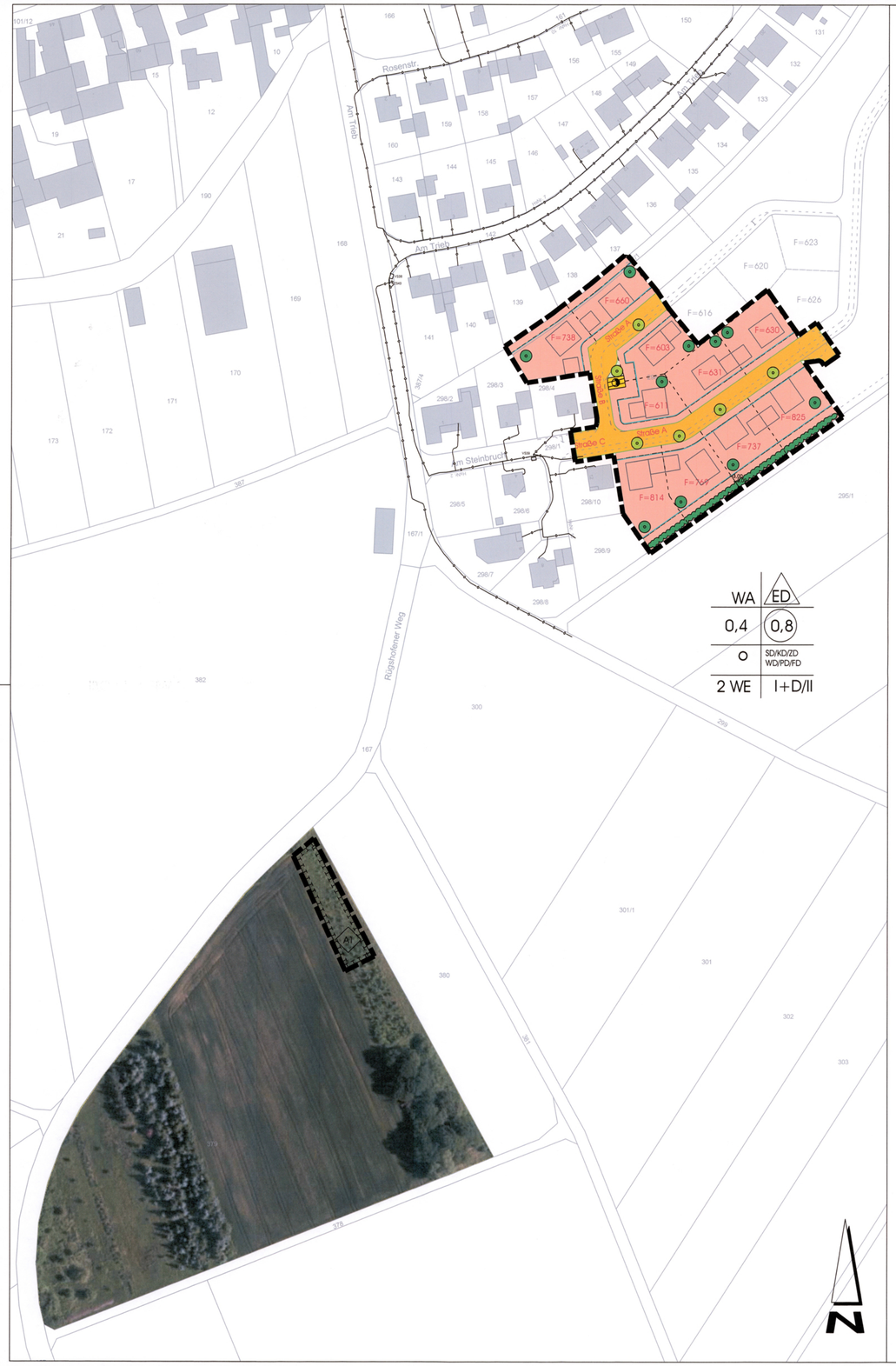

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

1. Geltungsbereich

1.1 [redacted] Grenze des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans "An der Vögnitzer Strasse II"

2. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

WA — Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 16 ff. BauNVO

Baugrenze

0,4 — Grundflächenzahl

(0,8) — Geschossflächenzahl

O — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

allgemeines Wohngebiet

I+D/II — zugelassen sind wahlweise: ein- oder zweigeschossige Bauweise

I+D — Erdgeschoss und Dachgeschoss

Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt:
Die Traufhöhe darf maximal 4,50 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut betragen.
Die Firsthöhe darf maximal 8,50 m betragen.
Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m betragen.
Als Bezugspunkt für die Höheneinstellung gilt die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante im Mittel entlang der Grundstücksgrenze.
Zulässige Dachformen sind: Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach.

II — Erdgeschoss und Obergeschoss

Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt:
Die Traufhöhe darf maximal 6,50 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante Attika betragen.
Die Firsthöhe darf maximal 8,50 m betragen.
Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m betragen.
Als Bezugspunkt für die Höheneinstellung gilt die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante im Mittel entlang der Grundstücksgrenze.
Zulässige Dachformen sind: Sattel-, Pult-, Zelt- und Flachdach.

2 WE — maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Einzelhaus/Doppelhaushälfte

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche, mit schematischer Darstellung des vorgeschlagenen Gehwegverlaufs/Parkstreifens

Straßenbegrenzungslinie

5. Zulässige Ausführung der Gebäude

5.1 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, dass gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 1,50 m beträgt.

5.2 Als Dacheindeckung sind Ziegeleindeckungen, Betondachsteine, Gründächer, Metalleindeckungen und Bitumeneindeckungen zugelassen. Außer bei Gründächern sind für die Dacheindeckung naturrote, rote, schwarze und anthrazit Farbtöne zu wählen.

5.3 Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

5.4 Farbanstriche sind in gedeckten Farben auszuführen.

6. Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude

6.1 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze (ggf. in Form von Garagen) zu schaffen.

6.2 Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben, ausgenommen sind Metalleindeckungen.

6.3 Für Garagen und Nebengebäude sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zugelassen. Metalleindeckungen sind nicht zugelassen.

6.4 Vor Garagen/Carports ist mindestens ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

7. Abstandsflächen

7.1 Zur Regelung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

8. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

8.1 Fläche für Versorgung mit Elektrizität: Trafostation

9. Hauptversorgungsleitungen

Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier :
1-kV-Kabelanlage der Unterfränkischen Überlandzentrale eG

Die Hinweise der Sicherheitsmerkblätter der ÜZ sind zwingend einzuhalten.

B) Hinweise für die bauliche Ordnung

1. bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
2. vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen
3. 298 — Grundstücks- und Flurnummern
4. unverbindliche Vorschläge für die Gebäudestellung
5. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
Anzahl zul. Wohneinheiten	Zahl der Vollgeschosse

6. Trinkwasserversorgung

6.1 Der Einbau von Druckminderern wird empfohlen.

7. Straßenverkehrsflächen geplant

Straße A: 1,50 m Gehweg | 2,20 m Park-/Pflanzstreifen | 4,80 m Fahrbahn

Straße B: 1,50 m Gehweg | 4,50 m Fahrbahn

Straße C: 0,50 m Schrammbord | 2,95 m Park-/Pflanzstreifen | 4,54 m Fahrbahn | 2,00 m Park-/Pflanzstreifen | 1,50 m Gehweg

8. Unverschmutztes Oberflächenwasser

8.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte zur weiteren Nutzung, in Sammelbehältern z.B. aus Beton, Kunststoff etc.) oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen) mit Überlauf zu Versickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.

8.2 Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

8.3 Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

8.4 Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche

9. Verschmutztes Oberflächenwasser

9.1 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

10. Dränagen

10.1 Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschnittene Dränagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu verziehen und wieder zusammen zu schließen.

11. Wasserversorgung

11.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 331, W 400-1 sowie W 405, zu beachten.

12. Entwässerung

12.1 Die Straßenoberkante stellt die Rückstauebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau zu sichern.

13. Böschungen und dergleichen

13.1 Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass sie zu den Baugrundstücken gehören.

14. Brandschutz

14.1 Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden.

15. Denkmalschutz

15.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.
Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

16. Schutz vor Grundwasser

16.1 Der Grundwasserschutz auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellersohle, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

17. Benachbarte Nutzungen

17.1 Das Planungsgebiet grenzt an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, insbesondere durch Düngung mit Festmist oder Gülle, mit Spritzmittel bei Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubentwicklung bei Erntearbeiten muss gerechnet werden.

C) Festsetzungen für die Grünordnung

1. Öffentliche Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB

1.1 Öffentliche Grünflächen, gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanzpflichten

1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen)

1.3 Ausgleichsflächen, die außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans "An der Vögnitzer Straße II" in der Gemeinde Sulzheim, Gemarkung Mönchstockheim, festgesetzt sind:

Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den festgesetzten Maßnahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans "An der Vögnitzer Straße II", gemäß § 9 Abs. 1a BauGB, zugeordnet:

A1: Eichen-Hainbuchen-Feldgehölz mit alseitigem Strauchmantel

Ziele:
- Eichen-Hainbuchen-Feldgehölz mit alseitigem Strauchmantel

Maßnahmen:
- Pflanzung von standortgerechten Laubgehölzen (Nachpflanzungen) in Abstimmung mit der UNB in der nächsten Vegetationsperiode
- Pflege des Feldgehölzes

2. Pflanzpflichten auf öffentlichen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB

2.1 Laubbaum I./II. Ordnung
Mindestgröße:
Hochstamm, 3 x verpflanzt (3xv), Stammumfang (STU) 16-18 cm, ungefähner Standort:

Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramidenhainbuche
Acer campestere 'Elsrijk'	Kegelahorn
Tilia cordata 'Rancho'	kleinkronige Winterlinde

2.2 Pflanzenqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen".
Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

2.3 Pflanzenauswahl und Wurzelraum
Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 4 qm Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.

3. Pflanzpflichten auf privaten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB

3.1 Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laubbaum I./II. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen.
Mindestgröße:
Laubbaum bzw. Obstbaum, Hochstamm, 2 x verpflanzt (2xv), Stammumfang (STU) 10-12 cm ohne Standortbindung:

Auswahl:
kleiner Feldahorn 'Elsrijk', Eberesche, Apfeldorn, Dreilappiger Zierapfel, Säulenhainbuche, Felsenbirne, etc.
Äpfel: Rote Sternenrette, Bohnapfel, Boskoop, Danziger Kantapfel, Erbachhofer, Gewürzluiken, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterglockenapfel, Winterrambur, Reglindis, Pinova, Pilot, Piros, Rowena
Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelter Phillipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler, Palmischbirne, Gute Graue

3.2 Pflanzenqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen".
Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

4. Vollzugsfristen

4.1 Sonstige Anpflanzungen
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.

D) Hinweise durch Text

1. Meldung ins Ökoflächenkataster:

Nach Art. 9 BayNatSchG ist ein Kompensationsverzeichnis zu führen. Das Ökoflächenkataster (ÖFK) wird gemäß Art. 46 Nr.5 BayNatSchG vom Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU geführt und laufend fortgeschrieben. Alle Gemeinden sind verpflichtet, die Ausgleichs- und Ersatzflächen aus Eingriffsvorhaben rechtzeitig nach deren Fertigstellung einschließlich der vom Ökokonto abgebuchten Flächen mit den erforderlichen Angaben für die Erfassung und Kontrolle der Flächen dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden.

2. Versiegelungsgrad

Es sind im öffentlichen und privaten Bereich, wo funktional möglich, bevorzugt versickerungsgünstige Belagsarten, wie Schotterrasen, Pflaster mit Splitt oder Rasenfuge, Rasengittersteine etc. zu verwenden, um den Versiegelungsgrad zu minimieren.

3. Bodenarbeiten und Artenschutz

Bodenarbeiten, z.B. der Bau der Erschließungsstraßen (Abschieben des Oberbodens), sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbrüten auszuschließen.

Würzburg, 12.09.2016
geändert und ergänzt, 16.07.2018
geändert und ergänzt, 05.11.2018
17.12.2018

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg

Bearbeitet:
M. Eng. Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun

Für die Gemeinde:
Mönchstockheim, den 18.12.2018
Gemeinde Sulzheim
Jürgen Schwab, 1. Bürgermeister

Gemeinde Sulzheim
MÖNCHSTOCKHEIM
Landkreis Schweinfurt

2. Änderung des Bebauungsplans
"An der Vögnitzer Strasse II"

M = 1: 1000

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in den Sitzungen vom 12.09.2016 die Änderung des Bebauungsplanes "An der Vögnitzer Strasse II" für ein allgemeines Wohngebiet beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes, in der Fassung vom 12.09.2016, hat in der Zeit vom 05.09.2017 bis 05.10.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, für den Vorentwurf des Bebauungsplanes, in der Fassung vom 12.09.2016, hat in der Zeit vom 12.09.2017 bis 12.10.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 16.07.2018 , wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 27.08.2018 bis 28.09.2018 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 16.07.2018, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 27.08.2018 bis 27.09.2018 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 05.11.2018, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 26.11.2018 bis 10.12.2018 erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans der, in der Fassung vom 05.11.2018, wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 26.11.2018 bis 10.12.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Die Gemeinde Sulzheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.12.2018 , den Bebauungsplan "An der Vögnitzer Strasse II", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom 17.12.2018, als Satzung beschlossen.

Sulzheim, den 19.12.2018
Siegel
Jürgen Schwab, 1. Bürgermeister

9. Ausgefertigt

Sulzheim, den 19.12.2018
Siegel
Jürgen Schwab, 1. Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 18.02.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB, ortsüblich, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Gemeinde Sulzheim, Wilh.-Behr-Straße 10, 97529 Sulzheim, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Sulzheim, den 18.02.2019
Siegel
Jürgen Schwab, 1. Bürgermeister