## Weitere Festsetzungen

### ALLGEMEINES WOHN- UND DORFGEBIET

1. Die in § 17 Abs. 1 der Baunutzungsordnung angegebenen Höchstwerte für die Grundstücksflächenzahl und die Geschoßflächenzahl sind im Bebauungsplan festgesetzt und dürfen nicht überschritten werden.

2. Mindestgröße der neugebildeten Baugrundstücke beträgt 900 $m^2$

### Gestaltung der Gebäude

Hauptgebäude

a Dachdeckung
naturrote bis rotbraune Dachziegel

b Dachüberstand
Der Dachüberstand an der Traufe darf nicht mehr als 0,60 m, an der Giebelseite (Ortgang) 0 - 0,60 m überstehen.

c Dachgauben
Dachgauben sind in ganzem Baugebiet bei Dachneigungen unter 38 ° 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.

d Kniestöcke
nur zulässig bei eingeschossigen Gebäuden, gemessen von Oberkante Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauer 0,50 m.

e Sockelhöhe
Die Sockelhöhe darf bei erdgeschossigen Häusern bergseitig nicht mehr als 0,50 m betragen.

Nebengebäude und Garagen

a Dachdeckung
Ziegeldeckung wie Wohnhäuser

b Dachüberstand
bis zu 60 cm zulässig

c bei beidseitigen Grenzbau sind die Garagen einheitlich zu gestalten.

d Fertigbaugaragen sind unzulässig.

e Kniestöcke sind möglich max 0,50m wie bei Hauptgebäude

f Sockelhöhe
bis maximal über dem anzuerwerbenden Fahrweg gestattet.

Außengestaltung des Hauptgebäudes und der Garagen

a Gebäudeanstriche
Gebäudeanstriche sind in gedeckter Farbe auszuführen.

b Kunststoffverkleidungen an Fassadenflächen werden nicht gestattet.

Außenanlagen

a Einfriedung
Die Zaunhöhe darf straßenseitig 1,00 m nicht überschreiten, seitlich max. 2,00 m.

b Kunststoffzäune
mit grellen Farben sind nicht zulässig. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.

c Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

d 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 Farbanstrich versehen werden. Grelle Farbanstriche sind unzulässig. Zäunen mit senkrechter Lattung ist der Vorrang zu geben (Fränkische Zäunung).

e Terrassen
Terrassen sind so auszuführen, daß sich diese mit dem natürlichen Hang-Verlauf angleichen. Sie müssen sich in Material, Maß und Form und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnen. Böschungswinkel max. 30 °.

f Geländegestaltung
Der natürliche Hangverlauf muß erhalten bleiben. Geländeübergänge sind sanft anzulegen. Auffällige steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig. Stützmauern über 0,50 m sollen möglichst vermieden werden.

Müllboxen

Müllboxen 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 an Ort der Leistung zulässig.

7. Für die bestehenden Gebäude gilt das Maß der baulichen Nutzung, sofern im Bebauungsplan nichts anderes vorgesehen ist.

10. 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.

11. Auf den als Allgem. Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 mit 3 Bau NVO ausgewiesenen Flächen können nichtstörende Betriebe errichtet werden, jedoch mit folgenden Einschränkungen nach § 1 Abs. 5 Bau NVO:
Nicht zulässig sind die unter § 4 Abs. 3 Bau NVO, unter Nr. 4 und 5 aufgeführten Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe). Die unter Nr. 6 genannte Nutzung (Ställe für Kleintierhaltung) ist nur mit einem Grenzabstand von mind. 3,00 m zum Nachbargrundstück möglich. Gänzlich ausgeschlossen sind jedoch landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.

12. Die Baugrundstücke sind kleingärtnerisch zu nutzen und bevorzugt mit laubwerfenden Ziergehölzen, Obstgehölzen und Wildgehölzen in geeigneter Weise einzugrünen.

13. Die Einfriedung entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken ist, damit die Bebaubarkeit der landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet wird, um 0,50 m einzurücken.

14. Auf den einzelnen Grundstücken sind zur Auflockerung des Gesamtbaugebietes geeignete Aufflanzungen vorzunehmen.

15. Die Einfriedungen sind erst nach dem Straßenbau fertigzustellen.

16. Die Grundstücke sind von Grundstückseigentümer innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Wohnhauses mit einheimischen Gehölzen und mindestens einem großkronigen einheimischen Laubbaum (auch Obstbaum) einzugrünen. Großkronige Nadelbäume sind nicht zugelassen.

17. 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 Abgrabungen oder Aufschüttungen vorgenommen werden, um eine Verteuerung durch Stützmauern zu vermeiden.

18. Die Versickerung der Flächen sollte möglichst gering gehalten werden oder eine Befestigung mit durchlässigem Pflasterbelag (Natursteine) erfolgen.

19 Auf die als Dorfgebiet nach § 5 Abs 1 mit 3 Bau NVO ausgewiesenen Flächen können nichtstörende Betriebe errichtet werden jedoch mit folgenden Einschränkungen nach § 1 Abs 5 Bau NVO, nicht zulässig sind Gärtnereien mit Handelsgärtnerei und forstwirtschaftlicher Betriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

20. Bei Außenarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach den gesetzlichen Bestimmungen - Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes (Dschg) vom 25.06.1973 (GVBl. 13/73) - unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, 8700 Würzburg zu melden.

Hinweis: Das Bebauungsplangebiet ist in dem im Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan zu berücksichtigen.

Gemeinde Sulzdorf a. d. Lederhecke, den 21. Aug. 1991

Albert, I. Bürgermeister

## ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzende

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO
- MD Dorfgebiet nach § 5 Bau NVO
- (I) E+D Zahl der Vollgeschosse zwingend z. B. eingeschossig als E oder E+D zulässig jedoch nicht zwingend vorgeschrieben
- (0,8) Geschoßflächenzahl
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- O offene Bauweise, ED Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Satteldach mit Firstrichtung (Satteldach) max. Traufhöhe 3,50 m traufseitig, Dachneigung 35 ° - 45 °, Satteldächer mit Krüppelwalm sowie Pultdächer hohenweise erlaubt, Winkelbauten und Versetzungen erwünscht, Hauptfirstrichtung zwingend, Krüppelwalm bis max. Kehlbalken.
- GA freistehende Garagen max. Traufhöhe 2,70 m, Dachneigungen 35 ° - 45 °, Garagen sollen in Verbindung mit Hauptgebäude erplant werden, sonst Garagen innerhalb Hauptgebäude oder in Nebengebäude
- Verkehrsflächen
- Grünflächen
- anzupflanzende Bäume
- 5,5 15 Maßangaben
- 1 bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- 30 Höhenlinien
- 351/1 Flurstücksnummer
- vorhandene Hauptgebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Firstrichtung
- vorh. Nebengebäude
- N geplt. Nebengebäude
- Grenze unterschiedlicher Nutzung

vom 20.12.1990 bis 21.01.1991 im Rathaus der Gemeinde Sulzdorf a.d.L. und in der Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen i. Grabfeld öffentlich ausgelegt.
Sulzdorf, den 25.04.1991
I. Bürgermeister Albert

Die Gemeinde Sulzdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 21.03.1991 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Sulzdorf, den 25.04.1991
I. Bürgermeister Albert

Das Landratsamt Rhön-Grabfeld hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ....., gem. §§ 11 Abs. 1 Halbsatz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB mit Auflagen genehmigt.
Bad Neustadt a.d.Saale, 23. Mai 1991
I. A.
Michel, Oberreg.-Rat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 24.06.1991 bis 10.07.1991 in Sulzdorf a.d.L. im Rathaus u. Verwaltungsgem. Bad Königshofen gem. § 12 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Begründung sind am 21.06.1991 ortsüblich durch Veröffentl. im Amtsblatt d. Lkr. Rhön-Grabfeld u. Anschlag am Rathaus bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist somit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.
Sulzdorf, den 21.06.1991
Bürgermeister

# GEMEINDE SULZDORF OT ZIMMERAU

Landkreis: Rhön-Grabfeld

Gebiet: „Büchelberg"

Aufgestellt: 15. MÄRZ 1990

Geändert:

Ing.-(FH) Rudolf Demling
Beratender Ingenieur
Heidegrund Lederhecke 15
8700 Bad Neustadt/Saale
Tel.: 09771/7101

Gez.: Demling
Gepl.:

M 1 : 1 000