



Gerolzhofen, 08.08.2005
 Geändert und ergänzt: 21.10.2005
 Architektur- und Ingenieurbüro
 Eugen Weimann
 Inh. M. Eng. Dipl.-Ing. Irmgard Krammer
 Julius-Echter-Str. 15a
 97447 Gerolzhofen
 Bearbeiter:
 M. Eng. Dipl.-Ing. Irmgard Krammer

Für die Gemeinde:
 Sulzheim, den
 GEMEINDE SULZHEIM
 Geck, 1. Bürgermeister

SULZHEIM
GEMEINDETEIL MÖNCHSTOCKHEIM
LKR. SCHWEINFURT
 Bebauungsplan Nr. 83/33 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
 "An der Vögnitzer Straße II"

M = 1 : 1000

Zu diesem Planteil ist gleichrangig der Textteil i.d.F. vom 21.10.2005 zu beachten

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ... die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Sulzheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom ... als Sitzung beschlossen.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat vom ... ist am ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Sulzheim, den
 GEMEINDE SULZHEIM
 Geck, 1. Bürgermeister

83II
 29.11. - 28.12.2005

GEMEINDE SULZHEIM
GEMEINDETEIL MÖNCHSTOCKHEIM

Bebauungsplan Nr. 83/33 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Vögnitzer Straße II"

M = 1 : 1000

Zu diesem Textteil ist gleichrangig der Planteil i.d.F. vom 21.10.2005 zu beachten.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.08.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.09.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.10.2005 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2005 bis 28.12.2005 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Sulzheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.01.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 21.10.2005 als Sitzung beschlossen.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat vom 16.01.2006 ist am 19.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Sulzheim, den 23.01.2006
 GEMEINDE SULZHEIM
 Geck, 1. Bürgermeister

- A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung**
- Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches
 - Abstandsflächenregelungen**
 - 2.1 Der Bebauungsplan setzt durch Baugrenzen die Abstandsflächen fest. Soweit keine Baugrenzen festgesetzt sind, gelten Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 der derzeit gültigen BayBO.
 - Art der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Das Planungsgebiet ist festgesetzt:
 - 3.1.1 **WA** als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
 - Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO**
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 **Bauweise**
 - 4.2.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
 - 4.2.2 Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser

- 1.3 Hauptgebäude, erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss sein kann (Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach, Dachneigung 35° - 48°, GRZ = 0,4; GEZ = 0,8).
 - 1.4 A, B, C Auf den mit A, B und C gekennzeichneten Grundstücken sind zum Schutz möglicher nächtlicher (22.00 - 7.00 Uhr) Lärmeinwirkungen, ausgehend von der Maschinenhalle auf dem FlSt.Nr. 382, die Schlafräume der Wohnhäuser so anzuordnen, dass sie auch über Fenster an der Nord- oder/und Ostseite belüftbar sind.
 - 1.5 D Auf dem mit D gekennzeichneten Grundstück sind zum Schutz möglicher nächtlicher (22.00 - 7.00 Uhr) Lärmeinwirkungen, ausgehend von der Maschinenhalle auf dem FlSt.Nr. 382, die Schlafräume des Wohnhauses so anzuordnen, dass sie auch über Fenster an der Ost- oder/und Südseite belüftbar sind.
- Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude und Wintergärten**
- 1 Vorgeschlagene Fläche für offene und geschlossene Garagen, Nebenräume und Nebengebäude
 - 2 Für die Errichtung von offenen und geschlossenen Garagen, Nebenräumen und Nebengebäuden sind zugelassen:
 - 2.1 Sattel- und Krüppelwalmdächer, deren Dachneigung an die des jeweiligen Hauptgebäudes oder Wohngebäudes auf dem Grundstück anzupassen ist.

- 5.2.2 Offene Garagen, Nebenräume und Nebengebäude sind auch in Flachdachausführung (z.B. als Grunddach) zugelassen.
- 5.2.3 Offene Garagen sind auch in Skelettbauweise (z.B. aus Holz oder Stahl) zugelassen.
- 5.2.4 Vor geschlossenen Garagen ist ein Stauraum mit mind. 5 m einzuhalten.
- 5.3 Werden Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich zu gestalten. Die zuerst genehmigte(n) oder errichtete(n) Garage(n), Nebenräume oder Nebengebäude gibt/geben die Gestaltung vor. Die Dachneigung der Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude kann in diesem Fall von der des Hauptgebäudes abweichen.
- 5.4 Werden jeweils eine offene und eine geschlossene Garage bzw. Nebenräume und Nebengebäude entlang von Grundstücksgrenzen direkt aneinander gebaut, können sie unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen haben.
- 5.5 Für die Grundstücke, die nur über die entlang der Straßen vorgesehenen Mehrzweckstreifen anzufahren sind, wird für jedes dieser dann gebildeten Grundstücke eine erforderliche Zufahrt, die durch die Bauwerke bei der Anordnung der Grundstückseinfahrt verbindlich zu beachten ist, zugelassen. Der vorgesehene Mehrzweckstreifen wird durch die Kommune auf eine Strecke von ca. 5,00 m befestigt. Der Mehrzweckstreifen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück einmal unterbrochen werden. Mehrere Zufahrten sind nicht zulässig.
- 5.6 Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachneigungen und Dachdeckungen haben.

6. **Verkehrsräume**
 - 6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant
 - 6.2 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen.
 - 6.3 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
7. **Pflanzpflichten:**
 - 7.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingerüstung". Es besteht Pflanzpflicht für einen mind. 3,00 m breiten Pflanzstreifen, der auf privaten Flächen mit einer Strauchbepflanzung mit eingestreuten Heistergruppen aus standortheimischen Gehölzen anzulegen ist.
8. **Weitere Festsetzungen**
 - 8.1 Soweit diese Bebauungsplanänderung keine anderweitigen Regelungen trifft, gelten weiterhin die Festsetzungen des am 17.11.1987 in Kraft getretenen Bebauungsplanes i.d.F. vom 12.02.1987 für das Baugebiet "An der Vögnitzer Straße II".

- B) Hinweise für die bauliche Ordnung**
- 1 Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
 - 2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - 3 123 Grundstücks- und Flurnummern
 - 4 Vorhandene Gebäude
 5. **Straßenverkehrsflächen geplant**
 - 5.1 Vorgeschlagener Fahrbahnquerschnitt
 - 6 Etwaiger Fahrbahnverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Wendekreisradius mit Vermaßung
 - 7 20-kV-Freileitung der ÜZ Laisfeld, die abgebaut wird.

Gerolzhofen, 08.08.2005
 Geändert und ergänzt: 21.10.2005
 Architektur- und Ingenieurbüro
 Eugen Weimann
 Inh. M. Eng. Dipl.-Ing. Irmgard Krammer
 Julius-Echter-Str. 15a
 97447 Gerolzhofen
 Bearbeiter:
 M. Eng. Dipl.-Ing. Irmgard Krammer

Für die Gemeinde:
 Sulzheim, 17.01.2006
 GEMEINDE SULZHEIM
 Geck, 1. Bürgermeister