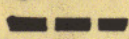
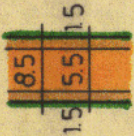


# 1. ZEICHENERKLÄRUNG

## 1.1 Für die Festsetzungen



Grenze des zu ändernden Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 7 BBauG)



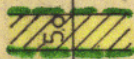
Öffentl. Straßenverkehrsflächen mit Breite der Fahrbahn  
und Gehwege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)



Strassenbegrenzungslinie



Baugrenze



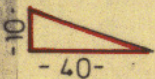
Öffentliche Verkehrsflächen, die nicht zum Ausbau  
vorgesehen sind



Straßenbegrenzungslinie (aufzuhebend)



Baugrenze (aufzuhebend)



Sichtflächen, die von der Bebauung oder Bewuchs über  
0,80 m über OK-Straße freizuhalten sind



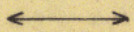
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)



Flächen die gärtnerisch gestaltet werden  
(Baum- und Buschgruppen)



Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)



Hauptfirstrichtung



Abgrenzung unterschiedlicher Richtung



Durch den Straßenbau erforderl. Flächen für Auf-  
schüttungen bzw. Böschungen

**MD<sub>b</sub>**

Abgestuftes Dorfgebiet  
(§ 1 Abs. 4 i.V. mit § 5 BauNVO)

**WA**

Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

II

max. Zahl der Vollgeschosse

I/II

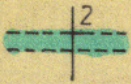
max. zulässige Bauweise  
bergseits 1-geschossig,  
talseits 2-geschossig

0.4

Grundflächenzahl

0.5 0.8

Geschoßflächenzahl



Führung unterirdischer Versorgungsleitungen mit Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG)

### 1.2 Für die Hinweise

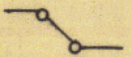
----- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke



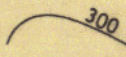
Vorh. Wohngebäude



Vorh. Nebengebäude



besteh. Grundstücksgrenzen

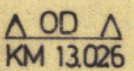


Höhenschichtlinien

570

Flurstücksnummern

### 1.3 Für die nachrichtlichen Übernahmen



Ortsdurchfahrtsgrenze



Von der Bebauung freizuhaltende Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)



Schutzstreifen für den Fallbereich der Bäume



100 m Zone

#### 1.3.1

Wer in einer Entfernung von weniger als 100 m vom Wald eine Feuerstätte errichten oder betreiben will, bedarf der Erlaubnis der Kreisverwaltungsbehörden. Diese Erlaubnis kann mit Auflagen verbunden werden, soweit dies zur Verhütung von Waldbränden erforderlich ist. (Art. 17 Abs. 1 BayWaldG).

#### 1.3.2

Wer Bodenaltertümer auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden beim Landratsamt Bad Kissingen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 und 9 Denkmalschutzgesetz).

## 2. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Das Bauland ist festgesetzt als:
  - a) Abgestuftes Dorfgebiet (MD<sub>b</sub>) gemäß § 1 Abs. 4 i.V. mit § 5 BauNVO
  - b) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
- 2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 600 qm festgesetzt.
- 2.4 Für alle Wohngebäude sind, sofern keine Garagen errichtet werden, Stellplätze für Fahrzeuge auf den Grundstücken vorzusehen.
- 2.5 Vor sämtl. Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten, welcher strassenseitig nicht eingefriedet werden darf.
- 2.6 Die Verwendung von ungefärbten Asbestzementplatten oder anderen ungefärbten Baustoffen für die Dachflächen ist untersagt.
- 2.7 Die Außenbehandlung der Fassaden muß in gedeckter Farbgebung erfolgen.
- 2.8 Kniestöcke dürfen eine Höhe von 25 cm nicht überschreiten.
- 2.9 Ab 40° Dachneigung werden Dachgauben in untergeordneter Form und Größe zugelassen.
- 2.10 Die Art und Ausführung der straßenseitigen Einfriedungen ist innerhalb eines Straßenzuges aufeinander abzustimmen. Die Höhe dieser Einfriedungen darf 1,00 m von OK-Straße nicht überschreiten. Einfriedungen dürfen einen höchstens 50 cm hohen Sockel erhalten, darauf sind Eisen- und Holzzäune zulässig. Straßenseitige Einfriedungen aus Maschendraht sind untersagt.
- 2.11 Die Errichtung von Großvieh-, Schweinemast- und Schweinezuchtställen sowie Silos im MD<sub>b</sub> ist untersagt.
- 2.12 Soweit im Übergangsbereich von der bebauten zur unbebauten Landschaft Einfriedungen errichtet werden, sind diese mit standortgebundenen Gehölzern zu umpflanzen.
- 2.13 Die talseits der Straße C und D gepl. Garagen sind in die Erdgeschosse der Wohnhäuser einzubauen oder als Anbau unter Einbeziehung der Dachfläche und Beibehaltung der Dachneigung des Wohnhauses zu errichten.
- 2.14 Die Baugrundstücke sind unmittelbar nach Abschluß der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und mit bodenbeständigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 2.15 Die gepl. Baum- und Buschgruppen sind mit standortgebundenen Gehölzern von dem jeweiligen Grundstücksbesitzern anzulegen und zu unterhalten.
- 2.16 In den Bereichen in denen eine Bauweise mit max. 2-Geschossen festgesetzt ist, können auch 1-geschossige Gebäude mit ausbaufähigem Dachgeschoß mit Satteldach sowie einem Sockel von mind. 1,20 m Höhe festgesetzt werden.
- 2.17 Nebengebäude für eine Nutzung als Holzlege oder Geräteraum sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dachform: Sattel- oder Pultdach, 25° - 30° Dachneigung, Ziegeldeckung im gleichen Material wie am Hauptgebäude. Größe: Überbaute Fläche max. 20,- qm, Traufhöhe max. 2,80 m. Zur Straße hin dürfen diese Nebengebäude nicht vor der Hausflucht angeordnet sein. Die allgemein geltenden Vorschriften über die Einhaltung der Abstandsflächen müssen beachtet werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2a Satz 1 BBauG vom 3. FEB. 1986 bis 4. MRZ. 1986 in der Gemeindekanzlei von Sulzthal öffentlich ausgelegt.

Sulzthal, den 12. MAI 1986



.....  
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Bad Kissingen hat anstelle des Marktgeminderates am 10 APR. 1986 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den 12. MAI 1986

Das Landratsamt Bad Kissingen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ... D. F. ... D. F. ... Nr. 400 - 610 gem. §§ 11, 147 Abs. 3 BBauG i.V.m. § 2 der VO vom 06. Juli 1982 (GVBl. S. 450) genehmigt.

Bad Kissingen, den ... D. F. ... D. F. ... 86  
Landratsamt  
I.A.

Fleischer, ORR



Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist am 09.08.1986 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landratsamtes Bad Kissingen bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Gemeindekanzlei während der Dienststunden bereit liegt (§ 12 Satz 1 und 2 BBauG).

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gemäß § 12, Satz 3 BBauG rechtsverbindlich geworden.

Sulzthal, den 11.08.1986



.....  
1. Bürgermeister

# ÄNDERUNG NR.2 DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES DES MRK. SULZTHAL FÜR DAS GEBIET HINTER DEM DORF M. 1:1000

AUFGESTELLT DEN 30.12.1984  
OERLENBACH, DEN 28.10.1985  
GEÄNDERT, DEN 10.03.1986  
GEÄNDERT, DEN 10.03.1986



DER ARCHITEKT

Michael Petinella + Partner  
2785 Oerlenbach, Bergstr. 5  
Telefon 09725/9488

37