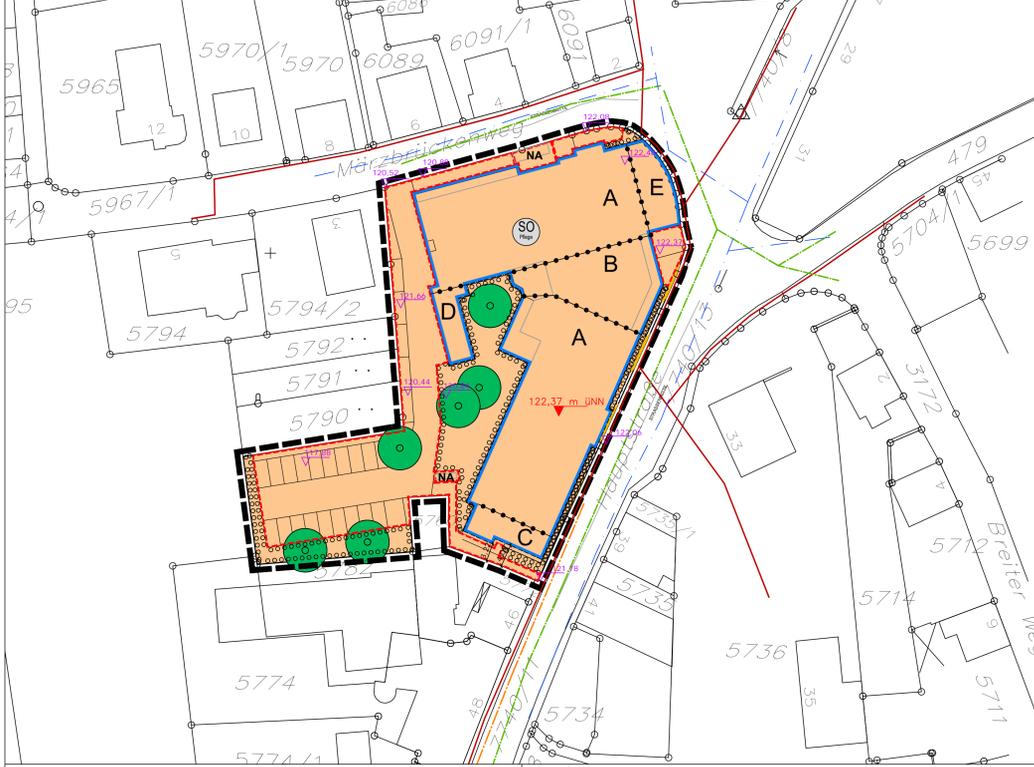


# I. Planzeichnung M 1:500



### Präambel

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

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch (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

1.1 SO "Wohn-Pflegeeinrichtung", gemäß § 11 BauNVO zulässig 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 Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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:  
Baufenster A: WH 10,00 m  
Baufenster B: WH 10,75 m  
Baufenster C: WH 7,00 m  
Baufenster D: WH 4,50 m  
Baufenster E: WH --- m / Terrasse  
Nebengebäude: WH 3,00 m  
Es gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Pkt. 5.3 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 FH maximal zulässige Firsthöhe in Metern. Angabe jeweils für die Hauptgebäude und Nebenanlagen.  
Hauptgebäude:  
Baufenster A: FH 15,80 m  
Baufenster B: FH 12,50 m  
Baufenster C: FH 7,00 m  
Baufenster D: FH 4,50 m  
Baufenster E: FH --- m / Terrasse  
Nebengebäude: FH 3,80 m  
Es gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Pkt. 5.3 bis zum First.

### 3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

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)

3.4 a abweichende Bauweise: maximale Gebäudelänge gemäß der maximalen Länge der Baufenster

### 4.0 VERKEHRSLÄCHEN

4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Gehweg

### 5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§9, Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)

5.2 Nutzungsartengrenze (§16, Abs. 5) BauNVO hier: unterschiedliche Wand- und Firsthöhe

5.3 122,37 m ü. NN festgesetzte Bezugshöhe (§9, Abs. 3) BauGB,

### 6.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Bepflanzung gemäß den textlichen Festsetzungen unter Punkt IV 2.0

### 6.2 zu pflanzende Einzelbäume:

6.2.1 Laubbaum I. Ordnung bzw. II. Ordnung gemäß Artenliste Punkt IV, 3.1 und 3.2. Eine lagemaßige Verschiebung bis max. 5,0 m ist erlaubt.

### 8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

8.2 Flurstücksnummer

8.3 Bestandsgebäude

8.4 Höhe / Bestand

8.5 Gasleitung / Bestand

8.6 Stromleitung / Bestand

8.7 Kanal / Bestand

8.8 Wasserleitung / Bestand

### 9.0 HINWEISE

9.1 Bestandsgebäude, Abruch

9.2 Bemessung



## III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 BAUGB

1.1 **Abstandsflächen**  
Für alle Wandflächen sind Unterschreitungen der nach Art.6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen zulässig, soweit sie sich aus der maximalen Ausnutzung der Baugrenzen für bauliche Anlagen mit den maximal festgesetzten Wand- und Firsthöhen und gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben.  
Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der tatsächlichen Geländeöhe vor Ort bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.2 **Nebenanlagen**  
Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen mit Ausnahme der im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigten nicht zulässig.

### 2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BayBO

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.

### 3.0 FESTSETZUNGEN ZU STELLPLÄTZEN

(Art. 81 BauBO)  
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 wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig).

### 4.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

(§ 9, Abs. 1 Nr. 17 BauGB)  
4.1 **Aufschüttungen und Abgrabungen**  
Aufschüttungen von max. 1,50 m und Abgrabungen von max. 0,5 m sind zulässig.

4.2 **Stützmauern**  
Die Ausbildung von Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,25 m (gemessen ab Urgelände) ist zulässig.

### 5.0 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 - 5,5m tief liegenden quartären Kiesen und Sanden entweder über eine Rigolenversickerung oder auch eine Versickerung über Mulden 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.

### 6.0 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 Belüftungssystemen/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 Luftwechselzahl 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 schalldämmten automatischen Belüftungssystemen/anlagen auszustatten.

4. Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den 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)).

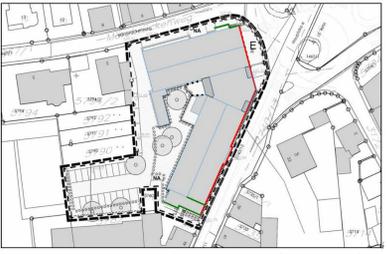


Abb.1: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassaden, an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind

## IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDORNDUNG

### 1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN

(§ 9, Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)  
**Allgemeines**  
Die zu begrünenden Freiflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode 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 Neuanpflanzungen 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 m².  
Pflanzqualitäten: Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 14 - 16 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  
als Sämling

### 3.3 AUSWAHLLISTE HEIMISCHE STRÄUCHER

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

### 4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfläche wie Edelkastanien oder Edelkirschen, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

### 5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9, Abs. 1 Nr. 2 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 anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

Zeitliche Festsetzung zum Abruch der Gebäude  
Der Abriss oberirdischer Gebäudeteile (ausgenommen potenzielle Winterquartiere) ist außerhalb der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen und Vögeln, d.h. in der Zeit von **Anfang Oktober bis Ende Februar**, durchzuführen. Andernfalls ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten und keine Fledermäuse betroffen sein können.  
Die Häuser mit potenziellen Winterquartieren, sind nur in der Zeit von **Mitte September bis Ende Oktober oder Mitte März bis Mitte April** bei anhaltend warmer Witterung abzureißen. Die Keller sind vorher auf überwinterte Fledermäuse zu kontrollieren. Wahlweise können die Winterquartiere im August von einem Fledermaus-Experten auf Fledermäuse kontrolliert und danach dicht verschlossen werden, so dass keine Überwinterung von Fledermäusen stattfinden kann. Danach können alle Gebäudeteile (ober- und unterirdisch) während der Wintermonate gemeinsam abgerissen werden.

### Fledermauskästen

Eine durchgeführte Gebäudekontrolle ergab eine Eignung der Dachböden als Einzel- und Zwischenquartier für Fledermäuse sowie eine Eignung der Keller als Winterquartier für Fledermäuse. Es gab einen Hinweis auf gebäudebrütende Vögelarten. Die Art und der Umfang des Ausgleiches für verlorene Quartiere werden nach Abschluss ausstehender Kartierungen und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargelegt.

## V. 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 fachwurzeldie Sträucher zu verwenden, Bäume und tiefwurzeldie 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

Baudenkmäler 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 Feuerweh auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BauBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14099 entsprechen.  
Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige 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 6 m³/m² über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m eine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

### 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 / ALTLASTEN**  
Auf der überplanten Fläche liegen keinerlei Eintragungen im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationsystem (ABU/DIS) 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 IBELO. Die Grundwasserfließrichtung 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. Die geltende Wasserschutzgebietverordnung 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 durchlässigen Schichten über stauenden Horizonten bis Geländeoberkante nicht auszuschließen. Dies ist auch hinsichtlich der Bauausführung zu beachten.  
Bei den möglichen, höchsten Schichtwasserständen, die bis Geländeoberkante anstehen können, wird es notwendig, sämtliche, unter Geländeoberkante einbindenden Bauwerkteile (z. B. auch Kabel- oder Leitungsschächte etc.) wasserdicht auszubilden. Dies kann z. B. mit wasserundurchlässigem Beton oder mit bituminösen Abdichtungsmaßnahmen bzw. Kunststoffabdichtungsbahnen gemäß DIN 18195 erfolgen.

**8.0 WASSERSENSIBLER BEREICH**  
Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem wassersensiblen Bereich. Laut dem "Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete" (ÜÜG) 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 bebaute Flächen ohne Bodeninformation, Aufschüttungen und Abgrabungen. Teilbereiche sind laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete" (ÜÜG) überschwemmungsgefährdet.

**ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMBLÄTTER, VORSCHRIFTEN UND GESETZE**  
Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften für die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.



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

Marktgemeinde Sulzbach a. Main  
Landkreis Miltenberg  
Regierungsbezirk Unterfranken

**Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss (§2 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 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsblich bekannt gemacht.
2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
Der Gemeinderat von Sulzbach a. Main hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung SO "Wohn-Pflegeeinrichtung" gemäß § 13 a BauGB i. d. F. vom \_\_\_\_\_ gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.
3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB, V. § 13 Abs. 2 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, V. § 13 Abs. 2 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. Sitzung (§ 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.
6. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)  
Der ab Satzung beschlossene Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung SO "Wohn-Pflegeeinrichtung" gemäß § 13 a BauGB wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ ortsblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Rathaus zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Marktgemeinde Sulzbach a. Main, den \_\_\_\_\_, Peter Maurer, 1. Bürgermeister

Marktgemeinde Sulzbach a. Main, den \_\_\_\_\_, Peter Maurer, 1. Bürgermeister

**Nachrichtliche Übernahmen:**  
Für nachschickliche Übernahmen Planänderungen bekannt gemacht, keine Gewähr übernommen werden.

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

ENTWURFSBEARBEITUNG: 30.03.2017

ENTWURFSVERFASSER: JOCHAM + KELLHUBER  
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Am Sportplatz 7, Kapuziner Strasse 13  
94521 Iggenhausen, 94501 Amberg  
Tel. +49 9031 20 141-29 Fax +49 9031 95 76 21 info@jocham-kellhuber.de  
Tel. +49 9031 20 141-29 Fax +49 9031 95 76 21 www.jocham-kellhuber.de