

1. ZEICHENERKLÄRUNG

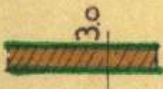
1.1 Für die Festsetzungen



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



Öffentl. Straßenverkehrsflächen mit Ausbaubreite die als Teerflächen vorgesehen sind.



Private Zufahrt mit wasserdurchlässigem Ausbau



Straßenbegrenzungslinie



B a u g r e n z e



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

$\frac{1}{II}+D$

Max. Anzahl der Vollgeschosse

SD

S a t t e l d a c h

35° - 45°

D a c h n e i g u n g

α4

Grundflächenzahl

o

offene Bauweise

o.8

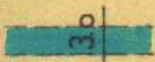
Geschossflächenzahl



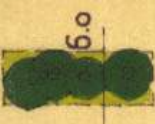
Hauptfirstrichtung



Öffentl. Grünfläche (Parkanlage)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (Abwasserkanal)
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)



Privates Pflanzgebot für heimische Bäume
1. und 2. Ordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Besteh. Obstbäume, die soweit sie außerhalb der Baugrube liegen, zu erhalten sind



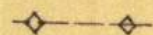
Besteh. Bäume und Sträucher, die zu erhalten sind



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Führung oberirdischer Versorgungsleitungen mit Leitungsausübungsbereich (Elektrizität) § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB



Führung unterirdischer Versorgungsleitungen (Elektrizität bzw. Telefon) § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

1.2 Für die Hinweise

- 1.2.1 Den Bauwerbern werden vor Baubeginn Schürfgruben zur Erkundung des Grundwasserstandes empfohlen. Soweit dabei Grundwasser über der Kellersohle angetroffen wird, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung und -ableitung ist nicht zulässig; ebenso die Einleitung von Grund-, Drain-, oder Quellwasser in die Kanalisation.
- 1.2.2 Soweit die Durchlässigkeit des Untergrundes es zuläßt, sollte unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser mittels Sickerschächten versickert werden. Hierzu sollte ein Sickerversuch durchgeführt werden. Die Versickerung über Sickerschächte bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, wobei die Anträge von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu stellen sind.
- 1.2.3 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplatz, Tankstellen usw.) sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.



Vorgeschlagene Teilung der Baugrundstücke



Vorh. Wohngebäude



Vorh. Nebengebäude



Grundstücksgrenzen

276 Flurstücksnummer

1.3 Für die nachrichtlichen Übernahmen

- 1.3.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Bad Kissingen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Das Bauland ist festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- 2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 600 qm festgesetzt.
- 2.4 Für die Dacheindeckung der gepl. Haupt- und Nebengebäude werden rote bzw. rotbraune Dachziegel zugelassen.
- 2.5 Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden kann.
- 2.6 Die gepl. Gebäude sind in das Gelände einzufügen. Bei der Beantragung der Baugenehmigung sind entsprechende Gelände-Schnitte einzureichen.
- 2.7 Alle Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- 2.8 Grenzgaragen sind außerhalb der Baugrenzen wie auch andere Garagen grundsätzlich zulässig.
"Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschrift des Art.7 Abs. 5 BayBO aufgrund der Topographie nicht erfüllen können, sind sie dennoch an einer Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrtsrampe im Mittel mit mind. 10% Gefälle zur Garage angelegt wird, die Länge des Garagengebäudes max. 6,50 m und die Wandhöhe über dem Garagenfußboden max. 3,00 m beträgt. Bei der Berechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dächern und Giebeln außer Betracht".
- 2.9 Für die Garagengebäude ist das Satteldach und die gleiche Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses vorgeschrieben. Aneinandergebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei die später zu errichtende Garage die Dachneigung und Firstrichtung der zuerst genehmigten Garage übernehmen muß, unabhängig ob diese von der Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses abweicht.
- 2.10 Im Baugebiet ist außerhalb der Baugrenzen die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Holzlegen und Kleintierställen auch an der seittl. Grundstücksgrenze mit einer max. überbaubaren Fläche von 20 qm, max. Wandhöhe von 3,00 m mit einer Dachneigung von 24° bis 32° und Ziegeleindeckung zulässig. Die Nebenanlagen sind an der Grenze in massiver Bauweise herzustellen, wobei die der Grenze abgewandte Seite des Gebäudes auch aus Holz gebaut werden kann. zur jeweiligen hinteren Grundstücksgrenze ist der Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten. Die Länge der Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze wird auf max. 5,00 m begrenzt.
- 2.11 Flächenbefestigung
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Stellplätze etc. hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (z.B. Betonpflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszurichten.

- 2.12 Die Zustimmung zu Bauvorhaben unterhalb der Freileitung kann vom ÜWU gegeben werden, wenn der nach VDE 0210 verlangte Sicherheitsabstand von 3,00 m zwischen der 20 KV-Freileitung bei größtem Durchhang sowie bei max. Seilausschwingung und den Konturen eines Bauwerkes mit harter Bedachung bei der vorgegebenen Dachneigung von größer als 15° eingehalten wird. Dieser Sicherheitsabstand ist ebenfalls beim Aufstellen von Baumaschinen, Gerüsten und dergleichen zu berücksichtigen.
Das ÜWU ist gegebenenfalls bereit, die Vorlage einzelner Baugesuche zu überprüfen.
- 2.13 Bauanträge über Bauvorhaben, die im Schutzbereich der 20 KV-Freileitung liegen, unmittelbar daran angrenzen, sind dem ÜWU gemäß Art. 71 BayBO vorzulegen.
- 2.14 Dachgeschosse, die nach Art. 2 Abs. 4 Satz 1 BayBO Vollgeschosse sind, werden nicht auf die zulässige max. Anzahl der Vollgeschosse angerechnet.
- 2.15 Jeder Bauwerber muß ~~gemäß Art. 45 BayBO~~ je Wohneinheit 1,5 Stellplätze bzw. Garagen für PKW nachzuweisen. Bei der Errechnung der Stellplatz- und Garagenzahl ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

3. Textliche Festsetzungen der Grünordnung

- 3.1 Auf privaten Grundstücken ist je 200 qm unbebauter Fläche an geeigneter Stelle ein Laubbaum als Hochstamm und mind. 5 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.
- 3.2 Die Einfriedungen sollten mit bodenständigen heimischen Laubsträuchern hinterpflanzt werden.
- 3.3 Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. Thuja oder fremdwirkende Gehölze, ist verboten.

- 3.4 Pflanzenauswahl:
Soweit außer Obstgehölzen auch Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden, werden Gehölze aus nachfolgender Auswahl empfohlen:

Baumpflanzungen 1. Ordnung

Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	gemeine Esche
Quercus robur	Traubeneiche
Quercus cordata	Stieleiche
Tilia cordata	Winderlinde

Baumpflanzungen 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sobus aucuparia	Eberesche

Straucharten:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxycantha	zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe

Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstbäume zulässig z.B. Apfel, Kirsche, Walnuß.

- 3.5 Für die standortgerechten, heimischen Großbäume wird ein Stammumfang von mind. 18 - 20 cm festgesetzt.
- 3.6 Innerhalb des Leitungsausübungsbereiches dürfen nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften angepflanzt werden, um einen Mindestabstand von 2,5m zu den Leiterseilen, auch bei größtem anzunehmenden Durchhang, zu gewährleisten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom **09. MAI 1994** bis **10. JUNI 1994** in den Räumen der VGem Euerdorf förmlich ausgelegt.

Sulzthal, **05. JULI 1994**



..... **E. Weingart**
1. Bürgermeister

Die Marktgemeinde Sulzthal hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom **27. JUNI 1994** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als **Satzung** beschlossen.

Sulzthal, **05. JULI 1994**



..... **E. Weingart**
1. Bürgermeister

Der am 27.06.1994 vom Gemeinderat gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Hinter dem Dorf II" in Euerdorf, GT Sulzthal, wurde dem Landratsamt Bad Kissingen am 05.07.1994 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 21.07.1994 Nr. 50-610 festgestellt, daß im Rahmen der Überprüfung des Bebauungsplanes keine Verletzung von Rechtsvorschriften festgestellt wurde (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Bad Kissingen, 21.07.1994
Landratsamt
i.A.

Eberth
Reg.-Direktor

Der Bebauungsplan "Hinter dem Dorf II" wird hiermit ausgefertigt

Sulzthal, **22. JULI 1994**



..... **E. Weingart**
1. Bürgermeister



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am **29. Juli 1994** durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Euerdorf ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in den Räumen der VGem Euerdorf während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan inkraftgetreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Sulzthal, **1. AUG. 1994**



..... **E. Weingart**
1. Bürgermeister

MARKT
LANDKREIS BAD KISSINGEN
B E B A U U N G S P L A N
"HINTER DEM DORF II"
M. 1:1000

OERLENBACH, 26.01.1994
ÜBERARBEITET, 26.04.1994
ÜBERARBEITET, 27.06.1994



DER ARCHITEKT:

architekturbüro
Michael Pettinella + Partner
97712 Oerlenbach Bergstraße 5
Telefon 09725/825