

Präambel:
 Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1) zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586), hat der Gemeinderat der Gemeinde Sailauf diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeinde Sailauf hat mit Beschluss des Gemeinderates in der Sitzung vom 17.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 11.07.2024 hat in der Zeit vom 02.09.2024 bis 02.10.2024 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgesetzt.
- Die Gemeinde Sailauf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Sailauf, den

..... Siegel

1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Gemeinde Sailauf, den

..... Siegel

1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:

BAUATELIER RICHTER - SCHÄFFNER
 Dipl.-Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
 Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
 Telefon: 06021/424101, Fax: 06021/450323
 E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 11.07.2024

HINWEISE

- BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ**
 Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- SCHUTZ VOR ÜBERFLUTUNGEN INFOLGE VON STARKREGEN**
 Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge- und Schutzmaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse bzw. in Gebäudeöffnungen dauerhaft verhindern.
- OBERFLÄCHEN-, SCHICHT- UND HANGDRUCKWASSER**
 Gegen Oberflächen-, Schicht- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- FREMDWASSER**
 Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten dürfen nicht der Kanalisation zufließen.
- NIEDERSCHLAGSWASSER**
 Niederschlagswasser wird über Erdgräben abgeleitet, versickert hier teilweise und die nicht versickernde Restmenge fließt in den Feuerlöschteich. Der Überlauf versickert flächig im Gelände. Anfallendes Niederschlagswasser von Wegefächern und sonstigen unbelasteten Flächen versickert auch über angrenzende Grünflächen.
 Zu beachten sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - (NWFreiv), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW), das Merkblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) bzw. das Arbeitsblatt DWA-A 102 in der jeweils gültigen Fassung.
 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckelt werden.

STELLPLATZBEDARF
 Im Einzelnen gilt die "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung" der Gemeinde Sailauf in der jeweils gültigen Fassung.

NUTZUNGSSCHABLONE MIT BEISPIEL UND FÜLLSCHEMA

SO 1	Art der baulichen Nutzung
WH 4 O	Wandhöhe Bauweise

Wanderweg
 Tiefenbrunnen (Bestand)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Nach § 9 Abs. 6 BauGB

..... Siegel

1. Bürgermeister

Naturpark Spessart
 Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet

Biotop nach Bayerischer Biotopkartierung
 Nr. 5921-0111-008,
 Nr. 5921-0111-009,
 Nr. 5921-0111-010

KREISSTRASSE AB 24

AB 24
 15 m
 30 m

Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in einer Entfernung bis 15 m vom Fahrband der Kreisstraße. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt.
 Anbaubeschränkungzone nach Art. 24 Abs. 1 BayStrWG bis zu 30 m vom Fahrband der Kreisstraße.

BESTANDSANGABEN

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
 Flurstücksnummern
 Höhenlinie
 Bestehende Böschung
 Bestehende Gebäude mit Firstrichtung

1270
 225

GEMEINDE SAILAUF
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
SONDERGEBIET SÄMENHOF

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO
- SO 1**
Sonstiges Sondergebiet
 für Naherholung, Gastronomie, Tourismus und Landwirtschaft nach § 11 Abs. 2 BauNVO
 1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen und Einrichtungen zulässig:
 Im SO 1
 • Gastronomische Einrichtungen wie Gaststätte und Außenbewirtschaftung, Veranstaltungssaal, Gästebedarf, Verleih von Material und Gerät
 • Weiterverarbeitung, Handel und Verkauf von regionalen landwirtschaftlichen Produkten (Brennerei, Bäckerei etc.)
 • Betriebsseigene Wohnbereiche für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Betreiber, Personal und Saisonkräfte
 • Zugehörige Büro- und Verwaltungseinrichtungen
 • Ferienwohnungen
 • Orangerie und Garagen
 Im SO 2
 • Ferienwohnungen (FeWo), Sauna und Wellnessbereiche
 Ferienwohnungen sind als Räume definiert, die einem wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden.
 Im SO 3
 • Lagergebäude und -flächen für Futtermittel und Stroh, Stallungen, Stellflächen für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte
 1.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, dazu zählen z.B. Stellplätze und ihre Zufahrten, Grillplatz, E-Tankstelle, etc.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**
 Für die baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebietes werden Wandhöhen und Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt:
- WH 1** 1 Vollgeschoss Wandhöhe bis 5,00 m über Gelände.
WH 2 2 Vollgeschosse Wandhöhe bis 5,50 m über Gelände.
WH 3 1 Vollgeschoss, 1 Sockelgeschoss und 1 Dachgeschoss
 Wandhöhe bergseits bis 4,50 m über Gelände, talseits bis 7,50 m über Gelände.
WH 4 2 Vollgeschosse und 1 Sockelgeschoss
 Wandhöhe bergseits bis 7,50 m über Gelände, talseits bis 9,00 m über Gelände
- WANDHÖHE**
 Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante der fertig ausgebauten, an das Gebäude angrenzenden Hoffläche bzw. Zufahrt bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Attika.

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO
- O Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
 a Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO
 - offene Bauweise, jedoch Gebäude über 50 m Länge zulässig.
- Baugrenze

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Fläche für landwirtschaftliche Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen, z. B. Witterungsschutz für Tiere

VERKEHRSLÄCHEN

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche öffentlich
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Parkplatz
 Wirtschaftsweg öffentlich
 Verkehrsgrün

GRÜNFLÄCHEN

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünflächen
 Private Grünflächen
 Spielplatz

WASSERFLÄCHEN

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Teich

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
- Flächen für die Landwirtschaft

PFLANZGEBOTE FÜR DAS ANPFLANZEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Eingrünung des Parkplatzes gegenüber der freien Landschaft
 Pflanzung mit Baum- und Strauchgruppen, Einzelbäumen und Anlage von Rasenflächen. Zu verwenden sind standortgerechte heimische Gehölze.
- 6,00 m und 3,00 m Pflanzstreifen
 Anlage einer Gehölzhecke aus Heistern und Sträuchern mit Einzelbäumen. Zu verwenden sind standortgerechte heimische Gehölze.
- Randbepflanzung
 Pflanzung von Laubbäumen und Sträuchern. Zu verwenden sind standortgerechte heimische Gehölze.
- PFLANZDICHTEN UND PFLANZWARE**
 Pflanzdichte: 1 St/1,5 m², endgültige Wuchshöhe 3 - 5 m.
 Pflanzware: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
 Heister, 2-3 x verpflanzt, Höhe mind. 150 cm
 Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100 cm.
 Die Gehölze sind vor Verbiss mit einem Wildschutzzaun (Knotengitter) zu schützen. Die Durchgängigkeit für Kleinsäuger ist zu gewährleisten.
- Die in der Planzeichnung markierten Vegetationsbestände (Gehölzstrukturen, Bäume und Hecken) sind zu erhalten, ggf. zu schützen, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Planungen, Baumaßnahmen und Unterhaltung sind die Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Ausfälle sind ggf. durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Sollte die Erhaltung aus bautechnischen Gründen nicht möglich sein, sind die gekennzeichneten Gehölzbestände durch heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu ersetzen.

BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGUNGSLEITUNGEN

Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften des Merkblatts GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie der spezifischen Versorgungsträger zu beachten.

FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- ARTENSCHUTZ**
 Maßnahmen zur Vermeidung
 1. Vor Baumfällungen oder Gebäudeabbrüchen ist von einer biologisch ausgebildeten Person eine Kontrolle auf Brut-, Nist- oder Zufluchtsstätten von Vögeln (z.B. Hausrotschwanz, Mauersegler) und Fledermäusen durchzuführen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Arbeiten mitzuteilen, um ggf. Vorkehrungen zur Vermeidung des Schädigens von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten zu treffen.
 2. Höhenbäume sind grundsätzlich zu erhalten; sollte dies nicht möglich sein, ist gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
 3. Baumfällung / Gehölzrodung
 Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Vögeln und Fledermäusen ist die Baumfällung / Gehölzrodung nur außerhalb der Fortpflanzungszeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzusehen.
- BELEUCHTUNG**
 Für die Außenbeleuchtung ist eine fledermaus- und insektenchonende Beleuchtung im Sinne des § 41a Abs. 1 BNatSchG vorzusehen. Diese beinhaltet warmweißes Licht bzw. eine Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3000 Kelvin, nach unten gerichtete Beleuchtung und somit die Vermeidung von Streulicht und weiterer Lichtverschmutzung.
- FREIFLÄCHENGESTALTUNG**
 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, mit offenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
- FLÄCHENBEFESTIGUNGEN**
 Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenschicht gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind diese zu entsiegeln.

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhen
 Maßangabe in Meter
 Höhenpunkt Bestand

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO
- DACHFORMEN**
 Als Dachformen sind das Satteldach, das Pultdach und das Flachdach mit einer Neigung von 0° bis 35° zulässig.
- FASSADENGESTALTUNG**
 Eine grelle Farbgebung und glänzende Oberflächen sind unzulässig.



"Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020"

