



Teil A Zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf

kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Bücherei

sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Jugendzentrum und Seniorentreff

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier zwei (§ 20 BauNVO)

3. Bauweisen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

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

Öffentliche Verkehrsstraßen

Öffentliche Gehwege

Bushaltestelle

Öffentlicher Parkplatz

Öffentliche Fahrradabstellplätze

5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Park

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

Bäume zur Erhaltung

Naturdenkmal (Winterlinde - Tilia cordata)

7. Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Sulzbach

8. Sonstiges

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone, beispielhaft

Fläche für den Gemeinbedarf, hier Bücherei

Zahl der Vollgeschosse, hier maximal zwei

vorhandene Gebäude

abzubrechende Gebäude

geplante Gebäude

geplante Wege (Lage unverbindlich)

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer, hier 7202

Geländehöhen Bestand in m NHN, hier 118,14 m

Höhenlinien Bestand mit Angabe der Höhe in m NHN, hier 122,5 m

Hydranten

9. Nachrichtliche Übernahmen

9.1 Hochwassergefahr

Überschwemmungsgefährdeter Bereich des Sulzbach, HQ 100

Überschwemmungsgefährdeter Bereich des Sulzbach, HQ extrem

Abflussgrenze

9.2 Denkmalpflege

Bodendenkmal, hier Nr. 6-6020-0222 (Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit)

Kulturrenndkmal, hier Nr. D-6-76-160-1 (Marktbefestigung, Wachturm)

9.3 Versorgungsleitungen

0,4kV-Niederspannungskabel / 20kV-Mittelspannungskabel mit einem Schutzstreifen von 1 Meter beidseits der Leitungsachse.

Gas-Versorgungsleitung mit einem Schutzstreifen von 1 Meter beidseits der Leitungs-achse.

Teilgebiet Ost

Artenliste 2: Bäume 1. und 2. Ordnung

Mindest-Qualität H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150

Alnus glutinosa Schwarzerle

Alnus spathulifolia Purpur-Erle

Fraxinus excelsior Gemeine Esche

Populus nigra Schwarzpappel

Populus alba Silberpappel

Populus tremula Zitterpappel

Salix alba Silberweide

Salix caprea Salweide

Salix fragilis Bruchweide

Artenliste 3: Heimische Sträucher

Pflanzqualität mind. Str. 2 x v. 100-150

Berberis vulgaris Berberitze

Frangula alnus Faulbaum*

Amelanchier ovalis Felsenbirne

Euonymus europaeus Europ. Pfaffenhütchen*

Lonicera xylosteum Heckenkirsche, Rote*

Lonicera nigra Heckenkirsche, Schwarze

Rosa canina Hundsrose*

Cornus mas Kornelkirsche

Rhamnus cathartica Kreuzdorn

Ligustrum vulgare Liguster

Cornus sanguinea Roter Hartriegel*

Prunus spinosa Schlehe*

Viburnum opulus Schneeball, Gemeiner Traubenholunder*

Sambucus racemosa Weinstock

Rosa rubiginosa Korbweide

Salix viminalis Hasel

Corylus avellana

*besonders wertvoll für Vögel und Insekten

6.1.7 Regelungen zum Niederschlagswasser

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine Versickerung gewährleistet ist, sofern keine Belange des Grundwasserschutzes dagegen sprechen.

6.2 Artenschutz

6.2.1 Vermeidung von Lichtimmissionen

Im Plangebiet sind zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung einzusetzen. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 3.000 K und Leuchten in insektenchonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.

6.2.2 Vermeidungsmaßnahmen Boden- und Wasserschutz

VB 1 Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase

Um baubedingte Schadstoffeinträge in Boden und Wasserhaushalt zu vermeiden, sind die Schutzbestimmungen für Lagerung und Einsatz von wasser- und bodengefährdenden Stoffen, z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe, zu beachten. Die Lagerung dieser Stoffe ist auf befestigte Flächen zu beschränken. Bei anhaltender Trockenheit ist in der Bauphase ist darauf zu achten, dass die baubedingte Staubbelastung für angrenzende Gebiete geringgehalten wird.

VB 2 Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden

Um eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu gewährleisten, sind Vorgaben nach deutschem Recht zu beachten, welche in der DIN 19731 konkretisiert werden. In der DIN finden sich Angaben zur Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial, die im Sinne des Bodenschutzes gewährleisten sollen, dass es im Rahmen der Bauarbeiten nicht zu einem Verlust der Bodenfunktion kommt. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten und sowohl Aushub und Lagerung hat in Abhängigkeit von Humusgehalt, Feinbodenart und Steingehalt getrennt zu erfolgen. Um eine Verdichtung des humosen Oberbodenmaterials durch Auflast zu verhindern, darf eine Mietenhöhe von 2 m nicht überschritten werden. Die Miete ist zu profilieren und darf nicht verdichtet werden. Bei Lagerzeiten von mehr als sechs Wochen sollten Bodenmieten begrünt werden, um die Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und das Bodenleben sicherzustellen.

Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz - stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden - dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Führt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nützbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Verpeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenaushub ist im Nahbereich wieder einzubauen.

VB 3 Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase

Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden.

VB 4 Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)

Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (Bauerrichtungsflächen), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschoben Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden (siehe VB 2). Auf die Erhaltung einer geschlossenen, erosionsstabilen Vegetationsdecke ist zu achten.

VB 5 Vermeidung und Minimierung von Bodenerosion während und nach der Bauphase

Bodenerosion ist im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes generell zu vermeiden. Dies betrifft sowohl den direkten Eingriffsbereich als auch an die Eingriffsflächen angrenzende Arealen. Um Bodenerosion effektiv vermeiden zu können, ist es wichtig, während der Bauphase ein möglichst flächendeckendes Wasserhaltungs- und Wasserleitungsmanagement zu realisieren. Um Bodenerosion nach der Durchführung der Arbeiten effektiv vorbeugen zu können, sind freiliegende Bodenflächen mit einer Hangneigung >4 % mit einer regionaltypischen Ansaat schnellstmöglich wieder zu begrünen. Dabei ist jedoch nur die Hälfte der empfohlenen Saatstärke zu verwenden, um dem bodenbürtigen Samenpotenzial ebenfalls die Gelegenheit zum Auflaufen zu geben.

6.2.3 Ausgleichsmaßnahmen

Vor dem Fällen des ersten potenziellen Quartierbaumes sind drei Kästen/Kobel für den Gartenschläfer im Einwirkungsbereich des Plangebietes anzubringen.

Es sind zwei Fledermauskästen im Plangebiet bzw. in der Nähe aufzuhängen oder in die Fassade zu integrieren.

Von der Okotontofffläche des Marktes Sulzbach a. Main mit der ÖFK-Lfd-Nr. 1011462 und der Flurstücksnummer 1017777, Gemarkung Sulzbach werden 3,872 Wertpunkte abgebucht und dem Bebauungsplan zugeordnet. Auf den Flächen wird Waldumbau von Nadelholzbeständen in standortangepasste, struktur- und artenreiche sowie naturnahe Laubholzbestände umgesetzt.

Artenliste 1: Bäume 1. und 2. Ordnung

Bäume 1. Ordnung

Mindest-Qualität H., 3 x v., m. B. 14-16 cm

Acer plantanoides Spitzahorn

Acer pseudoplatanus Bergahorn

Fraxinus excelsior Esche

Quercus petraea Traubeneiche

Quercus robur Stieleiche

Tilia cordata Winterlinde

Tilia platyphyllos Sommerlinde

Prunus avium Vogelkirsche

Bäume 2. Ordnung

Mindest-Qualität H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150

Acer campestre Feldahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Castanea sativa Esskastanie

Malus sylvestris Wildapfel

Pyrus pyralis Wildbirne

Sorbus aucuparia Eberesche

Crateagus laevigata Weißdorn (mit ungefüllten Blüten)

Crateagus monogyna Weißdorn

Artenliste 2: Bäume 1. und 2. Ordnung

Mindest-Qualität H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150

Alnus glutinosa Schwarzerle

Alnus spathulifolia Purpur-Erle

Fraxinus excelsior Gemeine Esche

Populus nigra Schwarzpappel

Populus alba Silberpappel

Populus tremula Zitterpappel

Salix alba Silberweide

Salix caprea Salweide

Salix fragilis Bruchweide

Artenliste 3: Heimische Sträucher

Pflanzqualität mind. Str. 2 x v. 100-150

Berberis vulgaris Berberitze

Frangula alnus Faulbaum*

Amelanchier ovalis Felsenbirne

Euonymus europaeus Europ. Pfaffenhütchen*

Lonicera xylosteum Heckenkirsche, Rote*

Lonicera nigra Heckenkirsche, Schwarze

Rosa canina Hundsrose*

Cornus mas Kornelkirsche

Rhamnus cathartica Kreuzdorn

Ligustrum vulgare Liguster

Cornus sanguinea Roter Hartriegel*

Prunus spinosa Schlehe*

Viburnum opulus Schneeball, Gemeiner Traubenholunder*

Sambucus racemosa Weinstock

Rosa rubiginosa Korbweide

Salix viminalis Hasel

Corylus avellana

*besonders wertvoll für Vögel und Insekten

6.1.7 Regelungen zum Niederschlagswasser

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine Versickerung gewährleistet ist, sofern keine Belange des Grundwasserschutzes dagegen sprechen.

6.2 Artenschutz

6.2.1 Vermeidung von Lichtimmissionen

Im Plangebiet sind zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung einzusetzen. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 3.000 K und Leuchten in insektenchonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.

6.2.2 Vermeidungsmaßnahmen Boden- und Wasserschutz

VB 1 Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase

Um baubedingte Schadstoffeinträge in Boden und Wasserhaushalt zu vermeiden, sind die Schutzbestimmungen für Lagerung und Einsatz von wasser- und bodengefährdenden Stoffen, z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe, zu beachten. Die Lagerung dieser Stoffe ist auf befestigte Flächen zu beschränken. Bei anhaltender Trockenheit ist in der Bauphase ist darauf zu achten, dass die baubedingte Staubbelastung für angrenzende Gebiete geringgehalten wird.

VB 2 Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden

Um eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu gewährleisten, sind Vorgaben nach deutschem Recht zu beachten, welche in der DIN 19731 konkretisiert werden. In der DIN finden sich Angaben zur Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial, die im Sinne des Bodenschutzes gewährleisten sollen, dass es im Rahmen der Bauarbeiten nicht zu einem Verlust der Bodenfunktion kommt. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten und sowohl Aushub und Lagerung hat in Abhängigkeit von Humusgehalt, Feinbodenart und Steingehalt getrennt zu erfolgen. Um eine Verdichtung des humosen Oberbodenmaterials durch Auflast zu verhindern, darf eine Mietenhöhe von 2 m nicht überschritten werden. Die Miete ist zu profilieren und darf nicht verdichtet werden. Bei Lagerzeiten von mehr als sechs Wochen sollten Bodenmieten begrünt werden, um die Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und das Bodenleben sicherzustellen.

Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz - stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden - dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Führt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nützbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Verpeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenaushub ist im Nahbereich wieder einzubauen.

VB 3 Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase

Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden.

VB 4 Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)

Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (Bauerrichtungsflächen), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschoben Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden (siehe VB 2). Auf die Erhaltung einer geschlossenen, erosionsstabilen Vegetationsdecke ist zu achten.

VB 5 Vermeidung und Minimierung von Bodenerosion während und nach der Bauphase

Bodenerosion ist im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes generell zu vermeiden. Dies betrifft sowohl den direkten Eingriffsbereich als auch an die Eingriffsflächen angrenzende Arealen. Um Bodenerosion effektiv vermeiden zu können, ist es wichtig, während der Bauphase ein möglichst flächendeckendes Wasserhaltungs- und Wasserleitungsmanagement zu realisieren. Um Bodenerosion nach der Durchführung der Arbeiten effektiv vorbeugen zu können, sind freiliegende Bodenflächen mit einer Hangneigung >4 % mit einer regionaltypischen Ansaat schnellstmöglich wieder zu begrünen. Dabei ist jedoch nur die Hälfte der empfohlenen Saatstärke zu verwenden, um dem bodenbürtigen Samenpotenzial ebenfalls die Gelegenheit zum Auflaufen zu geben.

6.2.3 Ausgleichsmaßnahmen

Vor dem Fällen des ersten potenziellen Quartierbaumes sind drei Kästen/Kobel für den Gartenschläfer im Einwirkungsbereich des Plangebietes anzubringen.

Es sind zwei Fledermauskästen im Plangebiet bzw. in der Nähe aufzuhängen oder in die Fassade zu integrieren.

Von der Okotontofffläche des Marktes Sulzbach a. Main mit der ÖFK-Lfd-Nr. 1011462 und der Flurstücksnummer 1017777, Gemarkung Sulzbach werden 3,872 Wertpunkte abgebucht und dem Bebauungsplan zugeordnet. Auf den Flächen wird Waldumbau von Nadelholzbeständen in standortangepasste, struktur- und artenreiche sowie naturnahe Laubholzbestände umgesetzt.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)

Weist der Seniorentreffpunkt ausschließlich Fenster zur lärmzugewandten Fassadenseite auf, so zur Einhaltung eines Innenpegels von 40 dB(A) eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile sicherzustellen.

Teil C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

1. Dachgestaltung

Es sind alle Dachformen und -neigungen zulässig.

2. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

Teil D Hinweise

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

(Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG)

1.1 Bau- und Kunstdenkmalpflege

Die Um- und Anbaumaßnahme am Anwesen Bahnhofstraße 1 ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

1.2 Bodendenkmalpflege

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.