

MARKT SULZBACH

BEBAUUNGSPLAN „ÖSTLICH DER KÖNIGSBERGER STRASSE“

M = 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A) für die Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Straßenverkehrsflächen
Die Straßen C u. D werden verkehrsberuhigt ausgebaut. (Tektur vom 26.5.1988)
- Öffentliche Grünflächen: Mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.
- Fläche für Umspannstation
- Spielplatz
- Breite der Straßen-, Wege- und Vorgartenflächen
- Flächen für Garagen
für diese Garagen ist die Grenzbebauung festgesetzt. bei Garagen im Hang Gelände richtet sich die Höhe des Firstes an den tatsächlichen Geländeverhältnissen. darf jedoch max. 4,80 m nicht überschreiten.
- Firstrichtung der Gebäude

Weitere Festsetzungen:

- 1.1 Das Bauland ist gemäß § 4 der Bau NVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (A)
- 1.2 Für das Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt, mit Ausnahme der Grundstücke unterhalb der Straße a (Hausgruppen) wird geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 1.3 Mindestgröße der neuzubildenden Baugrundstücke
Allgemein (Einzelplatz) 500 qm
Doppelhäuser 350 qm
Reihenhäuser 200 qm
- 1.4 Höchstmaß der Baulichen Nutzung gemäß § 17 der Bau NVO:

II	GRZ 0,40 - GFZ 0,6	sofern im Plan nichts anderes festgesetzt ist
UI	GRZ 0,35 - GFZ 0,5	
UU	GRZ 0,40 - GFZ 0,5	
- 1.4.1 - siehe nach Ziffer 1.9 (unten)
- 1.5 Abstandsflächen nach der Bay BO, wenn nicht durch entsprechend eingetragene Maßzahl, z.B. 3 m ein anderer Abstand festgesetzt ist.
- 1.6 Einfriedungen an der Straße sind höchstens 1,00 m hoch und im Straßenzug einheitlich aussehend auszubilden.
Bergseitig erforderliche Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Sie sind aus Sichtbeton oder Naturstein herzustellen und in der Höhe den örtlichen Verhältnissen anzupassen.
Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als Maschendrahtzune an höchstens 1,30 m hohen Stahlpfosten zu befestigen und mit heimischen Büschen, Blütensträuchern o.ä. zu hinterpflanzen.
Betonpfosten sind unzulässig.
- 1.7 Gemäß Art. 8 Bay BO und § 9 Abs. 1 Nr. 15/16 BBAUG sollen die unbebauten Grundstücksflächen, insbesondere die Vorgärten und Abstandsflächen, als Grünflächen (Lausen) oder gärtnerisch (Ziergarten mit Blumen, Sträuchern, Blumen u.a.) angelegt werden.
- 1.8 Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen zur Abgrenzung des Baugebietes wird folgende Gehölzliste festgesetzt:

1. Quercus pedunculata	- Eiche
2. Quercus Petraea	- Eiche
3. Tilia Cordata	- Linde
4. Acer Campestris	- Ahorn
5. Acer Pseudoplatanus	- Ahorn
6. Ulmus Glabra	- Ulme
7. Sorbus Aucuparia	- Eberesche
8. Pinus Sylvestris	- Kiefer
9. Alnus Incana	- Erle
10. Fraxinus Excelsior	- Esche
11. Carpinus betulus	- Hainbuche
12. Corylus avellana	- Haselnuß
13. Prunus padus	- Wildkirsche
14. Prunus spinosa	- Schlehe
15. Rosa canina	- Rose
16. Crataegus monogyna	- Weißdorn
17. Euonymus europ.	- Pfaffenhütchen

Hinweis:

Wegen der Waldbrandgefährdung ist für sämtliche Häuser entlang der Erschließungsstraßen A, B und C die Anbringung von Funkenfängern erforderlich.

- 1.9 Der Abstand der Reihenhausgebäude in der Egerländer-Straße zum nördlich angrenzenden Hochwald wird von 9 m auf 5 m verringert. Änderung vom 3.8.1978

- 1.4.1 Höchstmaß der baulichen Nutzung gem. § 17 der BauNVO im Geltungsbereich der Tekturplanung v. 26.5.1988.

II	GRZ 0,4 - GFZ 0,3
UI	GRZ 0,4 - GFZ 0,8 (Tektur v. 27.6.1991)
UU	GRZ 0,4 - GFZ 1,0

Garagen: 1. Flachdach bis 8 Grad Dachneigung, Wandhöhe 3 m o d r
2. Satteldach, Mindestdachneigung 25 Grad, Höchstneigung nicht größer als die Dachneigung des Wohnhauses. Im Einfahrtbereich darf die Wandhöhe 3 m nicht überschreiten. An der Grundstücksgrenze zusammenfassende Garagen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Material und Farbe herzustellen. (Tektur i.d.F. v. 29.01.1998)

ALOIS KNOBL ARCHITEKT BDB
LESSINGSTR. 2 - 8751 EISENFELD
9. 2. 1978



Siehe Tektur i.d.F. vom 29.01.1998 (rechts oben)

B) für die Hinweise:

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag für die Teilung der Grundstücke.
- Flurstücksnummern
- Hauptversorgungsleitungen
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- vorgeschlagenes Straßenprofil:
8,0 m Breit = 5,00 m Fahrbahn, 2 x 1,50 m Gehsteig.
9,0 m Breit = 6,00 m Fahrbahn, 2 x 1,50 m Gehsteig.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 4 vom 16.08.1976 bis 17.09.1976 in der Ratssitzung des Marktes Sulzbach a. Main, den 16.08.1976, öffentlich ausgestellt.

Die Marktgemeinde Sulzbach hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 15.09.1976, den Bebauungsplan gemäß § 10 B BAUG als Satzung beschlossen.

Sulzbach, den 06.08.1976

 (Bürgermeister)

Sulzbach, den 15.10.1976

 (Bürgermeister)

Das Landratsamt Miltenberg hat den Bebauungsplan mit dem Bescheid vom 5.5.1977
 Nr. 42-60-251.T. gemäß § 11 BBAUG unter Auflagen genehmigt.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 7. Oktober 1977 im Amts- und Mitteilungsblatt des Marktes Sulzbach a. Main Nr. 40/1977 öffentlich bekanntgegeben. Gleichzeitig liegt der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung jederzeit zur Einsicht während der allgemeinen Dienststunden bereit.

Miltenberg, den 5.5.1977

 Bürgermeister

Sulzbach a. Main, den 7.10.1977

 Erster Bürgermeister