



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN
 Dieser Bebauungsplan enthält gem. § 9 BBauG in Verbindung mit der Planzeichenvorschrift von 30.07.1981 und der DIN 18 003 folgende Hinweise und Festsetzungen in Zeichnung, Farbe und Schrift:

1. HINWEISE
 Grundstücksgrenzen 172 Flurstücknummern
 bestehende Haupt- und Nebengebäude geplante Grundstücksteilung
 Die im Bebauungsplan gelegenen Grundstücke lassen vorgeschichtliche Funde erwarten.

2. FESTSETZUNGEN
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

2.1 Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes - BBauG - , §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BaunVO -)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BaunVO)

2.2 Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BaunVO)

GRZ	GFZ
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
bei 1:0	
0,4	0,8

2.3 Bauweise, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BaunVO)

- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Hauptgebäude, erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoss und ausgebauter Dachstuhl, wobei das Dachgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss sein kann.
- Garagen

2.4 Flächen für die örtlichen Verkehrswege
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)

- Verkehrsfäche (Verkehrsberuhigte Zone)
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck

2.5 Grünflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)

- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage
- private Grünfläche, Bepflanzung: Siehe "Weitere Festsetzungen" Ziff. 3.9

2.6 Bäume und Sträucher

- Bäume

2.7 Hauptversorgungsleitungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BBauG)

- 20 KV Leitung (oberirdisch); von Bebauung freizuhalten Fläche

3. WEITERE FESTSETZUNGEN

3.1 Gebäude aller Art (auch Garagen) sind in massiver Bauweise zu erstellen.

3.2 Hinsichtlich der Abstandsflächenregelung ist die BayBO maßgebend. Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 35 - 48° zu versehen; Walm- und Krüppelwalmdächer werden zugelassen. Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) sind erst ab einer Dachneigung von 40° und mehr zulässig; Kniestocke über 40 cm sind unzulässig. Die Dächer sind mit roten oder rotbraunen Ziegeln einzudecken. Garagen sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung der der Hauptgebäude anzuschließen ist. An einer Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten, wobei die zunächst genehmigte Garage die Gestaltung vorgibt.

3.3 Der Mindestabstand der Garagen von den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 5 m (Stauraum).

3.4 Nebengebäude sind unzulässig. Befreiung von dieser Vorschrift kann erteilt werden, wenn die Nebengebäude in Verbindung mit der Garage in gleicher Art und Bauweise errichtet werden sollen. Die BayBO ist zu beachten.

3.5 Einfriedungen an Straßen, Wegen und Plätzen dürfen eine Höhe von 1,10 m über Gehsteigoberkante nicht überschreiten. Gartentüren und Tore dürfen nicht in den Straßenraum, wozu auch der Gehsteig zählt, aufschlagen. Die Sochelhöhe darf auf keinen Fall mehr als 30 cm betragen. Maschendrahtummauerungen straßenseitig sind untersagt. Der Stauraum vor den Garagen darf nicht durch Einfriedungen zur Straßenseite hin abgeschlossen werden.

3.6 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt ca. 700 qm.

3.7 Die Traufhöhe von 3,70 m bei den Gebäuden darf nicht überschritten werden.

3.8 Das vorgeschriebene Sichtdreieck ist gem. § 26 des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes i.d.F. der Bekanntm. vom 05.10.1981 von allen die Sicht beeinträchtigenden baulichen Anlagen, Gegenständen oder Pflanzen von mehr als 0,30 m Höhe über den Oberflächen der innerhalb des Sichtdreiecks liegenden Straßenflächen freizuhalten und dauernd freizuhalten.

3.9 Grünestalterische Aussagen (gemäß § 9 Abs. 1 Ziff 25 BBauG)
 Für die Bepflanzung der Grundstücke sind alle bodenständigen, heimischen Gehölzarten (auch Zierbäume außer Trauerformen und fremdländischen Gehölzen) einschließl. Obstbäumen und Beerensträuchern zugelassen.

Auf den privaten Grundstücken ist je 200 qm unbebauter Fläche an geeigneter Stelle ein Laubbaum in Hochstammqualität und mindestens 5 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. Als Einfriedung sollte bevorzugt ein mit bodenständigen heimischen Laubsträuchern hinterplanter Holzsaum oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen Verwendung finden. Die Massierung fremdländischer Nadelbäume oder das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen, ist nicht zulässig.

Pflanzenauswahl:
 Folgende standortheimische Gehölzarten werden zur Gartengestaltung empfohlen:
Bäume: Obstbäume in Sorten, Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde
Heister: Feldahorn, Eberesche, Hainbuche
Sträucher: Hasel, Weidorn, Roter Hartriegel, Linguster, Wildrose, Wolliger Schneeball.

Entlang der südlichen und östlichen Baugrenze wird aus landschaftspflegerischen Gründen als Abgrenzung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft eine Ortsrandeingerünung ausgewiesen. Es wird ein 3 m breiter Pflanzstreifen als private Grünfläche ausgewiesen. Dieser Pflanzstreifen ist mit standortheimischen Laubgehölzen (Sträucher, Heister und Bäume) zu bepflanzen. Für die Abschnitte, wo der Pflanzstreifen unter die 20 KV-Freileitung fällt, dürfen aus Sicherheitsgründen nur Sträucher und Heister angepflanzt werden (Pflanzenauswahl wie vor beschrieben).

Ausgefertigt im Auftrag der Gemeinde Sulzheim
 Gerolzhofen, den 12.08.1986
 geändert: 12.02.1987

Architekturbüro Walter Kost Dipl.-Ing. (PH)
 Kolpingstraße 11
 8723 Gerolzhofen
 Tel. 09382 / 1450

Sulzheim, den 23.06.1987
 Gemeinde Sulzheim
 Müller, 1. Bgm.

GEMEINDE
SULZHEIM
 LANDKREIS SCHWEINFURT
**BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET
 „AN DER VÖGNITZER STRASSE II“
 GT MÖNCHSTOCKHEIM**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 24.04.1987 bis 25.05.1987 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung waren eine Woche vorher ortüblich bekanntgemacht u. die nach § 2 Abs. 5 BBauG Beteiligten benachrichtigt worden.

Sulzheim, den 23. Juni 1987
 GEMEINDE SULZHEIM
 Müller, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat Sulzheim hat mit Beschluss vom 08. Okt. 1987 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Sulzheim, den 19. Okt. 1987
 GEMEINDE SULZHEIM
 Müller, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren keine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB geltend.
 Schweinfurt, den 03.11.1987
 Landratsamt
 Maier
 Maier
 Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 17. Nov. 1987... ortüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan 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 dieser Bebauungsplan am 17. Nov. 1987... in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Sulzheim, den 20. Nov. 1987
 GEMEINDE SULZHEIM
 Müller, 1. Bürgermeister

M = 1 : 1000