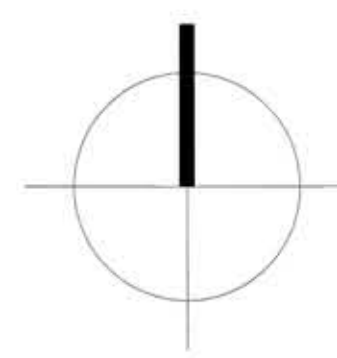


## 2. Änderung des Bebauungsplanes "An der Zeilzheimer Straße" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet"



### ZEICHENERKLÄRUNG

#### A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

##### 1. Geltungsbereich

- 1.1 - - - Grenze des geänderten Bereiches

##### 2. Art der baulichen Nutzung gem. § 8 Bau NVO

2.1 Das Baugebiet ist festgesetzt als Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO.  
 2.2 Gem. § 1 Abs. 2 Ziffer 2 i. V. mit § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO wird die Errichtung von höchstens zwei Wohneinheiten für Auflichts- und Betriebspersonellen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zugelassen.

##### 3. Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. Bau NVO

- 3.1 Zulässig sind:  
 GRZ 0,8  
 GFZ 2,4  
 GÜZ 0,2
- 3.2 Um unzumutbare Rauchgasbelastungen durch benachbarte Feuerstätten auszuschließen, müssen die Lüftungsöffnungen von zum ständigen Aufenthalt bestimmten Räumen von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 15 m bzw. von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 8 m entfernt sein oder 1 m niedriger liegen als die umliegenden Kaminmündungen. Bezugspunkt ist die Oberkante der Lüftungsöffnung.

##### 4. Überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Vollgeschosse

- 4.1 II Zahl der max. Vollgeschosse - zweigeschossig  
 4.2 III Zahl der max. Vollgeschosse - dreigeschossig  
 4.3 V Zahl der max. Vollgeschosse - fünfgeschossig  
 4.4 Dachgeschosse werden bei der Berechnung der Vollgeschosse mit angerechnet.  
 4.5 Für ein- bis dreigeschossige Gebäude ist als Dachform Flachdach bzw. Pultdach sowie Satteldach und eine traufseitige Wandhöhe von max. 9 m zulässig. Bei fünfgeschossigen Gebäuden ist als Dachform nur Flachdach und eine Wandhöhe von max. 20 m festgesetzt. Notwendige technische Aufbauten sind bis zu einer Höhe von 4 m über die höchste Wandhöhe hinaus möglich. Die Fußpunkte für die Wandhöhe ist das natürliche bzw. das im Rahmen der zulässigen Aufschüttungs- und Abgrabungshöhe festgesetzte Gelände.  
 4.6 Eine Dachneigung von max. 20° ist festgesetzt.  
 4.7 Die Festsetzungen 4.4 und 4.5 ersetzen die Ziffern 5.2.3, 5.2.3.1 und 5.2.4 des Bebauungsplanes "An der Zeilzheimer Straße".  
 4.8 Auf- bzw. Abtragungen sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Zur Bestimmung des Bezugspunktes für die Veränderung durch Auf- und Abtragung ist das natürliche Gelände maßgebend.

##### 5. Verkehrsflächen

- 5.1 vorhandene sowie geplante öffentliche Straßenverkehrsflächen  
 5.2 vorhandene sowie geplante private Straßenverkehrsflächen  
 5.3 vorhandene Straßenbegrenzung  
 5.4 geplante Straßenbegrenzung  
 5.5 Straßenmarkierung  
 5.6 Straßenbegrenzungslinie  
 5.7 Anbaufreie Schutzzone ab Fahrbahnrand mit Vermaüung  
 5.8 Anbaufreie Schutzzone  
 5.8.1 Gem. Art. 23 Abs. 1 Bayer. Straßen- und Weggesetz dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art, ausgenommen Einfriedungen in einer Entfernung bis zu 20 m entlang der Staatsstraße St 2271 und in einer Entfernung bis zu 15 m entlang der Kreisstraße SW 41, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.  
 5.8.2 Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone sind unzulässig. Werbeanlagen außerhalb der Anbauverbotszone, die sich auf den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften auswirken, sind ebenfalls unzulässig bzw. im Einzelfall verkehrsrechtlich zu bewerten.

5.9 Sichtfelder gem. Art. 26 BayStrWG, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfäche der Straßenoberkante hinausragen, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.

5.10 Die Grundstücke sind außerhalb der OD Grenzen entlang der klassifizierten Staatsstraße St 2271 und Kreisstraße SW 41 mit fun- und totenen Einzäunungen zu versehen, so dass keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu dieser Straße möglich sind. Die Funktionalität der Sichtreiecke muss hierbei gewahrt bleiben.

5.11 Abgrabungen im Bereich der anbaufreien Zone, die über die Oberkante der Fahrbahndecke reichen, bedürfen aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs sowie des Bestandes der Straße einer gesonderten Zustimmung des Bausträgers der Fahrbahn.

##### 6. Hauptversorgungsleitungen

- 6.1 Oberirdische Versorgungsleitung bestehend  
 6.2 Unterirdische Versorgungsleitung bestehend  
 6.3 Schutzzone mit Vermaüung entlang Versorgungsleitungen (Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen sowie die Bebauung mit Gebäuden nicht zulässig)

##### 7. Flächen für Versorgungsanlagen

- 7.1 Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung  
 7.2 Elektrizität (Umformstation)

#### B) Hinweise zur baulichen Ordnung

1. Grundstücksgrenzen  
 2. 224 Grundstücks- und Flurnummern  
 3. Grenze des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "An der Zeilzheimer Straße"  
 4. Grenze des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet"  
 5. Wegfall  
 6. vorhandene Gebäude  
 7. geplante Neubauten  
 8. vorgesehene Parkplatzaufteilung mit ungefährender Standortbindung  
 9. Solarmodulbalken  
 10. Die Abstandsflächen entsprechen den Vorgaben der BayBO in der aktuellen Fassung.  
 11. Werbeanlagen  
 11.1 Werbeanlagen sind grundsätzlich bis zu einer einzelnen Größe von 1,2 m x 12,0 m zulässig sofern sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs genüge tragen. Bei mehreren Firmenlogos sind diese bis zu einer Größe von jeweils 10 m<sup>2</sup> möglich.  
 11.2 Die Oberkante der Attika bzw. die Unterkante der Traufe darf auf keinen Fall überschritten werden.  
 11.3 Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf oder Blinklicht sowie anderen Lichteffekten sind unzulässig.

#### C) Zeichnerische Festsetzungen für die Grünordnung

##### 1. Pflanzgebot für öffentliche Grünflächen

- 1.1 bestehender öffentlicher Grünstreifen mit Hecken mit Bemaßung (siehe Pflanzschema unter Ziffer 1.1.1)  
 1.1.1 Pflanzschema  
 Hu|Sc|So|Ho|Hu|Hu|V|W|Hu|Ho|Hu|Hu|Hu|Sc|So|Hu|Hu|Hu|Sc|W|Hr|Hu|W|F|Ho|W|Hu|Hu|Hu|Hu|Hu|Sc|W|Hr|Hu|Hu|Sc|Hr|W|W|Sc|So|Ho|W|F|W|Hu|Hu|Hu|Hu|Hu|Sc|Hr|W|Hr|Hr|Hr|W|E|Sc|E|Sc|Hr|W|Hu|W|Hu|Hu|Hr|Hr|Hr|W

##### 2. Pflanzgebot im privaten Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 2.1 geplante Einzelbäume  
 Mindestabstand zum Fahrbahnrand 8,0 m  
 2.2 geplante 3-reihige landschaftliche Hecke  
 Mindestabstand zum Fahrbahnrand 5,0 m (siehe Pflanzschema unter Ziffer 2.2.1)  
 2.2.1 Pflanzschema für landschaftl. Hecke  
 Hr|Hr|Sc|So|Hr|Hu|Hu|Hu|Hu|Hu|V|W|Hu|Hu|Sc|Hu|Hu|E|Hr|Hr|Sc|Hr|Hr|Hu|Hu|Hu|Hu|Hu|Ho|V|Hr|W|Hu|Sc|So|Hu|E|Hr|Hr|Sc|Hr|Hu|Hu|Hu|Hu|Hu|Ho|V|W|Sc|Hu|Sc|Hu|Hu|Hu|E|Hr|Hr|Sc

##### 3. Erhaltungsgebot im privaten Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 3.1 vorhandene und zu erhaltende Einzelbäume  
 3.2 vorhandene und zu erhaltende landschaftliche Hecke (siehe Pflanzschema unter Ziffer 2.2.1)  
 3.3 Grünflächenzahl  
 Diese gibt an, welcher Anteil der Grundstücksfläche offenerporig bzw. gärtnerisch zu gestalten sind. Bei zwingender Unterschreitung der GÜZ können Fassaden- und Dachbegrenzung flächenbezogen angerechnet werden (0,2 + 20%)

#### D) Übrige Festsetzungen

Soweit in dieser Bebauungsplanänderung nichts anderweitig festgesetzt ist, gelten die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans der Gemeinde Koltzheim "Gewerbegebiet" in der Fassung der 2. Änderung und die Festsetzungen des Bebauungsplans "An der Zeilzheimer Straße" in der Fassung der 1. Änderung weiter.

### VERFAHRENSVERMERKE

**1. Aufstellungsbeschluss**  
 Die Gemeinde Koltzheim hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom 22.12.2009 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "An der Zeilzheimer Straße" mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet" beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.02.2010 im Amtsblatt der Gemeinde Koltzheim Nr. 6 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**  
 Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 10.12.2009 gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 15.02.2010 bis einschließlich 01.03.2010 stattgefunden.

**3. Frühzeitige Behördenbeteiligung**  
 Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.02.2010 und hat in der Zeit vom 17.02.2010 bis einschließlich 03.03.2010 stattgefunden.

**4. Öffentliche Auslegung**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 10.05.2010 sowie die zum Auslegungzeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2010 bis einschließlich 14.07.2010 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 04.06.2010 im Amtsblatt der Gemeinde Koltzheim Nr. 22 ortsüblich bekannt gemacht.

**5. Beteiligung der Behörden**  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.06. und 29.06.2010 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Stellungnahme im Zeitraum vom 28.06.2010 bis einschließlich 28.07.2010 aufgefordert.

**6. Nochmalige Öffentliche Auslegung**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 13.09.2010, sowie die zum Auslegungzeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 14.09.2010 gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.10.2010 bis einschließlich 25.10.2010 erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 24.09.2010 im Amtsblatt der Gemeinde Koltzheim Nr. 35 ortsüblich bekannt gemacht.

**7. Nochmalige Beteiligung der Behörden**  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 30.09.2010 über die nochmalige öffentliche Auslegung informiert und zur Stellungnahme im Zeitraum vom 04.10.2010 bis einschließlich 25.10.2010 aufgefordert.

**8. Nochmalige Öffentliche Auslegung**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 15.12.2011, sowie die zum Auslegungzeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 10.01.2012 gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.01.2012 bis einschließlich 13.02.2012 erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 20.01.2012 im Amtsblatt der Gemeinde Koltzheim Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht.

**9. Nochmalige Beteiligung der Behörden**  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 18.01.2012 über die nochmalige öffentliche Auslegung informiert und zur Stellungnahme im Zeitraum vom 30.01.2012 bis einschließlich 13.02.2012 aufgefordert.

**10. Satzungsbeschluss**  
 Die Gemeinde Koltzheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.02.2012 den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.12.2011 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

**11. In-Kraft-Treten**  
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist am 09.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan einschl. Textteil, Begründung und Erklärung nach § 10 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Koltzheim 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 am 09.03.2012 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Koltzheim, den 09. März 2012  
  
 Herbert I., Bürgermeister

## GEMEINDE KOLTZHEIM

### GEMEINDETEIL KOLTZHEIM

### LKR. SCHWEINFURT

2. Änderung des Bebauungsplanes "An der Zeilzheimer Straße" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet"

Fassung 15. Dezember 2011

Nr. 5 Änderungen Herr Fall vom 31.10.11 eingereicht Nr. 4 170a-Stellungnahmen eingereicht Nr. 3 170a-Stellungnahmen eingereicht Nr. 2 170a-Stellungnahmen eingereicht Nr. 1 erstellt 22.12.2009	gebildet am 15.12.2011 gebildet am 19.02.2011 gebildet am 13.08.2010 gebildet am 23.08.2010 erstellt 22.12.2009
Maßstab M 1:1000 Datum 15.12.2011	Projektnummer 0008 Plannummer BPP 0008 Begründung

Beek Energy  
 Reinhold Dobrick  
 GbR - Ing. FPO Koltzheim  
 MEZ ENERGY GmbH  
 Maßstabener Straße 10  
 99385 Koltzheim  
 03635 / 9804-10  
 03635 / 9804-190