



- A) Festsetzungen**
- Geltungsbereich**
    - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Östlicher Felsenkeller"
  - Art der baulichen Nutzung**
    - 2.1 Das Planungsgebiet ist festgesetzt als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
  - Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**  
Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO.
    - 3.1 Baugrenze
    - 3.2 **Bauweise**
      - 3.2.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
      - 3.2.2 Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser
      - 3.2.3 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- oder Krüppelwalmdach, Dachneigung 38 - 52°; GRZ = 0,4; GFZ = 0,7;
      - 3.2.4 Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Gebäude die Gestaltung vorgibt.
      - 3.2.5 Zugelassen sind stehende oder Schlepplagen ab einer Dachneigung von 38°.

- Stellplätze und Garagen**
  - 4.1 Vorgeschlagene Fläche für Garagen und Nebenräume
  - 4.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind zugelassen:
    - 4.2.1 Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer: Dachneigung 0-7°, Satteldächer, deren Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen sind. Die Dachneigung kann 38-52° betragen.
    - 4.2.2 An einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Gebäude die Gestaltung vorgibt. Es ist dann gleichgültig, ob die Dachneigung der danach errichteten Garage der des Hauptgebäudes entspricht.
- Mindestgröße der Grundstücke**
  - 5.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird festgesetzt:  
Für Einzelhäuser: 450 qm;  
Für Doppelhäuser: 250 qm;
- Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)**
  - 6.1 Auf dem Baugrundstück ist je 200 qm neu bebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen.
  - 6.2 **Pflanzenauswahl**  
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Walnußbäume) und Beerensträuchern zugelassen.  
Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten mind. 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:  
Bäume 1. Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche  
Bäume 2. Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere  
Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Salweide, Kornelkirsche, Holunder

- Pflanzgröße:** Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen:  
Hochstamm: 3 x verschult, Stammumfang 14/16 cm;  
Heister: 2 x verschult, 150-200 cm hoch;  
Sträucher: 3 x verschult, 80-125 cm hoch;
- 6.3 Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, (z.B. mit Thuja) oder anderen fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.  
Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
  7. **Verkehrsflächen**
    - 7.1 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
    - 7.2 Öffentliche Verkehrsflächen (Landwirtschaftlicher Weg)
  8. **Solaranlagen**  
Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
  9. **Übrige Festsetzungen**  
Soweit diese Bebauungsplanänderung keine anderweitigen Regelungen trifft, gelten die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes vom Juli 1974 in der letzten Änderungsfassung.
- B) Hinweise**
- Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
  - Grundstücks- und Flurnummern

3. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

- 3.1 **Schutz vor Grundwasser**  
Soweit z.B. mittels Schürffgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschoße als wasserdichte Mannen auszubilden. Eine Grundwasserschwankung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 3.2 **Versickerungsfördernde Maßnahmen**  
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegeungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterterrassen etc., auszurichten. Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.
- 3.3 **Verschmutztes Oberflächenwasser**  
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, Tankstellen etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- 3.4 **Dränagen**  
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.  
Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, sich von der Lage im Planungsgebiet verlaufender Dränagen zu unterrichten.
4. **Denkmalschutz**
  - 4.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden.

Gerolzhofen, 27.08.1993  
Geändert und ergänzt: 29.11.1993

Für den Entwurf:  
Architektur- und Ingenieurbüro  
Eugen Weimann  
Julius-Echter-Str. 15  
97447 Gerolzhofen

Für die Gemeinde:  
Koltitzheim, 18. JAN. 1994  
GEMEINDE KOLTITZHEIM

Bearbeitet:  
Dipl.-Ing. Irmgard Krammer

Folgende Eigentümer von der Änderung betroffener bzw. benachbarter Grundstücke stimmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Östlicher Felsenkeller" im Gemeindeteil Koltitzheim gem. § 13 BauGB zu:

Fl.St.Nr. 844 (Alois Pfaff):

Fl.St.Nr. 845 (Richard Günther):

Fl.St.Nr. 890/39 (Regina Doris Wolf):

Die Fl.St.Nr. 845/1 und 845/3 befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

# GEMEINDE KOLTITZHEIM

## GEMEINDETEIL KOLTITZHEIM

### LKR. SCHWEINFURT

#### 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Östlicher Felsenkeller"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO  
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 18.01.94 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Koltitzheim, den 18. JAN. 1994

Henkelmann, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde nach Vorlage gemäß Art. 25 GO überprüft.

Schweinfurt, 07.03.1994 A  
Landesamt  
I. A.  
Strobel  
Regierungsrat

Die Änderungssatzung ist am 18.01.94 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß die Bebauungsplanänderung 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 die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Koltitzheim, den 18. MRZ. 1994

Henkelmann, 1. Bürgermeister