



- A) Festsetzungen**
- Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Das Baugebiet wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
 - Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, 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 Erdgesch. und ausgebauter Dachgesch., wobei das Dachgesch. ein zusätzliches Vollgesch. sein kann. Sattel-, Well- oder Krüppelwalmdach, Dachneigung 35 - 52° GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;
 - 3.2.4 Bei den Wohnhäusern entlang der Kreisstraße SW 53 müssen ruhebedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) mindestens 1 Fenster auf der straßenabgewandten Seite (nördliche Seite) haben.
 - 3.2.5 Doppelhäuser, sowie an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten, wobei die zuerst genehmigte Garage die Gestaltung vorgibt, gleichgültig, ob die Dachneigung der danach errichteten Garage der des Hauptgebäudes entspricht.
 - 3.2.6 Ab einer Dachneigung von 40° sind stehende oder Schlegelgäuben zugelassen. Andere Arten von Dachgäuben sind nicht zulässig.
 - 3.2.7 **A-C** Für die mit A,B,C gekennzeichneten Grundstücke wird festgesetzt, daß außerhalb der Baugrenze eingeschobene Garagen und Nebengebäude errichtet werden dürfen, soweit die Tragfähigkeit des Untergrundes und die Leitungsführung der vorhandenen oberirdischen Versorgungsleitungen, sowie deren Schutzzone dies zulassen. Auf diesen Grundstücken sind für die Garagen und Nebengebäude, soweit sie im Bereich oder entlang der Schutzzone der oberirdischen Versorgungsleitungen angeordnet werden, nur Flachdächer oder verdeckt angeordnete, flachgeneigte Pultdächer zuzulassen, deren Gesamthöhe ab O.K. des natürlichen Geländes höchstens 3 m betragen darf.
 - 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-, Well- und Krüppelwalmdächer, deren Dachform und Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist. Die Dachneigung kann 35-52° betragen.
 - Mindestgröße der Grundstücke**
 - 5.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 250 m² festgesetzt.
 - Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25a BauGB)**
 - 6.1 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB mit Baumbepflanzung
 - 6.2 Obstbäume mit etwaigem Standort
 - 6.3 Auf jedem Grundstück entlang der nördl., östlichen und südlichen Planungsgebietsgrenze sind in einem Abstand von höchstens 5 m zur Planungsgebietsgrenze mind. 2 Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten.

- 6.4 Die Obstbaumbepflanzung ist durch mind. 20 m² Strauchbepflanzung je Grundstück zu ergänzen.
- 6.5 **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 bevorzugt folgende Gehölze 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, Saalweide, Kornelkirsche, 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
- 6.6 Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.
- Verkehrsflächen**
 - 7.1 Öffentliche Straßenflächen
 - 7.2 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen. Im Bereich der vorhandenen oberirdischen Versorgungsleitungen, sowie deren Schutzzone ist darauf zu achten, daß der Bewuchs im Endzustand nicht näher als 2,50 m an die Leitung heranragt.
 - 7.3 Rad- und Fußweg
 - 7.4 Landwirtschaftlicher Weg
 - 7.5 Straßenbegrenzungslinie
 - 7.6 Anbaufreie Schutzzone entlang der Kreisstraße SW 53
- Einfriedigungen**
 - 8.1 Einfriedigungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen nur als Mauern aus heimischem Naturstein und als Zäune aus Holzlaten ausgeführt, oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.
 - 8.2 Grelle, leuchtende Farbanstriche sind untersagt.
 - 8.3 Für Hinterpflanzungen von Einfriedigungen müssen bodenständige, heimische Gehölze verwendet werden.
- Zulässige Materialien für die Gebäude**
 - 9.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln in roter oder rotbrauner Farbe.
 - 9.2 Die Gebäude sind in gedeckten Putz-, Mauer- oder Verkleidungsfarben auszuführen. Grelle Farbanstriche sind untersagt.
- Gebäudeeinstellungen**
Für die Gebäudeeinstellungen wird festgesetzt, vorausgesetzt dies ist entwässerungstechnisch möglich, daß die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude über O.K. Straße (A-Straße) bei durchwegs ebenem Gelände 1,00 m nicht übersteigen darf.
- Flächen für Versorgungsanlagen**
 - 11.1 Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung
 - 11.2 Elektrizität (Umformerstation)
 - 11.3 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen
 - 11.4 Oberirdische Ver- und Entsorgungsleitungen
 - 11.5 Schutzzone für Ver- und Entsorgungsleitungen mit Vermaßung

12. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen
 - 12.1 Schutz vor Grundwasser
Soweit z.B. mittels Schürftuben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellerschöße als wasserdichte Wannen 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 sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse 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 giftigen 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.
- B) Hinweise**
1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
 2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 3. **119** Grundstücks- und Flurnummern
 4. Vorhandene Wohngebäude
 5. Vorhandene Nebengebäude
 6. Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodentatümemern. 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.
- Gerolzhofen, 10.02.1989
Geändert und ergänzt: 27.04.1989
- Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weimann
Julius-Echter-Str.15
8723 Gerolzhofen
- Für die Gemeinde:
Sulzheim, den 31. Aug. 1989
- Bearbeitet:

**GEMEINDE SULZHEIM
GT. MÖNCHSTOCKHEIM
LKR. SCHWEINFURT**
Bebauungsplan für das Baugebiet
"An den Krautbeeten"
M=1:1000

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

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 28.08.1989 bis 31.08.1989 öffentlich ausgelegt.

Sulzheim, den 31. Aug. 1989

1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 18.08.89 als Satzung beschlossen.

Sulzheim, den 31. Aug. 1989

1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i.S. von § 1 Abs.1 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 11.06.1990
Landratsamt
1. A.
Malinka, Oberegerungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 07. Sep. 1990 ortsüblich 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 der Bebauungsplan am 11.06.1990 in Kraft getreten. (§ 12 Satz 4 BauGB)

Sulzheim, den 31. Aug. 1989

1. Bürgermeister