



**1. ZEICHENERKLÄRUNG**

**1.1 FÜR DIE FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Breite der Fahrbahn und des Gehsteiges (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
- Satteldach D Dachneigung D 38-42°  
Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22+23 BauNVO)
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Maximal: Erdgeschoß und Untergeschoß mit Satteldach mittlere Traufhöhe 3,50 m bergseitig und 6,50 m talseitig.
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- Sichtdreiecke, Sichtflächen, die von der Bebauung oder Bewuchs über 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten sind. Abmessungen gem. Schreiben des Landratsamtes Bad Neustadt Nr. U/5 v. 10.09.90 bzw. EAE 85 Tab. 13 + 14 (VE-30 km/h)
- Hauptfirstrichtung
- Privates Pflanzgebiet für standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- festgesetzte Garagen

**1.2 FÜR DIE HINWEISE**

- vorhandene Nebengebäude
- vorhandene Wohngebäude
- nicht amtlich eingemessene Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Höhengichtlinien
- Flurstücksnummern
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung

**1.3 FÜR DIE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies der unteren Denkmalschutzbehörde (LRA) oder dem Landesamt für Denkmalschutz anzuzeigen. (Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz)
- vorhandene Wasserleitung
- vorhandene Abwasserleitung

**2. WEITERE FESTSETZUNGEN**

- 2.1 Für das Bauland wird folgende Nutzung festgesetzt: Reines Wohngebiet (WR) (§ 1 und § 3 BauNVO)
- 2.2 Für das Baugelände wird die offene Bauweise festgesetzt. Im Baugelände sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 2.3 Im WR-Gebiet ist die Winkelbauweise zulässig.
- 2.4 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 750 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- 2.5 Untergeordnete Dachgauben sind zulässig. Kniestöcke dürfen eine Höhe von 0,25 m nicht überschreiten.
- 2.6 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in leicht gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von weißer oder sehr dunkler Farbe ist nicht zulässig. Geflieste Sockel sind untersagt.
- 2.7 Für die Dacheindeckung der geplanten Haupt- und Nebengebäude sind nur rote Dachziegel und Betondachsteine zu verwenden.
- 2.8 Für die Außenbehandlung der Holzbestandteile sind schwarze Farbtöne nicht gestattet.
- 2.9 Wird eingeschossige Bauweise gewählt, sind die geplanten Gebäude so in das Gelände einzufügen, daß das Niveau der Erdgeschosse straßenseitig nicht höher als 0,50 m über dem Straßenniveau bzw. berg- und talseitig nicht mehr als 0,50 m über dem natürlichen Gelände herausragt. Das jeweils zuerst erreichte Maß ist bindend. Wird eineinhalbgeschossige Bauweise gewählt, so wird festgelegt, daß das Niveau des Untergeschoßbodens talseitig maximal an Erdgleiche liegen darf. In die Eingabepläne sind daher Höhenkoten einzutragen.
- 2.10 Als straßenseitige Einfriedung ist ein mit bodenständigen heimischen Laubsträuchern hinterpflanzter Holzstaketenzaun bzw. Metallzaun auf höchstens 50 cm hohem Sockel aus Naturstein oder eine lebende Hecke zu verwenden. Die Einfriedung darf 1,20 m nicht überschreiten.
- 2.11 Garagen sind entweder im Hauptkörper der Wohngebäude einzuziehen oder als Grenzbauten zu errichten. Wird Grenzbebauung gewählt, so ist die im Bebauungsplan vorgesehene Grenze bindend. Soweit Garagen als selbstständige Gebäude errichtet werden, sind sie mit Satteldächern (Dachneigung 38°-42°) zu versehen. Auch aneinandergebaute Garagen sind mit der gleichen Dachneigung wie das jeweilige Hauptgebäude zu errichten. Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mind. 5,0 m zu bilden, der straßenseitig nicht eingefriedet werden darf. Sofern keine Garagen errichtet werden, sind auf den Baugrundstücken Stellplätze für Fahrzeuge vorzusehen.

- 2.12 Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen ist im WR-Gebiet gem. § 23 BauNVO untersagt. Ausgenommen hiervon sind Holzlegien mit einer Gesamtgröße von maximal 20 m<sup>2</sup> und max. 2,80 m Traufhöhe. Sie sind an einer seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten und mit einem Satteldach (Dachneigung 38° - 42°) zu versehen. Die Ausführungsart (Massiv- oder Holzbauweise) der Außenwände richtet sich nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung.
- 2.13 Der Dachvorsprung im Bereich der Traufe wird mit max. 0,70 m; der Dachvorsprung am Ortsgang mit 0,20 bis 0,40 m festgesetzt.
- 2.14 Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist nach freier Standortwahl in der Regel im vorderen oder rückwärtigen Gartenteil mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- 2.15 Im Übergangsbereich zur freien Landschaft ist im vorgesehenen Pflanzstreifen eine mind. zweizeilige Hecke aus heimischen Gehölzen aufzubauen (z.B. Hasel, Schneeball, Hartriegel, Liguster, Wildrose, Pfaffenhütchen, Feldahorn).
- 2.16 Hausecken müssen ausgebildet sein. Loggien und Balkone sollen im Verhältnis zur jeweiligen Fassade untergeordnet sein.
- 2.17 Für Fenster und Türen sollen möglichst wenig unterschiedliche Formate gewählt werden, sie sollen ausgewogen angeordnet sein. Bei Fenstern sind stehende Formate zu wählen.
- 2.18 Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen hat der Grundstückseigentümer Auf- und Abtragungen des Geländes zur Herstellung und Abstützung des Straßenkörpers zu dulden.
- 2.19 Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die unterhalb der Erdgleiche liegenden Bauteile sind deshalb als wasserdichte Wannen auszubilden bzw. gegen Grund- und Druckwasser zu schützen.

**VERMERKE:**  
 Aufgestellt: Gochsheim, den 23. Mai 1990  
 Überarbeitet: Gochsheim, den 23. April 1991

Mitglied  
**BYIK**  
 BAU  
 30635  
 Bayerischer Ingenieurkammer-Baus  
 Berufsverband des öffentlichen Rechts

Ing.-Büro  
**TISCHLER**  
 Partner  
 Rich. Wagner Str. 10  
 8726 Gochsheim  
 Tel. 09721/61733  
 Fax 09721/62061

*Handwritten signature*  
 Unterschrift des Entwurfsverfassers

1. Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Kaulberg' am 13.04.1989 beschlossen. Der Beschluß wurde am 05.12.1989 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 12.11.1990 bis zum 20.11.1990 stattgefunden.

Sulzdorf a.d.L., den 22.06.1993  
 Albert 1. Bürgermeister

Sulzdorf a.d.L., den 26.07.1991 bis zum 26.08.1991 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung waren am 16.07.1991 mit dem Hinweis, daß während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.04.1991 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Sulzdorf a.d.L., den 22.06.1993  
 Albert 1. Bürgermeister

Sulzdorf a.d.L., den 22.06.1993  
 Albert 1. Bürgermeister

Sulzdorf a.d.L., den 22.06.1993  
 Albert 1. Bürgermeister

Sulzdorf a.d.L., den 29.05.1993 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Sulzdorf a.d.L., den 22.06.1993  
 Albert 1. Bürgermeister

Sulzdorf a.d.L., den 22.06.1993  
 Albert 1. Bürgermeister

Sulzdorf a.d.L., den 29.09.1993  
 Endres Endres  
 Bürgerungsrat  
 11. Okt. 1993 ortsüblich

Sulzdorf a.d.L., den 07. Okt. 1993  
 Albert 1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE  
 SULZDORF A.D.L.  
 LDKR. RHÖN - GRABFELD**

**FÜR DAS BAUGELANDE 'KAULBERG'**

**IM GT OBERESSEFELD**

**M = 1 : 1000**

Ing.-Büro  
**TISCHLER**  
 Partner