



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Allgemeines Wohngebiet



Baugrenze



Zahl der Vollgeschosse (zwingend)



Grundflächenzahl



Geschoßflächenzahl



offene Bauweise



Einzel-, Doppelhäuser

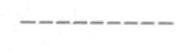


Laubbaum II./III. Ordnung - ohne Standortbindung

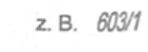


Gehölzgruppen, 2-reihig, mind. 50% der Grundstückslänge

B Hinweise



Grundstücksgrenzen entfallend



Flurnummer

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTFESTSETZUNGEN

1 Zahl der Vollgeschosse, Firsthöhe, Sockelhöhe

Die Gebäude sind zwingend mit 3 Vollgeschossen zu errichten. Die Firsthöhe, gemessen in der Grundstücksmitte zwischen der Oberkante der an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden, längeren Grundstücksseite, bzw. bei dem Grundstück (ehem. 604/4 und 603/1) im Scheitelpunkt der Kurve Lachenbrunnweg/Am Pflanzbeet und dem höchsten Punkt des Gebäudes (First bzw. Attika), darf bei Satteldächern max. 13,50 m, bei Pultdächern max. 12,0 m und bei Flachdächern max. 10,0 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe, gemessen in der Grundstücksmitte zwischen der Oberkante der an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden, längeren Grundstücksseite, bzw. bei dem Grundstück (ehem. 604/4 und 603/1) im Scheitelpunkt der Kurve Lachenbrunnweg/Am Pflanzbeet und der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens, darf max. 0,40 m nicht überschreiten.

2 Brandschutz, Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO.

3 Dachform, Dacheindeckung

Es sind nur Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer zulässig. Als Dacheindeckung sind Dachziegel, Dachsteine und beschichtete Metalleindeckungen (jeweils nicht reflektierend) in den Farben rot bis rotbraun, sowie in Grau- und Anthrazittönen zulässig. Eine Dachbegrünung ist zulässig.

4 Zahl der Wohneinheiten, Stellplätze

Je Wohngebäude sind max. 8 Wohneinheiten zulässig. Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

5 Grundstückszufahrten

Je Grundstück sind nur zwei Grundstückszufahrten mit einer Zufahrtsbreite von jeweils max. 5,0 m zulässig. Die Lage der Zufahrten ist mit der Gemeinde abzustimmen.

6 Weitere Festsetzungen

Soweit der Änderungsplan nichts anderes festsetzt, gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Oberer Ried" der Gemeinde Koltitzheim, Gemeindeteil Unterspiesheim, einschl. der letzten Änderung.

A Hinweis

Auf Art. 5 BayBO wird verwiesen (bei Brüstungshöhen mit mehr als 8,0 m über Gelände ist ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich).

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) wurde vom Gemeinderat am 21. Januar 2020 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 31. Januar 2020 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde in der Zeit vom 12. Oktober 2020 bis 13. November 2020 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Koltitzheim, den 14. November 2020

C Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde in der Zeit vom 12. April 2021 bis 26. April 2021 gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Koltitzheim, den 27. April 2021

D Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 18. Mai 2021 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Koltitzheim, den 19. Mai 2021

E Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplans durch den Gemeinderat ist am 28. Mai 2021 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Koltitzheim 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).

Koltitzheim, den 28. Mai 2021

 
Herbert, 1. Bürgermeister

 
Herbert, 1. Bürgermeister

 
Herbert, 1. Bürgermeister

 
Herbert, 1. Bürgermeister

GEMEINDE KOLTITZHEIM

GEMEINDETEIL UNTERSPIESHEIM
3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „OBERER RIED“
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: fmp, Schweinfurt
12. September 2020, 23. März 2021, 18. Mai 2021

