



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA NACH § 4 BauNVO (SIEHE 1.1)
  - MD<sup>b</sup>** DORFGEBIET MD NACH § 5 BauNVO (SIEHE 1.1)
  - SO** SONDERGEBIET NACH § 11 BauNVO (SIEHE 1.1)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- II** EIN- UND ZWEIFGESCHOSSIGE BAUWEISE
  - I** EINGESCHOSSIGE BAUWEISE
  - 0.4** GRUNDFLÄCHENZAHL
  - 0.8** GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- BAUWEISE**
- C** OFFENE BAUWEISE
  - SD/IWD** SÄTTELDACH/KRUEPPELWALMDACH
  - VORGESCHLAGENER GARAGENSTANDORT
  - NEBENGEBAUDE
  - FIRSTRICHTUNG
  - BAUGRENZE
  - GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- FUELSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
  - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
  - GRUNDFLÄCHENZAHL
  - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
  - DACHFORM
  - BAUWEISE
- VERORUNGSFLÄCHEN**
- ⚡** TRAFOSTATION
  - HAUPTVERSORUNGSLEITUNG 20 KV - FREILEITUNG MIT SCHUTZBEREICH
- VERKEHRSSCHLIESSEN**
- STRASSENRANDABSCHLUESSE IN DURCHLAESSIGER BAUWEISE
  - GEHWEG
  - GEHWEG IN DURCHLAESSIGER BAUWEISE
  - FAHRBAHN
  - VERKEHRSBERUHRIGER BEREICH
  - SICHTDREIECKE SIND VON JEGLICHER BEBAUUNG, BEPFLANZUNG, O.D. AB 0,80cm UEBER OK-STRASSE FREIZUHALTEN. AUSNAHME: HOCHSTÄMMIGE BÄUME MIT KRONENANSATZ 3,00m UEBER OK-STRASSE.
  - STRASSENABGRENZUNGSLINE
  - ANBAUFREIE ZONE GEM. ART. 23 BAYSTRWG
- OFFENTLICHE GRUENFLÄCHEN**
- OFFENTLICHE GRUENFLÄCHEN (SIEHE GRUENORDNUNGSPLAN)
  - SPIELPLATZ

# HINWEISE

- VORGESCHLAGENE GRUNDSTUECKSZUFAHRT IN DURCHLAESSIGER BAUWEISE
- VORHANDENE GRUNDSTUECKSGRENZEN
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTUECKSGRENZEN
- AUFGEKLAERTE GRUNDSTUECKSGRENZEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG INNERHALB DES BAUGEBIETES
- +** MASSANGABEN IN m
- GEBÄUDEBESTAND

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT
- BAULICHE NUTZUNG**
    - ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA NACH § 4 BauNVO NACH BAU NVO § 4(3) SIND WEITERHIN NOCH ZIF. 1,3,4 UND 6 ZULASSIG. DORFGEBIET MD NACH § 5 BauNVO NICHTZULASSIG SIND: TIERHALTUNG UEBER 1/2 GROSSVIEHHEIT, SILOBAUTEN, BETRIEBE ZUR VERARBEITUNG UND SAMMLUNG LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHER ERZEUGNISSE, TANKSTELLEN.  
SONDERGEBIET SO NACH § 11 BauNVO ZULASSIG SIND NUR NACH § 11(2) BAUWERKE FÜR GEMEINNÜTZIGE ZWECKE.
    - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG DER GRUNDSTUECKE WIRD DURCH DIE NUTZUNGSSCHABLONE FESTGELEGT.
    - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**  
DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE WIRD ENTSPRECHEND DEN EINSCHRIEBEN IM PLAN FESTGESETZT.  
DACHGESCHOSSE, DIE NACH DER BAY BO VOLLGESCHOSSE SIND, BLEIBEN BEI BERECHNUNG DER ZAHL DER VOLLGESCHOSSE AUSSER BETRACHT.
    - BAUWEISE**  
OFFENE BAUWEISE GEMÄSS § 22 Abs. 2 BauNVO
    - STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
DIE IM PLAN EINGETRAGENE FIRSTRICHTUNG DES HAUPTGEBÄUDES IST ZWINGEND EINZUHALTEN.  
FÜR NEBENGEBAUDE WIRD EINE VOM HAUPTGEBÄUDE ABWEICHENDE FIRSTRICHTUNG ZUGELASSEN.  
FÜR GARAGEN SIEHE 8.
    - NEBENANLAGEN**  
NEBENANLAGEN IM SINNE VON § 14 Abs. 1 BauNVO SIND ZULASSIG.  
SIE SIND IM RAUMLICHEN ZUSAMMENHANG MIT DEN GARAGEN IN GLEICHER GESTALTUNG ZU ERRICHTEN.
    - DACHGESTALTUNG**
      - DACHFORM**  
SÄTTELDAECHER ODER KRUEPPELWALMDAECHER, GLEICHNEIGT 35° BIS 45°
      - DACHAUFBAUTEN**  
DACHAUFBAUTEN SIND AB 36° DACHNEIGUNG ZU LAESSIG, WENN EIN ABSTAND VON MIN. 2,50m VON DEN GIEBELGESIMSEN EINGEHALTEN WIRD. DIE SUMME DER ANENANMÄNDERECHTEN DACHAUFBAUTEN DARF 1/3 DER GEBÄUDELAENGE NICHT UEBERSCHREITEN.  
DIE GAUPEN MUESSEN MIT NATURLICHEN MATERIALIEN GESTALTET WERDEN. DIE AUSSENWAENDE DER DACHAUFBAUTEN SIND IN HOLZ ODER PUTZ AUSZUFUEHREN.  
DAS DACH IST DEM HAUPTDACH ANZUGLEICHEN.
      - DACHEINDECKUNGEN**  
ALS DACHEINDECKUNGEN SIND ZIEGEL ODER BETONSTEINE MIT EINER ROTEN ODER ROTBRAUNER FÄRBEUNG ZU VERWENDEN.
  - GARAGEN UND STELLPLÄTZE**  
GARAGEN UND STELLPLÄTZE SIND NACH § 12 BauNVO ZULASSIG.  
GARAGEN UND STELLPLÄTZE DÜRFEN NICHT EINGEFRIEDET WERDEN. DIE GARAGENPLÄTZE MUESSEN SICH IN MATERIAL, FARBE UND GESTALTUNG AN DIE STRASSE ANPASSEN. GARAGEN SIND MIT SÄTTELDAECHERN AUSZUFUEHREN.  
GARAGEN SIND MIT SÄTTELDAECHERN, DACHNEIGUNG ENTSPRECHEND DER DES WOHNGEBÄUDES, ZU ERSTELLEN. AUßENNACHBARTEN GRUNDSTUECKEN ANENANDER GEBÄUTE GARAGEN SIND IN GLEICHER AUSFUEHRUNG (UNBESONDERE DACHNEIGUNG, GEBÄUDEHOHE UND GESTALTUNG) ZU ERRICHTEN, WOBEI DIE ZUERST GENEHMIGTE GARAGE DIE GESTALTUNG (GRÖESSE, FARBE, EINDECKUNG) VORGIBT.  
JE WOHNHEIT SIND 15 STELLPLÄTZE NACHZUWEISEN.  
DIE ANSICHTSSEITE DES GARAGENTORES IST MIT HOLZ ZU VERKLEIDEN.  
VOR DEN GARAGEN IST EIN STAUERAUM VON MIN. 5,00m VORZUSEHEN. EINE EINFRIEDUNG DIESER FLÄCHE IST NICHT ZULASSIG.  
STELLPLATZANLAGEN SIND EINZUGRUENEN. (SIEHE GRUENORDNUNGSPLAN)  
STELLPLÄTZE DÜRFEN NICHT VERSIEGELT WERDEN. SOWEIT NICHT NACH ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN DIE VERSIEGELUNG DES BODENS ERFORDERLICH IST, ES IST EINE BEFESTIGUNG DURCH SCHOTTERRASSEN ODER PFLASTERFLÄCHEN MIT RASENFUGE VORZUSEHEN.  
BÄUME SIND DURCH SCHRÄMMBORDE ODER ANDERE GEEIGNETE MASSNAHMEN VOR SCHÄDEN IM WURZELBEREICH SOWIE VOR BESCHÄDIGUNG DES STAMMES ZU SCHÜTZEN.
  - STRASSEN UND WEGE**  
IM GESAMTEN PLANUNGSGEBIET SOLL DAS MISCHUNGSPRINZIP UND NICHT DAS TRENNUNGSPRINZIP ANGEWAND WERDEN. DIE FAHRBAHN IST BAULICH ABZUTRENNEN. EINE DEUTLICHE TRENNUNG ZWISCHEN FAHRBAHN UND FUSSWEG IST NICHT ZULASSIG. ALS FAHRBAHNABGRENZUNG SIND PFLASTERRINNEN VORZUSEHEN. DER UEBERGANG ZUM SEITENRAUM MUSS FLIESSEND SEIN.  
ZUR ERHALTUNG DER VERSICKERUNGSFAEHIGKEIT DER LANDSCHAFT SOLLTEN MOEGLICHT WENIGE FLÄCHEN VERSIEGELT UND VERKEHRSSCHLIESSEN (UNBESONDERE WEGE, ZUFÄHRTEN UND STELLPLÄTZE) DURCHLAESSIG (Z. B. SCHOTTERRASSEN, RASENGITTERSTEINE) GESTALTET WERDEN.

# 4.4 FIRSHOEHEN

EINE FIRSHOEHEN BIS ZU 9,50m BEI EINGESCHOSSIGER BAUWEISE, GEMESSEN AB OBERKANTE KELLERDECKE, WIRD ZUGELASSEN. BEI ZWEIFGESCHOSSIGER BAUWEISE IST EINE FIRSHOEHEN VON 11,50m, GEMESSEN AB OK KELLERDECKE, ZUGELASSEN.

# 4.6 KNIESTOECKE

KNIESTOECKE BIS 50cm ZULASSIG.

# 5. AUSSENWANDGESTALTUNG

DIE AUSSENWÄNDE DÜRFEN NICHT IN GRELLER ODER SCHWARZER FARBE ANGESTRICHEN, VERPUTZT ODER VERBLENDET WERDEN. VERBLENDUNGEN MIT GLASIERTEM MATERIAL, ASBESTZEMENTPLATTEN, KUNSTSTOFFPLATTEN UND AUFFALLIGE PUTZMUSTER SIND UNTERSAGT. GEEIGNETE FASSADENTEILE SOLLTEN MIT STANDORTANGEPASSTEN KLETTERPFLANZEN BEGRÜNT WERDEN. DIE SOCKELFÄRBE IST DEM HAUSPUTZ ANZUGLEICHEN.

# 6. HOEHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE

DIE ERDGESCHOSSFUSSBOEDENHOEHEN AN DER BERGSEITE DER GEBÄUDE DARF HOECHSTENS 30cm UEBER DEM URSPRUENGLICHEN GELÄENDE LIEGEN.

# 7. EINFRIEDUNGEN UND ERDBEWEGUNGEN

EINFRIEDUNGEN SIND ZULASSIG BIS ZU EINER GESAMTHOEHEN VON 1,20m. MASCHENDRÄHT KANN VERWENDET WERDEN. GLEICHZEITIG EINE HINTERPFLANZUNG MIT EINHEIMISCHEN GEHÖLZERN ERFOLGT. DER DER STRASSE ZUGEWANDTE GRUNDSTUECKSBEREICH MUSS MIT EINEM HOLZLATTENZÄUN (HOEHEN 1,20m) MIT SENKRECHTSTEHENDEN LÄTTEN ODER HALBRUNDHÖLZERN UND ZWISCHENRAUM EINGEFRIEDET WERDEN. SOCKEL SIND GRUNDSÄTZLICH ZU VERMEIDEN. SOLLTE DER GELÄENDEVERLAUF EINEN SOCKEL ERFORDERN SO IST DIESER SO NIEDRIG WIE MOEGLICHT AUSZUBILDEN. DER SOCKEL IST ALS BETONSOCKEL ZU ERSTELLEN. DIESER KANN GESTRICHEN ODER VERPUTZT WERDEN. (FARBE: WEISS GEBROCHEN)

# 8. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

GARAGEN UND STELLPLÄTZE SIND NACH § 12 BauNVO ZULASSIG.

# 9. STRASSEN UND WEGE

IM GESAMTEN PLANUNGSGEBIET SOLL DAS MISCHUNGSPRINZIP UND NICHT DAS TRENNUNGSPRINZIP ANGEWAND WERDEN. DIE FAHRBAHN IST BAULICH ABZUTRENNEN. EINE DEUTLICHE TRENNUNG ZWISCHEN FAHRBAHN UND FUSSWEG IST NICHT ZULASSIG. ALS FAHRBAHNABGRENZUNG SIND PFLASTERRINNEN VORZUSEHEN. DER UEBERGANG ZUM SEITENRAUM MUSS FLIESSEND SEIN.

# 10. VERSICKERUNGSFOERDERNDE MASSNAHMEN

SOWEIT ES MOEGLICHT IST UND ES DIE SICHERFAEHIGKEIT DES UNTERGRUNDES ZULASST SIND IM BAUGEBIET VERSICKERUNGSFOERDERNDE MASSNAHMEN FÜR SAUBERES OBERFLÄCHENWASSER VORZUSEHEN, WIE Z. B. DURCHLAESSIGE BAUWEISEN FÜR GRUNDSTUECKSZUFÄHRTEN UND STELLPLÄTZE UND DIE VERSICKERUNG VON DACHFLÄCHENWASSER UEBER TECHNISCHE ANLAGEN, WIE SICHERSCHECHTE (WASSERRECHTLICH ZU BEHANDLEN).

# 11. SICHERUNGSMASSNAHMEN

SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN HANGGRÜCK- UND GRUNDWASSER SIND ZU TREFFEN.

# 12. GRUNDSTUECKSGROESSE

DIE MINDESTGRÖESSE DER GRUNDSTUECK BETRÄGT: ~ 500qm DIE HOECHSTGRÖESSE DER GRUNDSTUECK BETRÄGT: ~ 900qm GRUNDSTUECKE, FÜR DIE EINE EINZELHAUSEBBAUUNG FESTGELEGT IST, DÜRFEN NICHT GETEILT WERDEN.

# 13. GRUENORDNUNG

SIEHE GRUENORDNUNGSPLAN VOM 13.10.1993

# 14. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

BEI DEN AUSSENARBEITEN AUFTRETENDE FUNDE VON BODENAL- TERTIÄREN NACH DEN GEGELTENDE BESTIMMUNGEN - BAYER. DENKMALSCHUTZGESETZ (GEM. VOM 25.05.1993 - SIND UNVERZUEGLICH DEM BAYER. LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE WUERZBURG ANZUEIGEN.

VERFASSER:  
UNSER BÜRO  
DIPL. ING. (FH) MICHAEL MOCK, FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT  
INGENIEURBÜRO FÜR LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMPLANUNG  
SONNENLANDSTRASSE 13 TEL. 0971/994500 FAX 994306  
97166 BAD NEUSTADT A. D. SAALE

# 1. Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am 13.04.1989 und des Grünordnungsplanes am 29.07.1993 beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.12.1989 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauB). Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauB hat in der Zeit vom ... bis zum ... stattgefunden.

Sulzdorf a.d.L., 24. Okt. 94  
..... 1. Bürgermeister (Albert)

Der Bebauungsplanentwurf und Grünordnungsplan hat mit Begründung vom 18. April 94 bis 20. Mai 94 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauB). Ort und Dauer der Auslegung waren am 8. April 94 mit dem Hinweis, daß während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauB). Die nach § 4 Abs. 1 BauB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18. April 94 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauB).  
Sulzdorf a.d.L., 24. Okt. 94  
..... 1. Bürgermeister (Albert)

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan und den Grünordnungsplan am 3. Sep. 94 gemäß § 10 BauB als Satzung beschlossen.  
Sulzdorf a.d.L., 24. Okt. 94  
..... 1. Bürgermeister (Albert)

Der Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Rhön-Grabfeld gem. § 11 Abs. 1 HaBatz 1 BauB i.V.m. § 2 Abs. 1 ZustVauBd ohne Auflagen genehmigt.  
Bad Neustadt a.d.S., 17. Jan. 1995  
..... Endres  
Regierungsrat

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am 30. Jan. 95 ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 Satz 2 BauB). Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 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 BauB). Ebenso wurde auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und des § 44 Abs. 4 BauB (Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen) hingewiesen (§ 44 Abs. 5 BauB).  
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist mit der Bekanntmachung gemäß § 12 Satz 4 BauB in Kraft getreten.  
Sulzdorf a.d.L., 01. Feb. 95  
..... 1. Bürgermeister (Albert)

September 1994  
NR. ANMERKUNGEN DATUM  
ENTW. SEPT. 92 SCHÜRNER  
GEZ. MAI 93 SCHÜRNER  
GPR. SEPT. 93 GEMMER

**BEBAUUNGSPLAN**  
**'STERNBERGER STRASSE'**  
GEMEINDE SULZDORF a.d.L.  
GEMEINDETEIL SULZDORF a.d.L.  
LANDKREIS RHOEN-GRABFELD  
INGENIEURBÜRO DIPL.ING.(FH) PETER GEMMER GMBH  
AM SCHLEIFWEG 15 TELEFON: 09721/43940  
97454 DITTELBRUNN

M=1:1000  
DATUM NAME  
ENTW. SEPT. 92 SCHÜRNER  
GEZ. MAI 93 SCHÜRNER  
GPR. SEPT. 93 GEMMER