

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

- Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches
- Abstandsflächenregelungen**
 - 2.1 Hauptgebäude müssen mindestens die durch die eingezeichneten Baugrenzen bestimmten Abstandsflächen einhalten.
 - 2.2 Sind die festgesetzten Baugrenzen identisch mit den vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen, sind für Hauptgebäude nicht die Baugrenzen maßgeblich, sondern die Abstandsflächen gem. Ziffer A) 2.3 bzw. A) 2.4 einzuhalten.
 - 2.3 Zu Grundstücksgrenzen, denen keine Baugrenzen zugeordnet sind, sind mindestens folgende Abstandsflächen einzuhalten:
 - 2.3.1 Von einzelstehenden Hauptgebäuden:
 - 2.3.1.1 Entlang von Gebäudeseiten mit nicht mehr als 16 m Länge: 3 m
 - 2.3.1.2 Entlang von Gebäudeseiten mit mehr als 16 m Länge: 4 m
 - 2.3.2 Zulässige Doppelhäuser dürfen einseitig entlang einer gemeinsamen Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen aneinandergelagert werden. Für die übrigen Gebäudeseiten gelten die Festsetzungen unter Ziffer A) 2.1 und A) 2.3.
 - 2.4 Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäude dürfen innerhalb festgesetzter Baugrenzen ohne Einhaltung von Abstandsflächen entlang Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn sie die Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO bzw. die entsprechenden, maßgeblichen Bestimmungen der BayBO in der jeweils gültigen Fassung erfüllen.
 - 2.5 Sonstige Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäude müssen eine Abstandsfläche von mind. 3 m einhalten.
- Art der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Das Planungsgebiet ist festgesetzt:
 - 3.1.1 **WA** teilweise als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
 - 3.1.2 **Mb** teilweise als beschränktes Mischgebiet (Mb) gem. § 6 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO
 - 3.2 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird die gem. § 6 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO im Mischgebiet mögliche Nutzung (Tankstellen) nicht zugelassen.
 - 3.3 Vergnügungstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO, Vergnügungstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 im Mischgebiet nicht zulässig.
 - 3.4 Gem. § 9 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 7 BauNVO wird im Mischgebiet für die Hauptgebäude festgesetzte Nutzung im Dachgeschoss nur die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 1 und § 13 BauNVO festgesetzten Nutzungen zulässig sind.
- Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO**
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 Nutzungsgrenzung
 - 4.3 Bauweise
 - 4.3.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - 4.3.2 Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser
 - 4.3.3 Zugelassen ist: Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss, wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben. Sattel- und Krüppelwalmdach, Dachneigung 38° - 52° GRZ = 0,35; GFZ = 0,70; Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.
 - 4.4 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.

- 4.5 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schräggiebeln zugelassen. Die Breite einzelner Giebel darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Giebel zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudehöhe einnehmen.
- 4.6 Innerhalb der durch den Halbkreis (Radius 33 m) gekennzeichneten Fläche sind keine Wohngebäude, Terrassen, Wintergärten oder/und Balkone und ähnliche zugelassen.
- 5. Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude und Wintergärten**
 - 5.1 Vorgeschlagene Fläche für offene und geschlossene Garagen, Nebenräume und Nebengebäude
 - 5.2 Für die Errichtung von offenen und geschlossenen Garagen, Nebenräumen und Nebengebäuden sind zugelassen:
 - 5.2.1 Sattel- und Krüppelwalmdächer, deren Dachneigung an die des jeweiligen Hauptgebäudes auf dem Grundstück anzupassen ist.
 - 5.2.2 Offene Garagen sind auch in Flachdachausführung (z.B. als Grunddach) zugelassen.
 - 5.3 Werden Garagen, Nebenräume und Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich zu gestalten. Die zuerst genehmigte(n) oder errichtete(n) Garage(n) Nebenräume und Nebengebäude gibt/geben die Gestaltung vor. Die Dachneigung der Garagen, Nebenräume und Nebengebäude kann in diesem Fall von der des Hauptgebäudes abweichen.
 - 5.4 Werden eine offene und eine geschlossene Garage nebeneinander errichtet, können diese unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen haben.
 - 5.5 Je Wohneinheit im Erdgeschoß sind von den Bauherren mind. 2 Stellplätze (gegebenenfalls in Form von Garagen zu schaffen und für jede Wohneinheit im Dachgeschoß ist mind. 1 Stellplatz (gegebenenfalls in Form einer Garage) herzustellen.
 - 5.6 Kellergaragen sind nicht zugelassen.
 - 5.7 Die im Bereich von Mehrzweckstraßen von der Gemeinde vorgesehenen Zufahrten sind bei der Anordnung und der Errichtung der Garagen verbindlich zu beachten.
 - 5.8 Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachneigungen und Dachneigungen erhalten.
 - 6. Verkehrsflächen**
 - 6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen bestehend
 - 6.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant
 - 6.3 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen (siehe auch Ziffer C) 3.1)
 - 6.4 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
 - 6.5 Für die Grundstücke, die nur über die entlang der Straßen vorgesehenen Mehrzweckstraßen anzuweisen sind, ist für jedes dieser dann gebildeten Grundstücke eine erforderliche Zufahrt die durch die Bauherren bei der Anordnung der Grundstückseinheit verbindlich zu beachten ist, zu gestalten. Der vorgesehene Mehrzweckstraßen wird durch die Gemeinde auf eine Strecke von ca. 5,00 m befestigt. Der Mehrzweckstraßen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden.
 - 6.6 Anbauzone gem. Art. 23 (1) BayStVO; Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art - ausgenommen Einfriedungen - in einer Entfernung von 15 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
 - 6.7 Sichtfelder, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragen, freizumachen und freizubehalten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (vergl. Art. 26 BayStVO).
 - 7. Einfriedungen**
 - 7.1 Werden Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen vorgesehen, dürfen sie nur als Mauern mit max. 0,80 m Höhe, die Zäune aus senkrechten Holzlatten mit max. 1,20 m Höhe ausgeführt oder als lebende Zäune aus Heckenstrüchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.

- 7.2 Farbstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.
- 7.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubbgehölzen zu hinterpflanzen.
- 7.4 Die Grundstücke sind außerhalb der OZ-Grenzen entlang der klassifizierten Straße (SW 41) mit Tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so dass keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu dieser Straße möglich sind.
- 8. Zulässige Ausführung der Gebäude**
 - 8.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und -steinen in roter Farbe.
 - 8.2 Für Farbstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.
- 9. Gebäudeeinstellungen**
 - 9.1 Die Oberkante der Kellerdecke der Gebäude im Rebau darf die Oberkante der Straßenhinterkante in der Gebäudemitte nicht mehr als 0,80 m übersteigen.
- 10. Solaranlagen**
 - 10.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

B) Hinweise für die bauliche Ordnung

1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. 878 Grundstücks- und Flurnummern
4. Vorhandene Gebäude
- 5. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen**
 - 5.1 Schutz vor Grundwasser: Im Planungsgebiet kann hoher Grundwasserstand auftreten. Dieser ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Sollte der Grundwasserstand über der Kellersohle liegen, sind die Kellergeschosse mit geeigneten Maßnahmen z.B. wasserdichten Wänden zu schützen. Grundwasserströmungen von ca. 1 m sollten berücksichtigt werden. Das Abfließen von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
 - 5.2 Rückhaltung, Versickerung: Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagwahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rostmulde, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten.
 - 5.3 Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser sollte zur Regenwassernutzung in Haushalt und Garten in Sonnenbehältern (Behälter aus Beton, Kunststoff etc. oder Mäuden, offene Erdbecken, Riegeln) mit Überläufen zum Mischwasserkanal aufgefangen werden. Bei der Nutzung im Haushalt z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwasser) zu achten.
 - 5.4 Der Einsatz von wasserspendenden Armaturen wird dringend empfohlen. Für die Sommerbehalter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,2 cbm pro 100 qm befestigte Fläche. Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, kann unverschmutztes Oberflächenwasser auch versickert werden. Z.B. bei Hofflächen ist sorgfältig darauf zu achten, dass tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.
 - 5.4 Verschmutztes Oberflächenwasser: Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit öhligen Stoffen in Berührung kommen kann (Washplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

- 5.5 Dränungen: Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angelegte Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.
- 6. Denkmalschutz**
 - 6.1 Nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schulfünftiges Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg und/oder dem Landesamt Schweinfurt die untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
 - 6.2 Bei Genehmigungsverfahren, die Belange des Denkmalschutzes berühren, ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg jeweils zum Bauantrag zu hören.
- 7. Straßenverkehrsflächen geplant**
- 8. Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:**
 - 8.1 Beläge für die Befestigung von privaten Flächen sollen auf den Ausbau der öffentlichen Flächen abgestimmt werden, wobei Materialien aus nachstehender Vorschlagsliste Verwendung finden sollten: Naturstein, Klinker, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Betonsteine oder -platten, ausgenommen Betonverbundsteine.
 - 8.2 Auf den einzelnen Grundstücken sollten Wasserzisternen zur Bevorratung von Regenwasser angeordnet werden.
 9. Etwaiger Fahrspurverlauf bzw. Abgrenzungen zwischen Gehwegen, Mehrzweckstraßen, etc. in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche
- 10. Entwässerung**
 - 10.1 Die Straßenoberkante stellt die Rückstauebene dar. Gem. DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanonrückstau zu sichern.
- 11. Böschungen und dergleichen**
 - 11.1 Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenaufbau ergeben, sind im Baugrundplan nicht gesondert auszuweisen. Es wird darauf hingewiesen, daß sie zu den Baugrundflächen gehören.
- 12. Immissionsschutz**
 - 12.1 Bei der Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm und/oder luftverunreinigenden Emissionen verbunden sind, ist gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO die Untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.
- 13. Baugenehmigung**
 - 13.1 Bei der Baugenehmigung gewerblicher Vorhaben ist gem. Art. 69 BayBO das Gewerbeaufsichtsamtsamt zu hören.
- 14. Benachbarte Nutzungen**
 - 14.1 Das Planungsgebiet grenzt an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngung mit Festmist oder Gülle, mit Spritzmitteln bei Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubentwicklung bei Erntearbeiten sind zu tolerieren. Alle aus der landwirtschaftlichen Nutzung sich ergebenden zumutbaren Immissionen sind zu tolerieren.
 - 14.2 Das Planungsgebiet ist dem Baugebiet "Gewerbegebiet" benachbart. Mit daraus sich ergebenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen muß gerechnet werden.

C) Festsetzungen für die Grünordnung

- 1. Öffentliche und private Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
 - 1.1 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Pflanzgebieten mit nachstehender Zweckbestimmung bzw. entsprechend nachstehenden Festsetzungen:
 - 1.1.1 Grünstreifen mit Baumbepflanzung und Gehweg
 - 1.1.2 Flächen für die Landwirtschaft
- 2. Ausgleichsfläche die außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes festgesetzt ist:**
 - 2.1 Die Ausgleichsfläche A1 "in der Mischhecke" (Teilfläche des Fl.S.Nr.468 der Gemarkung Koltitzheim mit ca. 3.300 qm) wird mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücken im Eingriffsbebauungsplan für das Baugebiet "Alter Sportplatz", auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Lage, Maßnahmen und Festsetzungen sind aus den Anlagen 1, 2 und 5 zur Begründung der Grünordnungsplanung ersichtlich. Diese sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 2.1.1 Maßnahmen:
 - Sicherung, Pflege, Entwicklung vorhandener Waldsäume
 - Ergänzung, Erweiterung des Waldsaumes
 - Anlage/Entwicklung von Gras- und Krautsäumen
 - Entwicklung einer mageren Wiese
 - Neuanlage einer (Wald-) Streuobstwiese
- 3. Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Flächen:**
 - 3.1 großkröniger Laubbbaum II. Ordnung mit etwaiger Standortbindung, Bindung nach Stückzahl II. Ziff. C 5.3 der textlichen Festsetzungen, Mindestgröße: Hochstämmiger Baum (H), 3 x verschult (3xv), Stammumfang (STU) 16-18 cm
 - 3.2 großkröniger Laubbbaum II./III. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl II. Ziff. C 5.3 der textlichen Festsetzungen, Mindestgröße H 2xv, STU 10-12 cm
- 4. Vollzugsfristen**
 - 4.1 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der privaten bzw. öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.
 - 4.2 Die Ausgleichsmaßnahme A1 ist spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließung des Baugebietes zu vollziehen.
 - 4.3 Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen sind mit 15 v.H. den öffentlichen und mit 85 v.H. den privaten Flächen zuzurechnen.
- 5. Pflanzgebote**
 - 5.1 Pflanzqualität: Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulplflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

- 5.2 Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Flächen: Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mindestens 8 qm Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.
- 5.3 Pflanzenauswahl: Die festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich mit standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste in der Anlage 3 der Begründung zur Grünordnungsplanung zu verwirklichen.
- D) Hinweise zu Grünordnung**
 1. **Gehölzplantzungen**
 - 1.1 Es wird empfohlen, autochthone (aus Saatgut und Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.
 2. **Dachbegrünung**
 - 2.1 Es wird empfohlen, flache und fach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.
 3. **Bestand**
 - 3.1 Bäume die längerfristig zu füllen sind.
 - 3.2 Vorhandene Bäume und Gehölzgruppen
 - 3.3 Vorhandene Kastanienbäume, die soweit möglich, erhalten bleiben sollen.

Gerolzhofen, 18.02.2003
Gebündert und ergänzt: 07.07.2003
Ergänzt: 03.11.2003

Elfershausen-Engenthal, 18.02.2003
Gebündert und ergänzt: 07.07.2003
Ergänzt: 03.11.2003

Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weilmann
Inh. M. Eng. Dipl.-Ing. Ingrid Krommer
Julius-Eiche-Str. 1
97447 Gerolzhofen

Dietz und Partner GbR
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung
Engenthal 42-97725 Elfershausen

Für die Gemeinde:
Koltitzheim, den 18.11.2003
GEMEINDE KOLTITZHEIM

Bearbeitet: M. Eng. Dipl.-Ing. Ingrid Krommer
18.02.2003

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Martin Bell
Herbert, 1. Bürgermeister

KOLTITZHEIM
GEMEINDETEIL KOLTITZHEIM
LKR. SCHWEINFURT
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Baugebiet "Alter Sportplatz" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Am Felsenkeller - II. Abschnitt"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO
Mb gem. § 6 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO

Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.04.2003 ortsbüchlich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.02.2003 hat in der Zeit vom 28.04.2003 bis 19.05.2003 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.07.2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.09.2003 bis 30.09.2003 öffentlich ausgeteigt.
4. Die Gemeinde Koltitzheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.11.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 03.11.2003 als Sitzung beschlossen.
5. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat vom 18.11.2003 ist am 21.11.2003 ortsbüchlich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung 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 24.11.2003
GEMEINDE KOLTITZHEIM
Herbert, 1. Bürgermeister

