





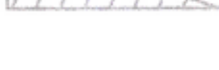




1. Zeichenerklärung

1.1 Planzeichen als Festsetzungen

- 1.1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.1.2  Öffentl. Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.1.3  Wendehammer R.= 10 m
- 1.1.4  Straßenbegrenzungslinie
- 1.1.5  Sichtfläche, die von Bebauung und Bewuchs über 0,80 cm über OK.-Straße freizuhalten sind
- 1.1.6  Baugrenze
- 1.1.7  Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Ausgleichsfläche (Streubstweide mit Hecken, Ortsrandeingrünung)
- 1.1.8  Fläche für die Abwasserbeseitigung für unverschmutztes Oberflächenwasser - Mulde / offener Graben als zusätzlichen Versickerungsbereich. (§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)
- 1.1.9  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und BauGB) Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2

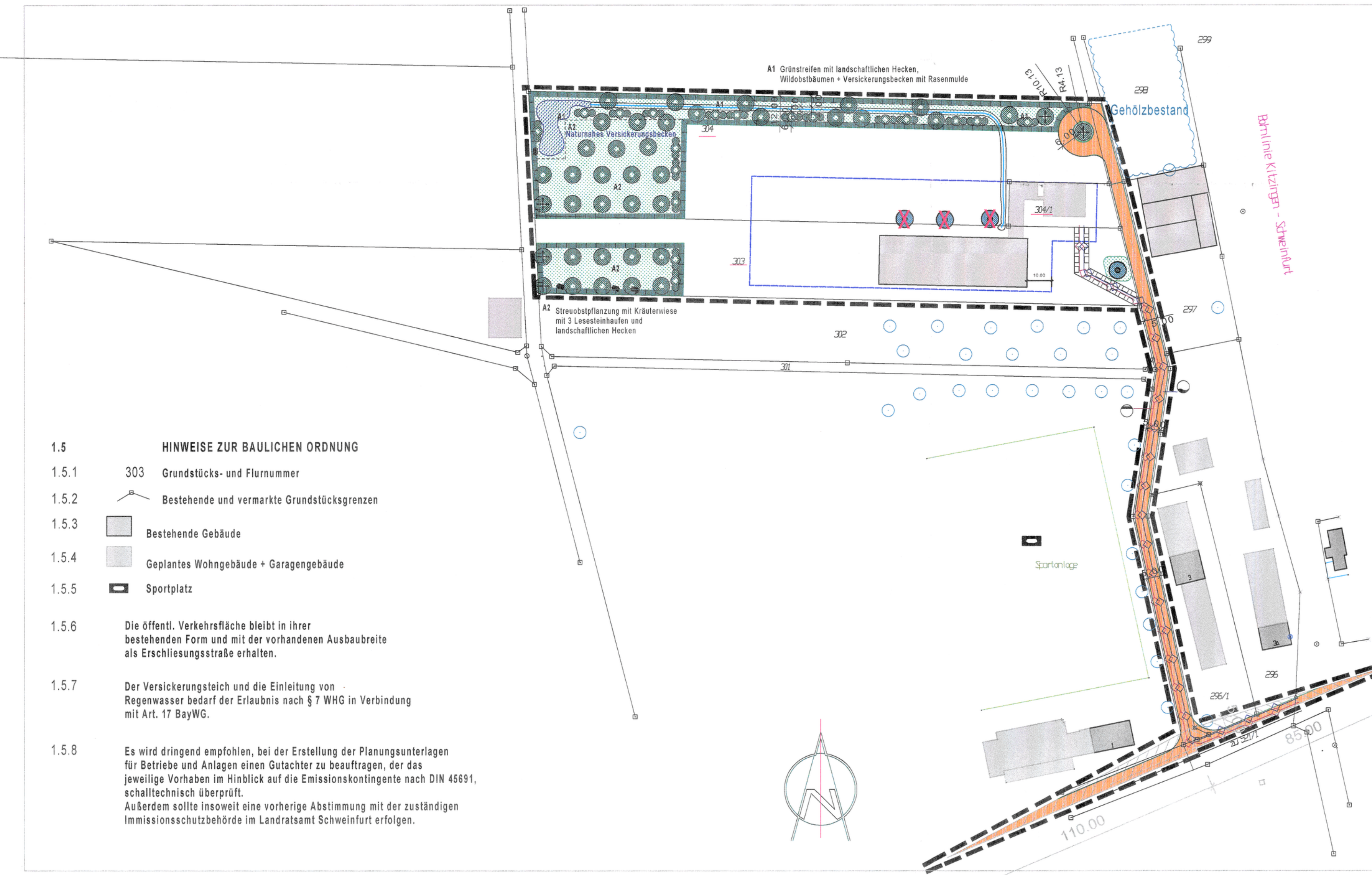
- 1.1.9  Führung von Versorgungsleitungen - Wasser
- 1.1.10  Führung von Versorgungsleitungen - Abwasser (Schmutzwasser)
- 1.1.11  Erhaltungsgebot - bestehender Baum
- 1.1.12  Obstbaum bei Bedarf Rodung wegen Lage im Baufeld
- 1.1.13  Pflanzgebot für Laubbaumhochstämme 1. Ordnung wie Winterlinde, Spitzahorn Größe: H 3 x v., StU. 14/16 mit etwaiger Standortbindung
- 1.1.14  Pflanzgebot für hochstämmige Obst- und Wildobstbäume mit etwaiger Standortbindung (Wildbirne, Schwedische Mehlbeere, Speierling, Walnuß) in der Größe: Hochstamm, 2 x v. StU.: 10/12, StU.: 1,80 - 2,00 m
- 1.1.15  Pflanzgebot für 3-reihige landschaftliche Hecken mit etwaiger Standortbindung
- 1.1.16  Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung






- 1.2.1 **GE b** Beschränktes Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 5 BauNVO) Nicht zulässig sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3, BauNVO) und Gaststätten (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2.2 Wandhöhe von Wohngebäuden max. 5,50 m, ab Fußbodenhöhe der best. gewerbl. Halle Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden max. 3,00 m, ab Fußbodenhöhe der best. gewerbl. Halle Wandhöhe gewerblicher Gebäude max. 6,50 m, ab Fußbodenhöhe der best. gewerbl. Halle Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis max. 1,00 m zulässig
- 1.2.3 Dachneigung von Wohngebäuden 30 Grad bis 45 Grad Dachneigung von Garagen und gewerblich genutzte Gebäude 0 Grad bis 20 Grad
- 1.2.4 0,5 Grundflächenzahl
- 1.2.5 1,0 Geschossflächenzahl
- 1.2.6 Werbeanlagen sind max. bis Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes anzubringen und dürfen sich nur auf die gewerbliche Nutzung auf dem jeweils gleichen Grundstück beziehen.
- 1.2.7 Dachaufbauten auf Wohngebäuden sind bis zu max. 1/3 der Dachlänge zulässig.

1.3 Textliche Festsetzung

- 1.3.1 Das Bauland ist festgesetzt als: Beschränktes Gewerbegebiet (GE b) gemäß § 8 BauNVO. in Verbindung mit § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO
- 1.3.2 Als Dachfarbe für gewerblich genutzte Gebäude und Wohngebäude ist rotbraun zulässig. Gründächer sind ebenfalls zulässig.
- 1.3.3 Die Grundstücke im Geltungsbereich Fl.Nr. 303,304 und 304/1 der Gemarkung Alitzheim dieses Bebauungsplanes bilden eine Nutzungseinheit. Eine Wohnung innerhalb dieser Nutzungseinheit ist bzw. wird ausschließlich dem Gewerbebetrieb auf dem Grundstück Fl. Nrn. 303, 304 und 304/1 der Gemarkung Alitzheim zugeordnet. Es ist max. eine Wohneinheit im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.
- 1.3.4 Alle Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Einfriedungssockel und Stützmauern sind zulässig.
- 1.3.5 Innerhalb des GEb-Gebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{eq}nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Stand Dez 2006) tags (6.00-22.00 Uhr) 65 dB und nachts (22.00-6.00 Uhr) 50 dB nicht überschreiten. Bei jeder für den Lärmschutz maßgeblichen Neubebauung oder Nutzungsänderung im GEb-Gebiet, die Auswirkungen auf die Lärmkontingentierung hat, sind die festgesetzten Emissionskontingente einzuhalten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente hat nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Stand Dez. 2006) zu erfolgen. Fenster in Aufenthaltsräumen, die in einem Abstand von 35 m und weniger zur Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 297 Gemarkung Alitzheim angeordnet sind, müssen ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mind. 45 dB aufweisen. Diese Fenster sind während der Nachtzeit - zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr geschlossen zu halten.
- 1.3.6 Pflanzenauswahl Die Pflanzgebote für die Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Gehölzartenliste in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation auszuführen. Die Gehölzartenliste in der Begründung zum Bebauungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlage 1).
- 1.3.7 Flächenversiegelung Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Zufahrt, Hofflächen, etc., hat sich primär- sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen- auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge z.B. Pflastersteine (Beton- bzw. Natur-) mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, auszurichten.
- 1.3.8 Vollzugsfrist Die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 sind unmittelbar in der auf das Bauende des Wohngebäudes folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens 1 Jahr nach Errichtung des Wohnhauses plangemäß sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.
- 1.3.9 Je 2500 qm Grundstücksfläche sind mindestens 3 heimische Laubbäume 2. Ordnung als Hochstamm sowie 100 heimische Laubsträucher nach freier Standortwahl gemäß Gehölzartenliste anzupflanzen.
- 1.3.10 Die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 werden den Eingriffgrundstücken Fl. Nr. 303, 304 und 304/1 der Gemarkung Alitzheim zugeordnet.
- 1.3.11 Das Pflanzschema in der Begründung zum Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. (Anlage 1)
- 1.4 Nachrichtliche Übernahme Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG)



1.5 HINWEISE ZUR BAULICHEN ORDNUNG

- 1.5.1  303 Grundstücks- und Flurnummer
- 1.5.2  Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
- 1.5.3  Bestehende Gebäude
- 1.5.4  Geplantes Wohngebäude + Garagengebäude
- 1.5.5  Sportplatz
- 1.5.6 Die öffentl. Verkehrsfläche bleibt in ihrer bestehenden Form und mit der vorhandenen Ausbaubreite als Erschließungsstraße erhalten.
- 1.5.7 Der Versickerungsteich und die Einleitung von Regenwasser bedarf der Erlaubnis nach § 7 WHG in Verbindung mit Art. 17 BayWG.
- 1.5.8 Es wird dringend empfohlen, bei der Erstellung der Planungsunterlagen für Betriebe und Anlagen einen Gutachter zu beauftragen, der das jeweilige Vorhaben im Hinblick auf die Emissionskontingente nach DIN 45691, schalltechnisch überprüft. Außerdem sollte insoweit eine vorherige Abstimmung mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt erfolgen.

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.07.07 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.03.08 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.07.07 hat in der Zeit vom 16.07.07 bis 04.07.08 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.07.07 hat in der Zeit vom 16.07.07 bis 15.07.08 stattgefunden.

d) zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.09 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 19.02.09 bis 18.05.09 beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.09 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02.09 bis 19.05.09 öffentlich ausgelegt.

f) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.07.09 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.07.09 als Satzung beschlossen.

Sulzheim, den 17.03.2014
(Gemeinde) (Siegel)
Geck
(Bürgermeister)

h) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25.04.14 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan liegt während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Sulzheim/Alitzheim öffentlich aus. Es wird darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird!

Der Bebauungsplan ist damit wirksam / in Kraft getreten.

Sulzheim, den 28.04.2014
(Gemeinde) (Siegel)
Geck
(Bürgermeister)

Nr.	Änderungen	geä. am	Name	gepr. am	Name
m	gem. Telefon vom 17.07.2009	18.08.09	Illig		
l	gem. Besprechung vom 18.08.09	18.08.09	Illig		
k	gem. Besprechung vom 05.02.10	10.02.09	Illig		
j	gem. Gemeinderatsitzung vom 17.11.08	03.12.08	Fischer		
i	gem. Tel. 11.11.2008 H.Goldfuss	11.11.08	Fischer		
h	gem. Besprech. 17.09.08 H.Goldfuss	22.09.08	Bauer		
g	gem. Besprech. 08.09.08 H.Goldfuss	11.09.08	Illig		
f	Änderung gem. Stellungnahme TCB	20.08.08	Bauer		
e	gem. Besprechung vom 31.06.07	02.06.07	Illig		
d	gem. Besprechung vom 28.04.07	18.05.07	Illig		
c	gem. Telef. 18.03.07 Flur-Nr (303-Ziff.-1.3.4)	18.03.07	Illig		
b	gem. Besprech. 29.01.07 Geltungsbereich / Flur-Nr. 303	02.02.07	Illig		
a	gem. Besprech. 28.08.06 Geltungsbereich / Flur-Nr. 297	03.10.06	Illig		

**GEMEINDE SULZHEIM
GEMEINDETEIL ALITZHEIM
LANDKREIS SCHWEINFURT**

**Vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN
gemäß § 12 BauGB "An der Bahn"**

Gemarkung Alitzheim Plan Nr. 606

Maßstab: 1:1000 1 m

Vorhabensträger: Gemeinde Sulzheim Wilhelm-Behr-Str. 10 97529 Sulzheim	Entwurfsverfasser: Wolfgang Georg Goldfuss Architekt BDB Schellingstraße 36 97074 Würzburg Tel. 0931/7849494 Fax 0931/7849579
Datum: <u>01/07/2009</u>	Unterschrift: <u>[Signature]</u>