

1. ZEICHENERKLÄRUNG

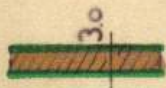
1.1 Für die Festsetzungen



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

$35^{\circ}-45^{\circ}$

D a c h n e i g u n g

o4

Grundflächenzahl

o

Offene Bauweise

o.8

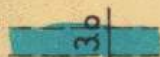
Geschossflächenzahl



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, diesoweit sie außerhalb der Baugrube liegen, zu erhalten sind



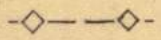
Besteh. Bäume und Sträucher, die zu erhalten sind



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.

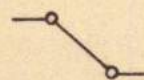
1.2.3 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplatz, Tankstellen usw.) sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.



Vorgeschlagene Teilung der Baugrundstücke



Vorh. Wohngebäude



Grundstücksgrenze



Vorh. Nebengebäude

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).



Fallbereich der Bäume



100-m-Zone



Waldgrenze

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 oder Betondachpfannen zugelassen.
- 2.5 Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.
- 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 1,00 m nicht überschreiten.
- 2.8 Grenzgaragen und andere Garagen sind grundsätzlich zulässig.

Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschrift des Art.7 Abs. 4 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 seith. Grundstücksgrenze mit einer max. überbaubaren Fläche von 20 qm, max. Traufhöhe 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 Dachgeschosse, die nach Art. 2 Abs. 4 Satz 1 BayBO Vollgeschosse sind, werden nicht auf die zulässige max. Anzahl der Vollgeschosse angerechnet.
- 2.13 Jeder Bauwerber muß gemäß Art. 45 BayBO je Wohneinheit 1,5 Stellplätze bzw. Garagen für PKW nachweisen. Bei der Errechnung der Stellplatz- und Garagenzahl ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.
- 2.14 Unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten.
- 2.15 Die Kniestöcke dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.16 Auf den gesamten Gebäuden sind nur Sattelgauben und Schleppgauben zulässig. Die gesamte Breite der Dachgauben darf nicht größer sein als $\frac{1}{3}$ der Trauflänge.
- 2.17 Innerhalb der 100-m-Zone zum Wald ist zur Vermeidung der Waldbrandgefährdung mit Auflagen zu rechnen (z.B. Anbringung von Prallblechen an Kaminen, Verbot offener Kamine bzw. einer Feststoffheizung).

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

Fraxinus excelsior

Quercus robur

Quercus cordata

Tilia cordata

Birke

gemeine Esche

Traubeneiche

Stieleiche

Winderlinde

Baumpflanzungen 2. Ordnung:

Acer campestre

Carpinus betulus

Prunus avium

Sobus aucuparia

Feldahorn

Hainbuche

Vogelkirsche

Eberesche

Straucharten:

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Crataegus oxycantha

Ligustrum vulgare

Rosa canina

Sambucus nigra

Prunus spinosa

Hasel

eingriffeliger Weißdorn

zweigriffeliger Weißdorn

Liguster

Hundrose

Schwarzer Holunder

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.



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 03.07.1995 bis 04.08.1995 in den Räumen der VGem Euerdorf öffentlich ausgelegt.

Sulzthal, 01.09.1995

.....
1. Bürgermeister



Die Marktgemeinde Sulzthal hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 28.08.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als **Satzung** beschlossen.

Sulzthal, 01.09.1995

.....
1. Bürgermeister



Die am 28.08.1995 vom Gemeinderat gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung mit der Bezeichnung "Hinter dem Dorf II" in Sulzthal wurde dem Landratsamt Bad Kissingen am 05.09.1995 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 21.09.1995 Nr. 50-610 festgestellt, daß im Rahmen der Überprüfung der Bebauungsplanänderung keine Verletzung von Rechtsvorschriften festgestellt wurde (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Bad Kissingen, 21.09.1995

Landratsamt
I.A.

Eberth
Reg.-Direktor



Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hinter dem Dorf II" wird hiermit ausgefertigt.

Sulzthal, 25. SEP. 1995

.....
1. Bürgermeister



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 29. Sep. 1995 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der VGem 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, 02.10.1995

.....
1. Bürgermeister



MARKT
LANDKREIS
1.ÄNDERUNG
"HINTER DEM DORF II"
M.

SULZTHAL
BAD KISSINGEN
BEBAUUNGSPLAN
"HINTER DEM DORF II"
1:1000

OERLENBACH, 19.12.1994
ÜBERARBEITET, 20.03.1995
ÜBERARBEITET, 10.06.1995



DER ARCHITEKT:
architektenbüro
michael pettinella+partner
92712 oerlenbach bergstraße 5
telefon 09725/825