



A. FESTSETZUNGEN

A.1. FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
 ■■■■■■ Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
BAUGEBIET
 GE

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.
 Von den im Absatz 3 aufgeführten Ausnahmen werden die Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zugelassen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GRUNDFLÄCHENZAHL
 GRZ 0,8 Grundflächenzahl GRZ nach § 17 BauNVO, im GE - Gebiet bis 0,8 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 GFZ 2,4 Geschossflächenzahl GFZ nach § 17 BauNVO, im GE - Gebiet 2,4 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HOHE DER BAULICHEN ANLAGE
 III - IV
 4 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 14,0 m über Gelände. Technisch bedingte in der Masse untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise höher zugelassen werden. Puttdach, Dachneigung 10° - 15° oder Flachdach 0° - 3°. Ausnahme der Dachneigung bei betrieblichen Erfordernissen, Bsp. Sheddach. Bei Satteldach 15° - 35° sind nur 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig. Wandhöhe bis 10,0 m.

WH 14
 Wandhöhe bis 14,0 m

GRÖSSENMASS DER BAUGRUNDSTÜCKE
MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
 Mind. 2.000 m²

BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 b Besondere Bauweise offene Bauweise, jedoch Gebäude über 50 m Länge zulässig.

ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG
 Abstandsflächenregelung nach Art. 6 + 7, Abs. 2 - 5 der BayBO. Die Anwendung des Art. 7 Abs. 1 BayBO wird ausgeschlossen.

VERKEHRSLÄCHEN
 ■ Straßenfläche
 ■ Geh- und Radwege
 ■ Verkehrsgrün
 ■ Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN DER VERSORGUNG UND ENTSORGUNG
HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG MIT LEITUNGSÜBUNGSBEREICH
 Im Leitungsausübungsbereich ist folgendes zu beachten:
 - Bauwerke (bauliche Anlagen) dürfen nur nach Zustimmung des ÜWU errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die ÜWU AG die detaillierten Baupläne.
 - Beim Anlegen von Straßen, Wege, Lagerplätzen und Stellflächen ist das Merkblatt ÜWU 13601.97/531 zu beachten.
 - Geländeänderungen bzw. Lagerung von Erdaushub, Lagerung von feuergefährlichen, explosiven Stoffen ebenso wie die Errichtung von Krananlagen nur nach vorheriger Zustimmung.
 - Bei Bepflanzung sollen Pflanzen mit niedrigen Wuchseigenschaften verwendet werden. Ein Mindestabstand von 2,5 m beim größten anzunehmenden Durchhang ist in jedem Fall einzuhalten.

TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN
 Telekommunikationsleitungen sind nur unterirdisch zulässig.

GRÜNFLÄCHEN
 ■ Öffentliche Grünflächen
 ■ Private Grünflächen, Pflanzstreifen

A.2. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

SCHALLSCHUTZ
 1. Innerhalb des Plangebietes gilt der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1
 Gewerbegebiet GE: tags 65 dB, nachts 55 bzw. 50 dB
 Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
 Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Büroräumen und Wohnungen im Gewerbegebiet richtet sich nach den Anforderungen der DIN 4109, Tabelle 8, vom November 1989. Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB (A) würde dies dem Lärmpegelbereich III entsprechen.

2. Für das Gewerbegebiet werden folgende zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel festgelegt:
 LWA* (tags / nachts) = (60 / 45) dB (A)
 LWA* (tags / nachts) = (66 / 51) dB (A)
 Die Zuordnung der Flächen mit den obigen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ist aus dem Plan zu ersehen.
 Der Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Werte ist mit einem schalltechnischen Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Dabei sind alle lärmmiterierenden Anlagen und Vorgänge auf dem Betriebsgelände, einschließlich des Verkehrs und Ladebetriebes, zu berücksichtigen. Es sind nur Betriebe zulässig, die die festgelegten flächenbezogenen Schallleistungspegel einhalten können.
 Die resultierenden "emissionswirksamen Schallleistungen" basieren dabei auf einer Emissionshöhe von 2,0 über GOK.
 Auf einen Nachweis kann nur verzichtet werden, wenn aus der Art des Betriebes bzw. der Beschreibung ersichtlich ist, dass der vom beantragten Betrieb ausgehende Lärm nicht relevant ist.

Die schalltechnische Stellungnahme der "Landesgewerbeamt Bayern" vom 26.04.1999 "Gutachten - Nr. UAS 994013P" ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

ZULÄSSIGER FLÄCHENBEZOGENER SCHALLEISTUNGSPEL (TAGS / NACHTS)
 60 / 45 dB (A) GE - Gebiet
 66 / 51 dB (A) GE - Gebiet

NUTZUNGSABGRENZUNG
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABRABUNGEN
GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
 Auffüllungen, Abragungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind im Hangbereich bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

DACHDECKUNG
 Metalldeckungen, die das Dachwasser Bsp. durch Korrosion belasten, sind nicht zugelassen.

BAUHÖHENBESCHRÄNKUNG
 Bauhöhenbeschränkung für Dachaufbauten, Antennen, Kamine und Befpflanzung, bezogen auf die Höhe der westlichen Landeschwelle des Segelfluggeländes.

A.3. FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile, d. h. wenigstens 20 % der Grundstücksfläche, als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Planunterlagen ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Planinhalt: Geländeschritt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Park-, Stellplätze, etc. Der Bauwerber hat bei Vorlage des Baugesuchs für die laut Bebauungsplan vorzunehmende Befpflanzung eine Bankbürgschaft vorzulegen.

ZUFahrTEN UND STELLFLÄCHEN
 Zufahrten und Stellplätze sind auf den Pflanzstreifen zugelassen. Zum Nachbarn sowie alle 10,0 m sind diese durch mind. 2,0 m breite Grüninseln zu gliedern. Die Befestigung der Stellplätze ist mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen, z. B.: Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Korksteine usw..

PRIVATE BEPFLANZUNG
 20 % der Grundstücksfläche sind für Grünordnung und Grünstreifen vorzusehen.

EINFRIEDUNG
 Höhe bis 2,0 m aus Maschendraht mit Stahlrohrpfosten. Der Zaun ist innerhalb oder gebäudeseitig der Pflanzstreifen zu führen.

DACHBEGRÜNUNG
 Bei Flachdächern sollen 30 % der Fläche mit Dachbegrünung vorzusehen. Die Dachflächen sind mit 0,10 m Erdschicht zu bedecken und mit Gittermatten bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

PFLANZUNG BÄUME UND STRÄUCHER
 Anpflanzung von Baum- und Strauchgruppen.
 Zu verwenden sind heimische standortgerechte Laubgehölze.

PFLANZBEISPIEL FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE
BÄUME
 Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hängebirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Traubeneiche (Quercus petraea), Salweide (Salix caprea), Winterlinde (Tilia cordata), Feldulme (Ulmus campestris)

STRÄUCHER
 Hartrieel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus oxyacantha), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Holzapfel (Malus silvestris), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus fruticosus), Hundrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Holunder (Sambucus nigra), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).

KLETTERPFLANZEN
 Efeu (Hedera helix), Gemeine Waldrebe (Clematis alpina), Jellägerjelieber (Lonicera caprifolium), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Knöterich (Polygonum aubertii), Hopfen (Humulus lupulus). (teilw. sind Rankgerüste notwendig)

NADELGEHÖLZE
 Nadelgehölze sind - mit Ausnahme von Kiefern - nicht standortgerecht. Deshalb sollen lediglich Kiefern mit höchstens 5 % Anteil an der Gesamtbepflanzung verwendet werden.

B. HINWEISE

○ Bestehende Grundstücksgrenze
 - - - - - Vorgeschlagene Grundstücksteilung
 9554 Flurstücksnummern

OBERFLÄCHENWASSER
 Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuleiten.

DACHWASSER / REGENWASSER
 Dachwasser soll versickern oder zur Grünflächenbewässerung in Zisternen aufgefangen werden. Für die Einleitung von Regenwasser in den Altenbach und die Versickerung der Dachflächenwasser sind vorher noch die hierzu geltenden wasserrechtlichen Vorschriften zu beachten.

GRUNDWASSER
 Im Talbereich des Altenbaches ist mit hohem Grundwasserstand zu rechnen.

SCHALLSCHUTZ
 Mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb auf dem Segelfluggelände ist zu rechnen.

SCHICHTEN- UND HANDGRUCKWASSER
 Gegen Schichten- und Handgruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER
 Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

BODENDECKMÄLER
 Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentatorträgern sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalfpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverzüglich zu beschriften.

--- Gemarkungsgrenze Aschaffenburg - Sulzbach

Präambel:
 Aufgrund des § 2 (1) und des § 10 BauGB, des Art. 91 (3) BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Markt Sulzbach diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Der Marktgemeinderat hat am 24.06.1993 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.

Markt Sulzbach, 22.04.04 Bürgermeister
 Markt Sulzbach, 05.09.00 Bürgermeister

Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 05.09.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 20.09.2000 bis 20.10.2000 beteiligt.

Zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 05.09.2000 wurden die Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.10.2000 bis 20.10.2000 beteiligt.

Markt Sulzbach, 20.10.00 Bürgermeister
 Markt Sulzbach, 20.10.00 Bürgermeister

Der Marktgemeinderat hat am 21.12.2000 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 21.12.2000 als Satzung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 05.09.2000 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2000 bis einschließlich 20.10.2000 und in der Fassung vom 09.11.2000 in der Zeit vom 20.11.2000 bis 21.12.2000 öffentlich ausgestellt.

Markt Sulzbach, 22.10.00 Bürgermeister
 Markt Sulzbach, 22.10.00 Bürgermeister

Genehmigungsvermerk

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde gem. § 10 (3) BauGB am 22.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt am: 22.04.04
 22.04.04
 Siegel Bürgermeister
 Markt Sulzbach, 26.04.04

MARKT SULZBACH A. MAIN LANDKREIS MILTENBERG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN ERWEITERUNG GEWERBEBEGEBIET ALTENBACH

PLANUNGSSTAND	MASSTAB	PLAN NR.	INDEX
ENTWURF	1 : 1000		C
BLATTGRÖSSE:	BEARBEITET: KK	DATUM:	24.08.1993

INDEX	BESCHREIBUNG	DATUM
A	PLANFASSUNG T0B	05.09.2000
B	BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	09.11.2000
C	SATZUNGSBESCHLUSS	21.12.2000

BAUHERREN:
MARKT SULZBACH A. MAIN
 HAUPTSTRASSE 36 63834 SULZBACH A. MAIN

ARCHITEKT:
 DIPL.-ING. ARCHITEKT **MARTIN SCHÄFFNER**
 HANAUER STRASSE 1 63739 ASCHAFFENBURG