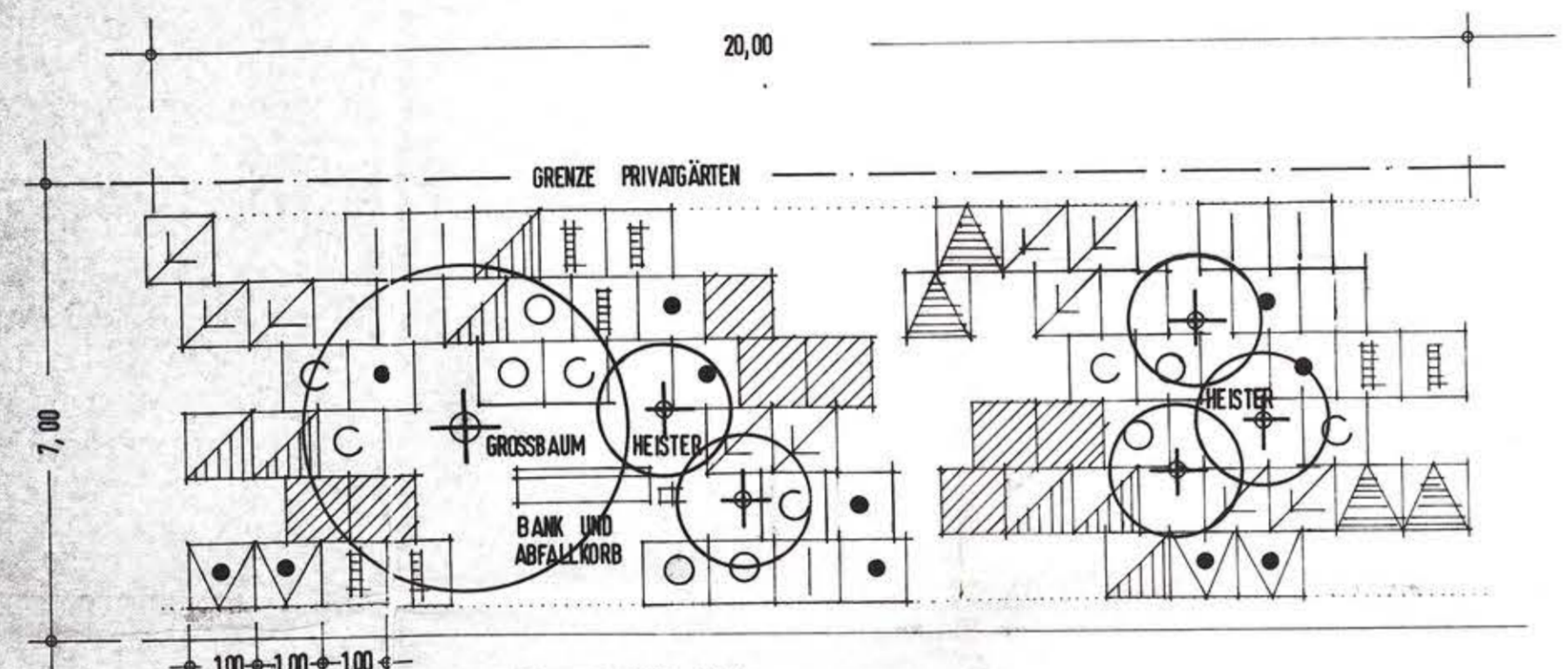


LEGENDE

- Es gelten:
- a) Für die Festsetzungen
 - b) Für die Hinweise
- Grenze des Geltungsbereiches
 - Straßengrenzlinie
 - Baugrenzen
 - Verpflichtend über 0,80 m Höhe von Bauwerken und jedem gruppenartigen Bewuchs freizuhaltende Flächen für Sichtdreiecke
 - Öffentliche Straßen und Verkehrsflächen mit Angabe der Straßenbreite
 - Fläche für Garagen mit Flachdach oder verdeckt angeordnetem Pultdach, Neigung 0 - 8°. Garagen können auch mit Satteldach, Neigung 25-45° ausgeführt werden, wenn der gem. Art. 6 und 7 BayBO erforderliche Grenzabstände eingehalten wird.
 - Erdgeschossige Bauweise mit flachgeneigtem Sattel- oder Walmdach, verpflichtende Hauptfirstrichtung, Dachneigung in Hauptfirstrichtung 25° - 38°
 - Erdgeschossige Bauweise mit auszubauendem Dachgeschoss, zulässig Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss, Satteldach als Steildach mit zwingender Firstrichtung, Dachneigung 45° - 52°
 - Zweigeschossige Bauweise mit Satteldach, zulässig zwei Vollgeschosse, verpflichtende Firstrichtung, Dachneigung 23° - 32°
 - Öffentliche Grünfläche
 - Hauptpflanzung auf öffentlichen Flächen
 - 7,00 m breiter öffentlicher Pflanzstreifen, der entsprechend eines Pflanzplanes, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, als Abgrenzung des Baubereiches gegenüber der freien Landschaft mit standortgerechten heimischen Laubbäumen in aufgelockerter Form gruppenartig zu bepflanzen ist. Geh- und Radfahrwege
 - Landwirtschaftliche Wege
 - Kläranlage
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Vorgeschlagene Teilung von Grundstücken (Neugrenzen)
 - Grundstücks- und Flurstücknummern
 - Vorhandene Wohngebäude
 - Vorhandene Nebengebäude
 - Sportplatz
 - Kinderspielplatz
 - Kleingartengebiet
 - Grünanlage
 - Vorhandene im Geltungsbereich liegende Straßen



PFLANZPLAN M = 1:100 ALS SICH WEDERKOLENDER AUSSCHNITT
FÜR DEN ÖFFENTLICHEN PFLANZSTREIFEN IM BAUGEBIET "GRUNDÄCKER"
(ÜBERGANG DES BAUGEBIETES ZUR FREIEN LANDSCHAFT)



- LEGENDE**
- | | | |
|----------------|----------------------|---|
| LIGUSTER | HARTRIEGEL | GROSSBÄUME: LINDE, ESCHEN, ULME, SPIZAHORN, STIELEICHE, WECHSELWEISE |
| HECKENKIRSCHEN | KORNELKIRSCHEN | HEISTER: EBERESCHEN, HAINBUCHEN, VOGELKIRSCHEN, FELDAHORN, ULME, ZITTERPAPPEL, WILDAPFEL, WILBIRNEN, WECHSELWEISE |
| WEISSDORN | HUNDSROSE | SCHLEHEN |
| HASELNUSSEN | SCHLEHEN | WOLLIGER SCHNEEBÄLLE |
| PFAFFENHÜTCHEN | WOLLIGER SCHNEEBÄLLE | |

M = 1:1000

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 Das Baugelände ist ausgewiesen als allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO. Unzulässig sind Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsteilen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO, § 14 BauNVO bleibt jedoch unberührt.
 Für die Bebauung der Grundstücke wird festgelegt:
 GRZ 0,4 GFZ 0,7
- Bauweise**
 Für das Baugelände wird offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- Stellplätze und Garagen**
 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen ist Art. 7 Abs. 5 der Bayer. Bauordnung maßgebend. Der Mindestabstand der Garagen von den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 5 m. Kellergaragen sind nur als Ausnahme zugelassen, wenn hierfür keine Geländeeinschnitte erforderlich werden.
- Mindestgröße der Baugrundstücke**
 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 500 m² festgesetzt.
- Grünordnende Maßnahmen**
 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 m² unbebauter Fläche an geeigneter Stelle, sowohl im Vorgarten als auch im rückwärtigen Grundstücksbereich mind. ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Baumbeplanzung ist durch mind. 5 Sträucher je 200 m² Gartenland zu ergänzen.
 Entlang der südlichen und der östlichen Baugeländegrenze wird als Abgrenzung des Gebietes gegenüber der freien Landschaft ein 7,00 m breiter öffentlicher Pflanzstreifen gefordert, der entsprechend eines Pflanzplanes, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, in aufgelockerter Form gruppenartig zu bepflanzen ist.
 Als Beplanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst) Walnussbäume und Beerensträuchern zugelassen.
 Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Ziersträucher gepflanzt werden, muß sich die Pflanzenauswahl an die natürliche potentielle Vegetation des Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwaldes halten. Dabei sollten bevorzugt folgende Gehölze Verwendung finden:
 Bäume: Stieleiche, Winterlinde, Rotbuche, Hainbuche, Vogelkirsche
 Heister: Feldahorn, Eberesche, Birke, Hainbuche, Vogelkirsche
 Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Faulbaum, Liguster, Wildrosen

Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen dringend empfohlen:
 Hochstamm oder Stammobst mit einem Stammdurchmesser von 12-14 cm
 Heister 2 - 2,50 m Höhe, zweimal verschult
 Sträucher Höhe 80 - 125 cm, zweimal verschult

- Abstandsregelung**
 Für die Abstandsregelung gelten Art. 6 und Art. 7 BayBO.
- Einfriedigungen**
 Die Höhe der Einfriedigungen mit Ausnahme von technisch erforderlichen Böschungsstützmauern darf 1,10 m ab Oberkante Gelände nicht übersteigen. Mauersockel sollten vermieden werden, dürfen, falls sie notwendig werden, jedoch 0,50 m nicht übersteigen.
 Als Baustoff für Mauersockel ist heimischer Naturstein zu verwenden. Grelle, leuchtende Farbenstriche sind untersagt. Maschendrahtzäune entlang der öffentlichen Straßenfronten sind nur als Ausnahme zugelassen, wenn sie dem Schutz einer gärtnerischen Hinterpflanzung für begrenzte Zeit dienen.
- Zulässige Materialien für die Gebäude**
 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind hierfür alle Arten von Dachziegeln, Schiefer und als Ausnahme die Berliner Welle in Asbest. Wellenblech, Blech und ähnliche Deckungen sind nur als Ausnahme für Garagen zulässig. Die zulässigen Eindeckungen sind rotbraun oder anthrazitfarbig zu halten.
 Die Gebäude sind in gedeckten Putz-, Mauer- oder Verkleidungsfarben auszuführen. Grelle Farbenstriche sind untersagt.
- Gebäudeeinrichtungen**
 Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude bei durchwegs ebenem Gelände darf 0,80 m nicht übersteigen. In hängigen Geländebereichen darf der hangoberseitige Sockel nicht mehr als 0,40 m betragen.
 Dachtreppel (Kniestock) und angehobene Traufen von mehr als 0,50 m sind unzulässig.
- Solaranlagen**
 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

Gerolzhofen, im März 1981
 geändert u. ergänzt August 1981

Architectural office information and stamps:

Dipl.-Ing. (FH) Eugen Weimann
 Julius-Echter-Straße 15
 8723 Gerolzhofen
 10. Nov. 1981

GEMEINDE SULZHEIM
LKR. SCHWEINFURT
 BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGELÄNDE
 „GRUNDÄCKER“
 M=1:1000
 ART DER BAULICHEN NUTZUNG: ALLGEMEINES WOHNGEbiet WA
 BAUWEISE: OFFENE BAUWEISE

Approval and official stamps:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBAUG, vom 11.03.1982 bis 11.03.1982 öffentlich ausgelegt.

Sulzheim, den 10. Nov. 1981
 (Bürgermeister)

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom 11.03.1982 als Satzung beschlossen.

Sulzheim, den 11.03.1982
 (Bürgermeister)

Genehmigungsvermerk:
 Der Bebauungsplan ist gem. § 12 Satz 1 BBAUG mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 16.08.1983, 5.3.1983 - 24/3 genehmigt worden.
 Landratsamt Schweinfurt, 16.08.1983
 Minka
 Oberregierungsrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 17.09.1983... öffentlich ausgelegt. Die Auslegungen sind am 27.09.1983 fortstüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBAUG rechtsverbindlich.
 Sulzheim, den 27. Sep. 1983.
 (Bürgermeister)