

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

- 1. Geltungsbereich
1.1 Grenze des Geltungsbereiches
2. Abstandflächenregelungen
2.1 Es müssen mindestens die durch die eingezeichneten Baugrenzen bestimmten Abstandflächen eingehalten werden.
2.2 Sind die festgesetzten Baugrenzen identisch mit den vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen, sind für Hauptgebäude nicht die Baugrenzen maßgeblich, sondern sind Abstandflächen von mind. 3 m einzuhalten.
2.3 Hauptgebäude müssen zu Grundstücksgrenzen, denen keine Baugrenzen zugeordnet sind, mindestens 3 m Abstandfläche einhalten.
2.4 Garagen einhü. Nebenräumen und Nebengebäude dürfen innerhalb festgesetzter Baugrenzen ohne Einziehung von Abstandflächen entlang Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn sie die Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BauBO bzw. die entsprechenden, möglichen Bestimmungen der BauBO in der jeweils gültigen Fassung erfüllen.
3. Art der baulichen Nutzung
3.1 Das Planungsgebiet ist festgesetzt
3.1.1 WA als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
4. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO
4.1 Baugrenze
4.2 Bauweise
4.2.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
4.2.2 Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser
4.2.3 Zugelassen ist: Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss, wobei Dachgeschoss, die nach der BauBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.
4.2.4 Die Firsthöhe wird auf maximal 9,0 m festgesetzt. Als Maß gilt die Straßenhinterkante in der Mitte des Grundstückes bis Oberkante First.
4.3 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.
4.4 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schiepgauben zugelassen. Die Breite einzelner Guben darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Guben zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge einnehmen.

- 5. Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude und Wintergärten
5.1 Vorgesehene 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 Krüppelwalmächer, deren Dachneigung auf die des jeweiligen Hauptgebäudes auf dem Grundstück anzupassen ist.
5.2.2 Offene Garagen sind auch in Flachdachausführung (z.B. als Gründach) 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 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 bzw. Nebenräume und Nebengebäude entlang von Grundstücksgrenzen direkt aneinandergelagert, können sie unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen haben.
5.5 Je Wohnkategorie im Erdgeschoss sind von den Bauherren mind. 2 Stellplätze (gegebenfalls in Form von Garagen zu schaffen und für jede Wohnkategorie im Dachgeschoss ist mind. 1 Stellplatz (gegebenfalls in Form einer Garage) herzustellen.
5.6 Kellergaragen sind nicht zugelassen.
5.7 Die im Bereich von Mehrzweckstreifen 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 Dachbedeckungen erhalten.
6. Verkehrsflächen
6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen bestehend
6.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant
6.3 Öffentlicher Weg
6.4 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg
6.5 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen (gem. Ziffer C) 4.1)
6.6 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
6.7 Für die Grundstücke, die nur über die entlang der Straßen vorgesehenen Mehrzweckstreifen anzufragen sind, wird für jedes dieser dann gebildeten Grundstücke eine erforderliche Zufahrt, die durch die Bauherren bei der Anordnung der Grundstückserlöse verbindlich zu beachten ist, gestattet. Der vorgesehene Mehrzweckstreifen wird durch die Gemeinde auf eine Strecke von ca. 5,00 m befestigt. Der Mehrzweckstreifen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden.
7. Einfriedigungen
7.1 Werden Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen vorgesehen, dürfen sie nur als Mauer mit max. 0,80 m Höhe, die Zäune aus senkrechten Holzplanken mit max. 1,20 m Höhe ausgeführt oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.
7.2 Die Einfriedigungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubbgehölzen zu hinterpflanzen.

- 8. Gebäudeeinstellungen
8.1 Die Oberkante der Kellerdecke der Gebäude im Rohbau darf die Oberkante der Straßenhinterkante in der Mitte des Grundstückes nicht mehr als 0,60 m übersteigen.
9. Solar- und Photovoltaikanlagen
9.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.
10. Versicherungsfördernde Maßnahmen, Rückhaltung, Versicherung
10.2 Rückhaltung, Versicherung
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versicherungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versicherungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rillen, wasserbundende Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten.
11. Hauptversorgungsleitungen
11.1 Oberirdische Versorgungsleitung bestehend
11.2 Schutzzone mit Vermauerung entlang Versorgungsleitungen

- B) Hinweise für die bauliche Ordnung
1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
2. Vorgesehene Grundstücksgrenzen
3. 878 Grundstück- und Flurnummern
4. Vorhandene Gebäude
5. Grundwasser, versicherungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen
5.1 Schutz vor Grundwasser im Planungsgebiet kann hoher Grundwasserstand auftreten. Dieser sollte durch geeignete Untersuchungen festgestellt werden. Sollte der Grundwasserstand über der Kellersohle liegen, sind die Kellerhochwasser mit geeigneten Maßnahmen z.B. wasserdichten Wänden zu schützen. Grundwasser-schwankungen von ca. 1 m sollten berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
5.2 Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser sollte zur Regenwasserentwässerung in Haushalten und Gärten in Sommerbehältern (Behälter aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offene Erdbecken, Rinnen, Zisternen) mit Überläufen zum Mischwasserkanal aufgefangan werden. Bei der Nutzung im Haushalt z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwassernetz) zu achten.
Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.
Für die Sommerbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,2 cbm pro 100 qm befestigter 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.

- 5.3 Verschmutztes Oberflächenwasser
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ätzenden Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
5.5 Dränagen
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
Angeschlossene 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 Bodendenkmälern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Ableitung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg und/oder dem Landratsamt Schweinfurt die untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverzüglich zu besetzen.
7. Straßenverkehrsflächen geplant
Am Lerchenberg und B-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, wasserbundende Decke, Schotterrasen, Betonsteine oder -platten, ausgenommen Betonverbundsteine.
9. Einseitiger Fahrbahnrandverlauf bzw. Abgrenzungen zwischen Gehwegen, Mehrzweckstreifen, etc. in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche
10. Entwässerung
Die Straßenoberkante stellt die Rücktaubene dar. Gem. DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalarückstau zu sichern.
11. Böschungen und dergleichen
Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, daß sie zu den Baugrundstücken gehören.
12. Benachbarte Nutzungen
12.1 Das Planungsgebiet grenzt an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, insbesondere durch Düngung mit Festmist oder Gülle, mit Spritzmitteln bei Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubentwicklung bei Erntearbeiten muß gerechnet werden. Alle aus der landwirtschaftlichen Nutzung sich ergebenden zumutbaren Immissionen sind zu tolerieren.
12.2 Das Planungsgebiet ist auch gewerblichen Nutzungen benachbart. Mit daraus sich ergebenden Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen muß gerechnet werden.
13. 20-kV-Freileitung
13.1 Bei Baumaßnahmen im Bereich der 20-kV-Freileitung kann es durch hochtragende Baufahrzeuge bzw. Geräte zu einer unzulässigen Näherung an die unter Spannung stehenden Leiterteile kommen. Zu weiteren einzelnen Anforderungen im Schutzbereich wird auf das Sicherheits-Merkblatt der Untertürkischen Überlandzentrale eG Lufelad verwiesen.

- 4. Pflanzpflichten auf öffentlichen und privaten Flächen:
4.1 großkroniger Laubbau 1./II. Ordnung mit etwaiger Standortbindung Bindung nach Stückzahl, Arten/Sorten laut Auswahlliste Hierfür verbindlich ist die Anlage 1 Nr. 1 und 2 der Begründung zur Grünordnungsplanung.
4.2 großkroniger Laubbau 1./II. Ordnung oder Obstbaum eine Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten. Hierfür verbindlich ist die Anlage 1 Nr. 2 der Begründung zur Grünordnungsplanung.
4.3 Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 400 qm unbaubarer Fläche bei freier Standortwahl mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder mind. ein Laubbau 2. Ordnung sowie mind. 5 landschaftliche Sträucher (gem. Auswahlliste Anlage 1 Nr. 3 der Begründung zur Grünordnungsplanung) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2a) BauBO).
5. Vollzugsfristen
5.1 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfähigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der privaten bzw. öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.
5.2 Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen A1 und A2 sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließung des Baugbietes zu vollziehen.
5.3 Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahme sind mit 28,5 v.H. den öffentlichen und mit 71,5 v.H. den privaten Flächen zuzurechnen.
6. Pflanzpflichten
6.1 Pflanzqualität Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulplflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
6.2 Pflanzauswahl Die festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich mit standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gem. Anlage 1 der Begründung zur Grünordnungsplanung durchzuführen.
7. Anlagen zur Begründung zur Grünordnung
7.1 Die Anlagen 1 (Nr.1,2,3), 2 und 3 der Begründung zur Grünordnungsplanung sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.
D) Hinweise zur Grünordnung
1. Gehölzpflanzungen
1.1 Es wird empfohlen, autochthone (aus Ostgut) und Pflanzenteile heimischer Wildpflanzen (gewonnene) Gehölze zu verwenden.
2. Dachbegründung
2.1 Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegründung zu versehen.
3. Bestand
3.1 Zur Verpflanzung auf dem selben Grundstück vorgesehene vorhandene, junge Obst- und Nußbäume, Pflanzung an neuem Standort an Stelle von Pflanzpflichten gem. Ziffer C) 3.1.
Grenzflächen: 02.12.2003 Gebildet und ergänzt: 20.04.2004 Ergänz: 12.07.2004
Erfershausen-Engenthal, 02.12.2003 Gebildet und ergänzt: 20.04.2004 Ergänz: 12.07.2004
Architektur- und Ingenieurbüro E u g e n W e i m a n n Inh. M. Eng. Dipl.-Ing. Immo Kommer Julius-Echter-Str.15a 97447 Gerolzhofen
Dietz und Partner GbR Landschaftsarchitekten BDLA Büro für Freiraumplanung Engenthal 42-97725 Erfershausen
Für die Gemeinde: Koltitzheim, den 13.07.2004 GEMEINDE KOLTITZHEIM
Bearbeitet: M. Eng. Dipl.-Ing. Immo Kommer Dipl.-Ing. Martin Bell
Herbert, 1. Bürgermeister



- C) Festsetzungen für die Grünordnung
1. Öffentliche und private Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB
1.1 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Pflanzgeboten. Zweckbestimmung: Bougelaueingrünung
1.2 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Zweckbestimmung: Streuobstwiese
1.3 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Zweckbestimmung: Wiese
1.4 Begrünte Mulde zum Ableiten von Drän- und Oberflächenwasser und gleichzeitig Fläche für die Abwasserbeseitigung mit Angabe der Fließrichtung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB.
1.5 Fortführung der begrünter Mulde als Verrohrung.
2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen)
2.1 Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes festgesetzt sind:
2.1.1 Ausgleichsfläche 1 Grünstreifen entlang des Baugbietes im Osten: Maßnahmen: - Erhalt der vorhandenen Obstbäume (hochstämmig) - Integration der hochstämmigen Obstbäume in die zu pflanzende Hecke - Pflanzung einer 4- bis 5-reihigen landschaftlichen Hecke - Entwicklung von vorgelegtem, mageren Gras- und Krautbeständen (Hierfür verbindlich ist die Anlage 2 der Begründung zur Grünordnungsplanung) Die Wiesenflächen sind zu mageren Glatthaferwiesen bzw. zu Sandmagerwiesen zu entwickeln. Düngung und Einsatz von Bioziden sind zu unterlassen. Die Wiesen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.
2.1.2 Ausgleichsfläche 2 Streuobstwiese auf dem Fl.S.Nr. 1252 der Gemarkung Stammheim Maßnahmen: - Erhalt der vorhandenen Obst-, Nuß- und Kirschbäume - Verpflanzung von 6 jüngeren Obst-/Nußbäumen zur Vergrößerung des Reihbestandes - Neupflanzung von Obst- und Nußbäumen - extensive Wiesenutzung Die Wiesenflächen sind zu mageren Glatthaferwiesen bzw. zu Sandmagerwiesen zu entwickeln. (Hier für verbindlich ist die Anlage 2 der Begründung zur Grünordnungsplanung) Düngung und Einsatz von Bioziden sind zu unterlassen. Die Wiesen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.
3. Pflanzpflichten auf öffentlichen Ausgleichsflächen:
3.1 hochstämmige (Wild-) Obstbäume a = Apfel, n = Nuß, s = Spierling, b = Wildbirne Bindung nach Stückzahl, Arten/Sorten laut Auswahlliste Hierfür verbindlich ist die Anlage 1 Nr. 2 der Begründung zur Grünordnungsplanung und Qualität (Obstbäume: Hochstämme, 2x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm)
3.2 4-5 reihige landschaftliche Hecke mit vorgelegtem Gras- und Krautsaum zur Ortstrandbegrenzung. Hierfür verbindlich sind das Pflanzschema, der Schnitt und die Pflanzliste in der Anlage 3 zur Begründung für die Grünordnungsplanung.
3.3 Erhaltungspotential für hoch-/hochstämmige Obst- und Nußbäume

KOLTITZHEIM GEMEINDETEIL STAMMHEIM LKR. SCHWEINFURT
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Baugelbiet 'Sommerleite' mit 4. Änderung des Bebauungsplanes 'An Lindacher Weg'
M = 1 : 1000
Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
Verfahrensvermerke
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.01.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2003 ortsbüchlich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.12.2003 hat in der Zeit vom 22.12.2003 bis 22.01.2004 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.04.2004 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2004 bis 01.07.2004 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Koltitzheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 12.07.2004 als Sitzung beschlossen.
5. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat vom 13.07.2004 ist am 23.07.2004 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 von Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Koltitzheim, den 23.07.2004 GEMEINDE KOLTITZHEIM
Herbert, 1. Bürgermeister