



**A) Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen**

- WA Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO
- Baugrenze
- 0,35 Geschosshöhenzahl
- 0,7 Geschosshöhenzahl
- II maximal 2 Geschosse
- ED offene Bauweise
- öffentliche Verkehrsfläche
- Strassen- und Wegbegrenzungslinie
- Einfahrtsbereich
- Sichtdreiecke nach Art. 26 BayStWG
- PKW-Fahrer
- Radfahrer
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Fläche für Abwasseranlagen
- Fläche für Versorgung mit Elektrizität, Trafostation
- Wasserfläche: Graben
- Öffentliche Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB
- Fläche für die Landwirtschaft
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Ortsrandeignung
- Ausgleichsmaßnahme
- V1 Verringerungsmaßnahme
- Mindestens ein Hochstamm pro 200 m² privater unbebauter Grundstücksfläche
- 3-zellige freiwachsende, landschaftliche Hecke

**B) Zeichnerische Hinweise**

- bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Grundstücks- und Flurnummern
- bestehende Gebäude
- unverbindliche Vorschläge für die Gebäudestellung/Garagenstände
- geplante Grundstücksgrenzen
- Füllschema der Nutzungsschablonen
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch
- Kabelanlage der Unterfunktions Überlandzentrale
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Telekom

**C) Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung
- Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO
- Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
- Höhendefinitionen
- Abstandflächen
- Zufolge Ausführung der Hauptgebäude
- Für Farbanstriche der Gebäude sind gedeckte Farben zu wählen
- Für die Dacheindeckung sind naturrote, rotbraune, rote, schwarze, graue und anthrazitfarbene Farböne zu wählen
- Zwerchriegel und Dachgauben sind zugelassen

- Stellplätze, Garagen, Nebendäume, Nebengebäude
- Wintergärten sind zugelassen
- Für Garagen und Nebengebäude sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen
- Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenze zugelassen
- Einfriedungen
- Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zugelassen
- Einfriedungen jeglicher Art müssen zu Ackerflächen mindestens 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet werden
- Ordnung
- Pflanzenauswahl und Wurzelaum
- Pflege der Ortsrandeignung
- Pflichten auf öffentlichen Flächen
- Auswahl 3-4 zellige freiwachsende, landschaftliche Hecke
- Bäume (jeweils im Wechsel je Pflanzschema)
- Pflanzschema 3-4 zellige freiwachsende, landschaftliche Hecke
- Pflanzangebote auf privaten Flächen
- Auswahl 10 Hochstamm
- Begrünung
- Ausgleichsmaßnahme
- A1 „Ausgleichsfläche für Zauneidchsen“
- Maßnahmen
- Verringerungsmaßnahme
- V1 „Ortsrandeignung mit landschaftlichen Hecken“



- Maßnahmen
- Vollzugsfristen
- Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
- Maßnahmen zur schonenden Bauausführung
- V1: Minimierung der Flächeninanspruchnahme
- V2: Nächtliche Baumaßnahmen
- V3: Erhalt der Gehölze und Habitatbäume
- V4: Abhängen und Umsiedlung der Zauneidchsen
- V5: Flächeninanspruchnahme
- V6: Vermeidung von Vogelschlag
- V7: Weitere Anforderungen
- Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
- A1 „Ausgleichsfläche für Zauneidchsen“
- Maßnahmen
- Belichtung
- Belichtung
- Belichtung
- Belichtung
- D) Textliche Hinweise
- Denkmalschutz
- Unverschmutztes Oberflächenwasser
- Bei der Nutzung im Haushalt
- Der Einsatz von wassersparenden Armaturen
- Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher

- Verschmutztes Oberflächenwasser
- Drainagen
- Schutz vor Grundwasser
- Entwässerung
- Wassererzeugung
- Böschungen und dergleichen
- Brandschutz
- Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen
- Vereinigungsgut
- Benachbarte Nutzungen
- Maintenanz
- Telekom

Sulzheim, 17.10.2022  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun  
M. Eng., Beauftragter Ingenieur  
Falkenbergstraße 1  
97076 Würzburg  
GEMEINSCHAFT SULZHEIM  
Bearbeitet:  
M. Eng. Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun  
Jürgen Schwab, 1. Bürgermeister

Gemeinde Sulzheim  
Vögnitz  
Landkreis Schweinfurt  
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
für das Baugebiet „Herbtsiesen“  
M = 1 : 1000

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans „Herbtsiesen“ für ein allgemeines Wohngebiet beschlossen. Das Verfahren wird nach § 13 b BauGB durchgeführt.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom _____, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom _____ bis _____ beauftragt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom _____, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.
4. Die Gemeinde Sulzheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan „Herbtsiesen“, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom _____, als Satzung beschlossen.
Sulzheim, den _____ Siegel
Jürgen Schwab, 1. Bürgermeister
5. Ausgefertigt
Sulzheim, den _____ Siegel
Jürgen Schwab, 1. Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Absatz 2 BauGB, ortsüblich, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Gemeinde Sulzheim, Wilhelm-Bahe-Strasse 10, 97029 Sulzheim, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Sulzheim, den _____ Siegel
Jürgen Schwab, 1. Bürgermeister