

Die untere Immissionsschutzbehörde hat verlangt, daß sie gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

## 1. Zeichenerklärung für den Bebauungsplan

1.1 Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn und des Gehweges (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

öffentliche Grünfläche (Ortsrandeinzügelung) nach Grünordnungsplan. Mindestbreite 5,00 m im Norden und Osten bzw. 4,00 m im Westen bei dem vorhandenen Feldweg. Zweckbestimmung: Ortsrandeinzügelung (Ausgleichsfläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz) (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 u. 25 Buchstabe a BauGB).

private Grünfläche (Trennstreifen) nach Grünordnungsplan. Mindestbreite 3,50 m (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 Buchstabe a BauGB).

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

II maximale Anzahl der Vollgeschosse

+D Dachgeschosse werden bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse nicht berücksichtigt

SD/KWD Satteldach / Krüppelwalddach

35°-48° Dachneigung der Wohngebäude (min. bis max.) im GE-Gebiet und aller Gebäude im MI-Gebiet

5°-25° Dachneigung der gewerblichen Gebäude (min. bis max.) im GE-Gebiet

0,5/0,8 Grundflächenzahl (§§ 17 und 19 BauNVO)

10/16 Geschosflächenzahl (§§ 17 und 20 BauNVO)

Sichtfeld, das von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung usw., die mehr als 1,00 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragt, frei zu machen und frei zu halten sind. Besteh. Gelände ist evtl. abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 1,00 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.

100 m - Waldschutzzone (Art. 17, Abs. 1, BayWaldG)

Elektrische Hauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (20 000 Volt - Leitung)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

1.2 Für die Hinweise

Besteh. Wohngebäude Flurstücksnummern

Besteh. Nebengebäude Höhengichtlinien

Bestehende Grundstücksgrenzen

- nicht amtlich eingemessene Gebäude
- ↔ vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- 3. Änderung Bpl. 'Am Lindacher Weg'

1.3 Für die nachrichtlichen Übernahmen

1.3.1 Wer Bodendenkmäler und Altortümer auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 und 9 Denkmalschutzgesetz).

## 2. Zeichenerklärung für den Grünordnungsplan

2.1 Für die Festsetzungen

- Großbäume I. Ordnung mit etwaiger Standort- und Stückzahlbindung
- Großbäume I. Ordnung ohne Standortbindung mit Stückzahlbindung
- Großbäume II. Ordnung mit etwaiger Standort- und Stückzahlbindung (oder Obstbaumhochstamm)
- Großbäume II. Ordnung ohne Standortbindung mit Stückzahlbindung
- Landschaftshecke mit Standort- und Flächenbindung laut Pflanzschema A (öffentliches Pflanzgebot)
- Landschaftshecke mit Standort- und Flächenbindung laut Pflanzschema S (privates Pflanzgebot)
- Landschaftshecke mit Standort- und Flächenbindung laut Pflanzschema B (eingeschränkte Höhenentwicklung) (öffentliches Pflanzgebot)
- Landschaftshecke ohne Standortbindung mit Flächenbindung laut Pflanzschema C (privates Pflanzgebot)
- Heckenhecke, b = 1,0 m (privates Pflanzgebot)
- 0,2 Grünflächenzahl
- Öffentliche Grünflächen

## 3. Weitere Festsetzungen für den Bebauungsplan

- 3.1 Das Baugebiet ist festgesetzt als: a) Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO b) Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
- 3.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird im GE-Gebiet auf 2000 m<sup>2</sup> und im MI-Gebiet auf 1200 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- 3.4 Die maximale Traufhöhe der gewerblichen Bauten wird im GE-Gebiet auf 8,00 m und im MI-Gebiet auf 6,50 m festgesetzt.
- 3.5 Die maximale Höhe für Abgrabungen wird auf 1,50 m, die maximale Auffüllhöhe auf 1,50 m festgesetzt.
- 3.6 Die Verwendung von grellfarbenen Kunststoffplatten für die Verkleidung von Balkongeländern, für Trennwände der Balkone, für Überdachungen und dergleichen ist untersagt.
- 3.7 Für die Dacheindeckung der geplanten Gebäude werden nur rote bzw. rotbraune Eindeckungsmaterialien zugelassen.
- 3.8 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zugelassen.
- 3.9 Die Grundstücke entlang der Kreisstraße SW 36 und der SW 1 sind mit tür- und torlosen Einfriedungen auszustatten.

3.10 Wird festgestellt, daß der Grundwasserstand über der Kellerhöhe liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen der Grundwasserschwankung die durch den Wasserspiegel des Maines beeinflusst wird, ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Mit Hangschichtenwasser ist zu rechnen.

3.11 Vorhandene Drainstränge oder Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, sich von der Lage im Planungsgebiet verlaufender Drainagen zu unterrichten.

3.12 Verschmutztes Oberflächenwasser ist in die Kanalisation abzuliefern. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, Tankstellen etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

3.13 Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Wege, Zufahrten, Stellflächen und Parkplätze können i. d. R. wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen). Unverschmutztes Oberflächenwasser ist in Sickerflächen abzugeben, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird. Eine Versickerung über technische Anlagen, z.B. in Sickerschächten, ist wasserrechtlich zu beantragen.

3.14 Die Höhe von Einfriedungen darf 2,00 m ab Oberkante Gehweg nicht übersteigen. Mauersockel sollten vermieden werden, dürfen, falls sie notwendig sind, 1,20 m nicht übersteigen. Einfriedungen aus Maschendraht sind zu hinterpflanzen.

3.15 Die Errichtung von max. zwei Wohneinheiten im GE-Gebiet für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betreiber ist gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 2 i.V. mit § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO zulässig. Die Geschoszahl der freistehenden Wohngebäude darf höchstens 2 Vollgeschosse betragen.

3.16 Freistehende Wohngebäude sind als Erd- o. zweigeschossige Gebäude mit ausbaubarem Dachgeschoß mit Sattel- oder Krüppelwalddach, Dachneigung 35°-48° zugelassen. Die Dachform und -neigung gilt auch für zugängliche Garagen. Die Kniestockhöhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Wand, wird auf max. 0,50 m festgesetzt.

3.17 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schlepplagen zugelassen. Die Einzelbreite der Dachgauben beträgt maximal 1,50 m, die Gesamtbreite der Dachgauben maximal 1/3 der Gebäudebreite.

3.18 An einer gemeinsamen Grenze aneinandergebaute Gebäude sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude die Gestaltung vorgibt.

3.19 Auf den Baugrundstücken sind ausreichende Flächen zum Wenden von Fahrzeugen oder Umfahrungen und ausreichend Stellplätze für das zu erwartende Fahrzeugaufkommen herzustellen und zu unterhalten.

3.20 Bei Bauvorhaben in der 100-m Schutzzone ist hinsichtlich der Emission die Zustimmung des Bay. Forstamtes erforderlich und einzuholen. Feuerungs- und Kaminanlagen in diesem Bereich sind mit Funkenflugschutzanlagen zu versehen.

3.21 Außerhalb der straßenrechtlichen O.D.-Grenzen dürfen gem. Art. 23(1) BayStrWG Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art - ausgenommen Einfriedungen - längs der Kreisstraße SW 36 in einer Entfernung bis zu 15 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

3.22 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 u.5. BayBO sind einzuhalten.

3.23 Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderweitigen Regelungen getroffen sind, gelten die Festsetzungen des mit RE vom 15.09.1967 Nr. IV/3 - 915 A 164 von der Regierung von Unterfranken genehmigten Bebauungsplanes 'Am Lindacher Weg' in der letzten Änderungsfassung.

3.24 Es wird darauf hingewiesen, daß bei Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich der 20 KV-Leitung und deren Schutzzone ein Mindestabstand von 3,0 m zu den Leitersäulen einzuhalten ist.

## 4. Weitere Hinweise für den Bebauungsplan

4.1 Zur Erkundung des Grundwasserstandes werden vor Baubeginn Schürftuben empfohlen.

## 5. Weitere Festsetzungen für den Grünordnungsplan

5.1 Schutz des Bodens  
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

5.2 Bestandsicherung  
Die vorhandenen Vegetationsbestände sind zu erhalten, zu pflegen und während der Baumaßnahme nach DIN 18920 vor Beschädigung zu schützen.

5.3 Pflanzgebote

5.3.1 Pflanzenauswahl  
Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen lt. Pflanzgebot hat sich entsprechend der natürlichen potentiellen Vegetation gemäß der Artenauswahlziffer 5 zusammenzusetzen.

5.3.2 Pflanzdetails und Qualität  
Die Qualitätsmerkmale der Pflanzen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (DIN 18916). Die in einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.

Heckenpflanzung (Mindesttrichterteile je 100 m<sup>2</sup>)  
- 1 Großgehölze I. Ordnung  
- 3 x v. STU. 12-14 cm, Höhe 250 - 300 cm

- 6 Heister I. und II. Ordnung  
- 2 x v. Höhe 175 - 200 cm

- 90 Leichte Sträucher  
- 1 x v. Höhe 40 - 70 cm

- Großbaumpflanzungen  
Hochstamm 3 x v. STU. 18-20 cm.

- Obstbaumpflanzungen  
Hochstamm

5.3.3 Pflanzgebot mit Standortbindung  
Gegen den öffentlichen Straßenraum und die freie Landschaft (ausgenommen Erschließungsstraßen) sind, lt. Pflanzschema A, Heckenpflanzungen mit mind. 3,50 m Breite anzulegen.

5.3.4 Pflanzgebot für Großbäume I. Ordnung mit etwaiger Standortbindung  
Entlang der Erschließungsstraßen ist das Anpflanzen von Großbäumen vorgesehen. (Pflanzabstand 15 m von Stammite bis Stammite)

5.3.5 Grünflächenzahl (GÜZ)  
Die Grünflächenzahl gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundstücksfläche offenporig bzw. gärtnerisch zu gestalten sind. Bei zwingender Unterschreitung der GÜZ können Fassaden- und Dachbegrünungsflächenbezogen angerechnet werden.

5.4 Zusätzliche Festsetzungen für das Gewerbegebiet (GE)

5.4.1 Pflanzgebot für Heckenpflanzungen ohne Standortbindung  
Im Interesse einer angemessenen Innendurchdringung des Gewerbegebietes sind 10 % der privaten unbebauten Grundstücksflächen (nach GÜZ) mit einer zwei- bzw. dreireihigen landschaftlichen Hecke in Anlehnung an das Pflanzschema C als Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sind anteilig etwa 50 % der Grundstücksgrenzlänge (im Erschließungsstraßenbereich) zu bepflanzen.

5.4.2 Richtwerte für Baumpflanzungen ohne Standortbindung  
Im Gewerbegebiet sind auf jedem Grundstück 3 Großbäume I. Ordnung zu je 2500 m<sup>2</sup> Bruttofläche ohne Standortbindung z.B. zum Überstellen der Stellplätze bzw. als bauproporcionales Großgrün zur Auflockerung von Gebäudefronten zu pflanzen.

5.5 Zusätzliche Festsetzungen für das Mischgebiet

5.5.1 Pflanzgebot für Großbäume I. und II. Ordnung ohne Standortbindung  
Auf jedem Grundstück im Mischgebiet ist je 200 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch das Anpflanzen von mind. 15 standortgerechten, heimischen Laubsträuchern je Großbaum zu ergänzen.

5.5.2 Verwendungsausschluß bei Strauch- und Heckenpflanzung  
Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken (z.B. Thuja) oder anderer fremdwirkender Gehölze ist nicht zulässig.

5.5.3 Fassadenbegrünung  
Gebäude, deren Fassaden ungeteilt Wandflächen von mehr als 50 m<sup>2</sup> aufweisen, sind durch Ranker oder Selbstklimmer bzw. Vorpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

5.5.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

5.7.1 Auf dem im Grünordnungsplan ausgewiesenen Randeinzügelungsflächen kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besondere Bedeutung zu (Entwicklung von Wildkräuterstreifen, Ruderalvegetation, Gehölzentwicklung).

5.7.2 Ersatzleistungen gemäß Bayerisches Naturschutzgesetz (Art. 6 Abs. 3)  
Bei Bauvorhaben, die mehr als 50 % der gesamten Grundstücksfläche beanspruchen, sind in Abhängigkeit vom Nutzungsgrad des Grundstückes Ersatzleistungen in Form verstärkter Gehölzanzpflanzung oder Dachbegrünungsmaßnahmen ect. zu erbringen. Umfang der Ersatzleistungen in m<sup>2</sup> (EL): EL = Flächenverbrauch x 0,1.

5.8 Nachweis der Pflanzgebot- Ausgleichs- und Ersatzleistungen

5.8.1 Vollzugsfrist  
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach dem Nutzungsbeginn des zuerst errichteten Gebäudes zu vollziehen und nachzuweisen.

5.8.2 Begleittext  
Die Pflanzschemen (Seite 12 - 14 der Begründung) sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung.

5.9 Standortgerechte Gehölzartenliste

5.9.1 Bäume I. Ordnung  
Acer platanoides  
Betula pendula  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos

5.9.2 Bäume II. Ordnung  
Obstbäume  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Prunus avium  
Sorbus aucuparia

5.9.3 Sträucher  
Corylus avellana  
Cornus sanguinea  
Cornus mas  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Rhamnus catharticus  
Salix caprea  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana

5.9.4 Roter Hartriegel  
Kornelkirsche  
Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Gemeiner Liguster  
Gemeine Heckenkirsche  
Schlehe  
Hundsrose  
Kreuzdorn  
Salweide  
Schwarze Holunder  
Wolliger Schneeball

5.9.5 Haselnuß  
Hainbuche  
Vogelkirsche  
Eberesche

5.9.6 Bohnenapfel  
Brettacher  
Jacob Leibel  
Ontario  
Boskoop

5.9.7 Gelbmastler  
Pastorenbirne  
Oberösterreichische Weinbirne

5.9.8 Ortenerauer  
Hauszetsche  
Bühler Frühzetsche

5.9.9 Wechsel  
Hedelfinger

5.9.10

5.9.11

## 6. Hinweise für den Grünordnungsplan

6.1 Freiflächengestaltungsplan  
Die grundsätzlichen Festsetzungen für das betreffende Baugebiet sollten bei der Baueingabe durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan konkretisiert werden, der den Umfang und die Situiierung der Gehölzanzpflanzung sowie der Flächenbegrünung (Belagsart) aufzeigt. Dieser Plan sollte durch einen entsprechenden Fachmann in dieser Sparte erstellt werden.

6.2 Erhaltungsgebot / Neupflanzung  
Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (über 10 %) sollte eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe erfolgen.

Vermerke:  
Aufgestellt: Gochsheim, den 28. Januar 1992  
Überarbeitet: Gochsheim, den 01. Juni 1993  
Überarbeitet: Gochsheim, den 10. November 1993  
Überarbeitet: Gochsheim, den 29. November 1994  
Überarbeitet: Gochsheim, den 13. Oktober 1995

In der Fassung vom 28. Dezember 1995

Ing. Büro  
**TISCHLER**  
Partner  
Richard-Wagner-Straße 10  
97469 Gochsheim  
Tel. 09721 / 61 733  
Fax 09721 / 62 061

Unterschrift des Entwurfsverfassers  
aus/Kamt:  
Kolitzheim 16. JAN 1996  
Gemeinde Kolitzheim

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 5. Feb. 1996 bis 4. März 1996 in den Räumen der Gemeinde Kolitzheim öffentlich ausgelegt.  
Kolitzheim, den 5. März 1996

Die Gemeinde Kolitzheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14. Mai 1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als S a t z u n g beschlossen.  
Kolitzheim, den 15. Mai 1996

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.  
Schweinfurt, 03.09.1996  
Landratsamt  
I. A.

Hahn, Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 2.0. Sep. 1996 durch ortsbekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in den Räumen der Gemeinde Kolitzheim während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wird darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan inkraftgetreten. (§ 12 Satz 4 BauGB)

Kolitzheim, den 2.0. Sep. 1996

GEMEINDE KOLITZHEIM  
LANDKREIS SCHWEINFURT

BEBAUUNGSPLAN : 'A M S A N D'  
MIT 3. ÄNDERUNG 'AM LINDACHER WEG'

GEMEINDETEIL : S T A M M H E I M

M = 1 : 1 000

Ing. Büro  
**TISCHLER**  
Partner