

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

- 1. Geltungsbereich
1.1 Grenze des Geltungsbereiches
2. Abstandflächenregelungen
2.1 Hauptgebäude müssen mindestens die durch die eingezeichneten Baugrenzen bestimmten Abstandflächen einhalten.
2.2 Sind die festgesetzten Baugrenzen identisch mit den vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen, sind für Hauptgebäude nicht die Baugrenzen maßgeblich, sondern die Abstandflächen gem. Ziffer A) 2.3 bzw. A) 2.4 einzuhalten.
2.3 Zu Grundstücksgrenzen, denen keine Baugrenzen zugeordnet sind, sind mindestens folgende Abstandflächen 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
2.4 Zulässige Doppelhäuser dürfen einseitig entlang einer gemeinsamen Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandflächen aneinandergelagert werden. Für die übrigen Gebäudeseiten gelten die Festsetzungen unter Ziffer A) 2.1 und A) 2.3.
2.5 Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäude dürfen innerhalb festgesetzter Baugrenzen ohne Einhaltung von Abstandflächen entlang Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn sie die Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BauBO bzw. die entsprechenden, maßgeblichen Bestimmungen der BauBO in der jeweils gültigen Fassung erfüllen. Sonstige Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäude müssen eine Abstandfläche von mind. 3 m einhalten.
3. 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 Vergnügungststätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO, Vergnügungststätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 im Mischgebiet nicht zulässig.
3.4 Gem. § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 BauNVO wird im Mischgebiet für die Hauptgebäude festgesetzt, dass im Dachgeschoss nur die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 1 und § 13 BauNVO festgesetzten Nutzungen zulässig sind.
4. 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 BauBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben. Sattel- und Krüppelwalmdach, Dachneigung 35° - 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 Schlegelgauben zugelassen. Die Breite einzelner Gauben darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Gauben zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge 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 Erdgeschöß 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 anzu-fahren 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) BauStVO; 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 BauStVO).
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 speichernden Holzarten 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. 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 Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rostmulde, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten.
5.3 Unversichertes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser sollte zur Regenwassernutzung in Haushalt und Garten in Sonnenbehältern (Behälter aus Beton, Kunststoff etc. oder Mäulen, 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.
Der Einsatz von wasserspendenden Armaturen wird dringend empfohlen.
Für die Sommerbehalter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,2 cbm pro 100 qm befestigter Fläche.
Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, kann unversichertes 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 Dränagen 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 Boden- oder Fundamenten. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg und/oder dem Landesamt Schweinfurt als 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
A- und B-Strasse, Drosselgasse, C-Strasse
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. Etwasiger 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 Kanonkrückstau 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 Baugrabenplan nicht gesondert auszuweisen. Es wird darauf hingewiesen, daß sie zu den Baugrundstücken 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 BauBO die Untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.
13. Baugenehmigung
13.1 Bei der Baugenehmigung gewerblicher Vorhaben ist gem. Art. 69 BauBO das Gewerbeaufsichtsamt 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 ist zu rechnen. 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 Pflanzgeboten mit nachstehender Zweckbestimmung bzw. entsprechend nachstehenden Festsetzungen:
1.1.1 Grünstreifen mit Baumbepflanzung und Gehweg
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 Koltzheim 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. Gehölzpflanzungen
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 fällen 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 Ergänz: 03.11.2003
Eifershausen-Engenthal, 18.02.2003 Gebündert und ergänzt: 07.07.2003 Ergänz: 03.11.2003
Architektur- und Ingenieurbüro Eugen Weilmann Inh. M. Eng. Dipl.-Ing. Ingrid Krommer Julia-Esterhölzl 97447 Gerolzhofen
Dietz und Partner GbR Landschaftsarchitekten BDLA Büro für Freiraumplanung Engenthal 42-97725 Eifershausen
Für die Gemeinde: Koltzheim, den 18.11.2003 GEMEINDE KOLTZHEIM
Herbert, 1. Bürgermeister



M = 1 : 1 000