



III TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE UND BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§9 Abs. 1-4 BauGB, Art. 91 BayBO und § 1-23 BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugelbiet wird entsprechend den Festsetzungen des in Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Grundstücke 42 - 48
WA II
GRZ GFZ
0.5 0.8

Grundstücke 20 - 41
WA I+D
GRZ GFZ
0.3 0.4

Grundstücke 1a - 19
WA I+D
GRZ GFZ
0.35 0.4

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Baulinien und Baugrenzen, der Anzahl der Vollgeschosse und den unter Pkt. 4 getroffenen Festsetzungen.

Für die Behandlung der Bauanträge wird festgesetzt, daß aufgrund der planerischen Darstellung Ungenauigkeiten von 1,00 m bei der Festlegung des Baufensters unterstellt werden müssen.

Als Höchstgrenze wird festgelegt: für den Bereich Süd eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,40, für den Bereich Nord eine GRZ von 0,30 und eine GFZ von 0,40, für den Bereich Nord-Nord eine GRZ von 0,50 und eine GFZ von 0,80.

Die Regel ist das eingeschossige Gebäude mit Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß kein VollgeschöÙ sein darf.

Im stärker geneigten Gelände (ca. 1,5 m auf 12 m) ist der Ausbau des Gebäudes mit versetzten GeschöÙen (Split-level) möglich.

Im Gebäudetel zur Talseite ist das Dachgeschoß als VollgeschöÙ zulässig.

Im steilen Gelände (ca. 3 m auf 12 - 15 m) ist der Ausbau des Gebäudes mit GartengeschöÙ möglich.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird je Grundstück auf zwei Wohneinheiten beschränkt.

3 ABSTANDSFLÄCHEN

Von der Abstandsflächenregelung nach Art.6 BayBO wird aus städtebaulichen Gründen im Einzelfall geringfügig abgewichen (Art. 7). Die Abweichungen sind im Plan kenntlich gemacht.

4 BAUWEISE

Gemäß den Eintragungen im Plan wird folgende Bauweise festgesetzt:

Bauquartier Süd (Parzellen 1a - 19)
o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit Einzel- und Doppelhäusern
o Gebäudetiefe < 11m
o Satteldach mit 35 - 40 Grad Dachneigung mit Kniestock
41 - 45 Grad Dachneigung ohne Kniestock

Bauquartier Mitte (Parzellen 20 + 21)
o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit Einzelhäusern
o Satteldach mit 35 - 40 Grad Dachneigung mit Kniestock
41 - 45 Grad Dachneigung ohne Kniestock

Bauquartier Nord (Parzellen 22 - 41)
o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit Einzelhäusern
o Gebäudetiefe < 11 m
o Satteldach mit 35 - 40 Grad Dachneigung mit Kniestock
41 - 45 Grad Dachneigung ohne Kniestock
und mit Doppelhäusern
o Gebäudetiefe < 12 m
o Satteldach mit 35 - 40 Grad Dachneigung mit Kniestock
41 - 45 Grad Dachneigung ohne Kniestock

Bauquartier Nord/Nord (Parzellen 42 - 48)
o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit Doppelhäusern
o Gebäudetiefe < 12 m
o Pultdach mit max. 30 Grad Dachneigung oder Satteldach mit max. 40 Grad Dachneigung ohne Kniestock

5 AUFSCHTÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Der natürliche Geländevertikal darf durch Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden.

Differenzen zum natürlichen Geländevertikal in Höhe bzw. Tiefe dürfen nicht mehr als 0,50 m betragen.

o Flach geneigtes Gelände
Wird ein Haus bergseitig um 50 cm tiefer gesetzt als das Gelände und erhält talseitig eine Aufschüttung von 50 cm, reicht das in den meisten Fällen zur Anpassung an das Gelände aus.

o Steiler geneigtes Gelände
Bei einer Geländedifferenz von ca. 1,50 m auf die Geländebreite ist eine halbgeschossig versetzte Bebauung (split-level) möglich, was einen höheren Wohnwert darstellt, da auch das Dachgeschoß im talseitigen Bereich besser nutzbar wird oder bei einer Aufschüttung von 50 cm bergseitig und einer Abgrabung von 50 cm talseitig kann talseitig ein GartengeschöÙ erreicht werden.

o Sehr steil geneigtes Gelände
Im sehr steil geneigten Gelände des Bereiches Mitte, Parzellen Nr. 20, 21, 22, 23, 24, 25 können Aufschüttungen und Abgrabungen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen werden.

Das Gelände ist weich zu modellieren. KellergeschöÙe dürfen durch Abgrabungen nicht freigelegt werden. Mauern auf Grundstücken sind nicht zulässig. Terrassen sind bevorzugt als Plattform aus Holz auszuführen, ausnahmsweise können zur Ausbildung von Terrassen Mauern auf Grundstücken bis zu einer Höhe von 1,00 m errichtet werden. (Ausführung wird in Punkt 11 geregelt).

6 BAUKÖRPER

o die Stellung und AusmaÙe der Gebäude
Das Hauptgebäude ist auf einem klaren, rechteckigen, längsgerichteten Grundriß aufzubauen. Das Verhältnis der Gebäudetiefe (Gebäudebreite) zur Gebäudelänge ist mit mindestens 4 : 5 anzunehmen. Doppelhäuser gelten als ein Baukörper. Die Richtungen der wesentlichen Gebäudeseiten sind parallel und rechtwinklig zu den im Plan festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.

7 ANBAUTEN AN DAS HAUPTGEBÄUDE

Anbauten bis zu einer Tiefe von 2,5 m an das Hauptgebäude dürfen die Baulinien bzw. Baugrenzen überschreiten. Anbauten für Wohnzwecke müssen innerhalb der Abstandsflächen liegen.

8 GARAGEN, CARPORTS

Die Zulässigkeit von Garagen richtet sich nach § 12 BauNVO. Sie dürfen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Die notwendigen Stellflächen vor den Garagen werden aus städtebaulichen Gründen teilweise in die Mehrzweckstreifen der Straßen gelegt. Die Dachneigung der Garagen ist entsprechend dem der Hauptgebäude auszuführen. Anstelle von Garagen sind offene Carports möglich.

9 SONSTIGE FREISTEHENDE NEBENANLAGEN

Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO in nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 30 qm zulässig.

10 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

o Die Hauptgebäude sind grundsätzlich in massiven Mauerwerkskonstruktionen auszuführen. Möglich sind auch Holzgerippebau. Garagen und Nebengebäude können als offene oder geschlossene leichte Konstruktionen aus Holz, Stahl, Glas ausgebildet sein; Wintergärten und Gewächshäuser sind zulässig.

o Bei der Errichtung von Garagen an gemeinsamer Grenze hat sich der spätere Bauherr in Bezug auf die Gestaltung, wie Gebäudemriß und Dachneigung an die bereits bestehende Garage anpassen.

o Landschaftsstörende Farben an den Gebäuden sind nicht zulässig.

11 EINFRIEDRUNGEN

Die Einfriedungen zu den Straßenräumen sind zwingend um 0,75 m oder mehr von der Grundstücksgrenze einzurücken und als Wiesen- oder Rasenfläche freizuhalten. Zulässig sind zur StraÙenseite nur Einfriedungen aus Holz bis 1,20 m Höhe (senkrechter Holzlatzen- und Staketenzaun). Sockel sind nicht zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist die Einfriedung als Maschendrahtzaun möglich. Sockel sind auch hier unzulässig. Evtl. nötig werdende Stützmauern zum Straßenraum sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sie sind in Muschelkalkstein oder gestocktem Beton (auch als Lesesteinriegel) möglich.

12 BEFESTIGTE FLÄCHEN

o Private befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Eine Versiegelung der befestigten Flächen ist nicht zulässig. Bevorzugt sind wassergebundene Decken, Kies oder Schotterterrassen und Natursteinbeläge. Betonsteine sind in Naturfarbe und in Würfel- oder Rechteckformaten zu verwenden.

13 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an straÙenseitigen Einfriedungen und Außenwänden, beschränkt auf das Erdgeschoß, zulässig. Lichtreklamen sind unzulässig. Die Ansichtsfäche der Werbeanlagen darf 0,25 qm je Anwesen nicht überschreiten.

14 BEPFLANZUNG

o Ortsrandbegrenzung
Für die Eingrünung der Grundstücke am Randes des Bebauungsplangebietes zur freien Landschaft ist ein Heckenstreifen (2-5 reihig) mit standortheimischen Gehölzarten, sowie Einzelbäume (Obstbaum, Nußbaum, Winterlinde, Stieleiche), vorgeschrieben. Fremdländische Pflanzen, geschnittene Hecken und Nadelgehölze sind hier nicht zulässig.

o Pflanzverbote für private Grundstücke
Pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist in den privaten Freiflächen mindestens ein Baum durch den Grundstückseigentümer zu pflanzen. Im einseitigen Bereich dürfen antretende Gehölze, insbesondere Nadelgehölze, nicht gepflanzt werden.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sollen im Bereich der öffentlichen Grünflächen innerhalb von einem Jahr nach Fertigstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und im privaten Bereich innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.

o Auf die DIN 1998 wird hingewiesen; danach ist bei der Pflanzung von Bäumen im Kabeltrassenbereich der FÜW ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

15 SONSTIGES

o Heizlagerung
Bei etwaigen Heizlagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

o Müllboxen
dürfen nicht frei im Eingangsbereich aufgestellt werden. Sie sind im Gebäude bzw. in der Garage einzubauen oder in Verbindung mit Zäunen aufzustellen.

o Sichtdreiecke
Die Sichtdreiecke zur Raiffeisenstraße und zur Lindenstraße sind einzutragen.

o Regenwasserableitung
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegenen Sickerschachtanlagen (Schluckbrunnen) geleitet werden. Das Fassungsvermögen soll mindestens 50 l/qm bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung ist zulässig. (§ 2 der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung - WAS - i.d.F. der Änderungssatzung vom 5.7.1994)

o Baugesuche im Leitungsbereich der FÜW sind, sofern sie der Genehmigung bedürfen, vom Landratsamt Kitzingen dem FÜW zur Stellungnahme vorzulegen; sofern für das Bauvorhaben das Genehmigungsverfahren freigelegt ist, geht diese Verpflichtung auf den Bauherrn über.

o Stauraum
Eine Befreiung für den Stauraum bis zu 5 m ab Grundstücksgrenze ist möglich; jedoch bei aneinandergelagerten Garagen auf unterschiedlichen Grundstücken nur, wenn der Nachbar den gleichen Stauraum einhält.

16 SOLARANLAGEN, SOLARTHERMIE ZUR WARMWASSERAUßERBEITUNG UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN ZUR STROMGEWINNUNG

o 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 sind nicht zulässig.

Bevorzugt werden die Flächenanteile der Dachgauben, der Nebengebäude und die Verschattungselemente wie Wintergärten und Vordächer (70 % Effizienz).

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.

o Nutzung Solar- und Voltaikanlagen sollen bei Wohngebäuden nur für den Eigenbedarf ausgelegt werden.

o Einbau und Material
Die Module sind ohne Aufständigung oberflächenbündig, möglichst in der unteren Dachfläche oder dachparallel einzubauen. Es ist ein nicht glänzendes anthrazitfarbenes Material für Glas und Rahmen (nicht sichtbar) zu verwenden.

o Aufständigung auf Garagen mit Flachdächern sind bei angemessener Gestaltung zulässig. Leitungen sind nicht sichtbar zu führen.

13 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an straÙenseitigen Einfriedungen und Außenwänden, beschränkt auf das Erdgeschoß, zulässig. Lichtreklamen sind unzulässig. Die Ansichtsfäche der Werbeanlagen darf 0,25 qm je Anwesen nicht überschreiten.

14 BEPFLANZUNG

o Ortsrandbegrenzung
Für die Eingrünung der Grundstücke am Randes des Bebauungsplangebietes zur freien Landschaft ist ein Heckenstreifen (2-5 reihig) mit standortheimischen Gehölzarten, sowie Einzelbäume (Obstbaum, Nußbaum, Winterlinde, Stieleiche), vorgeschrieben. Fremdländische Pflanzen, geschnittene Hecken und Nadelgehölze sind hier nicht zulässig.

o Pflanzverbote für private Grundstücke
Pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist in den privaten Freiflächen mindestens ein Baum durch den Grundstückseigentümer zu pflanzen. Im einseitigen Bereich dürfen antretende Gehölze, insbesondere Nadelgehölze, nicht gepflanzt werden.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sollen im Bereich der öffentlichen Grünflächen innerhalb von einem Jahr nach Fertigstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und im privaten Bereich innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.

o Auf die DIN 1998 wird hingewiesen; danach ist bei der Pflanzung von Bäumen im Kabeltrassenbereich der FÜW ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

15 SONSTIGES

o Heizlagerung
Bei etwaigen Heizlagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

o Müllboxen
dürfen nicht frei im Eingangsbereich aufgestellt werden. Sie sind im Gebäude bzw. in der Garage einzubauen oder in Verbindung mit Zäunen aufzustellen.

o Sichtdreiecke
Die Sichtdreiecke zur Raiffeisenstraße und zur Lindenstraße sind einzutragen.

o Regenwasserableitung
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegenen Sickerschachtanlagen (Schluckbrunnen) geleitet werden. Das Fassungsvermögen soll mindestens 50 l/qm bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung ist zulässig. (§ 2 der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung - WAS - i.d.F. der Änderungssatzung vom 5.7.1994)

o Baugesuche im Leitungsbereich der FÜW sind, sofern sie der Genehmigung bedürfen, vom Landratsamt Kitzingen dem FÜW zur Stellungnahme vorzulegen; sofern für das Bauvorhaben das Genehmigungsverfahren freigelegt ist, geht diese Verpflichtung auf den Bauherrn über.

o Stauraum
Eine Befreiung für den Stauraum bis zu 5 m ab Grundstücksgrenze ist möglich; jedoch bei aneinandergelagerten Garagen auf unterschiedlichen Grundstücken nur, wenn der Nachbar den gleichen Stauraum einhält.

o 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 sind nicht zulässig.

Bevorzugt werden die Flächenanteile der Dachgauben, der Nebengebäude und die Verschattungselemente wie Wintergärten und Vordächer (70 % Effizienz).

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.

o Nutzung Solar- und Voltaikanlagen sollen bei Wohngebäuden nur für den Eigenbedarf ausgelegt werden.

o Einbau und Material
Die Module sind ohne Aufständigung oberflächenbündig, möglichst in der unteren Dachfläche oder dachparallel einzubauen. Es ist ein nicht glänzendes anthrazitfarbenes Material für Glas und Rahmen (nicht sichtbar) zu verwenden.

o Aufständigung 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).

o Antragsunterlagen
Die Bauherrschaft kann verpflichtet werden, dass Verlegepläne und Materialisierung mit Mustern aufgezeigt werden.

Ein Baugesuch soll zu den üblichen Unterlagen folgende Unterlagen und Angaben enthalten:
- Anlagen-Typ angebau, integriert oder freistehend (im Sinne der ENV Anhang 1.2, Kap. 2.1 bis 2.3)
- Marke und Modell der Anlage
- Lage der Leitungsführung sofern diese außerhalb des Gebäudes geführt werden
- Konstruktionsdetails sofern diese nicht integriert
- Fotos der Liegenschaft.

Ergänzend bei Solaranlagen
- Abweichung in der Horizontalen von Süden in Grad
- Neigung in der Vertikalen in Grad
- Leistung in kWp
- Falls nicht bewohnt: Angabe, ob das Gebäude vor Projektstart elektrisch erschlossen ist
- Bei Solaranlagen ab 150 qm, auf freistehenden Liegenschaften oder Siedlungen: Konzept zur Energieabführung (Stellungnahme des Netzbetreibers).

FESTSETZUNGEN

- WA Allgemeines Wohngebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Abgrenzung unterschiedliche Nutzung
- Hauptfirstrichtung (verbindlich)
- VollgeschöÙ mit ausbaubarem Dachgeschoß (vgl. textliche Festsetzungen)
- 2 VollgeschöÙe
- Garage
- Gemeinschaftsstellplätze / Carports
- Stellplatzmöglichkeit auf Mehrzweckstreifen
- Baulinie
- Baugrenze
- Verkehrsfläche (siehe Regelquerschnitte)
- Trafostation
- Leitung des FÜW mit Abstandsflächen beidseitig (wie vermaßt)
- öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz
- private Grünfläche
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Böschung

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- Naturdenkmal

- HINWEISE
- vorhandene Grundstücksgrenze gemäß Vermessung
- Grundstückseinfriedung zum Straßenraum
- Höhenlinien
- Vorhandene Bebauung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

GEMEINDE SULZFELD
LANDKREIS KITZINGEN
BEBAUUNGSPLAN "BURGWEG"
M. 1:1000

2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Planung Architekturbüro Dag Schröder; Zürich 20, 97421 Schweinfurt
Planungsstand 11.06.2013

Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Sulzfeld a. Main hat in der Sitzung vom 09.06.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplans „2. Änderung des Bebauungsplans Burgweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Am 11.06.2013 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 11.07.2013 bis 12.08.2013 erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2013. Im gleichen Zeitraum wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Gemeinde Sulzfeld a. Main hat am _____ die 2. Änderung des Bebauungsplans „Burgweg“ in der Fassung vom _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schenkel,
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.

Schenkel,
Erster Bürgermeister

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

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO bzw. Brandabstandsflächen gem. Art. 28 BayBO sind einzuhalten.