



**Weitere Festsetzungen**

- Allgemeines Wohngebiet**
- Die im § 17 Abs. 1 der Bauordnungsverordnung angegebenen Höchstwerte für die Grundstücksflächenzahl und die Geschossflächenzahl sind im Bebauungsplan festgesetzt und dürfen nicht überschritten werden.
  - Mindestgröße der neu gebildeten Baugrundstücke beträgt 900 m<sup>2</sup>.

**Gestaltung der Gebäude**

- Hauptgebäude**
  - Dacheindeckung: naturrote bis rotbraune Dachziegel
  - 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.
  - Kniestöcke: nur zulässig bei eingeschossigen Gebäuden, gemessen von Oberkante Decke bis Schallpunkt Außenkante Mauer 0,30 m.
  - Sockelhöhe: Die Sockelhöhe darf bei Erdgeschossigen Häusern bergseitig nicht mehr als 0,50 m betragen.

**Hebengebäude und Garagen**

- Dacheindeckung: Ziegeldacheindeckung wie Wohnhäuser
- Dachüberstand: bis zu 60 cm zulässig
- bei beidseitigem Grenzhaus sind die Garagen einheitlich zu gestalten.
- Wellblechgaragen sind unzulässig.
- Kniestöcke sind möglich
- Sockelhöhe: bis 40 cm über dem angrenzenden Urdeich gestattet.

**Außengestaltung des Hauptgebäudes und der Garagen**

- Gebäudeanstriche: 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. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.
- 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 Farbstrich versehen werden. Grelle Farbstriche sind unzulässig. Zäune mit senkrechter Lattung ist der Vorzug zu geben (fränkische Zaunart).
- Terrassen sind so auszuführen, daß sich diese mit dem natürlichen Hangverlauf angleichen. Sie müssen sich im Material, Maß und Form und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnen. Böschungswinkel max. 30°.
- Geländegestaltung: Der natürliche Hangverlauf muß erhalten bleiben. Geländeübergänge sind sanft anzudecken. Auffällige steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig. Stützmauern über 0,50 m sollen möglichst vermieden werden.

**Willtonnen**

Willtonnen sind so aufzustellen, daß sie von der Straße nicht gesehen werden können. Bei Reihens- und Zeilenhäusern sollten an geeigneten Stellen verschließbare Willboxen 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 verunstaltet 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 MVO ausgewiesenen Flächen können nichtstörende Betriebe errichtet werden, jedoch mit folgenden Einschränkungen nach § 1 Abs. 5 Bau MVO: Nicht zulässig sind die unter § 4 Abs. 3 Bau MVO, unter Nr. 4 und 5 aufgeführten Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe). Die unter Nr. 4 genannte Nutzung (Ställe für Kleintierhaltung) ist nur mit einem Grenzabstand von mind. 3,00 m zum Nachbargrundstück möglich. Gänzlich ausgeschlossen sind jedoch landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.

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

- Die Einfriedung entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für freie Landschaft hin ist, 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 großkrönigen einheimischen Laubbaum (auch Obstbaum) einzugrünen.

- Stützmauern, Einschnitt- und Dämmwände 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 Straßenstrasse Abgrabungen oder Aufschüttungen vorgenommen werden, um eine Verteilung durch Stützmauern zu vermeiden.

- Die Verriegelung der Flächen sollte möglichst gering gehalten werden oder eine Befestigung mit durchlässigem Pflasterbelag (Naturstein) erfolgen.

Gemeinde Sulzdorf, den .....

1. Bürgermeister

**ZEICHNERKLÄRUNG**

- Grenze des Geltungsbereiches
- Festzusetzende
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - Straßenbegrenzungslinie
- WA: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau MVO
- E, ED: Zahl der Vollgeschosse zwingend z. B. eingeschossig als E oder ED zulässig jedoch nicht zwingend vorgeschrieben
- 0,8: Geschossflächenzahl
- GRZ 0,4: Grundflächenzahl
- 0: offene Bauweise (Einzel- u. Doppelhäuser zulässig)
- Verkehrsweg mit Flurstückung (Satteldach) max. Traufhöhe 3,50 m einseitig, Dachneigung 38° ± 2°, Satteldächer mit Krüppelwaln sowie Pultdächer höhenversetzt erlaubt, Winkelbaureis und Versetzungen erünscht, Hauptflurstückung zwingend, Krüppelwaln bis max. Korbalken.
- GA: Freistehende Garagen max. Traufhöhe 2,70 m, Dachneigungen 35° ± 2°, Garagen sollen in Verbindung mit Hauptgebäude geplant werden, sonst Garagen innerhalb Wohngebäude oder in Hebengebäude
- Verkehrsflächen
- Grünflächen
- anzupflanzende Bäume
- Maßangaben
- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Höhenlinien
- Flurstücksnummer
- vorhandene Hauptgebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Flurstückung
- vorh. Hebengebäude

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Bestandsnummer 5.1 Abs. 2 BauMVO vom 12.09.1990 bis 12.10.1990 in Rathaus in Sulzdorf, a. d. Lederhecke und in Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen i. Grabfeld öffentlich ausgestellt.

Sulzdorf, den 25. Januar 1991

1. Bürgermeister Albert

Die Gemeinde Sulzdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.11.1990 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Sulzdorf, den 25. Januar 1991

1. Bürgermeister Albert

Das Landratsamt Rhön-Grabfeld hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 7. Feb. 1991 gem. §§ 11 Abs. 1 Halbsatz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 ZustVBauGB mit Auflagen genehmigt.

Bad Neustadt a.d.Saale, 7. Feb. 1991

I. A. Michel, Oberreg.-Rat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 08.04.1991 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Rhön-Grabfeld und durch Aushang an der Amtstafel in Sulzdorf a.d.L. und in der Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen i. Grabfeld ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Sulzdorf a.d.L. und in der Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen i. Grabfeld während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan inkraftgetreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Sulzdorf a.d.L., den 23. April 1991

1. Bürgermeister

**GEMEINDE SULZDORF OT SERRFELD**

Landkreis:	Rhön-Grabfeld
Gebiet:	Erweiterung „Emmerhäuser Weg“
Aufgestellt:	30. Januar 1990
Geändert:	
Ing.-Büro Böhle / Planung	Gez.: <i>[Signature]</i>
Heinrich-Feuerstein-Str. 15	Bl.: 1:1000
8700 Bad Neustadt a.d.Saale	Gez.:
1. Tel.: 0974/770	Gez.: