



WA	II+D
0,4	0,8
9,00m	E
DN 15° bis 45°	

Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

WA	II+D
0,4	0,8
9,00m	E
DN 15° bis 45°	

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse und Dachgeschoss
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Firsthöhe	Bauweise
Dachform/Dachneigung	

- Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- neue Grundstücksgrenzen

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußgängerweg
- Öffentliche Parkfläche
- Einfahrt Parken

GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- Spielfläche

SCHUTZ, PFLEGE + ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Biotopflächen gemäß § 30 BNatSchG/13d (seit 01.03.2011 Art. 23 BayNatSchG)
- Biotopflächen 5728-0239
- Bäume
- Sträucher
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Landschaftsschutzgebiet

WASSERFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr.7 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

- Regenrückhaltebecken
- Bachlauf / Überlauf Rückhaltebecken

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr.9a, § 9 Abs.1 Nr.18a BauGB)

- Fläche für die Landwirtschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Höhenlinie mit Beschriftung 350,00
- Bestehende Flurstücksnummern 5888/3
- Geltungsbereich

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

Hauptgebäude:

Zulässig sind Einzelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss.

Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird auf maximal 3 begrenzt.

Bei Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer, Walmdächer oder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig. Die maximale Firsthöhe von 9,00 m darf nicht überschritten werden. Die Firsthöhe wird in der Mitte des Baukörpers von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen.

Aufschüttungen sind auf eine maximale Höhe von 1,80 m über natürlicher Geländehöhe zu begrenzen.

Garagen und Carports:

Garagengebäude und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Für Garagen und Carports sind Satteldächer, Walmdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° und Flachdächer zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Planungsgebiet sind die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die nach Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen sind einzuhalten.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise innerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck der im Allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen. Anlagen für die Nutzertierhaltung sind nicht zulässig. Die Traufhöhe der ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen darf 3,00 m nicht überschreiten, Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche gemessen in der Anlagenmitte.

Das zulässige Farbspektrum für die Dachformen wird auf die Farben grau, braun und rot beschränkt. Grelle Farben sind zu vermeiden. Die Dacheindeckung soll in Ziegel erfolgen. Blechdächer sind nicht zulässig. Die Flachdachausführung bei Garagen und Carports kann in Dacheingrünung erfolgen. Die Dachgestaltung gilt für Haupt- und Nebengebäude.

Dachgauben können als Einzel- oder Doppelgauben zugelassen werden. Der maximale Anteil der Gauben an der Traufhöhe darf 1/2 nicht übersteigen. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig. Die Anlagen sind nach gestalterischen und konstruktiven Gesichtspunkten in die Dachfläche zu integrieren.

6. Fassaden

Bei der Fassadengestaltung der einzelnen Baukörper sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben sind nicht zulässig.

7. Verkehrsflächen

Im Bereich der Verkehrsflächen sind 8 öffentliche Stellplätze dargestellt.

Private Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sollen in wasserdurchlässiger Bauweise (offen verfügtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken u.ä.) errichtet werden.

8. Grünflächen und Grünordnung

Das nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotop Nr. 5728-0239 ist zu erhalten. Ebenso sind vorhandene Gehölzstrukturen zu erhalten.

Zur Begrünung des Planungsgebiets werden öffentliche Grünflächen, darunter eine Grünfläche mit Spielplatzbereich, festgesetzt. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind Baumpflanzungen dargestellt.

Auf den privaten Grundstücken sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen. Mindestens 10% der privaten Grundstücksfläche sind mit einheimischen und standorttypischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Empfehlungen zur Begrünung der Grundstücke sind der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu entnehmen.

Der Ausgleichsbedarf für Eingriffe in Natur und Landschaft beträgt 0,98 ha und erfolgt durch Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Im Einzelnen zählen hierzu folgende Flächen:

- Grünfläche zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken Fl.Nr. 4170 und 4173 im Süden des Plangebiets: Die rund 0,41 ha große, bislang intensiv als Grünland genutzte Fläche ist naturnah zu gestalten durch Anlage eines ca. 0,08 ha großen Regenrückhaltebeckens mit Schilfzone und anschließender Gras-, Strauch- und Baumvegetation.
- Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 4169 im Süden des Plangebiets: Die rund 0,20 ha große, bislang intensiv als Grünland genutzte Fläche in Nähe des Siedlungsrandes ist naturnah zu gestalten durch Anpflanzung gebietstypischer Gehölze (siehe Empfehlungen der Pflanzliste im Anhang der Begründung).
- Ausgleichsfläche auf den Grundstücken Fl.Nr. 4224 und 4226 im Nordosten des Plangebiets: Die rund 1,20 ha große, bislang intensiv als Grünland genutzte Fläche ist als artenreiche Glatthaferwiese zu gestalten (extensive Pflege durch Mahd, max. 2 x jährlich, nicht vor dem 01.06.; das Mähgut ist jeweils zu entfernen, das Mulchen ist untersagt; die Pflege der Flächen soll abschnittsweise durch zeitlich versetztes Mähen erfolgen; auf jegliche Düngung und Biozidsatz ist zu verzichten). In Nähe des Siedlungsrandes ist die Anpflanzung gebietstypischer Gehölze vorzusehen (siehe Empfehlungen der Pflanzliste im Anhang der Begründung).

Die Maßnahmen auf den Grundstücken Fl.Nr. 4224 und 4226 dienen auch dem Ausgleich des Eingriffs im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Wildpark“.

9. Artenschutz

Zur Vermeidung des Eintritts der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG soll das Baugebiet im Vorfeld zukünftiger Erschließungs- und Baumaßnahmen vegetationsfrei gehalten werden, so dass hier bodenbrütende Vogelarten keinen Lebensraum mehr vorfinden. In den angrenzenden, nicht für die Bebauung vorgesehenen Bereichen ist der Schutz der besonders geschützten Arten im Zuge der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft grundsätzlich zu gewährleisten.

10. Abwasserbeseitigung

Die im Baugebiet anfallenden Schmutzwassermengen sind im Trennsystem in die bestehende Kanalisation der Gemeinde Sulzfeld abzuleiten.

Textliche Hinweise

1. Bodendenkmäler

Über oberflächlich nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler liegen keine Kenntnisse vor. Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nordbayern, zu melden. Aufgedeckte Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.

2. Oberflächenabfluss

Zur Verminderung des Oberflächenabflusses und für einen sparsamen Umgang mit Wasser wird der Einbau von Zisternen zur Nutzung des Niederschlagswassers empfohlen.

3. Stromversorgung / Trafo-Station

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür soll der Bayerwerk AG eine entsprechende Fläche von 20 qm für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung gestellt werden. Der Standort sollte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.

Durchführung des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sulzfeld hat in seiner Sitzung am 07.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Krummig“ beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Krummig“ in der Fassung vom 27.08.2012 fand in der Zeit vom 17.09.2012 bis einschließlich 19.10.2012 statt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Krummig“ in der Fassung vom 27.08.2012 fand in der Zeit vom 17.09.2012 bis einschließlich 19.10.2012 statt.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans „Am Krummig“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 02.02.2016 erfolgte in der Zeit vom 14.03.2016 bis einschließlich 15.04.2016 zu jedermanns Einsicht in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden parallel von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Erneute öffentliche Auslegung

Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans „Am Krummig“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 05.07.2016 erfolgte in der Zeit vom 25.07.2016 bis einschließlich 26.08.2016 zu jedermanns Einsicht in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden parallel von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Erneute öffentliche Auslegung

Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans „Am Krummig“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 11.10.2016 erfolgte in der Zeit vom 02.12.2016 bis einschließlich 05.01.2017 zu jedermanns Einsicht in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden parallel von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Erneute öffentliche Auslegung

Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans „Am Krummig“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 07.03.2017 erfolgte in der Zeit vom 30.03.2017 bis einschließlich 18.04.2017 zu jedermanns Einsicht in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen (verkürzte Frist gemäß § 4a Abs. 3 S. 3 BauGB).

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Belange durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt sind, wurden parallel von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Um Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes wurde gebeten (§ 4a Abs. 3 S. 2 BauGB).

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Sulzfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan „Am Krummig“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Sulzfeld, den

.....
Heusinger, 1. Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Am Krummig“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

(Siegel) Sulzfeld, den

.....
Heusinger, 1. Bürgermeister

Holl Wieden Partnerschaft
Büro für Städtebau und Architektur
Dr.-Ing. H. Holl
Ludwigstr. 22 97070 Würzburg
Tel. 0931 41998-3 Fax.0931 41998-45
email: buero.dr.holl@arcor.de www.dr-holl.de

Gemeinde Sulzfeld		Bebauungsplan "Wohngebiet am Krummig"	
M 1:1000		aufgestellt:	07.02.2012
		Fassung vom:	27.08.2012
		geändert:	02.02.2016
			05.07.2016
			11.10.2016
			07.03.2017
		red. geändert:	02.05.2017