

Digitale Flurkarte DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung 2012

**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

- 1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Burggraben Ost“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Burggraben“
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
-----------	---
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)**  

0,4	maximal zulässige Grundflächenzahl
WH	maximal zulässige Wandhöhe in m
H (SD/WD/ ZD/VPD)	maximal zulässige Gesamthöhe in m für Gebäude mit Sattel-, Walm-, Zelt- oder versetztem Pultdach
H (PD)	maximal zulässige Gesamthöhe in m für Gebäude mit Pultdach
- 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  

	Baugrenze
o	offene Bauweise
	nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  

	Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn + Gehsteig)
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
<b>F</b>	Fußweg
<b>M</b>	Mehrzweckstreifen

- Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm
- Pflanzgebot: Laub-/Obstbaumhochstamm
- Pflanzgebot: Hecke, Strauchgehölz
- 7. Sonstige Festsetzungen**  
 mit Leitungsrechten belegte Flächen zugunsten der Unterfränkischen Überlandzentrale eG
- B. Zeichnerische Hinweise**  

	Flurstück mit Flurnummern
	Gebäude Bestand
	vorgeschlagener öffentlicher Stellplatz
	vorgeschlagener Verlauf der Fahrbahn
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	ehemalige landwirtschaftliche Halle, bereits abgebrochen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Burggraben“
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schlottacker“
- Hauptver- und -entsorgungsleitungen unterirdisch, hier:**  

	Mischwasserkanal der Gemeinde Kolitzheim
	Wasserleitung der Gemeinde Kolitzheim
	Stromleitung der Unterfränkischen Überlandzentrale eG
	Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom AG

**C. Präambel**

- 1. Satzung**  
 Der Gemeinderat der Gemeinde Kolitzheim hat aufgrund von
- § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 1 G v 22. Juli 2011 (BauGB 2007)
  - Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl 1998, S. 796), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24. Juli 2012
  - Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 G v. 8. April 2013, 174
  - der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993,
  - sowie der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBL 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBL I S. 1509)
- den Bebauungsplan „Burggraben Ost“ und die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Burggraben“ in öffentlicher Sitzung am 18.06.2013 beschlossen.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Burggraben Ost“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Burggraben“ ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**  
 Der Bebauungsplan „Burggraben Ost“ und die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Burggraben“ bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 11.06.2013. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 11.06.2013 beigelegt.  
 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes „Am Burggraben“ (Fassung vom 02.09.1994, rechtsverbindlich seit 05.05.1995) durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

Kolitzheim, den **28. Juni 2013**  
  
 (Bürgermeister Herbert)

(Dienstiegel) (Dienstesiegel)

**D. Textliche Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**
- 1.1 Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
  - 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) ausgenommen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Wand- und Gesamthöhe in m, jeweils gemäß Planzeichenschrift.
  - 2.2 Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Gesamthöhe ist die nächstgelegene Fahrbahnoberkante auf der Gebäudelänge des Hauptgebäudes am höchsten Punkt.
  - 2.3 Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite Außenwand des Gebäudes an der Traufseite. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der obere Abschluss der Wand (z.B. Oberkante Attika).
  - 2.4 Die Gesamthöhe ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern das Maß zwischen der Gebäudeoberkante (z.B. First) und dem unter 2.2 definierten unteren Bezugspunkt.
- 3. Bauweise**
- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
  - 3.2 Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
  - 3.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.
- 4. Stauraum vor Garagen**  
 Zwischen Grundstückszufahrten und Garagen- bzw. Carportzufahrten ist ein Stauraum herzustellen. Bei Garagen muss dieser mindestens 5 m, bei Carports mindestens 3 m betragen. Eine Einfriedung dieses Stauraums zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist auf die Breite der Garage bzw. des Carports nicht zulässig.
- 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
 Im allgemeinen Wohngebiet sind in Wohngebäuden höchstens 3 Wohnungen je Einzelhaus und 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.
- 6. Niederspannungsleitungen**  
 Niederspannungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

- 7. Grünordnung für öffentliche Grünflächen und private Grundstücksflächen**
- 7.1 Pflanzgebote in den öffentlichen Grünflächen und im öffentlichen Straßenraum
    - Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Randeingrünung) mit lockerer Pflanzung von (Obst-)Bäumen, Hecken und Gehölzgruppen ohne Standortbindung; Verwendung klein Kroniger Obst- oder heimischer Laubbaumhochstämme; je 100 m<sup>2</sup> öffentlicher Grünfläche ist ein Hochstamm zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote werden angerechnet.
    - Laubbaumplantzungen im öffentlichen Straßenraum und im Bereich der öffentlichen Stellplätze (siehe Planzeichnung); die genauen Standort richten sich nach den erforderlichen Zufahrten, der Lage der Stellplätze und den endgültigen Grundstückszuschnitten. Es ist möglichst eine einheitliche Baumart zu wählen (s. Hinweise zur Artenwahl in der Begründung).
    - Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelraumbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 6 m<sup>3</sup> nachzuweisen (Plananzgrube z.B. L x T x B 2m x 2m x 1,5m); die Bäume sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen.
    - Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum und in den öffentlichen Grünflächen sind mit der Erschließung des Baugebietes auszuführen. Ausgefallene Bäume und Strücker sowie Ansaaten sind durch die Gemeinde Kolitzheim durch entsprechende Nachpflanzungen/Nachsaaten zu ersetzen.
  - 7.2 Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen
    - Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaumhochstamm oder ein ortstypischer Obstbaumhochstamm anzupflanzen.
    - Es sind standortgerechte Laubgehölze oder ortstypische Obstbaumhochstämme zu verwenden (s. Hinweise zur Artenwahl in der Begründung).
    - Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich.
  - 7.3 Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:
    - Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm; im Straßenraum Stammumfang 16-18 cm
    - Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
    - Heister, 2xv. 150-175 cm / 3xv. 175-200 cm
    - Sträucher, v. Str. 3-5 Tr. 40-60 / 60-100 cm
  - 7.4 Private Stellplätze und nicht befahrene Wegeflächen sind mit versickerungsfähigen, offenporigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Drain- oder Rasenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster o.ä.).

- 8. Artenschutz**  
 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind
- ggf. erforderliche Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen
  - bauvorbereitende Maßnahmen, wie die Beseitigung der Vegetationsdecke oder die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten, d.h. von Ende Juli bis Ende Februar zulässig. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vogel im Baufeld brüten.
  - im öffentlichen Straßenraum insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden.

**E. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke**

- 1. Abstandsflächen**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Burggraben Ost“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Burggraben“ gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.
- 2. Dächer**  
 Die Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind als Satteldach, Walmdach, Zeltdach oder versetztes Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 10° und 50°, als Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 5° und 20° oder als Flachdach auszuführen.
- 3. Materialien und Farben**
- 3.1 Als Dacheindeckung für Hauptgebäude, Garagen und Carports sind Ziegel, Dachsteine und Metalldeckungen (jeweils nicht reflektierend) in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazitfarben zulässig. Eine Dachbegrünung ist zulässig. Für Garagen und Carports ist als Dacheindeckung auch Kunststoff in den o.g. Farben sowie transparent zulässig.
  - 3.2 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen zulässig.
  - 3.3 Für die Fassadengestaltung sind nicht reflektierende Materialien zu verwenden. Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu gestalten.
- 4. Dachaufbauten**
- 4.1 Die Summe der Breiten von Zwerchgiebeln und Dachgauben (zusammengefasst) darf höchstens die Hälfte der Breite der jeweiligen Dachfläche betragen.
  - 4.2 Die Breite von einzelnen Zwerchgiebeln und Dachgauben darf höchstens 5,0 m sowie max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.
- 5. Gebäudestellung**  
 Für die Höheneinstellung der Gebäude darf die Oberkante der Kellerdecke des Rohbaus die nächstgelegene Fahrbahnoberkante auf der Gebäudelänge des Hauptgebäudes am höchsten Punkt um nicht mehr als 0,50 m übersteigen.

- 6. Anzahl der Stellplätze pro Wohnung**  
 Im allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 7. Geländeveränderungen**  
 Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig. Höhenunterschiede sind durch zu beplanende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), Stützmauern oder Gabionen auf dem Baugrundstück auszugleichen.
- 8. Einfriedungen**  
 Die Höhe von Einfriedungen im Baugebiet darf 1,20 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind Hecken.
- F. Textliche Hinweise**
- 1. Bodenschutz**
    - 1.1 Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen.
    - 1.2 Für Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z.O.-Z.1) verwendet werden. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.
    - 1.3 Für Bodenmaterial, das von außerhalb des Planungsgebietes eingebracht wird, ist ein Herkunftsnachweis zu führen.
  - 2. Bepflanzung**
    - 2.1 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).
    - 2.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).
  - 3. Niederschlagswasser**  
 Das Anschließen von Hausdrainagen an die Abwasserkanalisation (Mischwasserkanal) ist nicht zulässig. Im Untergrund angetroffenes Grund- oder Schichtenwasser darf nicht dem Mischwasserkanal zugeführt werden, sondern muss entweder, soweit dies die Untergrundverhältnisse zulassen, wieder versickert, oder über ein gesondertes Leitungssystem dem nächsten Vorfluter zugeleitet werden. Die Ableitung von Grundwasser bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung.
  - 4. Denkmalschutz**  
 Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalerfütern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt bis Ende Februar durchzuführen gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
  - 5. Hinweise zu Baugrund und Wasserführung**
    - 5.1 Gemäß dem Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Geotechnik Dr. Rimpel GmbH vom 31.08.2012 und der ergänzenden Stellungnahme vom 09.10.2012 sind bei der Ausführung von Gebäuden ohne Keller bodenverbessernde Maßnahmen zu empfehlen, da im Baugebiet oberflächennah mit Böden geringer Tragfähigkeit zu rechnen ist.
    - 5.2 Im Falle der Errichtung von Gebäuden mit Unterkellerung ist im Baugebiet mit felsigem Untergrund zu rechnen („Grenzdomit“, Bodenklasse 7, ab ca. 0,80 m – 2,30 m Tiefe). Zum Lösen des Grenzdomits muss ein größerer Aufwand eingerechnet werden (Meißelbagger, Presslüfthammer, ggf. Fräse).
    - 5.3 Den Bauherren wird empfohlen, ergänzend eigene Erhebungen zu den Baugrund- und Wasserhältnissen durchzuführen.
    - 5.4 Da im Plangebiet mit hohem Grundwasserstand zu rechnen ist, sind bei Gebäudeteilen, die in den Untergrund eingreifen, Maßnahmen zur Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser („weiße Wanne“) zu empfehlen.
    - 5.5 Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist zur Verringerung des Fremdwasseranfalls in der Mischwasserkanalisation beim Kanalbau auf öffentlichen und privaten Grundstücken besonders auf eine hohe Kanaldichtheit zu achten.
  - 6. Lärmmissionen im Baugebiet**  
 Im Rahmen der Betriebsführung des Gartenbaubetriebes, der sich im südlichen Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, können Lärmmissionen entstehen (z. B. Anlieferung mit Lkw, Pkw-Verkehr durch Besucher und Beschäftigte), die im baurechtlich genehmigten Umfang zu dulden sind.
  - 7. Doppelhäuser**  
 Bei Doppelhäusern sollten die beiden Haushälften einheitlich gestaltet werden (z. B. Gebäudehöhe, Dachneigungen).
  - 8. Vermeidung von Rauchgasbelastigungen**  
 Zur Vermeidung von Rauchgasbelastigungen sind bei der Umsetzung von Bauvorhaben die Vorgaben der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) zu beachten, insbesondere § 19 (Ableitbedingungen für Abgase) und § 14 (Überwachung neuer und wesentlich geänderter Feuerungsanlagen).

**Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat der Gemeinde Kolitzheim hat in seiner Sitzung am 24.01.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Burggraben Ost“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB am 30.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben, sich in der Zeit vom 11.04.2012 bis zum 11.05.2012 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Burggraben Ost“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Burggraben“ in der Fassung vom 29.01.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.02.2013 bis zum 22.03.2013 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Burggraben Ost“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Burggraben“ in der Fassung vom 29.01.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2013 bis 28.03.2013 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Kolitzheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.06.2013 den Bebauungsplan „Burggraben Ost“ und die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Burggraben“ in der Fassung vom 11.06.2013 als Sitzung beschlossen.

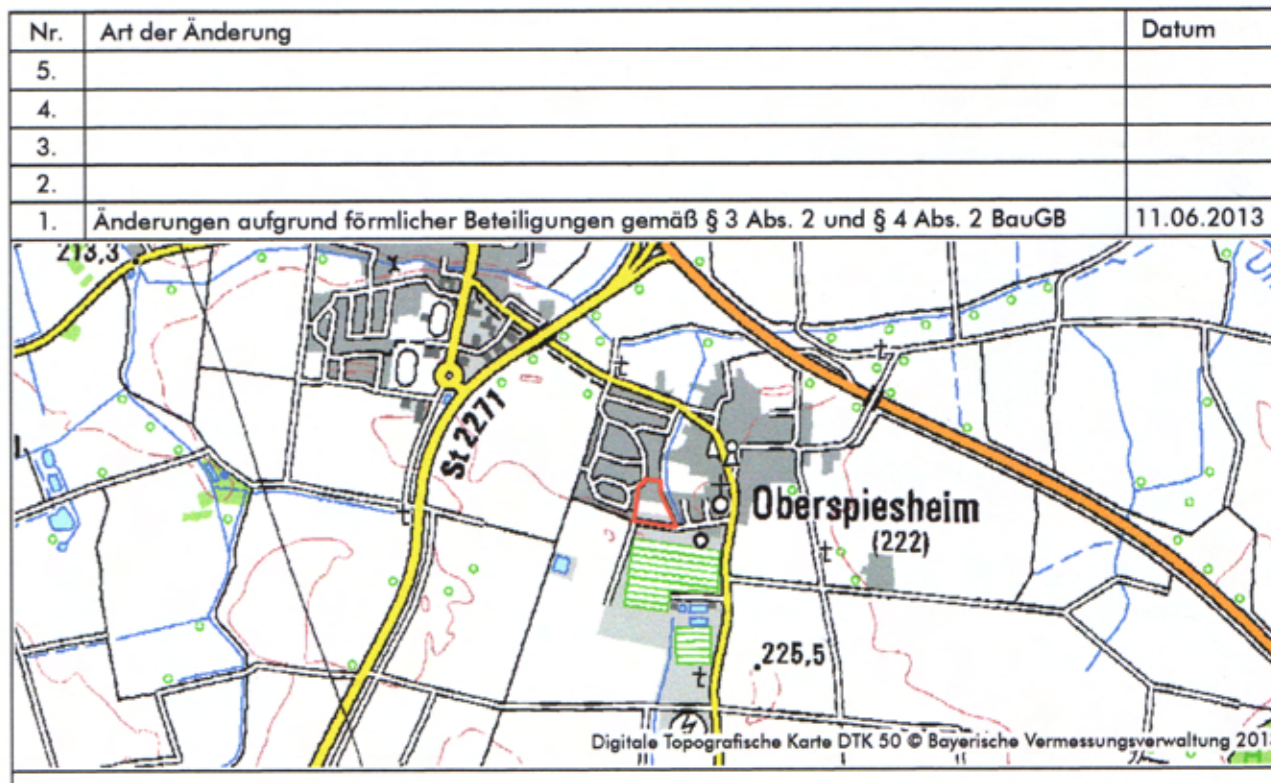
Ausgefertigt:

Kolitzheim, den **19. Juni 2013**  
  
 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am **28. Juni 2013** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung sind der Bebauungsplan „Burggraben Ost“ und die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Burggraben“ in Kraft getreten.

Kolitzheim, den **28. Juni 2013**  
  
 1. Bürgermeister



**Bebauungsplan „Burggraben Ost“ und 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Burggraben“**

Nr.	Art der Änderung	Datum		
5.				
4.				
3.				
2.				
1.	Änderungen aufgrund förmlicher Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	11.06.2013		
Projekt Nr.	Bearbeiter	Plan Nr.	Blatt Nr.	Datum
12-033	GR / UE	01		29.01.2013
			Maßstab M 1:1.000	
Planfertiger: 				
Thomas Wirth, Geburtdatum: 1973, Beruf: Stadtplaner Schwegel 24, 97318 Kitzingen, 09321 988998, www.arc-gruen.de				