



Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert worden ist, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 12. Juli 2017 (GVBl. Nr. 12/2017) und der (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 zweite Alternative BauNVO nur ausnahmsweise zulässig;

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 (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

DH Die Dachhöhe wird mit maximal 14,00 m festgesetzt.

Sofern ein geneigtes Dach ausgebildet wird, werden für die Firsthöhe 15,0 m und für die Wandhöhe 12,00 m als Obergrenze festgesetzt. Der Bezugspunkt ist jeweils Oberkante Straße. Er ist mittig vor dem jeweiligen Gebäude anzusetzen.

Bei der Errichtung von aufgeständerten Fotovoltaikanlagen oder technisch bedingten in der Masse untergeordnete Bauteile auf dem Dach dürfen diese Anlagen die festgesetzte Dach-, Wand- und Firsthöhe bis 1,50 m überschreiten.

Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit mindestens 124,00 mÜNN festgesetzt.

Bauhöhenbeschränkung

Für Dachaufbauten, Antennen, Kamine und Bepflanzung besteht eine Bauhöhenbeschränkung von 20 - 45 m über Segelfluggelände bezogen auf die Höhe der westlichen Landeschwelle.

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die GRZ wird mit maximal 0,80 festgesetzt.

GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Die GFZ wird mit maximal 2,40 festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise
In der abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig, wenn die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung des Artikels 6 BayBO errichtet werden.

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 1.700 m² festgesetzt.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Gehweg (Lage unverbindlich)

6. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Telekommunikationsleitungen sind nur unterirdisch zulässig.

7. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
Zur freien Landschaftsraum ist eine Feldhecke aus Pflanzenarten der Tabellen 1.1 und 1.2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Entlang des Altenbaches sind Pflanzen entsprechend des Gehölzbestandes des Biotops zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind bei Abgang zu ersetzen. Es dürfen aufgrund der Nähe zum Flughafen nur solche Bäume gepflanzt werden, die eine Endwuchshöhe von 15,0 m nicht überschreiten.

Private Grünflächen
Sofern Bäume auf dem privaten Grünstreifen (Ausnahme Bereich zur öffentlichen Grünfläche) gepflanzt werden, müssen sie 4,0 m von der rückwärtigen Grundstücksgrenze abgerückt werden.

8. Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Gebäudeöffnungen
Zur weitgehenden Hochwassersicherheit sind Gebäudeöffnungen erst ab einer Höhe von 124,00 mÜNN zulässig.

8.2 Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 16 c BauGB)

Auf jedem Grundstück ist vor Einleitung in den Mischwasserkanal ein Drosselbauwerk vorzuschalten. Die Mindestgröße des Rückhaltevolumens beträgt 70 m³/ha Au.

9. 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 BauGB)

9.1 Freiflächengestaltung
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (* standortheimische Arten)

Zu verwenden sind heimische standortgerechte Laubgehölze.

Tabelle 1.1 (Bäume)

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität z
Feldahorn	<i>Acer campestre</i> * i.S.	H 3xv mB 18-20
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> * i.S.	H 3xv mB 18-20
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i> * i.S.	H 3xv mB 18-20
Weiß-Birke	<i>Betula pendula</i> *	H 3xv mB 18-20
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> *	H 3xv mB 18-20
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i> * i.S.	H 3xv mB 18-20
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i> * i.S.	H 3xv mB 18-20
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i> * i.S.	H 3xv mB 18-20
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i> * i.S.	H 3xv mB 18-20
Salweide	<i>Salix caprea</i> * i.S.	H 3xv mB 18-20
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> * i.S.	H 3xv mB 18-20
Feldulme	<i>Ulmus carpiniifolia</i> * i.S.	H 3xv mB 18-20

Tabelle 1.2 (Sträucher)

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität z
Hartfarn	<i>Comus l.A.u.S.</i>	Str 2xv, h 100-150
Hassel	<i>Corylus avellana</i> *	Str 2xv, h 100-150
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> *	Str 2xv, h 100-150
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i> *	Str 2xv, h 100-150
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i> *	Str 2xv, h 100-150
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> *	Str 2xv, h 100-150
Holzpfel	<i>Malus silvestris</i>	Str 2xv, h 100-150
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i> *	Str 2xv, h 100-150
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i> *	Str 2xv, h 100-150
Faulbaum	<i>Rhamnus fruticosus</i>	Str 2xv, h 60-100
Hundsrose	<i>Rosa canina</i> *	Str 2xv, h 60-100
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	Str 2xv, h 60-100
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>	Str 2xv, h 60-100
Schneeball	<i>Viburnum l.A.u.S.</i>	Str 2xv, h 100-150

Tabelle 1.3 (Kletterpflanzen)

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Gemeine Waldrebe	<i>Clematis alpina</i>
Jelängerjelierber	<i>Lonicera caprifolium</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Knotendick	<i>Polygonum aubertii</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>

Für einzelne Arten 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.

Dachbegrenzung

30 % der Dachfläche von Flachdächern sollten extensiv begrünt werden. Die Dachflächen sind mit 0,10 m Erdschicht zu bedecken und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zufahrten und Stellplätze

Auf der Fläche zwischen vordere Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Zufahrten und Stellplätze zugelassen. Zum Nachbau sowie alle 10 m sind diese durch mind. 2,0 m breite Grüninseln zu gliedern. Die Befestigung der Stellplätze ist mit wasserdurch-

lässigem Belag auszuführen, z.B. Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Ökosteine usw.

9.4 Dachdeckungen

Dachflächen, die an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.

9.5 Artenschutz beim Freimachen des Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 44 BNatSchG)

Die Baufeldräumung auf den Ackerflächen darf zum Schutz von Bodenbrütern nur außerhalb der spezifischen Brutperiode von Vögeln, d.h. nur im Zeitraum von Mitte September bis Ende Februar, durchgeführt werden.

Die bestehenden Bäume in der Nähe des Altenbaches sind ein potenzieller Lebensraum für geschützte Arten. Vor der Rodung sind die Bäume auf Dauernester zu untersuchen. Für den Fall, dass Dauernester vorhanden sind, ist eine Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde über das weitere Vorgehen erforderlich.

10. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für das Gewerbegebiet werden folgende zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt:

GE1 a LWA* (tags / nachts) (60 / 45) dB(A)
GE2 a LWA* (tags / nachts) (66 / 51) dB(A)

Der Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Werte ist mit einem schalltechnischen Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Dabei sind alle lärm-erzeugenden Anlagen und Vorgänge auf dem Betriebsgelände, einschließlich des Fahr-verkehrs und Ladebetriebes, zu berücksichtigen. Es sind nur Betriebe zulässig, die die festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel einhalten können.

Die resultierenden "immissionswirksamen Schalleistungen" 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 schallchutztechnische Stellungnahme der „Landesgewerbeanstalt Bayern“ vom 26.04.1999 „Gutachten - Nr. UAS 9940136“ ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

11. Sonstige Planzeichen

■ ■ ■ Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

• • • Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, Geländeänderungen
Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern sind im Hangbereich bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung

Die Dachneigung beträgt maximal 35°. Bei der Ausbildung von Sheddächern sind bei betrieblichen Erfordernissen ausnahmsweise auch steilere Dachneigungen zulässig.

2. Einfriedungen

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

3. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

C. Hinweise

1. Landesamt für Denkmalpflege

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalsrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Unabhängig davon gilt: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 (3) BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens.

Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.

3. Niederschlagswasser

Das im Plangebiet auf öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in den Altenbach einzuleiten. Hierzu ist bei der Unteren Wasserrechtsbehörde ein entsprechender Einleit Antrag zu stellen.

Zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Hauptsammler ist folgendes zu beachten:

Die Einleitung von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation aus gewerblich genutzten Flächen (befestigte Hof- und Dachflächen) ist grundsätzlich zu drosseln und darf in der Summe bei Regenereignissen mit einem Wiederkehrintervall von 1 bis 3 Jahren (n=1 bis n=0,33) den Wert von 250 l/s nicht überschreiten. Hierzu sind ausschließliche Rückhaltmaßnahmen, die den anerkannten Regeln der Technik und den aktuell maßgeblichen Vorgaben der Wasserwirtschaft entsprechen, für jedes Einzelvorhaben individuell vorzusehen und detailliert über die Bauantragsunterlagen zu beschreiben (z.B. Zisternen oder Füllkörperelemente mit Vorreinigung). Eine Kombination mehrerer Anlagen ist zulässig. Die Funktion von kombinierten Anlagen muss nachgewiesen werden. Bezogen auf die abflusswirksamen Gesamflächen (Dach- und Hofflächen, einschl. Stellplätze und Verkehrswege) jeder einzelnen Flächenparzelle im Gewerbegebiet ist vom jeweiligen Vorhabensträger ein Rückhaltevolumen von **mindestens 70 m³/ha Au** bereitzustellen, zu betreiben und zu unterhalten. Der maßgebliche Abflussbeiwert für vorgenannte Flächen beträgt 0,90. Die Anlagen müssen ständig betriebsbereit sein und einer entsprechend regelmäßigen Wartung unterzogen werden (zeitlich unbegrenzte Betriebs- und Unterhaltungspflicht des Einzelnen).

Es ist darüber hinaus sicherzustellen, dass Grobstoffe wie z.B. Laub und Gehölz sowie Gefahrstoffe nicht in die nachfolgende Mischwasserkanalisation der Gebietsentwässerung gelangen können. Eine darüber hinaus gehende Reinigung der Abflüsse ist nicht erforderlich.

4. Grund-, Schichten- und Handdruckwasser

Im Talbereich des Altenbaches ist mit hohem Grundwasserstand und dem Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen.

Gegen Grund-, Schichten- und Handdruckwasser sind bei Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen. Es sind in diesen Bereichen geeignete Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen (zum Beispiel: wasserdichte Wannen).

5. Quell- und Drainsammelwasser

Quell- und Drainsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

6. Artenschutz

Gehölzrodungen und Rückschnitte sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG gelten unabhängig vom BauGB.

7. Immissionsschutz

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 Gewerbebereich, der höhere auf Verkehrsfläche 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.

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

7.3 Es ist mit Beeinträchtigungen durch Geruch, Lärm oder Staub auch in den Nachstunden von Seiten der Landwirtschaft zu rechnen. Diese sind hinzuzunehmen.

8. Freiflächenplan

Nach der Bauvorhabenverordnung ist den Planunterlagen ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Planinhalt: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Park-, Stellplätze, etc. Der Bauerwerber hat bei Vorlage des Baugesuchs für die laut Bebauungsplan vorzunehmende Bepflanzung eine Bankbürgschaft vorzulegen.

9. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung Februar 2017“.

10. Sonstiges

vorhandene Flurstücksgrenze
geplante Flurstücksgrenze
127.0 Bestandshöhenlinien mit Höhenangabe in Metern über NN
RKS Messpunkt aus Bodengutachten mit Angabe des Grundwasserstandes

D. Nachrichtliche Übernahmen

Ü Überschwemmungsgebiet des Altenbaches (HQ 100), ermittelt durch ISB, Lautenbach im Februar 2017

B Biotop Nr. 6020 - 0011 - 001 (kein Schutzstatus)

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat des Marktes Sulzbach a. Main hat in seiner Sitzung am 22.10.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Altenbach - 2. BA“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.04.2017 bis einschließlich 23.05.2017. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 26.07.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2018 bis einschließlich 14.09.2018 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Markt Sulzbach a. Main hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ____ 2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Sulzbach a. Main, ____ 2018
Martin Stock
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vom ____ 2018 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ____ 2018 identisch ist.

Markt Sulzbach a. Main, ____ 2018
Martin Stock
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ____ 2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Sulzbach a. Main, ____ 2018
Martin Stock
Erster Bürgermeister

MARKT SULZBACH a MAIN
LANDKREIS MILTENBERG
ENTWURF Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Erweiterung Gewerbegebiet Altenbach - 2.BA"

Datum: 26.07.2018 M 1:1.000

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