



- A) Festsetzungen**
- Geltungsbereich
    - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Art der baulichen Nutzung
    - 2.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
  - Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO.
    - 3.1 Baugrenze
    - 3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
    - 3.3 Bauweise
      - 3.3.1 Offene Bauweise gem. §§ 22 Abs. 2 BauNVO
      - 3.3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
      - 3.3.3 Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig
      - 3.3.4 Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgesch. und ausgebauter Dachgesch. wobei das Dachgesch. ein zusätzliches Vollgesch. sein kann. Satteldach Dachneigung 35-52° GRZ = 0,4; GFZ = 0,8
      - 3.3.5 Zweigeschossige Bauweise, zulässig Erdgesch. Obergesch. und ausgebauter Dachgesch. wobei das Dachgesch. ein zusätzliches Vollgesch. sein kann. Satteldach Dachneigung 35-42° GRZ = 0,4; GFZ = 1,0
    - 3.3.6 Doppel-, Reihenhäuser, sowie an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Gebäude die Gestaltung vorgibt, gleichgültig, ob die Dachneigung der danach errichteten Garage der des Hauptgebäudes entspricht. Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schräggiebeln zugelassen. Andere Arten von Dachgauben sind nicht zulässig.
  - Stellplätze und Garagen
    - 4.1 Vorgeschlagene Fläche für Garagen
    - 4.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden sind zugelassen:
      - 4.2.1 Flachdächer
      - 4.2.2 Verdeckt angeordnete, flachgeneigte Pultdächer, Dachneigung 0-6°
      - 4.2.3 Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer, deren Dachform und Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist. Die Dachneigung kann 35-52° betragen. Je Wohnung sind 2 Stellplätze oder 2 Garagen zu schaffen.
      - 4.2.4
  - Mindestgröße der Grundstücke
    - 5.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 250 m<sup>2</sup> festgesetzt.
  - Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB)
    - 6.1 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB nachstehender Zweckbestimmung
    - 6.2 Kinderspielfeld mit Begrünung. Es werden keinerlei giftige Pflanzen oder Pflanzen mit giftigen Blüten oder Früchten angepflanzt.
    - 6.3 Öffentlicher Pflanzstreifen, 7,00 m breit, der entsprechend eines Pflanzplanes, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist und als Abgrenzung des Planungsgebietes gegenüber der freien Landschaft mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in aufgelockelter Form gruppenartig zu bepflanzen ist.
  - Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB)
    - 7.1 Privater Pflanzstreifen, der entlang der nördlichen Baugrenze als Abschirmung des Baugbietes gegenüber dem angrenzenden landwirtschaftlichen Weg mind. 3,50 m breit, mit einer Strauchbepflanzung mit eingestreuten Heistergruppen aus standortheimischen Gehölzen anzulegen ist.

- Auf den Grundstücken, für die keine Randeingrünung festgelegt ist, ist je 200 m<sup>2</sup> neu bebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen.
- Pflanzenauswahl  
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Weinobstbäume) und Beerensträuchern zugelassen.  
Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten mind. 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:  
Bäume 1. Ordnung: (Hochstamm 2 x verschult, Stammumfang 12/14): Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche  
Bäume 2. Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere  
Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Saalweide, Kornelkirsche, Holunder  
Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen:  
Hochstamm: Stammumfang 12-14 cm  
Heister: 1,50-2,00 m Höhe, 2 x verschult  
Sträucher: Höhe 80-125 cm, 2 x verschult
- Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, (z.B. mit Thuja) oder anderen fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.
- Verkehrsflächen**
  - 8.1 Öffentliche Straßenflächen mit Bemaßung
  - 8.2 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen mit etwaigem Standort. Pflanzqualität: Baum 1. Ordnung, z.B. Winterlinde, Spitzahorn oder Rokokastanie 3 x v, Stammumfang 14/16
  - 8.3 Öffentlicher Rad- und Fußweg
  - 8.4 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg
  - 8.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
  - 8.6 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
  - 8.7 Sichtfelder, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 1,00 m über die Verbindungsfäche der Straßenoberkante hinausragt, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 1,00 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.
- Einfriedungen
  - 9.1 Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen nur als Mauern aus heimischem Naturstein und als Zäune aus Holzlaten ausgeführt, oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.
  - 9.2 Grelle leuchtende Farbenstriche sind untersagt.
  - 9.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
- Zulässige Materialien für die Gebäude
  - 10.1 Die Gebäude sind hat einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln in roter oder rotbrauner Farbe.
  - 10.2 Die Gebäude sind in gedeckten Putz-, Mauer- oder Verkleidungsfarben auszuführen. Grelle Farbenstriche sind untersagt.
- Gebäudeeinstellungen  
Für die Gebäudeeinstellungen wird festgesetzt, vorausgesetzt dies ist entwerferseitig möglich, daß die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude über O.K. Straße 0,60 m nicht übersteigen darf.
- Grundwasser, Versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen  
Schutz vor Grundwasser  
Soweit z.B. mittels Schürftgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Keilerschiele liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

- Versickerungsfördernde Maßnahmen  
Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterterrassen etc. auszurichten.  
Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Höflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.
- Verschmutztes Oberflächenwasser  
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, Tankstellen etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- Dränagen  
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
- Zu besitzende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen  
mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Hinweise
  1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
  2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  3. Grundstück- und Flurnummern
  4. Vorhandene Wohngebäude
  5. Vorhandene Nebengebäude
  6. Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodentalern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden.
  7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch
  8. Vorgeschlagene Fahrbahnquerschnitte  $M = 1 : 200$ 

**A- Straße**  
+0,50 -5,50 +1,50  
Fahrbahn Gehsteig  
Schrammbord

**B-, C- und F- Straße**  
+0,25 4,00 +2,00 -1,25-  
Fahrbahn Gehsteig  
Schrammbord Mehrzweckstraßen (Bäume, Parkflächen, Ausweichstellen)

**D- und E- Straße**  
+0,25 4,00 +2,00  
Fahrbahn Gehsteig  
Schrammbord Mehrzweckstraßen (Bäume, Parkflächen, Ausweichstellen)
  9. Die vom US-Übungsplatz Sulzheim unvermeidbar ausgehenden Emissionen (z.B. Lärm, Staub, Erschütterungen usw.) sind von den Bewohnern des Baugbietes entschädigungslos zu dulden.

**d) Pflanzplan als sich wiederholender Ausschnitt**  
Für den öffentlichen Pflanzstreifen im Baugbiet "Grundracker II" (Übergang des Baugbietes zur freien Landschaft)

Größe: 20,00  
+1,00 +1,00 +1,00+

Legende:  
 □ Liguster  
 □ Hartriegel  
 □ Heckenkirsche  
 □ Kornelkirsche  
 □ Weißdorn  
 □ Handrose  
 □ Haselnuß  
 □ Schlehe  
 □ Pfaffenhütchen  
 □ Wolliger Schneeball

Größbäume: Linde, Esche, Ulme, Spitzahorn, Stieleiche, wechsellagig  
 Heister: Eberesche, Hainbuche, Vogelkirsche, Feldahorn, Ulme, Zitterpappel, Wildapfel, Wildbirne wechsellagig

Gerolzhofen, 17.08.1989  
 Geändert und ergänzt: 05.01.1990  
 Geändert und ergänzt: 15.03.1990

Für die Gemeinde:  
 Sulzheim, den 12. April 1990  
 1. Bürgermeister

Architektur- und Ingenieurbüro  
 Eugen Weimann  
 Julius-Echter-Str. 15  
 8723 Gerolzhofen

Bearbeitet:  
 1. Bürgermeister

**GEMEINDE SULZHEIM**  
 GT. SULZHEIM  
 LKR. SCHWEINFURT  
 Bebauungsplan für das Baugbiet "Grundracker II"  
 M = 1 : 1000  
 09. Juli 1990

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO  
 Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.02.1990 öffentlich ausgelegt.  
 Sulzheim, den 12. April 1990  
 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 26.03.1990 als Satzung beschlossen.  
 Sulzheim, den 12. April 1990  
 1. Bürgermeister

Das Landesamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht geltend.  
 Schweinfurt, 30.05.1990  
 Mä n k a , Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 15. Juni 1990 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde daraufhingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 15. Juni 1990 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).  
 Sulzheim, den 18. Juni 1990  
 1. Bürgermeister