

I. Planzeichnung M 1:500



Präambel

Die Marktgemeinde Sulzbach a. Main im Landkreis Miltenberg erlässt auf Grund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10, 12 und 13a BauGB (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO 'Wohn-Pflegeeinrichtung'" gemäß § 13 a BauGB als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung SO "Wohn-Pflegeeinrichtung" ist die Planzeichnung M 1:500 vom maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung SO "Wohn-Pflegeeinrichtung" besteht aus:

- 1) Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil vom mit Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung vom
- 3) V+E-Plan

Marktgemeinde _____, den _____, Peter Maurer, 1. Bürgermeister
Sulzbach a. Main

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 SO "Wohn-Pflegeeinrichtung", gemäß § 11 BauNVO
zuzulässig ist: die Wohn-Pflegeeinrichtung, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und beschrieben. Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

- 2.1 GRZ maximal 0,5
Die GRZ kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,75 überschritten werden.
- 2.2 GFZ: maximal 1,8
- 2.3 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern.
Angabe jeweils für die Hauptgebäude und Nebenanlagen.
Hauptgebäude:
Bauftenster A: WH 10,00 m
Bauftenster B: WH 10,75 m
Bauftenster C: WH 7,00 m
Bauftenster D: WH 4,50 m / Terrasse
Nebengebäude: WH 3,00 m
Es gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Pkt. II, 6.3 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Die festgesetzten traufseitigen Wandhöhen dürfen durch Dachaufbauten und Quergiebel um maximal 2,5 m an der Traufe der Dachaufbauten überschritten werden.
- 2.4 FH maximal zulässige Firsthöhe in Metern. Angabe jeweils für die Hauptgebäude und Nebenanlagen.
Hauptgebäude:
Bauftenster A: FH 15,80 m
Bauftenster B: FH 12,50 m
Bauftenster C: FH 7,00 m
Bauftenster D: FH 4,50 m / Terrasse
Nebengebäude: FH 3,80 m
Es gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Pkt. II, 6.3 bis zum First.

3.0 BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Baugrenze für Stellflächen und ihren Zufahrten (§ 9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 3.3 Baugrenze für Nebenanlagen (§ 9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- ### 1.0 FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB
- 1.1 **Abstandsflächen**
Für die Bemessung der Abstandsflächen ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der tatsächlichen Geländehöhe vor Ort bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Es wird die Bemessung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 7 der BayBO festgesetzt, somit beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, jedoch mindestens 3 m zur nachbarschaftsrechtlichen Grundstücksgrenze.
 - 1.2 **Nebenanlagen**
Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen mit Ausnahme der im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgeführten nicht zulässig.
- ### 2.0 FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BAUGB
- 2.1 **Dachform und Dachneigung**
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:
Hauptgebäude: Satteldach, Flachdach
Nebenanlagen: Flachdach
Satteldach: 32° - 36°
Flachdach: bis 5°
 - 2.2 **Dachdeckung**
Ziegel in Rot- u. Rot/Braunönen, bei den Nebenanlagen sind neben Ziegel auch beschichtete Blechdeckungen in Rot- und Braunönen, und Gründächer erlaubt. Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren.
 - 2.3 **Fassadengestaltung**
Zulässig sind Putzflächen weiß oder pastellfarben und Holzverkleidungen, naturbelassen oder in einer braunen Holzfarbe gestrichen oder lasiert.
 - 2.4 **Stellplätze**
Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unterzubringen.
Für die altersgerechten Wohnungen wird ein Stellplatzschlüssel von mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit und für die Pflegeeinrichtung für 12 Betten 1 Stellplatz festgesetzt. Die Stellplätze sind mit wasserdrucktauglichen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig).
 - 2.5 **Ausfaltungen und Abgrabungen**
Ausfaltungen von max. 1,50 m und Abgrabungen von max. 1,50 m sind zulässig.
 - 2.6 **Stützmauern und Sichtschutzwände**
Die Ausbildung von Stützmauern und Sichtschutzwänden ist nur entsprechend der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Stützmauern und Sichtschutzwänden zulässig.
 - 3.0 **WASSERWIRTSCHAFT** (§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen. Das Abwasser ist in eine dichte Sammelentwässerung abzuleiten.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung ist in den ca. 0,8 m - 5,5 m tief liegenden quartären Kiesen und Sanden entweder über eine Rigolenversickerung oder auch eine Versickerung über Mülden möglich. Unabhängig von der Art der Versickerungsanlage ist jedoch besonders darauf zu achten, dass ein hydraulischer Anschluss an die besser durchlässigen Kiese und Sande gegeben ist. Um Schäden von Versickerungen an der bestehenden Bebauung zu verhindern, müssen die Versickerungseinrichtungen einen ausreichenden Abstand zur bestehenden Bebauung und Tiefe einhalten und sind dementsprechend tief auszuführen.
Auf Grund der möglichen relativ oberflächennahen Grundwasserstände ist bei der Anlage von Versickerungsanlagen ein Notüberlaufsystem in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal rücktaufrei zu erstellen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser in einem Wasserschutzgebiet bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

4.0 LÄRMSCHUTZ (§ 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Die Schutzbedürftigkeit aller Immissionsorte im Sondergebiet "Wohn-Pflegeeinrichtung" vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird derjenigen eines allgemeinen Wohngebietes gleich gesetzt.
2. Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den in Abbildung 1 grün gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schalldämmten automatischen Lüftungssystemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel LAFeq ~ 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselszahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.
3. In den in Abbildung 1 rot gekennzeichneten Fassaden dürfen keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen zu liegen kommen. Zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel und hinreichend hoher Luftwechselraten sind die betroffenen Räume mit Ausnahme des Erd- und 1. Obergeschosses im Südgebäude mit schalldämmten automatischen Belüftungssystemen/anlagen auszustatten.
4. Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauwerke von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen die diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 (2016) zu erfüllen (Schallschutznachweis nach DIN 4109 (2016)).



Abb. 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassaden, an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind

5.0 LUFTHYGIENE (§ 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe und Verkehrsglärm sind alle dem Wohnen dienenden Aufenthaltsräume im Erd- und 1. Obergeschoss im Südgebäude in den in Abbildung 2-3 gelb markierten Fassadenbereichen über eine zentrale Lüftungsanlage mit Frischluft zu versorgen.
2. Die Frischluftansauganlage ist auf der Westseite des Baukörpers vorzunehmen, wo die maßgeblichen Luftschadstoffkonzentrationen unter den Grenzwerten der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 02.08.2010) liegen.
3. Ausreichend hohe Luftwechselsraten und ausreichend niedrige Innenraumpegel sind zu gewährleisten. Der Betrieb der Lüftungsanlage darf in einem Meter Abstand einen Eigengeräuschpegel von 20 dB (A) nicht überschreiten.
4. Die zentrale Lüftungsanlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass deren Beurteilungspegel bei Betrieb auf maximaler Leistungsstufe in Summenwirkung mit allen anderen anlagenbedingten Geräuscheinwirkungen die an maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschreiten.



Abb. 2: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassadenbereiche mit Lüftungsanlagen im EG



Abb. 3: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassadenbereiche mit Lüftungsanlagen im 1. OG

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9, Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Allgemeines
Die zu begründenden Freiflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Planperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den nachfolgenden Pflanzqualitäten zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für die im Plan und im Text festgesetzten Neupflanzungen von Gehölzen wird die Verwendung der in Punkt 3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. Für weitere Pflanzungen dürfen auch Ziergehölze verwendet werden.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m.
Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm
oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nicht überbaute Grundstücksfläche muss begrünt werden. Diese Flächen sind als Rasen, Wiesen- oder Pflanzfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 1/5 der begrünt Fläche muss mit Sträuchern aus der Artenliste Punkt 3.3 bepflanzt werden.

3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.1 AUSWAHLLISTE BÄUME I. ORDNUNG
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia cordata - Winter-Linde

3.2 AUSWAHLLISTE BÄUME II. ORDNUNG

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Crataegus carrierei - Apfel-Dorn
- Prunus avium, in Sorten - Vogel-Kirsche, auch in Sorten
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)
- Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
- Walnuss: als Sämling

3.3 AUSWAHLLISTE HEIMISCHE STRÄUCHER

- Corylus avellana - Hasel
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Salix caprea - Kätzchen-Weide
- Cornus sanguinea - Hartfrügel
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Hunds-Rose
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZARTEN (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edelkastanien oder Edelröhren, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängebäume (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

6.0 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen
Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagenbedingten Vorgehens absehbare betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

Zeitliche Festsetzung zum Abbruch der Gebäude
Der Abriss oberirdischer Gebäudeanteile ist außerhalb der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen und Vögeln, d.h. in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen. Andernfalls ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten und keine Fledermäuse betroffen sein können.

Die unterirdischen Gebäudeanteile mit potentiellen Winterquartieren müssen möglichst schnell begangen und einflussreicher verschlossen werden. Dann können sie gemeinsam mit dem oberirdischen Gebäudeanteile bis einschließlich 28. Februar abgerissen werden. Als Ausgleich für die Winterquartiere ist ein dafür geeignetes, abgestimmtes Winterquartier in Absprache mit der UNB aufzutreiben. Für die Sommerquartiere gilt das selbe.

VI. HINWEISE DURCH TEXT

1.0 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Auf die im Geltungsbereich vorkommenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) sind zu achten, sie dürfen durch die Baumaßnahmen nicht beschädigt werden.
Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur fachwurzelnfreie Sträucher zu verwenden, Bäume und tiefwurzeln Sträucher sind nicht erlaubt.
Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

2.0 DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Es wird jedoch bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

3.0 LÖSCHWASSER

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BauGB, sowie dem Art. 5 BauGB und DIN 14090 entsprechen.
Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwille den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Marktgemeinde Sulzbach a. Main bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserreich).

4.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

5.0 BODENSCHUTZ / ALLTASTEN

Auf der überplanten Fläche liegen keinerlei Eintragungen im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABUDIS) für den Landkreis Miltenberg vor.
Auf der gegenüberliegenden Seite des geplanten Pflegeheims, auf der Fläche zwischen Bahnhofstraße und Jahnstraße, befindet sich die derzeit in Sanierung befindliche Altlast IGBLO. Die Grundwasserüberwachung ist nach Nordwest. Das Vorhaben Grundstück befindet sich also nicht im Abstrom der Altlast, so dass nicht von einer Belastung des Grundstücks auszugehen ist.

6.0 WASSERSCHUTZGEBIET

Die Planungsfläche liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone IIIb) des Wasserschutzgebietes für die Brunnen 1-4, welche der öffentlichen Trinkwasserversorgung des Marktes Sulzbach am Main dienen. Eine geltende Wasserschutzgebietsverordnung ist bei der Planung, Bauausführung und späteren Nutzung zu beachten. Falls keine Konformität mit der Verordnung vorliegt, wäre ggf. für das Vorhaben eine Ausnahme genehmigung zu beantragen. Ob eine Ausnahme genehmigung erteilt werden kann, ist dann im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu bewerten.
Für Geländeauffüllungen oder Maßnahmen zur Bodenverbesserung ist grundsätzlich nur Z0-Material erlaubt. Ein entsprechender Nachweis ist vor Einbau des Materials vorzulegen. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist in Wasserschutzgebieten grundsätzlich nicht gestattet. Unterlagen zur vorgesehenen Baustelleneinrichtung und zur geplanten Entwässerung sind vorzulegen.
Für die Bauarbeiten innerhalb des Wasserschutzgebietes sind Auflagen zum Schutz des Trinkwassers zu erwarten.

7.0 SCHICHTWASSER

Angaben zu den höchsten Grundwasserständen im unmittelbaren Untersuchungsgebiet liegen nicht vor. Schicht- und Sickerwasserhorizonte sind aber vorliegend in durchlässigeren Schichten über stauenden Horizonten bis Geländeoberkante nicht auszuschließen. Dies ist auch hinsichtlich der Bauausführung zu beachten.
Bei den möglichen, höchsten Schichtwasserständen, die bei Geländeoberkante anstehen können, wird es notwendig, sämtliche, unter Geländeoberkante einbindenden Bauwerksteile (z.B. auch Kabel- oder Leitungsschächte etc.) wasserdicht auszubilden. Dies kann z. B. mit wasserundurchlässigem Beton oder mit bituminösen Abdichtungsmaßnahmen bzw. Kunststoffdichtungsbahnen gemäß DIN 18195 erfolgen.

8.0 WASSERSENSIBLER BEREICH

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem wassersensiblen Bereich.
Laut dem "Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IUG) schließt direkt östlich an das Planungsgebiet eine Fläche an, für welche eine Abgrenzung des wassersensiblen Bereichs nicht möglich ist. Bei diesen Flächen handelt sich überwiegend um bebauete Flächen ohne Bodeninformation, Aufschüttungen und Abgrabungen. Teilbereiche sind laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IUG) überschwemmungsgefährdet.

ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMBLÄTTER, VORSCHRIFTEN UND GESETZE

Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.



Übersichtslageplan o. M.



Abb. 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassaden, an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Grünordnung SO "Wohn-Pflegeeinrichtung" gemäß § 13a BauGB

Marktgemeinde Sulzbach a. Main
Landkreis Miltenberg
Regierungsbezirk Unterfranken

Vorhabeinvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (S2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat von Sulzbach a. Main hat in der Sitzung vom 29.09.2016 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung SO "Wohn-Pflegeeinrichtung" gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ erlassen bekannt gemacht.
2. Billigungs- und Auslegungsbefehl
Der Gemeinderat von Sulzbach a. Main hat mit Beschluss vom _____ den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung SO "Wohn-Pflegeeinrichtung" gemäß § 13 a BauGB in der Fassung vom _____ genehmigt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbefehl erlassen.
3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung SO "Wohn-Pflegeeinrichtung" gemäß § 13 a BauGB in der Fassung vom _____ erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____.
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB i. V. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a BauGB)
Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung SO "Wohn-Pflegeeinrichtung" gemäß § 13 a BauGB in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.
5. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Marktgemeinde hat mit Beschluss vom _____ den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung SO "Wohn-Pflegeeinrichtung" gemäß § 13 a BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Nachrichtliche Übernahmen

Für nachträglich überwommene Planungen und Gegenbestimmungen kann keine Gewähr übernommen werden.

Uebereinstimmung

Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

ENTWURFSBEARBEITUNG: 30.03.2017, 14.09.2017
ENTWURFSVERFASSER: JOCHAM KELLHÜBER
Landschaftsarchitekten Stadtplanung GMBH

Am Spitzberg 10
44529 Grombathausen
Tel.: +49 (0)920 20 141-29 Fax: +49 (0)920 20 141-29
Kellhuber Strasse 10
64633 Alzenau
Tel.: +49 (0)621 95 76 17 Fax: +49 (0)621 95 76 27
www.jocham-kellhuber.de