



Weitere Festsetzungen

- ALLGEMEINES WOHNGEBIET UND MISCHGEBIET**
- Die im § 17 Abs. 1 der Bauordnungsordnung angegebenen Höchstwerte für die Grundstücksflächenzahl und die Geschosflächenzahl sind im Bebauungsplan festgesetzt und dürfen nicht überschritten werden.
 - Mindestgröße der neugebildeten Baugrundstücke beträgt 600 m².
 - Gestaltung der Gebäude**
 - Hauptgebäude**
 - Dacheindeckung naturrot bis rotbraune Ziegel, **Grasdächer sind zulässig.**
 - Dachüberstand: Der Dachüberstand an der Traufe darf nicht mehr als 0,60 m, an der Giebelseite (Ortgang) 0 - 0,60 m überstehen.
 - Dachgauben: Dachgauben sind im ganzen Baugebiet bei Dachneigungen unter 40° nicht zulässig. Dachgauben dürfen nur einen untergeordneten Teil der Dachfläche einnehmen. Einzelgauben ist der Vorzug zu geben. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.
 - Kniestücke: nur zulässig bei eingeschossigen Gebäuden, gemessen von Oberkante Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauer 0,50 m.
 - Sockelhöhe: Die Sockelhöhe darf bei eingeschossigen Häusern bergseitig nicht mehr als 0,30 m betragen, bei E + U max. 1,00 m.
 - Hebengebäude und Garagen**
 - Dacheindeckung: Eindeckung wie Wohnhäuser
 - Dachüberstand: bis zu 60 cm zulässig
 - bei beidseitigen Grenzbau sind die Garagen einheitlich zu gestalten.
 - Wellblechgaragen sind unzulässig.
 - Kniestücke sind möglich
 - Sockelhöhe: bis 40 cm über dem angrenzenden Erdreich gestattet
 - Außengestaltung des Hauptgebäudes und der Garagen**
 - Gebäudefarbe: Gebäudeanstriche sind in gedeckter Farbe auszuführen
 - Kunststoffverkleidungen an Fassadenflächen werden nicht gestattet
 - Außenanlagen**
 - Einfriedung: Die Zaunhöhe darf straßenseitig 1,00 m nicht überschreiten, seitlich max. 2,00 m
 - Kunststoffzäune mit grellen Farben sind nicht zulässig.
 - Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
 - Bei Zäunen, insbesondere Holzzäunen, müssen Betonpfosten hinter den Zaunfeldern verdeckt angebracht werden. Die Pfosten müssen mindestens 15 cm niedriger sein, als die Zaunfelder. Sollten die Holzzäune mit einem Anstrich versehen werden, so müssen sie mit einem gedeckten Anstrich versehen werden. Grelle Farbenstriche sind unzulässig. Zäune mit senkrechter Lattung ist der Vorrang zu geben. (Fränkische Zäunung)
 - Terrassen: Terrassen sind so auszuführen, daß sich diese mit dem natürlichen Hangverlauf angleichen. Sie müssen sich in Material, in Maß und Form und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnen. Böschungswinkel max. 30°.
 - Geländegestaltung: Der natürliche Hangverlauf muß erhalten bleiben. Geländeübergänge sind sanft anzuziehen. Auffällige steile Böschungen und Abrabungen sind unzulässig. Stützmauern über 0,50 m sollen möglichst vermieden werden.
 - Mülltonnen**: Mülltonnen sind so aufzustellen, daß sie von der Straße nicht gesehen werden können. Bei Reihen- und Zeilenhäusern sollten an geeigneten Stellen verschließbare Müllboxen vorgesehen werden.
 - Reklame**: Reklame ist nur am Ort der Leistung zulässig.
 - Für die bestehenden Gebäude gilt das Maß der baulichen Nutzung, sofern im Bebauungsplan nichts anderes vorgesehen ist.
 - Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, daß sie nach Form, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltend wirken und sich der Landschaft anpassen. Insbesondere sind grelle Farben für Anstriche sowie bunte Kunststoffplatten nicht gestattet.

- Auf den als Allgem. Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 mit 4 Bau HVO ausgewiesenen Flächen können nichtstörende Betriebe errichtet werden, jedoch mit folgenden Einschränkungen nach § 1 Abs. 5 Bau HVO:
Nicht zulässig sind die unter § 4 Abs. 3 Bau HVO unter Nr. 4 und 5 aufgeführten Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe). Die unter Nr. 6 genannte Nutzung (Ställe für Kleinlivestaltung) ist nur mit einem Grenzabstand von mind. 3,00 m zum Nachbargrundstück möglich. Gänzlich ausgeschlossen sind jedoch landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.
- In der als Mischgebiet ausgewiesenen Teilfläche nach § 6 Bau HVO können nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe untergebracht werden, jedoch mit folgenden Einschränkungen nach § 1 Abs. 5 Bau HVO:
Nicht zulässig sind die unter § 6 Abs. 2 Bau HVO aufgeführten Nutzungen (Tankstelle, Gartenbaubetriebe). Nicht zulässig sind ebenfalls landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.
- Die Einfriedungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind, damit die Bebaubarkeit der landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet wird, um 0,50 m einzurücken.
- Auf den einzelnen Grundstücken sind zur Auflockerung des Gesamtbaugebietes geeignete Anpflanzungen vorzunehmen.
- Die Einfriedungen sind erst nach dem Straßenbau fertigzustellen.
- Die Grundstücke sind vom Grundstückseigentümer innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Wohnhauses mit einheimischen Gehölzen und mindestens einem großkronigen einheimischen Laubbaum (auch Obstbaum) einzuzünnen.
- Stützmauern, Einschnitt- und Dammböschungen öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen, die sich aus der Straßenplanung ergeben, sind auf den Anliegergrundstücken zu dulden.
Beim Straßenbau können von der Gemeinde bis ca. 3,00 m Breite seitlich der Straßentrasse Abrabungen oder Aufschüttungen vorgenommen werden, um eine Vetterung durch Stützmauern zu vermeiden.
- Die Versiegelung der Flächen sollte möglichst gering gehalten werden oder eine Befestigung mit durchlässigen Pflasterbelag (Naturstein) erfolgen.
- Die Baugrundstücke sind kleingärtnerisch zu nutzen und bevorzugt mit laubwerfenden Ziergehölzen, Obstgehölzen und Wildgehölzen in geeigneter Weise einzuzünnen.
Zur Begrünung sind standortgemäße Laubgehölze oder großkronige Obstbäume vorzusehen.

Gemeinde Sulzdorf, den **29. OKT. 91**

Albert
1. Bürgermeister

Bei den Außenarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach den gesetzlichen Bestimmungen - Bayer. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 25.08.1973 (GVBl.: 13/73) - sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Würzburg anzuzeigen."

ZEICHENERKLÄRUNG

- Festzusetzende**
- Grenze des Geltungsbereiches
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau HVO
 - MI** Mischgebiet
 - Zahl der Vollgeschosse
E+U+D
 - 0,8** Geschosflächenzahl
 - GRZ 0,4** Grundflächenzahl
 - offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Erdgeschoss mit Firstdeckung (Satteldach) max. Traufhöhe 5,50 m talseitig, Dachneigung 38° ± 5°, Pulldachser höherseitig erlaubt, Winkelbauten und Versetzungen erlaubterweise, Hauptfirstdeckung zulässig
 - Freistehende Garagen: Die max. Traufhöhe wird entgegen Art 7 Abs 5 BayBO bei jedem Bauvorhaben nach den örtlichen Gegebenheiten festgesetzt. Dachneigung wie Wohngebäude, Garagen sollen in Verbindung mit Hauptgebäude geplant werden. Sonst Garagengebäude innerhalb Wohngebäude oder in Nebengebäude
 - Verkehrsflächen
 - Grünflächen
 - anzupflanzende Bäume
 - Maßangaben $\leq 5, 15$
 - Hinweise
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - geplante Grundstücksgrenzen
 - Höhenlinien
 - Flurstücksnummer
 - vorhandene Hauptgebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Firstdeckung
 - vorhandene Hebengebäude
 - geplante Umspannstation
 - Grenze der unterschiedlichen Nutzung
 - 20 kV - Kabel
 - 20 kV - Freileit

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB vom **02. März 1992** bis **03. April 1992** in Sulzdorf a.d.L. im Rathaus und in der Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen i.G.R. öffentlich ausgestellt.

Sulzdorf, den **19.10.1992**
Albert
Bürgermeister

Die Gemeinde Sulzdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **20.08.1992** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Sulzdorf, den **19.10.1992**
Albert
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Rhön-Grabfeld gem. § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 ZustVBauGB angezeigt. Das Landratsamt Rhön-Grabfeld hat eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

3. Nov. 1992
Bad Neustadt a.d.Saale,
I. A. *Andres*
Endres, Reg.-Rat z. A.

Die Durchführung des Genehmigungs- / Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan wurde am **18.01.1993**.....ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 Satz 1 BauGB).
Der Bebauungsplan wird mit seiner Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und kann bei der Gemeindeverwaltung ..Sulzdorf a.d.L. oder bei der Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen i.G.R. während der Dienststunden eingesehen werden. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
In der Bekanntmachung wurde auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen hingewiesen (§ 215 Abs 2 BauGB). Ebenso wurde auf die Vorschriften des § 94 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. oder bei *Albert* den **18.01.1993**
I. Bürgermeister

GEMEINDE SULZDORF OT ZIMMERAL

Landkreis: Rhön-Grabfeld
Gebiet: "Am Bayernturn"

Aufgestellt am: 15. Sept. 1989

Geändert:

Ing.-Büro P. Dorn, Hedwig-Hebel-Str. 15, 9740 Bad Neustadt, Tel.: 09771-1111

Gez.: *Andres*
Gez.: *Albert*

M = 1 : 1000