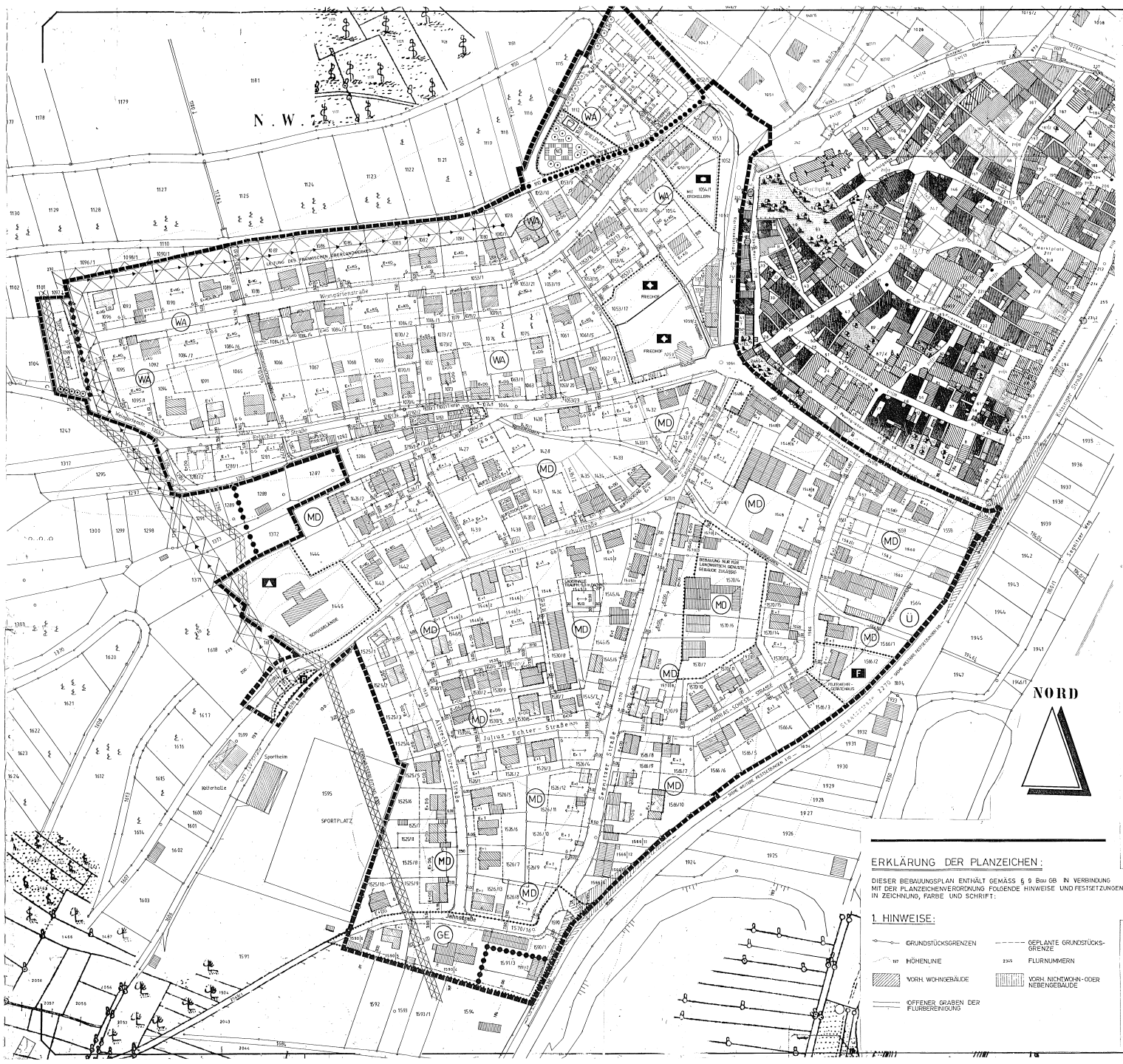


ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN:

DIESER BEBAUUNGSPLAN ENTHÄLT GEMÄSS § 9 BAU GB IN VERBINDUNG MIT DER PLANZEICHENVERORDNUNG FOLGENDE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN IN ZEICHNUNG, FARBE UND SCHRIFT:

1. HINWEISE:

- GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 107 HÖHENLINIE
- 2345 FLURNUMMERN
- VORH. WOHNGEBÄUDE
- VORH. NICHTWOHN- ODER NEBENGEBÄUDE
- OFFENER GRABEN DER FLURBEREINIGUNG

1. WEITERE HINWEISE:

REGENWASSERABLEITUNG

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll über eine getrennte Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegenen Wassersammelschächte (Zisternen) geleitet werden. Das Fassungsvermögen soll mind. 50 Liter pro qm überdachter Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung ist zulässig (§ 5 Abs. 2 Satz 2 der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung)

BODENDENKMÄLER

„Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen; auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen."

LEITUNGSTRASSE FÜW

Für die Leitungstrasse des FÜW besteht eine Bewuchsbeschränkung; die DIN 1998 sind beim Pflanzen von Bäumen einzuhalten. Geländeveränderungen, insbesondere Auffüllungen, dürfen nur mit Zustimmung des FÜW erfolgen.

2. FESTSETZUNGEN: (§ 9 (1) Bau GB U. Bau NVO)

- GRENZEN DES GELTUNGSBEREICHES (§ 9(5) Bau GB)
- ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES
- (WA) ALLGEMEINES WOHNBAUGEBIET (§ 4 Bau NVO)
- (MD) DORFGEBIET (§ 5 Bau NVO)
- (GE) GEWERBEGEBIET (§ 8 Bau NVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	GRUNDFLÄCHEN ZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHEN ZAHL (GFZ)
WA UND MD	E	0,4	0,5
	E+KG/E+I/E+DG	0,4	0,8
GE TRAUFHÖHE BIS 10 m SATTELDACH 30°-36°		0,8	1,6

BAUWEISE, BAUGRENZEN:
(E, DG, KG, I = JEWEILS EIN VOLLGESCHOSS)

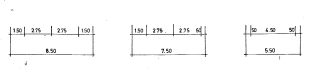
- E ZULÄSSIG: ERDGESCHOSS MIT SATTEL- ODER WALMDACH, 38-45°, TRAUFHÖHE BIS 3.20 m, IM HANGGELÄNDE AN DER BERGSEITE GEMESSEN. DACH KEIN VOLLGESCHOSS, AUSBAU MÖGLICH
- E+DG ZULÄSSIG: ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS, DACHNEIGUNG 38-52° IM HANGGELÄNDE BERGSEITIG TRAUFHÖHE BIS 3.20m, TALSEITIG BIS 6.00 m.
- E+KG ZULÄSSIG: HANGSEITIG ERDGESCHOSS, TRAUFHÖHE BIS 3.20 m, TALSEITIG KELLER- U. ERDGESCHOSS, TRAUFHÖHE BIS 6.00 m, SATTEL- ODER WALMDACH, 38-45° DACH KEIN VOLLGESCHOSS, AUSBAU MÖGLICH.
- E+I ZULÄSSIG: ERD-U OBERGESCHOSS MIT SATTELDACH, 30-38° TRAUFHÖHE BIS 6.00 m IM HANGGELÄNDE, AN DER TALSEITE GEMESSEN. DACH KEIN VOLLGESCHOSS, AUSBAU MÖGLICH.

FÜR DAS BAUGEBIET WIRD DIE OFFENE BAUWEISE FESTGESETZT.

DIE DÄCHER VON GARAGEN UND NEBENGEBÄUDEN SIND, SOWEIT SIE NICHT IN DIE DÄCHER DER HAUPTGEBÄUDE EINBEZOGEN WERDEN KÖNNEN, ALS SATTELDACH AUSZUBILDEN. DÄCHER VON GARAGEN UND NEBENGEBÄUDEN, DIE NICHT AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ERRICHTET WERDEN, SIND IM AUSSENEN DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN.

- EINGEZEICHNETE HAUPTFIRSTRICHTUNG IST VERBINDLICH
- BAUGRENZE
- GRENZE UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF, SCHULE
- UMFORMSTATION
- (N) NATURDENKMAL
- KIRCHLICHE ZWECKE FRIEDHOF
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. SONST. BEPFLANZUNGEN
- FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- (P) ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG, SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN
- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF, KINDERGARTEN
- LEITUNG DES FÜW, SCHUTZZONE VON 6,00 IST VON BAUTEN ALLER ART FREIZUHALTEN
- FERNWASSERLEITUNG, SCHUTZZONE VON 3,00 m IST VON BAUTEN ALLER ART FREIZUHALTEN
- (Ü) ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- HOCHWASSERGRENZE
- 10.00 ABMESSUNGEN DER STRASSEN, WEGE UND VORGÄRTEN
- VON BEBAUUNG, BEWUCHS U. ABLAGERUNG AB 0.80 m ÜBER STRASSE FREIZUHALTENDES SICHTDREIECK (ART 25 BayStrWG)
- G / ST GARAGE / STELLPLATZ
- KG KELLERGARAGE
- (F) FEUERWEHR

STRASSENPROFILE:



- DIE ZUFAHRTSSTRASSE VOM WIRTSCHAFTSWEG ZU DEN GRUNDSTÜCKEN IM BEREICH FL.NR. 1112, 1113 u. 1114 SOLL 3,25m BREIT ALS ÖFFENTLICHE FLÄCHE + 2x 0,75m GRÜNSTREIFEN (PRIVATFLÄCHE) AUSGEBAUT WERDEN. (FREIHALTUNG DES STRASSENRANDES VON EINFRIEDUNGEN)

3. WEITERE FESTSETZUNGEN:

3.1. FÜR DIE GRUNDSTÜCKE IM BEREICH SÜDL. WEINGARTENSTRASSE IST ES ZULÄSSIG, DIE GARAGEN ÄUSSERHALB DER BAUGRENZE MIT MIND. 30 cm ABSTAND (PFLANZFLÄCHE ZWINGEND) ZUR GEHWEGGRENZE ZU ERRICHTEN, WOBEI DIE ZUFAHRT VON DER SEITE ERFOLGEN MUSS. ES SIND NUR GARAGEN MIT FLACHDACH ZULÄSSIG.

3.2. FÜR DIE GRUNDSTÜCKE IM ÜBRIGEN GELTUNGSBEREICH IST ES ZULÄSSIG, DIE GARAGEN AUSSERHALB DER BAUGRENZE MIT MIND. 1.0 m ABSTAND (PFLANZFLÄCHE ZWINGEND) ZUR GEHWEGGRENZE ZU ERRICHTEN, WOBEI DIE ZUFAHRT VON DER SEITE ERFOLGEN MUSS.

3.3. BEI GARAGEN MIT DIREKTER ZUFAHRT VOM GEHWEG IST EIN STAURAUM VON 5.0 m EINZUHALTEN.

3.4. DACHGAUBEN SIND NUR AB 40° DACHNEIGUNG ZULÄSSIG.
DIE HÖHE DES DACHWIDERLAGERS IST MAX. 35 cm.
DACHEINDECKUNG NATURROTE TON- ODER BETONZIEGEL.

3.5 EINFRIEDUNGEN AN DER STRASSENSEITE SIND ZULÄSSIG IN EINER HÖHE VON MAX. 1.30 m ÜBER OK GEHSTEIG, TOREINFASSUNGEN MIT PFEILERN AUS NATURSTEINMAUERWERK, ZÄUNE ALS METALLZAUN ODER HOLZZAUN MIT LEBENDEN HECKEN.
ZAUNSOCKEL AUS BETON- ODER NATURSTEIN VON DIESER AUSFÜHRUNG KANN ALS AUSNAHME ABGEWICHEN WERDEN, WENN DIE GELÄNDE-VERHÄLTNISSE STÜTZMAUERN ERFORDERN.
MASSIVE EINFRIEDUNGEN SIND AN SEITLICHEN UND RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT ZULÄSSIG.

3.6. GLÄNZENDE UND REFLEKTIERENDE BAUSTOFFE SIND NICHT ZULÄSSIG.

3.7. ZUM WIRTSCHAFTSWEG IST EIN MINDESTENS 4,00 m BREITER PFLANZSTREIFEN ANZULEGEN (IM BEREICH DER FL.NR. 1112, 1113, 1114)

3.8. DIE AUSSERHALB DER BAUGRENZEN LIEGENDEN, GESETZLICH GESCHÜTZTEN HECKEN IM BEREICH DER FL.NR. 1112, 1113, 1114, SIND ZU ERHALTEN.

3.9 ÜBERDACHUNGEN VON STAURÄUMEN VOR GARAGEN SIND ZULÄSSIG:
a) ÜBERDACHUNG MIT EINEM SATTELDACH, DAS SICH VON DER DACHNEIGUNG AN DER BESTEHENDEN BEBAUUNG ORIENTIERT
b) MIT EINEM FLACHDACH MIT DACHBEGRÜNUNG
VOM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM (GEHWEG BZW. STRASSE) , IST EIN GRENZABSTAND VON 1,0 m EINZUHALTEN.

3.10 IM BEREICH DER STAATSSTRASSE 2270 IST DER VORHANDENE LÄRMSCHALLPEGEL DURCH GEEIGNETE SCHUTZMASSNAHMEN ABZUMINDERN.
GEGEN DEN STRASSENBAULASTTRÄGER KANN KEIN ENTSCHÄDIGUNGSANSPRUCH WEGEN LÄRM UND ANDERER, VON DER STRASSE AUSGEHENDEN EMISIONEN GELTEND GEMACHT WERDEN.

3.11 DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN WIRD AUF 2 WOHNUNGEN FESTGELEGT

3.12 DACHDECKUNG:
a.) DIE DÄCHER SIND MIT NATURROTEN MATERIALIEN AUS TON ODER BETON ZU DECKEN. GLÄNZENDE MATERIALIEN, SOWIE BLECH- ODER KUNSTSTOFFDECKUNGEN SIND UNZULÄSSIG.
b.) FÜR WINTERGÄRTEN, SOWIE BEI ANLAGEN ZUR NUTZUNG DER SONNENENERGIE, IST AUCH EINE DECKUNG IN GLAS, ENTSPRECHEND DER HARTEN BEDACHUNG (BayBO) ZULÄSSIG.
c.) DIE MAXIMALE ZULÄSSIGE GRÖSSE BETRÄGT ¼ DER ÜBERBAUTEN FLÄCHE (HAUPTGEBÄUDE)
d.) PULTDÄCHER SIND MIT MINDESTENS 15° DACHNEIGUNG AUSZUBILDEN.
e.) AN DER TRAUFSEITE DES HAUPTGEBÄUDES ERRICHTETE ÜBERDACHUNGEN SIND NUR ZULÄSSIG:
a.) MIT EINEM SATTELDACH
b.) MIT EINEM PULTDACH BEI EINER DACHNEIGUNG VON MIND. 15° UND EINER MAXIMALEN TIEFE VON 3.00 m, GEMESSEN ALS GEBÄUDEFLUCHT.

GEMEINDE SULZFELD
LANDKREIS KITZINGEN

BEBAUUNGSPLAN „SÜD - WEST"
M. 1:1000

(1. ÄNDERUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES)

Das Landratsamt Kitzingen hat für die Gemeinde Sulzfeld a. Main am 95-02-13 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Süd-West, 1. Änderung" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. Art. 11 Abs. 2 Satz 2 GO bestätigt.
Kitzingen, 2000-03-21 – Landratsamt Kitzingen
I.A.
Lange
Oberregierungsrat

In der Zeit vom 98-11-05 bis 98-12-04 erfolgte die öffentliche Auflegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 BauGB beteiligt.
Kitzingen, 2000-03-21 – Landratsamt Kitzingen
I.A.
Lange
Oberregierungsrat

Das Landratsamt Kitzingen hat für die Gemeinde Sulzfeld a. Main am 00-01-19 den Bebauungsplan „Süd-West, 1. Änderung", bestehend aus Planzeichen und dem Text, als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.
Kitzingen, 2000-03-21 – Landratsamt Kitzingen
I.A.
Lange
Oberregierungsrat

Der Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 und 3 BauGB ist am 00-03-21 ortsüblich unter Hinweis darauf bekanntgemacht worden, daß dieser Bebauungsplan nebst Begründung während der Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen, 97318 Kitzingen, Kaiserstraße 37, Zimmer 21, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Der Bebauungsplan nebst Begründung wird mit Beginn des 00-03-21 in der Verwaltungsgemeinschaft bereitgehalten. Mit Beweisen der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 00-03-21 in Kraft getreten.
Kitzingen, 2000-03-21 – Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen
Thoma
VA

ÄNDERUNGSVERMERKE:
GEÄNDERT 22.07.99
20.09.99

DER PLANFERTIGER:
ARCHITEKT WERNER SCHWESER
97318 KITZINGEN
BISMARCKSTR. 9, TEL 09321/6928

KITZINGEN/MAIN 13. FEB. 1995 / 15. JUNI 1998