

# A. FESTSETZUNGEN

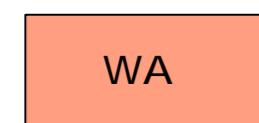
## A.1 FESTSETZUNGEN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### A.1.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)



**Allgemeines Wohngebiet** nach § 4 BauNVO. Die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

0,4 GRZ = Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO

1,2 GFZ = Geschosflächenzahl nach § 20 BauNVO als Höchstmaß.

FH Firsthöhe max. 14,50 m über B1. Als Firsthöhe gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe **B1 (163,32 üNN OK Kanaldeckel)** bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut der Gebäude.

III Zahl der Geschosse gem BayBO; maximal drei.

#### BAUWEISE / BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksflächen



offene Bauweise

#### GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Verkehrsfläche

#### IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Lärmschutzmaßnahmen - Aufgrund der schalltechnischen Situation entlang der Aschaffener Straße sind Schlaf- und Kinderzimmer möglichst auf der schallabgewandten Seite anzuordnen. Darüber hinaus sind zur Einhaltung der Richtwerte weitere Maßnahmen des baulichen Schallschutzes, wie zum Beispiel Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 (SSK 3), Lüftungseinrichtungen, schalldämmende Wände / Fassaden einzubauen.

#### A.1.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 i. V. m. Art. 81 BayBO)

##### DACHGESTALTUNG

SD Satteldach; Dachneigung der Hauptgebäude 30° bis max. 45°

#### GAUBEN

Unter folgenden Voraussetzungen als Einzelgauben zulässig:

- Flachdachgauben
- Seitlicher Abstand von Außenkante Giebelwand mind. 1,00 m;
- Abstand zwischen Dachaufbauten min. 1,00 m;
- Gaubenlängen max. 2/3 der Traufhöhe

Gauben in unterschiedlichen Ausführungen, in einer zweiten Dachebene oder Blindgauben sind unzulässig.

#### ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG

Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

#### EINFRIEDUNG

Offene Einfriedungen wie Stabgitter- oder Maschendrahtzäune, Hecken (lt. Pflanzliste), Geschlossene Einfriedungen wie Mauern oder Sichtschutzzäune sind nicht zulässig.

#### A.2 FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 1 a Abs. 1 und 2 BauGB)

#### FLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile, d. h. wenigstens 20 % der Grundstücksfläche, als gärtnerisch zu gestaltende Fläche mit heimischen standortgerechten Bäumen und Gehölzen festgesetzt. Pflanzbeispiele und Qualitätsvorgaben gemäß nachfolgender Liste.

Befestigte Flächen, wie Zugänge, Zufahrten (außer Tiefgaragenabfahrt), Stellplätze, Terrassen o. ä. sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

#### PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE BÄUME UND GEHÖLZE

##### BÄUME

Feld-Ahorn (*Acer campestre*); Hainbuche (*Carpinus betulus*); Esskastanie (*Castanea sativa*); Walnuss (*Juglans regia*); Vogelkirsche (*Prunus avium*); Stieleiche (*Quercus pedunculata*); Winterlinde (*Tilia cordata*); Kornelkirsche (*Cornus mas*); Mehlbeere (*Sorbus latifolia*); Fleischrote Rosskastanie (*Aesculus Carnea*); Grauerle (*Alnus incana*); Hybrid-Ulme (*Ulmus Hybridus*)

##### STRÄUCHER

Hainbuche (*Carpinus betulus*); Hartriegel (*Cornus sanguinea*); Haselnuß (*Corylus avellana*); Weißdorn (*Crataegus monogyna*); Schlehe (*Prunus spinosa*); Faulbaum (*Rhamnus frangula*); Heckenrose (*Rosa canina*); Salweide (*Salix caprea*); Schneeball (*Viburnum lantana*)

##### KLETTERPFLANZEN

Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*); Efeu (*Hedera helix*); Hopfen (*Humulus lupulus*); Jelängerjeliere (*Lonicera Caprifolium*); Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*); Blauregen (*Wisteria sinensis*)

#### Qualitätsvorgaben:

Bäume mit Stammumfang 14 - 16 cm; Sträucher 60 - 100 cm, mindestens 3 x verpflanzt

#### B) HINWEISE / LEGENDE

##### Denkmalschutz

Es wird auf Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen, nach dem aufgefundene Bodendenkmäler unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen sind. Weiterhin wird auf die Verpflichtung nach Art 8. Abs. 2 DSchG hingewiesen, aufgefundene Gegenstände und Fundort bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

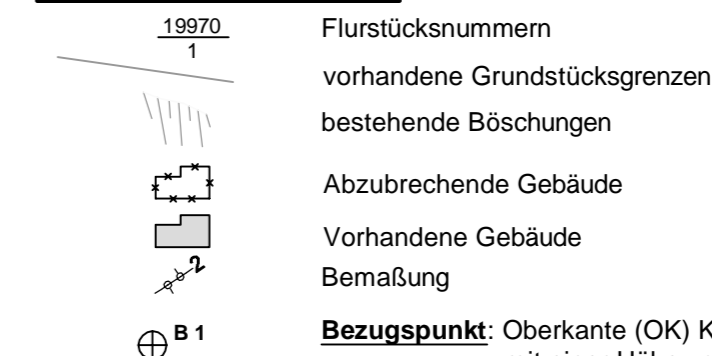
##### Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende, nicht belastete Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und für Zwecke der Brauchwassernutzung und der Gartenbewässerung zu verwenden.

#### PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster "Geobasisdaten C Bayerische Vermessungsverwaltung", Stand 2018; unveränderter Planstand 2021

#### SONSTIGE PLANLEGENDEN



#### Nutzungsschablone

Art d. baul. Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Zahl der Geschosse	max. Firsthöhe

z.B.:

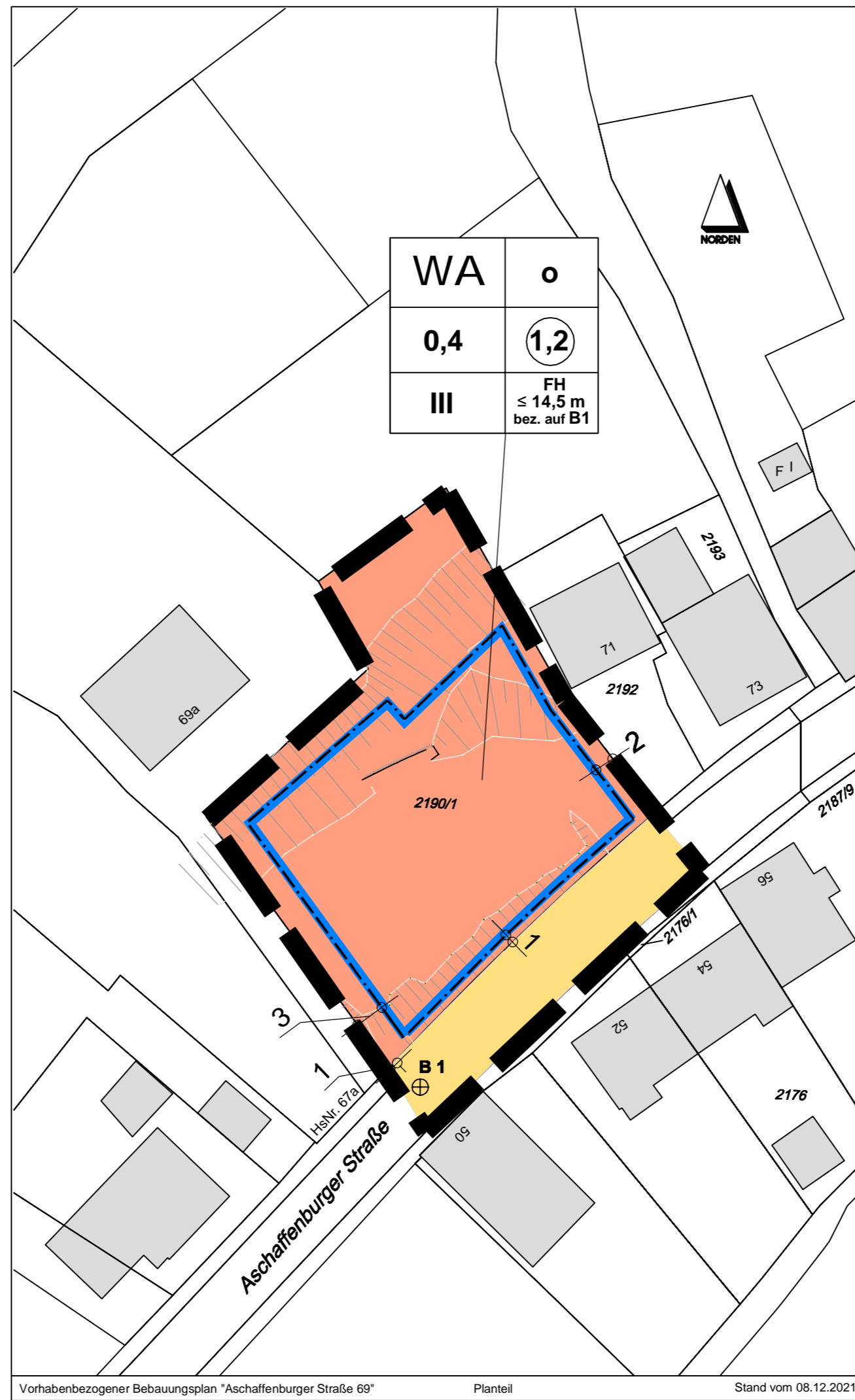
WA	o
0,4	1,2
III	FH ≤ 14,0 m bez. auf B1

#### VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 2 Absatz 1 und des § 10 BauGB, des Art. 81 Absatz 2 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Das Verfahren wurde nach § 13a BauGB durchgeführt.

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom xx.xx.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.
- Die Gemeinde Sailauf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Sailauf, den ..... (Siegel)  
Bürgermeister
- Ausgefertigt:  
Sailauf, den ..... (Siegel)  
Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Sailauf, den ..... (Siegel)  
Bürgermeister

#### Plankarte: Maßstab 1 : 500



#### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 1917 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

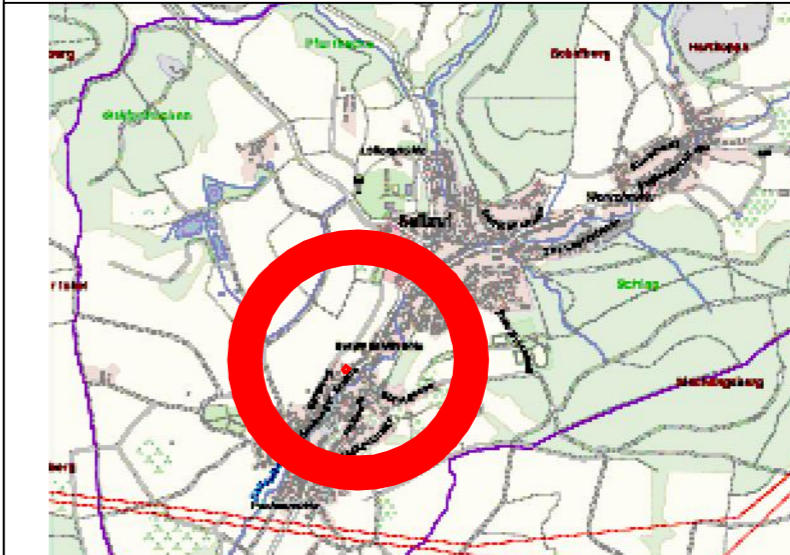
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist.

**Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG)** vom 23. Februar 2011 (GVBl. 2011, S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist.

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) geändert worden ist.

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist

**Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist.

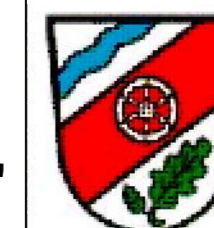


Übersichtsplan o. M.

Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gemeinde Sailauf  
KREIS ASCHAFFENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Aschaffener Straße 69"



SCHULER  
SCHICKLING  
ROSSEL  
ARCHITEKTEN GMBH  
RHONSTRASSE 1  
D-63762 GROSSOSTHEIM  
+49-6026-99881-0  
INFO@ARCHITEKTEN-SSR.DE  
WWW.ARCHITEKTEN-SSR.DE