



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

AM BAYERNTURM

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
BAUWEISE

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET PAR. 4 BauNVO
- ① EINGESCHOSSIGE BAUWEISE
- 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0.7 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- Ⓔ EINZELHÄUSER
- SD SATTELDACH
- ↔ FIRSTRICHTUNG
- BAUGRENZE
- ▨ GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES

BEI DEN AUSSENARBEITEN AUFTRETENDE FUNDE VON BODENALTERTÜMERN NACH DEN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN BAY. DENKMALSCHUTZGESETZ VOM 25.06.1993 SIND UNVERZÜGLICH DEM BAY. LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE WÜRZBURG ANZUZEIGEN.

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHAB.

1.	2.	1. ART DER BAUL. NUTZUNG
3.	4.	2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
5.	6.	3. GESCHOSSFLÄCHENZAHL
		4. GRUNDFLÄCHENZAHL
		5. DACHFORM
		6. BAUWEISE

35° ± 5° DACHNEIGUNG - HAUPTGEBÄUDE/GARAGE/NG
 DACHGAUBEN SIND AB 36° DN ZULÄSSIG
 SIE MÜSSEN EINEN ABSTAND VON MIND. 250 m VON DEN GIEBELGESIMSEN EINHALTEN. DIE SUMME DER ANEINANDERBEREICHTEN DACHGAUBEN DARF 1/3 DER GEBÄUDELÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN.
 KNIESTÜCKE BIS 0.50 m ZULÄSSIG

○ VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
 --- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGR.

▨ GEBÄUBEBESTAND
 EMPFEHLUNG DES WASSERWIRTSCHAFTSAMTES SCHWEINFURT: SERAUFKOMMENS REALISIERT WERDEN:
 - VERZICHT AUF EINE VERBIEGLUNG DER BEFESTIGTEN FLÄCHEN
 - SAMMLUNG VON REGENWASSER IN ZISTERNEN UND NUTZUNG FÜR DIE GARTENBEWÄSSERUNG
 - RÜCKHALTEN DES ANFALLENDEN OBERFLÄCHENWASSERS MIT ANSCHLIEßENDER UNTERGRUNDVERSICKERUNG BZW. ABLEITUNG IN DAS BESTEHENDE GRABENRISTEM

ALS DACHEINDECKUNG SIND ZIEGEL ODER BETONSTEINE MIT EINER ROTEN ODER ROTBRAUNEN FARBE ZU VERWENDEN.
 EXTENSIVE DACHBEGRÜNUNG IST JEDERZEIT MÖGLICH.

353/1 FLURNUMMER
 400 HÖHENLAGE

Die weiteren Festsetzungen zum Bebauungsplan - Am Bayern Turm - vom 01.02.1996 sind Bestandteil der 1. Änderung.

1. Der Gemeinderat hat die Aufstellung (1. Änderung) des Bebauungsplanes am 18.05.1994 beschlossen. Der Beschluss wurde am 23. Okt. 95... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom ... bis zum ... stattgefunden.

Sulzdorf a.d.L., den 01. FEB. 96
 Albert, 1. Bürgermeister

2. Der Bebauungsplanentwurf (1. Änderung) hat mit Begründung vom 13. NOV. 95 bis zum 18. DEZ. 95 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung waren am 27. Okt. 95... mit dem Hinweis, daß während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10. NOV. 95 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Sulzdorf a.d.L., den 01. FEB. 96
 Albert, 1. Bürgermeister

3. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 24. JAN. 95 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Sulzdorf a.d.L., den 01. FEB. 96
 Albert, 1. Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan (1. Änderung) wurde dem Landratsamt Rhön-Grabfeld als Zusatz-BauGB gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 BauGB-Maßnahmen und § 11 Abs. 1 Halbsatz 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 Zusatz-BauGB mit Aufträgen genehmigt. Bad Nauendorf a.d.Saale, 12. Juni 1996

Endres, Reg.-Rat

5. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens für den Bebauungsplan (1. Änderung) wurde am 05. JULI 95 ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan (1. Änderung) wird mit seiner Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und kann bei der Gemeindeverwaltung während der Dienststunden eingesehen werden. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie die Rechtsfolgen hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB). Ebenso wurde auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 und des § 44 Abs. 4 BauGB (Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen) hingewiesen (§ 44 Abs. 5 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung gemäß § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Sulzdorf a.d.L., den 11. JULI 96
 Albert, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan "Am Bayernturm I"

1. Änderung Fassung vom 26.01.1996

GEMEINDE SULZDORF A.D.L.
 GEMEINDETEIL ZIMMERAU
 LANDKREIS RHÖN-GRABFELD

PLANUNGSBÜRO - BADER -
 AN DER LEHMGRUBE 8
 97633 AUBSTADT

DIESE WEITEREN FESTSETZUNGEN SIND
BESTANDTEIL DER 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES "AM BAYERNTURM"
IN DER FASSUNG VOM 15.10.1995

Der Bebauungsplan "Am Bayernturm", aufgestellt am 01.09.1971, genehmigt am 14.06.1973, wird im Bereich der weiteren Festsetzungen wie folgt geändert:

1. Bisherige Festsetzung:

Das Gebiet ist als Ferienhausgebiet festgesetzt.

Künftige Festsetzung:

Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO)

2. Bisherige Festsetzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur eingeschossige Ferienhäuser als Einzelhäuser in Massiv- oder Holzbauweise errichtet werden.

Barackenähnliche Ferienhäuser sind nicht gestattet. Jede andere Nutzung als Handwerksbetrieb, als Gaststätte, als Cafe oder Verkaufsstelle für jede Art von Waren, für Ausstellungszwecke, für die Errichtung von Läden, für Lagerzwecke sowie für die Haltung von Tieren (z.B. als Bienenhaus, Hühnerhaus, Hundezwinger, Stall usw.) ist untersagt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan über jeweils gruppenartige Zusammenfassungen der vorgenannten Bauarten sind zu beachten.

Künftige Festsetzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Bayernturm" dürfen nur eingeschossige Wohnhäuser als Einzelhäuser in Massiv- oder Holzbauweise errichtet werden.

Barackenähnliche Wohnhäuser sind nicht gestattet.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Bisherige Festsetzung:

Soweit es die Geländebeziehungen erfordern, sind auch Ferienhäuser als Hangtyp zulässig, wobei die Traufhöhe hangseitig 5,20 m und bergseitig 3,00 m nicht überschreiten darf.

Künftige Festsetzung:

Die bisherigen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen, mit Ausnahme der Begriffsbezeichnung "Ferienhäuser", diese wird in "Wohnhäuser" abgeändert.

4. Bisherige Festsetzung:

Die Untergeschosse dürfen als Aufenthaltsräume benutzt werden. (Art. 60 der BayBO bleibt unberührt)

Künftige Festsetzung:

Aufenthaltsräume und Wohnungen im Kellergeschoß sind bei Einhaltung des Art. 50 BayBO zulässig.

5. Bisherige Festsetzung:

Die Ferienhäuser dürfen zum dauernden Wohnen benutzt werden.

Künftige Festsetzung:

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Die Wohngebäude dürfen zum dauernden Wohnen benutzt werden.

6. Bisherige Festsetzung:

Mit Rücksicht auf die Eigenart des Gebietes sind unzulässig: Das Aufstellen von Wohnwagen, Baracken, Nebengebäude aller Art, Nebenanlagen, Gartenhäuser, Schuppen, Gerätehütten, Abort-hütten, Gewächshäuser, Aussichtsstände, Warenautomaten jeder Art, Ställe, Tier- und Pflanzengehege, die oberirdische Lagerung von Tanks außerhalb der Gebäude sowie das Aufstellen von Masten.

Künftige Festsetzung:

Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.

7. Bisherige Festsetzung:

Die Mindestgrundstücksgröße für ein Ferienhaus wird mit 700 m² festgesetzt. In besonders gelagerten Fällen kann die Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen von der Mindestgrundstücksgröße zulassen.

Künftige Festsetzung:

Im Geltungsbereich des Baugebietes sind die Grundstücke entsprechend Ihrer bisherigen Parzellierung zu nutzen.

8. Bisherige Festsetzung:

Die Errichtung von Ferienhäuser ist nur innerhalb der ultramarin-blau angelegten Baugrenzen zulässig und soll entsprechend der Stellungen der Häuser im Bebauungsplan erfolgen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung der Grundstücke dies erfordert und keine städtebaulichen oder landschaftsschützende Gesichtspunkte entgegenstehen.

Die Abstandsflächen der BayBO bleiben unberührt.

Künftige Festsetzung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Bayernturm" wird die überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen festgelegt (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO).

9. Bisherige Festsetzung:

Die überbaute Fläche eines Ferienhauses darf 100 qm nicht überschreiten.

Zusätzlich darf eine Terrasse bis zu 25 qm überdacht angeordnet werden.

Die Mindestgröße der Ferienhäuser darf 50 qm nicht unterschreiten.

Künftige Festsetzung:

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO) sind einzuhalten.

10. Bisherige Festsetzung:

Als Dachform sind flachgeneigte Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 15° - 22° zulässig. Jedoch sind die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan über gruppenmäßige Zusammenfassungen der einzelnen Dachformen mit gleicher Dachneigung und gleicher Dachform bindend.

Künftige Festsetzung:

Bei Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit gleichgeneigten Dachflächen sind im Bereich der Dachneigung 35° ($\pm 5^{\circ}$) zulässig. Garagen sind mit Satteldächern, Dachneigung entsprechend der des Wohngebäudes, zu erstellen. Auf benachbarten Grundstücken aneinander gebaute Garagen sind in gleicher Ausführung (insbesondere Dachneigung, Gebäudetiefe und Gestaltung) zu errichten, wobei die zuerst genehmigte Garage die Gestaltung (Größe, Farbe, Eindeckung) vorgibt. Nebengebäude sind in ihrer Gestaltung auf das Hauptgebäude bezüglich Dachform und Außenwandgestaltung abzustimmen. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m vorzusehen. Eine Einfriedung dieser Fläche ist nicht zulässig.

11. Bisherige Festsetzung:

Innerhalb der nach Dachform und Dachneigung festzulegenden Gruppen ist die Gestaltung der Außenwandflächen einheitlich vorzunehmen.

Künftige Festsetzung:

Diese Festsetzung gilt unverändert weiter.

12. Bisherige Festsetzung:

Die Errichtung von sonstigen Nebengebäuden jeder Art ist nicht erlaubt.

Künftige Festsetzung:

Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.

13. Bisherige Festsetzung:

Stellflächen sind in ausreichender Zahl auf dem Grundstück vorzusehen.

Künftige Festsetzung:

Diese Festsetzung gilt unverändert weiter.

14. Bisherige Festsetzung:

Die Grundstücke sind an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

Künftige Festsetzung:

Diese Festsetzung gilt unverändert weiter.

15. Bisherige Festsetzung:

Das Ferienhausgebiet wird kanalisiert und jedes Gebäude ist an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen.

Künftige Festsetzung:

Diese Festsetzung gilt unverändert weiter.

16. Bisherige Festsetzung:

Die Anlage von Müllgruben ist unzulässig. Es sind ausschließlich Mülltonen und Müllsäcke zu verwenden. (Art. 57 BayBO ist zu beachten)

Künftige Festsetzung:

Diese Festsetzung gilt unverändert weiter.

17. Bisherige Festsetzung:

Die Stromversorgung erfolgt durch Kabel in den Wegen.

Künftige Festsetzung:

Diese Festsetzung gilt unverändert weiter.

18. Bisherige Festsetzung:

Einfriedungen sind, um eine Zusammengehörigkeit der einzelnen Baukörper hervorzuheben, nicht gestattet.

Künftige Festsetzung:

Siehe künftige Festsetzung zu Pos. 20.

19. Bisherige Festsetzung:

Bestehende Baumbestände sind weitgehend zu erhalten. Die Bepflanzung ist gemäß Bepflanzungsplan mit einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

Künftige Festsetzung:

Die privaten Grünflächen entlang des Baugebietsrandes sind durch Bäume und Baumhecken landschaftsgerecht zu gestalten. Innerhalb der Baugrundstücke sind Gliederungshecken (z.B. Grundstückshecken) zu pflanzen.

Es wird empfohlen, die vorgesehene Bepflanzung auf dem Privatgrundstück mit der hauptamtlichen Fachkraft für Gartenbau im Landratsamt Rhön-Grabfeld abzustimmen.

Für die privaten Flächen eignen sich folgende Bäume:

Feldahorn	Acer Campestre
Birke	Betula Pendula
Hainbuche	Carpinus Betulus
Elsbeere	
Buche	Fagus Silvatica
Vogelkirsche	Prunus Avium
Wildbirne	Pyrus Pyraeter
Traubeneiche	Quercus Petraea
Vogelbeere	Sorbus Aucuparia
Winterlinde	Tilia Cordata
Gemeine Esche	Fraxinus Excelsior

Für eine geschlossene Heckenbepflanzung eignen sich folgende Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus Sanguinea
Weißdorn eingriffelig	Crataegus Monogyna
Weißdorn zweigriffelig	Crataegus Oxyacantha
Hasel	Corylus Avellana
Pfaffenhut	Euonymus Europaeus
Liguter	Ligustrum Vulgare
Heckenkirsche	Lonicera Xylosteum
Schlehdorn	Prunus Spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus Cathartica
Kriechende Rose	Rosa Arvensis
Gemeiner Schneeball	Viburnum Opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum Lantana
Schwarzer Holunder	Sambucus Nigra

20. Bisherige Festsetzung:

Außerdem ist das Anlegen von Stützmauern nicht gestattet. Die Erdaufschüttungen sind unter einem Böschungswinkel von max. 30° weich zu verziehen und dem übrigen Gelände anzugleichen.

Künftige Festsetzung:

Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m. Maschendraht kann verwendet werden, wenn gleichzeitig eine Hinterpflanzung mit einheimischen Gehölzen erfolgt.

Notwendige Erdbewegungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 0,30 m. Geländebedingte Ausnahmen kann die Bauaufsichtsbehörde im Benehmen mit der Gemeinde zulassen.

21. Bisherige Festsetzung:

Die Anbringung und Errichtung von Außenantennen ist grundsätzlich gestattet.

Künftige Festsetzung:

Diese Festsetzung gilt unverändert weiter.

22. Bisherige Festsetzung:

Die Reinigung und Reinhaltung der Straßen, Wege und Plätze sowie die Räumung von Schutt und die Streuung der Wege bei Glatteis bleibt einer öffentlich-rechtlichen Regelung durch die Gemeinde vorbehalten.

Künftige Festsetzung:

Diese Festsetzung gilt unverändert weiter.

23. Bisherige Festsetzung:

Außer den amtlichen Verkehrszeichen und Tafeln ist das Anbringen und Aufstellen von Tafeln, Schaukästen, Wegweisern, sowie das Anbringen von werbenden oder nichtwerbenden Anschlägen, Darstellungen und Plakaten untersagt. Im übrigen bleibt die Anbringung von Anschlägen einer besonderen Regelung durch die Gemeinde vorbehalten.

Künftige Festsetzung:

Diese Festsetzung gilt unverändert weiter.

24. Bisherige Festsetzung:

Die baulichen Anlagen müssen so instand gehalten werden, daß sie nicht verunstaltend oder schadhafte wirken. Vorhandene Bepflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten.

Künftige Festsetzung:

Diese Festsetzung gilt unverändert weiter.

25. Bisherige Festsetzung:

Wer vorsätzlich den aufgrund des Art. 107 der BayBO erlassenen Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt, kann nach Art. 105, Abs. 1 Nr. 11 der BayBO mit Geldbuße bis zu 10.000,00 DM belegt werden.

Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann nach Art. 105 Abs. 3 der BayBO auf eine Geldbuße bis zu 5.000,00 DM erkannt werden.

Künftige Festsetzung:

Auf die Bestimmungen des Art. 96 BayBO wird verwiesen.

26. Bisherige Festsetzung:

Auf den mit D - H bezeichneten Parzellen ist die Errichtung von typengebundenen Doppelhäusern entsprechend der Festsetzung vorgesehen.

Künftige Festsetzung:

Diese Bestimmung liegt ausschließlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Büchelberg".

Sulzdorf a.d.L., 01.02.1996



.....
Albert, 1. Bürgermeister

