

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

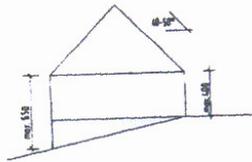
Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO )

In jedem Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.  
Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Teilbereich A:

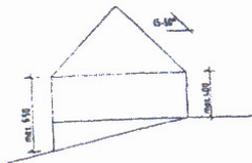
Höhe der baulichen Anlagen ( § 18 BauNVO )



Traufhöhe bergseitig maximal 4.0 m  
Traufhöhe talseitig maximal 6.5 m  
Dachneigung 40-50°, Satteldach  
Die Firstrichtung ist nicht bindend vorgeschrieben.

Teilbereich B:

Höhe der baulichen Anlagen ( § 18 BauNVO )



Traufhöhe bergseitig maximal 4.0 m  
Traufhöhe talseitig maximal 6.5 m  
Dachneigung 45-50°, Satteldach  
Die Firstrichtung ist bindend.

Maßgeblich für die Höheneinstellung ist das vorhandene Gelände an den jeweiligen Gebäudefluchten.

Zwischen den Grundstücken gilt eine Befreiung von Art. 6 BayBO gemäß Art. 7 Abs.1 BayBO aufgrund der festgelegten Baugrenzen. Der Mindestabstand der Wohngebäude von der Grenze beträgt 3.0 m.

Bezüglich der Abstände sind aneinandergebaute Gebäude wie ein Gebäude zu behandeln.

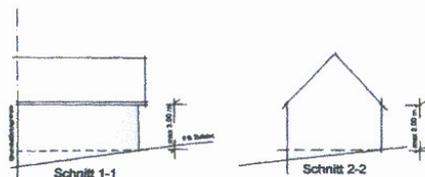
## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**Bauweise**

Im Teilbereich A sind Einzelhäuser und Doppelhäuser, im Teilbereich B nur Einzelhäuser zulässig.

**Garagen und Nebenanlagen**

Garagen und überdachte Stellplätze sind in Nebengebäuden in Verbindung mit anderen Nutzungen zu integrieren, und sind nur in den ausgewiesenen Bereichen zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der vorgegebenen Baufenster ist untersagt.



Garagen und Nebengebäude sind mit einem symmetrischen Satteldach mit einer Dachneigung von 25-45° zulässig.

Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschrift des Artikel 7 Abs.4 BayBO aufgrund der Topographie nicht erfüllen können, sind sie dennoch an einer Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrtsrampe im Mittel mit mindestens 5% Gefälle zur Garage angelegt wird, die Länge des Garagengebäudes maximal 8m und die Wandhöhe über dem Garagenfußboden maximal 3m beträgt. Bei der Berechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dächern und Giebeln außer Betracht.

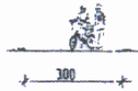
Pro Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 5.00 m Breite zulässig.

## 4. Verkehrsflächen

Das Sichtdreieck an der Einmündung ist gemäß Plan einzuhalten. Innerhalb des Baugebiets sind sämtliche Verkehrsflächen ohne Niveausprung zwischen Geh- und Fahrbereich auszubilden.

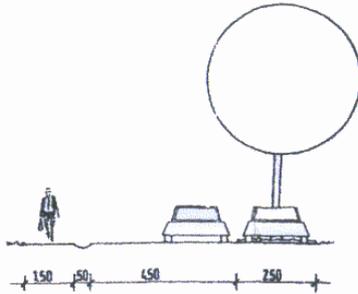
## Verkehrsflächenprofile

### 1. Fuß- und Radweg



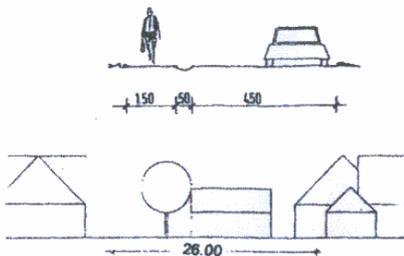
Belag: wassergebundene Decke oder Pflaster

### 2. Erschließungsstraße mit Pflanzstreifen und Längsparken



Belag: Fahrbereich mit Asphaltdecke, Optische Trennung von Gehbereich und Fahrbereich durch 3-zeilige Pflasterrinne. Gehbereich in Pflasterbelag.

### 3. Wohnweg und Wohnhof



Wohnweg

Belag: Fahrbereich in Asphaltdecke, Optische Trennung durch 3-zeilige Pflasterrinne  
Gehbereich in Pflasterbelag

Wohnhof

Belag: Pflaster

### 5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB )

Im Norden des Plangebiets – in Richtung der Kreisstraße – ist ein ca. 7 m breiter Pflanzstreifen mit Feldgehölzen anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Pro 100 m<sup>2</sup> der gekennzeichneten Fläche sind 6 Heister sowie ca. 60 Sträucher nach Pflanzliste zu pflanzen.

Die öffentlichen Wiesenflächen im Anschluß an den Feldgehölzstreifen sind als Säume durch Einsaat von Wiesengräsern und –kräutern zu gestalten und extensiv zu pflegen.

Die Spitzecke am südlichen Ende des Planungsgebietes zwischen Haigerweg und kartiertem Biotop ist durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zu erweitern. Ebenso ist die Gehölzgruppe im Nord-Osten des Haigerwegs zu ergänzen. Auf den vorgesehenen Flächen ist pro m<sup>2</sup> ein heimischer Strauch gemäß Pflanzliste sowie einzelne, hochstämmige Obstbaumüberhälter zu pflanzen.

Die auf Privatgrundstücken mit einem Heckensymbol ausgewiesenen Flächen sind einmalig in der dargestellten Länge von der Gemeinde als überwiegend dreireihige, lockere Strauchpflanzung anzulegen. Pro Strauch heimischer Gehölze ist ein m<sup>2</sup> Fläche anzusetzen.

### 6. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ( §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB )

#### Öffentliche Grünflächen

An den im Plan ausgewiesenen Stellen (Sammelstraße, Wohnhöfe, Spielplatz) ist durch die Gemeinde ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen. Die Bäume entlang der Sammelstraße sind (nahezu standortgebunden) in gleichmäßigen Abständen zu pflanzen und sollen einheitlicher Art sein (Stammumfang mind. 16 –18 cm). Die Pflanzflächen sind mit niedrigen Sträuchern oder Boden-deckern zu begrünen.

## Private Grünflächen

An den im Plan mit einer Baumsignatur gekennzeichneten Stellen ist von der Gemeinde vor Verkauf der Grundstücke (standortgebunden) in gleichmäßigen Abständen ein mittelkroniger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume entlang eines jeweiligen Straßenzuges sollen einheitlicher Art sein. Für die unterschiedlichen Straßenzüge, können unterschiedliche Baumarten gewählt werden.

Auf den Grundstücken  $\leq 500 \text{ m}^2$  ist je ein mittelkroniger, hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Auf den Grundstücken  $> 500 \text{ m}^2$  sind je zwei mittelkronige, hochstämmige Obst- oder Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Diese weiteren, im privaten Bereich zu pflanzenden Bäume sind nicht als Symbol im Plan dargestellt.

Eine Verpflichtung zur Pflege, zum Erhalt und zur Entwicklung der Hecken und Einzelgehölze wird als Grunddienstbarkeit eingetragen.

Eine Massierung fremdländischer Nadelgehölze und die Anlage strenger Hecken auf Privatgrundstücken ist unzulässig.

### 7. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ( §9 Abs.1 Nr.25b BauGB )

Die im Rahmen der Biotopkartierung kartierten gemischten Hecken mit einzelnen Obstbaumüberhältern und deren Verlängerung (Biotope Nr. 209.1 und 209.2) parallel zum Röthenweg sind zu erhalten und von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten.

Gravierende Veränderungen des Geländeneiveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) dürfen in diesem Bereich nicht erfolgen.

### 8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ( §9 Abs.1 Nr. 14 BauGB )

Das Regenwasserrückhaltebecken wird nicht als technisches Bauwerk, sondern mit einer flachen Böschung mit wechselndem Böschungswinkel in Erdbauweise erstellt. Die Randbereiche werden begrünt.

### 9. Gestaltfestsetzungen

**Dachform und Dachdeckung**

Die Satteldächer der Hauptbaukörper sind mit naturroter bzw. rotbrauner Ziegeldeckung zu gestalten.

**Gauben**

Gauben sind als Sattel- oder Schleppgauben zulässig; die addierte Gesamtbreite der Gauben darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.

**Einfriedungen**

Einfriedungen sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 1.0 m zulässig.

### 10. Sonstige Festsetzungen

Zum Schutz des südöstlich des Plangebietes gelegenen Gemeindewald-distrikts V Brachwinkel vor Feuer und Immissionen sind in einem Abstand von 100m offene Feuerstellen gem. Art. 17 Abs.1 BauWaldG verboten. Kamine sind in diesem Bereich mit Prallblechen oder entsprechenden bautechnischen Maßnahmen auszuführen und offene Grillstellen sind verboten.

Für das Regenrückhaltebecken ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

### 11. Hinweise

Zisternen zur Regenwassernutzung auf den Privatgrundstücken sind erwünscht.

Private Stellplätze und Zufahrten sind in einem versickerungsfähigen Belag auszuführen.

Bauwerke (bauliche Anlagen) im Leitungsbereich dürfen nur nach Zustimmung der Überlandwerk Unterfranken AG errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die ÜWU AG die detaillierten Baupläne.

# PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art und Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 2 WE Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude
- ⊙ bzw. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )

- offene Bauweise
- △ E nur Einzelhäuser zulässig
- △ ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- - - geplante Grundstücksgrenze
- - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

## Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ▼ Verkehrsberuhigter Bereich
- FW Gemeinsamer Geh- / Radweg
- ▼ Einfahrt

## Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Feldgehölzstreifen
- Bäume ( Erhalt )
- Bäume ( Pflanzgebot )
- Bäume und Sträucher (Pflanzgebot)

## Sonstige Planzeichen und Darstellungen

- ▲ Sichtdreiecke
- St / P Stellplatz/ Parkplatz
- GA + N Garagen- / Nebengebäude
- ↔ Hauptfirstrichtung
- SD Satteldach
- ||| Böschung
- Regenwasserklärbecken und Regenwasserrückhaltebecken
- ..... Abgrenzung der Erschließungsabschnitte
- vorhandener Schmutzwasserkanal
- ≡ Fußgängerbrücke
- ~~~~~ Wasserschutzgebiet – Zone III
- Leitungsrecht für Regenwasserleitung
- Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Dachform
GRZ	GFZ	Bauweise

- ⊙ Transformator
- ~~~~~ Grenze des 100m Brandschutzbereiches um den Gemeindewalddistrikt V - Brachwinkel

# Verfahren

## Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 91 Bay BO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diese Aufstellung des Bebauungsplans und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Markt Sulzthal, 25. Juli 2001



Markt Sulzthal

Weingart  
Erster Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 25.07.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 01.09.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Sulzthal, 15.09.2000



Markt Sulzthal

Weingart  
Erster Bürgermeister

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 30.03.2001 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2001 bis einschließlich 18.05.2001 öffentlich ausgelegt.

Markt Sulzthal, 30. Mai 2001



Markt Sulzthal

Weingart  
Erster Bürgermeister

Die Gemeinde Markt Sulzthal hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 01.07.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 09.07.2001 als Satzung beschlossen.

Markt Sulzthal, 25. Juli 2001



Markt Sulzthal

Weingart  
Erster Bürgermeister

Die Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am 27. Juli 2001 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Sulzthal, 27. Juli 2001



Markt Sulzthal

Weingart  
Erster Bürgermeister

# MARKT SULZTHAL

Landkreis Bad Kissingen

## Wohngebiet 'Haiger'

### Grünordnungs- und Bebauungsplan

**M: 1/1000**

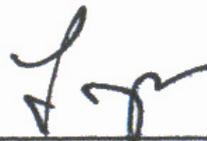
Planung:  
Tiefbautechnisches Büro  
K Ö H L Würzburg GmbH

Konradstr. 9  
97072 Würzburg

Tel.: 0931 / 35500-0  
Fax: 0931 / 35500-16  
email: koehl.wuerzburg@t-online.de

Würzburg, den 25.07.2000

geändert, 29.01.2001 G.S.  
geändert, 30.03.2001 G.S.  
geändert, 09.07.2001 G.S.

  
\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)