



- A) Festsetzungen**
- Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "An der Weißen Marter"
 - 1.2 Grenze des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Siedlung Nord"
 - Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
 - Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO.**
 - 3.1 Baugrenze
 - 3.2 **Bauweise**
 - 3.2.1 Offene Bauweise gem. §§ 22 Abs.2 BauNVO
 - 3.2.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.2.3 Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschosß und ausgebauter Dachgeschosß, wobei das Dachgeschosß ein zusätzliches Vollgeschosß sein kann. Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdach, Dachneigung 35 - 52°, GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;
 - 3.2.4 Doppelhäuser, sowie an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Gebäude die Gestaltung vorgibt, gleichgültig, ob die Dachneigung der danach errichteten Garage der des Hauptgebäudes entspricht.
 - 3.2.5 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schieppgauben zugelassen. Andere Arten von Dachgauben sind nicht zulässig.
 - 3.2.6 Für die Gebäude, die weniger als 100 m von der Fahrbahnmitte der St 2272 entfernt sind, gilt, daß ruhebedürftige Räume jeweils mind. ein Fenster zur Belichtung und Belüftung auf der der Staatsstraße 2272 abgewandten Gebäudeseite haben müssen.
 - Stellplätze und Garagen**
 - 4.1 Vorgeschlagene Fläche für Garagen
 - 4.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden sind zugelassen:
 - 4.2.1 Flachdächer
 - 4.2.2 Verdeckt angeordnete, flachgeneigte Pultdächer, Dachneigung 0-6°
 - 4.2.3 Sattel-, Walmd- und Krüppelwalmdächer, deren Dachform und Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist. Die Dachneigung kann 35 - 52° betragen.
 - 4.2.4 Je Wohnung sind 2 Stellplätze oder 2 Garagen zu schaffen.
 - Mindestgröße der Grundstücke**
 - 5.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird festgesetzt: 250 qm
 - Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)**
 - 6.1 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB nachstehender Zweckbestimmung
 - 6.1.1 Kinderspielfeld mit Begrünung. Es werden keinerlei giftige Pflanzen, oder Pflanzen mit giftigen Blüten oder Früchten angepflanzt.
 - 6.1.2 Streuobstwiese
 - 6.1.3 Öffentlicher Pflanzstreifen 4,0 m breit, der entlang der nördlichen Baugrenze als Abschirmung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft mit einer Strauchpflanzung mit eingestreuten Heistergruppen aus standortheimischen Gehölzen anzulegen und zu unterhalten ist.
 - 6.1.4 Öffentlicher Pflanzstreifen 4,0 m breit, der entlang der südöstlichen Baugrenze mit Obstbäumen in Hochstammqualität anzulegen und zu unterhalten ist. Für die Obstbäume ist der etwaige Standort anzugeben.
 - Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25a BauGB)**
 - 7.1 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 m² neu bebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen.
 - 7.2 **Pflanzenauswahl**
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Walnußbäume) und Beerensträuchern zugelassen.

- Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten mind. 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:
 - Bäume 1. Ordnung (Hochstamm 2 x verschult, Stammumfang 12/14): Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche
 - Bäume 2. Ordnung (Hochstamm 2 x verschult, Stammumfang 12/14): Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere
- Sträucher:** Hasel, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Saelweide, Kornekirsche, Holunder
- Pflanzengröße:** Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen:
Hochstamm: Stammumfang 12-14 cm
Heister: 1,50-2,00 m Höhe, 2 x verschult
Sträucher: Höhe 80-125 cm, 2 x verschult
- Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig. Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
- Verkehrflächen**
 - 8.1 Öffentliche Straßenflächen mit Bepflanzung
 - 8.2 Baumpflanzung als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen mit etwaigem Standort. Pflanzqualität: Baum 1. Ordnung, z.B. Winterlinde, Spitzahorn oder Roßkastanie 3 x v, Stammumfang 14/16
 - 8.3 Öffentlicher Rad- und Fußweg
 - 8.4 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg
 - 8.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
 - 8.6 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
 - 8.7 Sichtfelder mit Bepflanzung, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 1,00 m über die Verbindungsfläche der Straßenecken hinausragt, freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 1,00 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.
 - 8.8 Anbaufreie Schutzzone entlang der Kreisstraße SW 40 und St 2272
 - 8.9 Linien der Abstände von der Fahrbahnmitte der St 2272
- Einfriedungen**
 - 9.1 Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen nur als Mauer aus heimischem Naturstein und als Zäune aus Holzlatzen ausgeführt, oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt. Grelle leuchtende Farbanstriche sind untersagt.
 - 9.2 Für Hinterpflanzungen von Einfriedungen müssen bodenständige, heimische Gehölze verwendet werden.
 - 9.3 Zulässige Materialien für die Gebäude
 - 10.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln in roter oder rotbrauner Farbe.
 - 10.2 Die Gebäude sind in gedeckten Putz-, Mauer- oder Verkleidungsfarben auszuführen. Grelle Farbanstriche sind untersagt.
- Gebäudeeinstellungen**
Für die Gebäudeeinstellungen wird festgesetzt, vorausgesetzt dies ist entässerungstechnisch möglich, daß die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude über O.K. Straße 0,60 m nicht übersteigen darf.
- Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen**
 - 12.1 **Schutz vor Grundwasser**
Soweit z.B. mittels Schürfgaben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellersohle als wasserdicke Mauer auszubilden. Wegen Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
 - 12.2 **Versickerungsfördernde Maßnahmen**
Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc. auszurichten. Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Umgrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.
 - 12.3 **Verschmutztes Oberflächenwasser**
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, Tankstellen etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
 - 12.4 **Dränagen**
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)**
 - 13.1 Flächen für Aufschüttungen

13.2 Die Geländeauffüllung der einzelnen Grundstücke ist von den einzelnen Grundstückseigentümern vorzunehmen und hat sich nach der jeweiligen Straßenhöhe zu richten.

14. Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung

14.1 Elektrizität

8) Hinweise

1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. 527 Grundstücks- und Flurnummern
4. Vorhandene Wohngebäude
5. Vorhandene Nebengebäude
6. Nach Art. 9 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern, Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden.
7. Vorgeschlagene Fahrbahnquerschnitte **M = 1 : 200**

A- Straße
+0,5 -5,0 -1,50 +
Fahrbahn Gehsteig
Schrammbord

B-, C- und D- Straße
+0,25 -4,00 -2,00 -1,25 +
Fahrbahn Mehrzweckstreifen (Bäume, Parkflächen, Ausweichstellen)
Schrammbord

Gerolzhofen, 17.08.1989
Geändert und ergänzt: 05.01.1990

Für die Gemeinde:
Sulzheim, den 12. April 1990

Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weimann
Julius-Echter-Str.15
8723 Gerolzhofen

Bearbeitet:

GEMEINDE SULZHEIM
GT ALITZHEIM
LKR. SCHWEINFURT 09. Juli 1990
Bebauungsplan für das Baugebiet
"An der Weißen Marter"
mit 5. Änderung des Bebauungsplanes
"Siedlung Nord"
M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan und die Bebauungsplanänderung wurden mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.02. bis 08.03.90 öffentlich ausgestellt. Sulzheim, den 12. April 1990

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan und die Bebauungsplanänderung am 26.03.1990 als Satzung beschlossen. Sulzheim, den 12. April 1990

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i.S. von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.
Schweinfurt, 05.06.1990 K1
Landratsamt i.A. M a i n k a, Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 15. Juni 1990 ortsbekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan und die Bebauungsplanänderung mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen 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 am 15. Juni 1990 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB). Sulzheim, den 18. Juni 1990