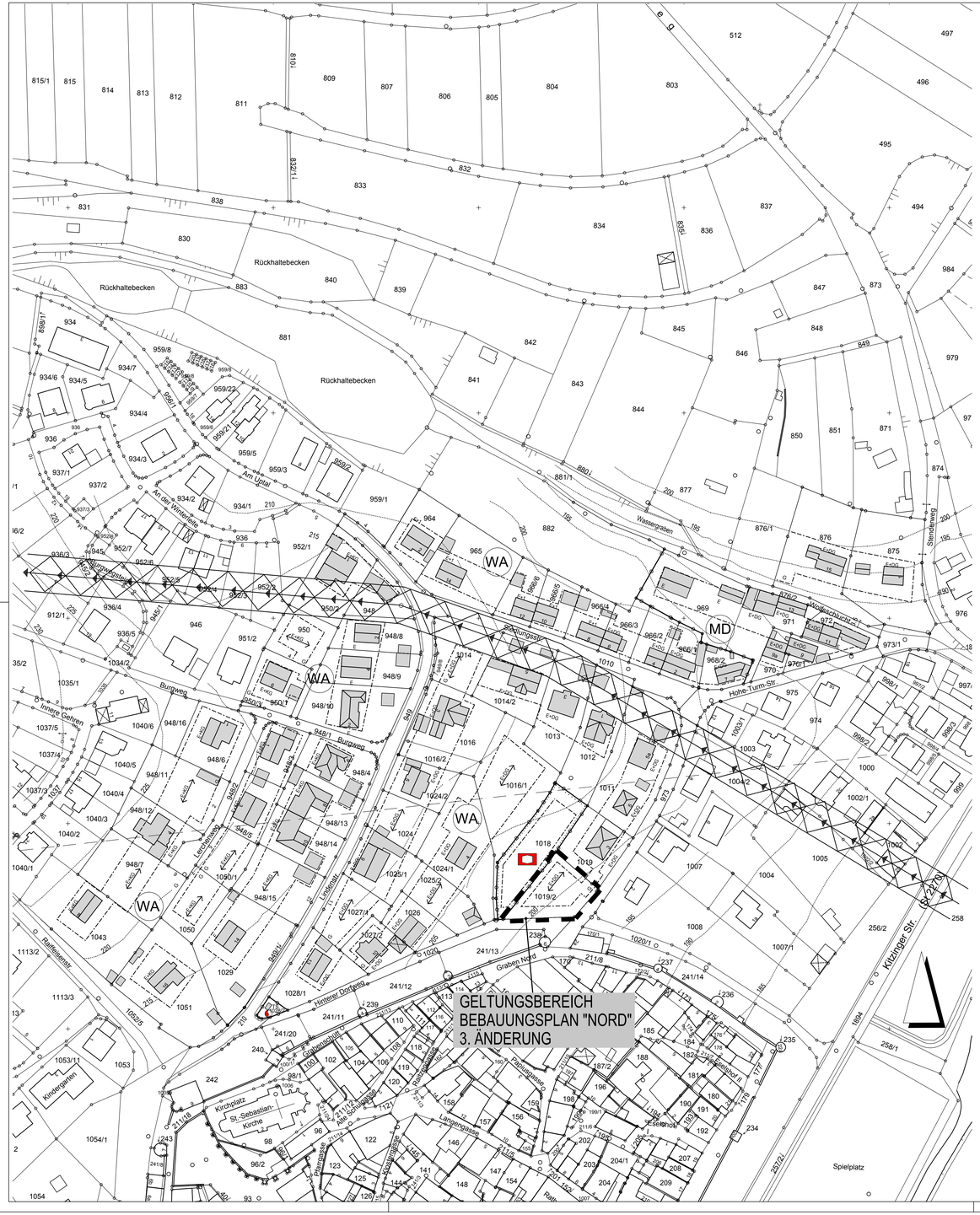

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN:

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

1. HINWEISE:

- GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- 197 HÖHENLINIE
- 2345 FLURNUMMER
- VORH. WOHNGEBÄUDE
- VORH. NICHTWOHN- ODER NEBENGEBÄUDE
- RICHTFUNKSTRECKE (GEGENSTELLEN IN EINER HÖHE VON 471 m BZW. 433 m über NN)

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

- GRENZEN DES GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (5) BauGB)
- GRENZEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 Bau NVO)
- MD DORFGEBIET (§ 5 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+1 / E+DG	0,4	0,8

BAUWEISE, BAUGRENZEN:
(E, DG, KG, 1 = JEWEILS EIN VOLLGESCHOSS)

- E ZULÄSSIG: ERDGESCHOSS MIT SATTEL- ODER WALMDACH, DACHNEIGUNG 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 - 50°, IM HANGGELÄNDE BERGSEITIG TRAUFHÖHE BIS 3,20 m, TALSEITIG BIS 6,00 m.
- E+KG ZULÄSSIG: HANGSEITIG ERDGESCHOSS, TRAUFHÖHE BIS 3,20 m, TALSEITIG KELLER- UND ERDGESCHOSS, TRAUFHÖHE BIS 6,00 m, SATTEL- ODER WALMDACH, DACHNEIGUNG 38 - 45°, DACH KEIN VOLLGESCHOSS, AUSBAU MÖGLICH.
- E+1 ZULÄSSIG: ERD- UND OBERGESCHOSS MIT SATTELDACH, DACHNEIGUNG 30 - 38° TRAUFHÖHE BIS 6,0m IM HANGGELÄNDE AN DER TALSEITE GEMESSSEN. DACH KEIN VOLLGESCHOSS, AUSBAU MÖGLICH.

FÜR DAS BAUGEBIET WIRD DIE OFFENE BAUWEISE FESTGESETZT.

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

DACHAUFBAUTEN:

RÄUME IM DACHGESCHOSS, FÜR DIE EINE GIEBELSEITIGE BELICHTUNG NICHT MÖGLICH IST, SOLLEN ÜBER DACHGAUBEN AB 40° BELICHTET WERDEN.
DIE DACHGAUBEN SIND STEHEND ALS EINZELGAUBEN IN GLEICHER GRÖSSE UND ART AUSZUBILDEN, MÜSSEN ZUM ORTGANG UND ZUM FIRST EINEN MINDESTABSTAND VON 1.50 m BESITZEN UND SOLLEN DAS AUSSENMASS VON 1.30 m NICHT ÜBERSCHREITEN.

ZWERCHHÄUSER SOLLEN DAS MASS VON 3 SPARRENFELDERN, JEDOCH DAS MASS VON MAXIMAL 3.50 m NICHT ÜBERSCHREITEN. ZULÄSSIG IST EIN ZWERCHHAUS JE TRAUFSEITE.

FERNSEH-ANTENNENSCHÜSSELN MÜSSEN IM UNTEREN DRITTEL DER DACHFLÄCHEN UND BEI GIEBELSTÄNDIGEN GEBÄUDEN EINEN ABSTAND VON 5.00 m ZUM ÖFFENTLICHEN RAUM AUFWEISEN.

- EINGEZEICHNETE HAUPTFIRSTRICHTUNG IST VERBINDLICH
- BAUGRENZE
- UMFORMSTATION
- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF, ÖFFENTL. PARKFLÄCHEN
- STRASSENVERKEHRS-FLÄCHEN
- G / ST GARAGE / STELLPLATZ
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN

LEITUNG DER N-ERGIE

SCHUTZZONE VON 17,20 m

LEITUNG
IST VON BAUTEN ALLER ART FREIZUHALTEN.
IM SCHUTZZONENBEREICH DER STROMLEITUNGSTRASSE BEDÜRFEN GELÄNDEVERÄNDERUNGEN, INSBESONDERE AUFFÜLLUNGEN SOWIE DIE ERRICHTUNG VON BAULICHER ANLAGEN DER ZUSTIMMUNG DER N-ERGIE AG NÜRNBERG.
FÜR DIE STROMLEITUNGSTRASSE BESTEHT EIN BEWUCHS BESCHRÄNKUNGSVERBOT.

3. WEITERE FESTSETZUNGEN:

3.1 DIE DÄCHER VON GARAGEN UND NEBENGEBÄUDEN SIND, SOWEIT SIE NICHT IN DIE DÄCHER DER HAUPTGEBÄUDE EINBEZOGEN WERDEN KÖNNEN, ALS SATTEL- ODER FLACHDACH AUSZUBILDEN. DÄCHER VON GARAGEN UND NEBENGEBÄUDEN, WELCHE NICHT AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ERRICHTET WERDEN, SIND IM AUSSEHEN DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN.

3.2 ES IST ZULÄSSIG, DIE GARAGEN AUSSERHALB DER BAUGRENZE MIT MIND. 1,00 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 5,00 m EINZUHALTEN.

3.4 EINFRIEDUNGEN AN DER STRASSENSEITE SIND ZULÄSSIG IN EINER HÖHE VON MAX. 1,30 m ÜBER OK GEHSTEIG, TOREINFASSUNGEN MIT PFEILERN AUS NATURSTEINMAUERWERK, ZÄUNE ALS METALL- 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.

3.5 GLÄNZENDE UND REFLEKTIERENDE BAUSTOFFE SIND NICHT ZULÄSSIG.

3.6 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 ÖFFENTL. STRASSENRAUM (GEHWEG BZW. STRASSE) IST EIN GRENZABSTAND VON 1,00 m EINZUHALTEN.

3.7 DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN WIRD AUF 2 WOHNUNGEN FESTGELEGT.

3.8 EINE VERSIEGELUNG DER PRIV. VERKEHRSFLÄCHEN IST NICHT ZULÄSSIG. ES SIND OFFENPORIGE BELÄGE ZU VERWENDEN.

3.9 DAS AUF DEN DACHFLÄCHEN ANFALLENDE REGENWASSER SOLL IN MULDEN UND RIGOLEN ZUM VERSICKERN GELEITET WERDEN.

3.10 SOLARANLAGEN, SOLARTHERMIE ZUR WARMWASSERAUFBEREITUNG UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN ZUR STROMGEWINNUNG

GESTALTUNG:

DACHFLÄCHEN FÜR DEN EINBAU VON SOLARANLAGEN GLEICH WELCHER ART, SIND IM VORFELD HINSICHTLICH DES STANDORTES ABZUWÄGEN UND IN DER UMSETZUNG SORGFÄLTIG ZU GESTALTEN.

DIE KOMBINATION VON SOLAR- UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN AUF EINER DACHFLÄCHE IST NICHT ZULÄSSIG. DIE ANLAGEN MÜSSEN IN GESTALTERISCH SINNVOLLER WEISE UND WOHL PROPORTIONIERT IN DAS GESAMTERSCHEINUNGSBILD DES GEBÄUDES INTEGRIERT WERDEN. BEVORZUGT WERDEN DIE FLÄCHENANTEILE DER DACHGAUBEN, DER NEBENGEBÄUDE UND DIE VERSCHATTUNGS-ELEMENTE WIE WINTERGÄRTEN UND VORDÄCHER (70 % EFFIZIENZ). AUCH EINE INTEGRATION IN DIE FASSADE IST MÖGLICH.

ES SIND EINHEITLICHE MODULE ZU VERWENDEN. EINE MISCHUNG AUS STEHENDEN UND LIEGENDEN MODULFORMEN IST NICHT ZULÄSSIG, DESGLEICHEN ABGETREPPTE MODULE.

VOLTAIKANLAGEN SIND ZUSAMMENHÄNGEND ALS DURCHGEHENDE FLÄCHE MASSGESCHNEIDERT EINZUBAUEN. SOLARANLAGEN ZUR WÄRMEGEWINNUNG SIND FÜR WOHNGEBÄUDE IM TRAUF- BZW. FIRSTBEREICH ALS MODULBAND BIS AUF 10,0 qm ZU BESCHRÄNKEN.

NUTZUNG:

SOLAR- UND VOLTAIKANLAGEN SOLLEN BEI WOHNGEBÄUDEN NUR FÜR DEN EIGENBEDARF AUSGELEGT WERDEN.

EINBAU UND MATERIAL:

DIE MODULE SIND OHNE AUFSTÄNDERUNG OBERFLÄCHENBÜNDIG, MÖGLICHST IN DER UNTEREN DACHFLÄCHE ODER DACHPARALLEL EINZUBAUEN.
ES IST EIN NICHT GLÄNZENDES ANTHRAZITFARBENES MATERIAL FÜR GLAS UND RAHMEN (NICHT SICHTBAR) ZU VERWENDEN.
AUFSTÄNDERUNGEN AUF GARAGEN MIT FLACHDÄCHERN SIND BEI ANGEMESSENER GESTALTUNG ZULÄSSIG. LEITUNGEN SIND NICHT SICHTBAR ZU FÜHREN.

ZULÄSSIG SIND SOLARZIEGEL AUS TON ODER ZEMENTGEBUNDENE ZIEGEL (GEEIGNET FÜR NIEDRIGENERGIESYSTEME MIT WÄRMESPEICHER).

BESTANDSSCHUTZ:

BESTEHENDE ANLAGEN, DIE BEREITS VOR INKRAFTTRETEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "NORD" INSTALLIERT WAREN, GENIESSEN BESTANDSSCHUTZ. ANFALLENDE INSTANDHALTUNGSARBEITEN SIND ZULÄSSIG. BEI ÄNDERUNGEN DER ANLAGE IN GESTALTUNG, DIMENSIONIERUNG UND NUTZUNG GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.

4. WEITERE HINWEISE:

4.1 IN DER WOLFSSCHLUCHT SIND ÜBERSCHWEMMUNGEN AUS DEN WEINBERGSENTWÄSSUNGEN UND DEN ÜBERLÄUFEN EINER REIHE VON HOCHWASSER- UND SCHLAMMRÜCKHALTEBECKEN MÖGLICH.

4.2 BEI VORHABEN IM NÄHEBEREICH ZUM ENSEMBLE SULZFELD IST EINE ERLAUBNIS NACH ART. 6 DENKMALSCHUTZGESETZ EINZUHOLEN.

4.3 BEI PLANUNGEN UND BAUVORHABEN, DIE DIE TRASSEN DER N-ERGIE BERÜHREN (KÖNNEN), IST DIE N-ERGIE NETZ GMBH, 90461 NÜRNBERG, HAINSTRASSE 34, ZU BETEILIGEN.

4.4 BEI DER ERRICHTUNG VON NEUBAUVORHABEN INNERHALB DES BEBAUUNGSPLANES SOLLTE BEI DER BAUGRUNDUNTERSUCHUNG EIN MÖGLICHER ALTBERGBAU BERÜCKSICHTIGUNG FINDEN. WERDEN BAUGRUBEN AUSGEHOBEN, IST AUF SPUREN ALTEN BERGBAUS (KÜNSTL. HOHLRÄUME, ALTES GRUBENHOLZ, MAUERUNGEN, ETC.) ZU ACHTEN. BEI HINWEISEN AUF ALTEN BERGBAU IST DAS BERGAMT NORDBAYERN, REGIERUNG VON OBERFRANKEN, LUDWIGSTRASSE 20, 95444 BAYREUTH ZU VERSTÄNDIGEN.

GEMEINDE SULZFELD

LANDKREIS KITZINGEN

BEBAUUNGSPLAN "NORD"

M 1:1000

(3. ÄNDERUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES)

Planung Architekturbüro Friedrich Staib; Katzengasse 5, 97082 Würzburg

Planungsstand 10.05.2016

Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Sulzfeld a. Main hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung eines Bebauungsplans „3. Änderung des Bebauungsplans Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Am _____ hat die Gemeinde die Anwendung des Vereinfachten Bauleitplanverfahrens nach § 13 BauGB beschlossen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und§ 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

In der Zeit vom _____ bis _____ erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____. Im gleichen Zeitraum wurde den berührten Behörden und sonstigenTrägern öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Gemeinde Sulzfeld a. Main hat am _____ die 3. Änderung des Bebauungsplans „Nord“in der Fassung vom _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

S c h e n k e l,
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am _____gemäß § 10 Abs. 3 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nebst Begründung während der Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen, Friedrich-Ebert-Straße 5, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

S c h e n k e l,
Erster Bürgermeister