



**Teil A Zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)**

- SO** Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)  
Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- I** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)  
Maximale Anzahl der Vollgeschosse, hier ein Vollgeschoss (§ 18 und 20 BauNVO)
- GR** Grundfläche (§ 19 BauNVO)
- Ö** Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
- Ö** Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Öffentliche Verkehrsfläche
- Ö** Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)  
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
- Ö** Sonstige Planzeichen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Ö** Sonstiges  
vorhandene Gebäude  
vorhandene Flurstücksgrenzen  
Flurstücksnummer, hier 9835
- LSG** Nachrichtliche Übernahmen  
Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Spessart“  
Grenze des Landschaftsschutzgebietes  
Trinkwasserleitung mit Angabe des Leitungsquerschnittes, hier DN 100  
Unterflurhydrant  
Mischwasserkanal mit Angabe der Kanaldeckelhöhe, z.B. KD 167,07 m NHN und des Kanalquerschnittes, hier DN 200  
Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH  
Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH
- Ö** Bodendenkmäler  
D-6-6021-0043: Bestattungsplatz mit Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung  
D-6-6021-0098: Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung

**Teil B Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)**

- Ö** Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
1.1 **Ö** Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Freizeitgelände“ (§ 11 BauNVO)  
Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitgelände“ sind zulässig: Grill- und Festplatz mit Unterstand, Spielplatz, Garagen und Toilettenanlage, Bolzplatz, Skateranlage, Streetballplatz, Volleyballfelder, Stillplätze, Tische und Ruhebanke, Müllcontainer sowie sonstige verfahrensfreie Bauvorhaben mit einem Brutto-Rauminhalt bis 75 m³.  
Des Weiteren sind weitere sportliche oder freizeitmäßige Angebote zulässig, sofern sie dem Charakter des Geländes entsprechen.  
Darüber hinaus ein Festplatz, auf dem alle baulichen Anlagen zulässig sind. Hierzu gehören u.a. Bühne, Zelt, Verkaufsstände und Kühlwagen, Tische, Bänke sowie Toilettenwagen und Hüpfburg für Kinder (Liste nicht abschließend).
- Ö** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)  
2.1 **Ö** Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 und 20 BauNVO)  
2.1.1 **Ö** Zahl der Vollgeschosse  
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss über Oberkante natürliches Gelände festgesetzt.  
2.1.2 **Ö** Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl wird mit 0,2 festgesetzt.
- Ö** Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
Stellplätze und deren Zufahrtsflächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind jedoch so nahe wie möglich entlang der Theodor-Heuss-Straße anzuordnen.
- Ö** Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)  
4.1 **Ö** Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)  
4.1.1 **Ö** Erhaltung von Bäumen  
Der zu erhaltende Baumbestand ist während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten.  
Sofern Bäume gefällt werden, ist hierfür Ersatz zu schaffen. Für einen zu fallenden Baum sind zwei neue zu pflanzen (Verhältnis 1 : 2).  
4.1.2 **Ö** Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern  
Innerhalb des Sondergebietes sind mindestens 15 Laubbäume gemäß Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
- Ö** Regelungen des Wasserabflusses  
4.2.1 **Ö** Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Die Versickerung muss breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.  
4.2.2 **Ö** Befestigte, nicht überdachte Flächen, insbesondere Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, entwerfer versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine Versickerung gewährleistet ist.
- Ö** Dachbegrünung  
Die Dächer von baulichen Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen.

- Ö** Maßnahmen zur Vermeidung  
4.4 **Ö** Baumschutz  
Die bestehenden Bäume sind zu erhalten und während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen. Dies gilt auch für Bäume auf angrenzenden Grundstücken. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten.
- Ö** Bühnenerrichtung mit Abstand zu Gehölzen  
Sofern eine Bühne zwischen März und Oktober errichtet wird, muss sie einen Abstand von 20 m zu geschlossenen Gehölzen einhalten.
- Ö** Schutz von Fledermäusen vor Lichtemissionen  
Ein direktes Beleuchten oder Anstrahlen des Baumbestandes im Rahmen von Veranstaltungen zwischen März und Oktober ist zu vermeiden.
- VB 1** Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase  
Zur Vermeidung baubedingter Schadstoffeinträge in Boden und Wasserhaushalt sind die Schutzbestimmungen für Lagerung und Einsatz von wasser- und bodengefährdenden Stoffen, z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe, zu beachten. Die Lagerung dieser Stoffe ist auf befestigte Flächen zu beschränken. Bei anhaltender Trockenheit in der Bauphase ist darauf zu achten, dass die baubedingte Staubbelastung für angrenzende Gebiete geringgehalten wird.
- VB 2** Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden  
Um eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu gewährleisten, sind die Vorgabe-n der DIN 19731 zu beachten.  
Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten. Aushub und Lagerung haben in Abhängigkeit von Humusgehalt, Feinbodenart und Steingehalt getrennt zu erfolgen. Die Mietenhöhe darf 2 m nicht überschreiten. Die Miete ist zu profilieren und darf nicht verdichtet werden. Bei Lagerzeiten von mehr als sechs Wochen sollten Bodenmieten begrünt werden, um die Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und das Bodenleben sicherzustellen.  
Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenaushub ist im Nahbereich wieder einzubauen.
- VB 3** Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase  
Während der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden.
- VB 4** Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse  
Auf Flächen, die nur vorübergehend in Anspruch genommen werden, müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagerechert wieder eingebaut werden. Auf die Erhaltung einer geschlossenen, erosionsstabilen Vegetationsdecke ist zu achten.
- VB 5** Vermeidung und Minimierung von Bodenerosion während und nach der Bauphase  
Bodenerosion ist im Eingriffsbereich und in den direkt angrenzenden Arealen zu vermeiden. Um Bodenerosion effektiv vermeiden zu können, ist während der Bauphase ein möglichst flächendeckendes Wasserhaltungs- und Wasserablenkungsmanagement zu realisieren. Um Bodenerosion nach der Durchführung der Arbeiten vorbeugen zu können, sind freilegende Bodenflächen mit einer Hangneigung >4 % mit einer regional-typischen Ansaat schnellstmöglich wieder zu begrünen. Dabei ist jedoch nur die Hälfte der empfohlenen Saatstärke zu verwenden, um dem bodenbürtigen Samenpotenzial ebenfalls die Gelegenheit zum Auflaufen zu geben.
- Ö** Maßnahmen im Falle eines Eingriffs in den Gehölz- und Baumbestand  
4.5 **Ö** Bauzeitenregelung  
Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Dies gilt auch für Abrissarbeiten und Umbauten am Gebäudebestand. Ausnahmen sind mit der NaturSchutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.
- Ö** Kontrolle bei Rückbauarbeiten und Baumfällungen  
Baumfällarbeiten sind nur im Winterhalbjahr zulässig, jedoch nur bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fäll- und Rückbauarbeiten sind die Bäume bzw. Baumhöhlen und Spalten, sowie der Gebäudebestand durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Ö** Rückschnitt und Rodung von Sträuchern und Gehölzen, Schutz von Haselmäusen  
Die Beseitigung von Sträuchern und Gehölzen muss als schonende Rodung erfolgen. Diese erfolgt durch die motomanuelle Fällung und Entnahme der Bäume und Gehölze aus dem Baufeld während der Winterschlafphase und ist bis zum 28.02. abzuschließen. Die Wurzelstöcke werden in dieser Phase nicht gerodet. Im Rahmen der Baumfällungen und dem anschließenden Abtransport des Baummaterials während der Winterschlafphase muss die Befahrung der Flächen vermieden werden. Nach dem Verlassen der Winterquartiere im April werden die Wurzelstöcke gerodet. Nach dem Ende der Winterschlafzeit können die Flächen auch wieder befahren und Erdarbeiten durchgeführt werden.
- Ö** Heckenpflanzung zur Habitaoptimierung für die Haselmaus  
Ein Ausgleich für eintretende Habitatverluste kann durch eine Aufwertung in den Randbereichen des Plangebiets realisiert werden. Hier werden entlang der Bestands-bäume in einer Breite von mindestens 2 m beeren- und nussragende Sträucher angepflanzt. Die Artenzusammensetzung sollte zwischen 30-40 % Haselnusssträucher enthalten und mit gleichen Anteilen Elbe, Faulbaum, Weißdorn, Schlehe, Schneeball, Pfaffenhütchen und Waldrebe oder deutsches Geißblatt ergänzt werden. Als Pflanzqualität ist bei der Elbe mind. Ballenware mit der Größe 125/150 cm und bei den Sträuchern mind. Containerware mit der Größe 60/100 cm zu verwenden. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die genaue Ausführung (z.B.: notwendige Maßnahmenfläche) ist mit der zuständigen UNB abzustimmen.
- Ö** Installation von Nistkästen und Fledermauskästen  
Sollten im Plangebiet Eingriffe in die Gehölz- durchgeführt werden, sind zur Kompensation von Quartieren an geeigneten Standorten sowohl für Vögel als auch für Fledermäuse geeignete Nisthilfen bzw. Quartiere zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten. Die notwendige Anzahl ist durch eine fachkundige Person vor Beginn der Arbeiten vor Ort zu bestimmen. Der Verlust einer einzelnen Brutstätte/ eines einzelnen Quartiers wird dabei mit 3 Nisthilfen/ Quartieren ausgeglichen.
- Ö** Artenschutz  
4.6 Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Höhlen- und Biotopbäume und Bäume mit Dauernestern sind zu erhalten.  
4.6.1 Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Entnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um unmittelbar danach die Gehölzentnahme durchzuführen.
- Ö** Vermeidung von Lichtemissionen  
4.6.2 Der Außenbeleuchtung sind moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung einzusetzen. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 3.000 K und Leuchten in insektensondener Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind nur vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus ist zu vermeiden.
- Ö** Regionales Saatgut  
Bei Pflanz- und Saatarbeiten sind Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden.

- Ö** Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Ö** Interner Ausgleich  
4.7.1 **Ö** Entwicklungsziel: Artenreicher Saum als Nahrungs- und Überwinterungshabitat insbesondere für Arvidfauna und Insekten  
Zur Erhöhung der Artenvielfalt ist die Fläche mit einer reinen Blumenkomponente (Leitarten Agrimonia eupatoria, Carum carvi, Centaurea cyanus, Centaurea jacea, Leucanthemum ictericum/vulgare, Malva moschata, Malva pratensis, Sanguisaria minor) nachzusäen. Bei der Auswahl des Saatgutes ist auf die Herkunft aus dem Produktionsraum 4 „Westdeutsches Berg- und Hügeland“ mit Ursprungsgebiet 21 „Hessisches Bergland“ zu achten.  
Die Gräser des Altbestandes sind während des 1. Jahres nach der Ansaat kurz zu halten. Im 2. Jahr ist Anfang bis Mitte Mai ein Pflegeschnitt durchzuführen. Der Abtransport des Schnittgutes ist notwendig. Ab dem 3. Jahr ist im jährlichen Wechsel die Fläche einmal im Jahr im März zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Wintersteher bieten Winterverstecke für Insekten sowie Ansitzwarten für Vögel und die Samen sind begehrtes Winterfutter.  
Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Einfriedungen und andere bauliche Anlagen unzulässig.
- Ö** Externer Ausgleich  
4.7.2 Aus dem Ökotoiko der Gemeinde Sulzbach a. Main werden 4.099,52 WP abgebuht.
- Ö** Hinweise  
1. **Ö** Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege (Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG)  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutz-behörde zu beantragen ist.  
2. **Ö** Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch aus-zuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfall-rechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die gel-tenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.  
2.2 Vor Beginn von geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist eine syste-matische Überprüfung nach Kampfmitteln auf den Grundstücksflächen nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen und alle weiteren Anforderungen, die mit dieser Untersuchung verbunden sind, durchzuführen.  
3. **Ö** Versickerung des Niederschlagswassers  
Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist eine wasser-rechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann ver-zichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Vorausset-zungen der erlaubnissfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasser-freistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.  
4. **Ö** Bodenschutz  
Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entspre-chende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.  
Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft).  
Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§ 6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungsbzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§§ 6 - 8 BbodSchV, Leitfaden) zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, ErsatzstoffaufV sowie DepV) maßgeblich und die Annahme-kriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.  
5. **Ö** Brand- und Gefahrenschutz  
5.1 **Ö** Brandschutz  
Außerhalb der vorhandenen Bauvorrichtungen (befestigte, eingehauste Feuerstelle mit Kamin) dürfen keine Feuer in Waldnähe entzündet werden.  
Außerhalb der vorhandenen Bauvorrichtung (befestigte, eingehauste Feuerstelle mit Kamin) dürfen keine Feuer in Waldnähe entzündet werden.  
Das Abtrennen eines Feuerwerks bzw. der Einsatz von Pyrotechnik ist verboten.  
In unmittelbarer Nähe von brennbaren Materialien oder dem Wald darf nicht geraucht werden. Insbesondere Vorsicht gilt in den Sommermonaten, in denen eine erhöhte Waldbrandgefahr besteht.  
5.2 **Ö** Gefahrenschutz  
Der Grillplatz befindet sich im Gefährdungsbereich der im Umgriff stehenden Bäume. Gefahr geht sowohl durch Baumfall als auch durch fallendes Totholz aus. Insofern ist in bestimmten Intervallen und insbesondere vor Veranstaltungen die Bäume im angren-zenden Bereich auf Totholz zu prüfen. Bei Bedarf sind die Bäume zurückzuschneiden.  
Bei gefährlicher Wetterlage (Stürme bzw. Orkane) ist der Grill- und Festplatz zu verlassen.
- Ö** Immissionschutz  
6.1 **Ö** Musikdarbietungen auf dem Grill- und Festplatz sind nur tagsüber bis maximal 22:00 Uhr zulässig. Die Veranstalter und Teilnehmer an einer Veranstaltung sind verpflichtet die Lärmschutzbedingungen bzw. die gesetzliche Nachruhe einzuhalten. Bei Musik-veranstaltungen oder Benutzung von Musikanlagen darf die Lautstärke nur so sein, dass eine Belästigung Dritter, insbesondere in größerer Entfernung, nicht eintritt.  
6.2 Die Durchführung von Großveranstaltungen mit Musikaufführungen, die einer Einzel-genehmigung bedürfen, ist mit folgenden Voraussetzungen verknüpft:  
- Veranstaltungen und Musikaufführungen müssen spätestens um 24.00 Uhr enden.  
- Die Anzahl der Tage (24 Stunden-Zeitraum) mit seltenen Veranstaltungen darf 18 pro Kalenderjahr nicht überschreiten.  
- Die Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit der zu erwartenden Immissionen ist schriftlich nachvollziehbar zu begründen.  
- Damit die Immissions-schutzbehörde die Geräuschbelastung der Umgebung durch die Veranstaltung beurteilen kann, ist der Veranstalter zu verpflichten, entspre-chende Unterlagen vorzulegen. Ggf. kann dafür eine Schallimmissionsprognose erforderlich sein.  
- Eine Verschiebung des Beginns der Nachtzeit ist auf Abende vor Samstagen sowie vor Sonn- und Feiertagen zu beschränken.  
- Die Veranstaltungen sollen auf einen längeren Zeitraum verteilt werden und an nicht mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden.  
- Es empfiehlt sich, den Veranstalter zur Eigenüberwachung zu verpflichten. Dies kann z. B. durch Überwachungsmessungen oder durch Einregelungen oder den Einsatz von Schallpegelbegrenzern erfolgen. Die durchgeführten Maßnahmen sind zu dokumentieren.  
- Der Veranstalter ist verpflichtet, die Nachbarschaft im Einwirkungsbereich rechtzeitig, d.h. in der Regel mindestens 14 Tage vorher über Art, Dauer und Ende der Veranstaltung zu unterrichten. Für exponierte Standorte mit saisonbedingter Mehrbelastung kann ein kontinuierlicher Einbindungsprozess von Anwohnern geboten sein. Bei einer Vielzahl potentieller Veranstaltungsorte ist die Entwicklung einer kommunalen Veranstaltungskonzeption empfehlenswert.  
- Bühne und Beschallungstechnik sind so auszurichten und auszuwählen, dass die Belas-tung der Nachbarschaft minimiert wird. Insbesondere ist auf eine Reduzierung der abgestrahlten tiefen Frequenzanteile hinzuwirken (z. B. durch kardioider Aufstel-lung der Basslautsprecher als Array oder Minimierung einzelner nicht relevanter Terzen).

Vom Veranstalter ist ein Ansprechpartner für Anfragen bzw. Beschwerden zu benennen und incl. Telefonnummer öffentlich bekannt zu geben. Die telefonische Erreichbarkeit des Ansprechpartners ist für den gesamten Veranstaltungszeitraum zu gewährleisten.

An- und Abfahrtswege sowie Parkplätze sind durch betriebliche und organisatorische Maßnahmen des Betreibers so zu gestalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

**7. Plangrundlage**  
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024“.

**Teil D Artenliste 1**

Bäume 1. Ordnung:	Spitzahorn	Bäume 2. Ordnung:	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fagus sylvatica	Rotbuche	Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Eiche	Castanea sativa	Eskkastanie
Quercus petraea	Traubeneiche	Malus sylvestris	Wildpfefel
Quercus robur	Stieleiche	Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix alba	Silberweide	Crateagus laevigata	Weißdorn (mit ungefüllten Blüten)
Salix caprea	Salweide	Crateagus monogyna	Weißdorn
Tilia cordata	Winterlinde		
Mindest-Qualität: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm		Mindest-Qualität: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm, Hei. 2 x v., 100-150	

**Teil E Rechtsgrundlagen**  
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) und der Planzischenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Verfahrensvermerke**  
Der Bebauungsplan ist durch Beschluss des Marktmeinderates vom 16.05.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt und am 02.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.08.2024 bis einschließlich 06.09.2024. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.  
Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 12.12.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 02.01.2025 bis einschließlich 03.02.2025 öffentlich ausgestellt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und am Verfahren beteiligt.  
Der Markt Sulzbach a. Main hat mit Beschluss des Marktmeinderates vom \_\_\_\_/2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_/2025 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sulzbach a. Main, ____/2025	Markus Krebs Erster Bürgermeister
Sulzbach a. Main, ____/2025	Markus Krebs Erster Bürgermeister
Miltenberg, ____/2025	Landratsamt Miltenberg i.A.
Sulzbach a. Main, ____/2025	Markus Krebs Erster Bürgermeister

Das Landratsamt Miltenberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom \_\_\_\_/2025, AZ \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

**MARKT SULZBACH a. Main**  
**LANDKREIS MILTENBERG**  
Bebauungsplan "Freizeitgelände Kolbensteinmauer"  
Entwurf  
Datum: 12.12.2024  
M 1:1.500

**PLANER FM**  
S T A D T P L A N U N G  
E N E R G I E B E R A T U N G  
Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de