



1. ZEICHENERKLÄRUNG
1.1 FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BaUGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Breite der Fahrbahn und Gehsteig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BaUGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BaUGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BaUGB) (§ 22 und 23 BauNVO)
- Abgestuftes Dorfgebiet (§ 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO)
- I Zwingend Erdgeschoss mit Satteldach (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BaUGB, § 15 BauNVO)
- SD 40° ± 5° Satteldach, Dachneigung 40° ± 5°
- GRZ 84 GRZ, Grundflächenzahl (§ 5 Abs. 2 Nr. 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaUGB, §§ 16, 19 BauNVO)
- GFZ 05 GFZ, Geschosflächenzahl (§ 5 Abs. 2 Nr. 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaUGB, §§ 16, 20 BauNVO)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BaUGB, § 22 und § 23 BauNVO)
- Nebengebäude (§ 14 Abs. 1 BauNVO) mit Satteldach und Dachneigung 40° ± 5°
- Schutzabstand zu den Wohnhäusern im MD₂-Gebiet und im WA-Gebiet (Emissionschutz)

- Sichtdreiecke, Sichtflächen, die von der Bebauung oder Beuche über 0,80 m über Straßenebene freizuhalten sind
- Hauptfirstrichtung
- vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5. BauNVO)
- Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BaUGB)
- Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2, Nr. 5 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BaUGB)
- Grundstücke prüfen, wenn Ausführung mit KG-wasserdichte Wanne notwendig

1.2 FÜR DIE HINWEISE

- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Höhenschichtlinien
- Flurstücknummer

1.3 FÜR DIE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 1.3.1. Alle mit der Durchführung des Projekts betrauten Personen sind darauf hinzuweisen, daß bei den Außenarbeiten auftretende Funde von Bodenschatz nach den gesetzlichen Bestimmungen - Bayer. Denkmalschutzgesetz (DachG) vom 25. Juni 1973 (GVL 13/73) Art 8 - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

2.0 WEITERE FESTSETZUNGEN

- 2.1. Das Baugbiet ist festgesetzt als:
 - a.) abgestuftes Dorfgebiet (MD₂) gemäß § 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
 - b.) allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO)
- 2.2. Im Baugbiet sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 2.3. Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 600 qm festgesetzt.
- 2.4. Alle Dachformen wurden im gesamten Baugbiet Satteldächer vorgesehen. Die Dachneigung hat mit naturroten Ziegeln zu erfolgen.
- 2.5. Dachgauben sind als Einzel- oder Doppelgauben erlaubt, sofern eine Dachneigung über 36° gewählt wird. Der max. Anteil der Gauben an der Trauflänge darf 1/3 nicht übersteigen. Vom Ortsgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.
- 2.6. Höhenfestsetzungen nach § 9 Abs. 2 BaUGB: Kniestöcke dürfen eine Höhe von 0,50 m gemessen von oberkante Decke bis oberkante Platte nicht überschreiten. Oberkante Eingangsebene, die zur Erschließungstrasse bzw. -weg orientiert ist, max. 0,10 m über Erschließungstrassen- bzw. -wegoberkante innerhalb des Erschließungsflächenanteils an der jeweiligen Grundstücksgrenze. Die Traufhöhe bergseitig darf max. 3,70 m betragen.
- 2.7. Die Außenbehandlung der Fassade hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen.
- 2.8. Die Art und Ausführung der straßenseitigen Einfriedung ist innerhalb des Straßenzuges aufeinander abzustimmen. Die gesamte Höhe der Einfriedung darf 1,10 m von OK-Straße nicht überschreiten. Sie dürfen einen höchstens 0,30 m hohen Sockel erhalten, darauf sind Eisen- bzw. Holzstütze zulässig.

- 2.9. Bei allen Wohngebäuden sind, sofern keine Garagen errichtet werden, Stellplätze für Fahrzeuge auf den Grundstücken vorzusehen.
- 3.0. Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingetriedet werden darf.
- 3.1. ~~Die Dachform und -neigung der Garagen müssen mit der Dachform der Wohngebäude übereinstimmen. Wellblechgaragen sind nicht zulässig.~~
 geteilt am 23.3.1999
- 3.2. Die Errichtung von Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen ist im abgestuften Dorfgebiet gemäß § 23 BauNVO erlaubt. Die Dachneigung und -eindeckung muß den Wohngebäuden angeglichen werden.
- 3.3. Soweit im Übergangsbereich von der bebauten zur unbebauten Landschaft Einfriedungen zugelassen werden, sind diese mit standortgebundenen Gehölze zu umplanzen.
- 3.4. Bebauung ist vorhanden, geringer Baumbestand ist vorhanden, der Überwiegend in den letzten Jahren gepflanzt wurde. Auf die Bäume ist möglichst Rücksicht zu nehmen.
- 3.5. Auf den einzelnen Grundstücken sind zur Auflockerung des Gesamtgebietes geeignete Anpflanzungen vorzunehmen. (Traubeneiche, Stieleiche, Linde, Haibuche, Rotbuche, Vogelbeere, Mehlbeere)
- 3.6. Im abgestuften Dorfgebiet sind nur die Haltung von Großvögel, Schweinen, bis max. einer Großvieheinheit erlaubt.
- 3.7. Die Entwässerung der Baugrundstücke bzw. der Gebäude, hat getrennt nach Oberflächen- und Schmutzwasser zu erfolgen. (Trennsystem)

1. Der Stadtrat/Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Langfeld" am ... 12. NOV. 95 ... beschlossen. Der Beschluss wurde am ... 12. NOV. 95 ... ortsbüchlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BaUGB). Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BaUGB hat in der Zeit vom ... 12. NOV. 95 ... bis zum ... 23. DEZ. 95 ... stattgefunden.

Sulzfeld, den 13. MAI 95
Joachim, 1. Bürgermeister

2. Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung vom 26. DEZ. 92/2. MAI 95 bis zum 8. JUNI 97/1. MAI 98 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BaUGB). Ort und Dauer der Auslegung waren am 17. DEZ. 92 dem Hinweis, daß während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können, ortsbüchlich bekanntgemacht werden (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BaUGB). Die nach § 4 Abs. 1 BaUGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18. DEZ. 92 ... von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BaUGB).

Sulzfeld, den 18. MAI 95
Joachim, 1. Bürgermeister

3. Der Stadtrat/Gemeinderat hat den Bebauungsplan am ... 18. MAI 95 ... gemäß § 10 BaUGB als Satzung beschlossen.

Sulzfeld, den 18. MAI 95
Joachim, 1. Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Rhön-Grabfeld gem. § 11 Abs. 1 Halbsatz 1 BaUGB i. V. m. § 2 Abs. 1 ZustV BaUGB ohne Auflagen genehmigt.

Landratsamt Rhön-Grabfeld, 23. AUG. 1995
Bsd. Neustadt a.d. Saale, den ...
Endres, Regierungsrat

5. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens für den Bebauungsplan wurde am ... 30. NOV. 95 ... ortsbüchlich bekanntgemacht (§ 12 Satz 1 BaUGB).

Der Bebauungsplan wird mit seiner Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und kann bei der Stadtverwaltung/Gemeindeverwaltung 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 Rechtsfolgen hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BaUGB). Ebenso wurde auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und des § 44 Abs. 4 BaUGB (Fälligkeit und Ersuchen von Entschädigungsansprüchen) hingewiesen (§ 44 Abs. 5 BaUGB).

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung gemäß § 12 Satz 4 BaUGB in Kraft getreten.

Sulzfeld, den 31. OKT. 95
Joachim, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
SULZFELD I.G.R.

GEBIET
LANGFELD

MASSTAB = 1 : 1000

- aufgestellt: Bad Königshofen, den .29.07.1992...
- Fassung vom: .29.07.1992..
- 1. Änderung : Bad Königshofen, den ..2.09.1993...
- 2. Änderung : Bad Königshofen, den ..24.02.1995...
- 3. Änderung : Bad Königshofen, den ..23.03.1999...

(Unterschrift)