

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 ein- und Nebengebäude dürfen innerhalb festgesetzter Baugrenzen ohne Einziehung von Abstandflächen entlang Grundstücksgrenzen errichtet werden...

5. Stellplätze, Garagen, Nebenträume, Nebengebäude und Wintergärten

- 5.1 Vorgeschlagene Fläche für offene und geschlossene Garagen, Nebenträume und Nebengebäude
5.2 Für die Errichtung von offenen und geschlossenen Garagen, Nebenträumen 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 Grindach) zugelassen.
5.3 Werden Garagen, Nebenträume und Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitsmäßig zu gestalten.
5.4 Werden eine offene und eine geschlossene Garage bzw. Nebenträume und Nebengebäude entlang von Grundstücksgrenzen direkt aneinander gebaut, können sie unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen haben.
5.5 Je Wohninheit im Erdgeschoss sind von den Bauherren mind. 2 Stellplätze (gegebenenfalls in Form von Garagen) zu schaffen und für jede Wohninheit im Dachgeschoss ist mind. 1 Stellplatz (gegebenenfalls 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.

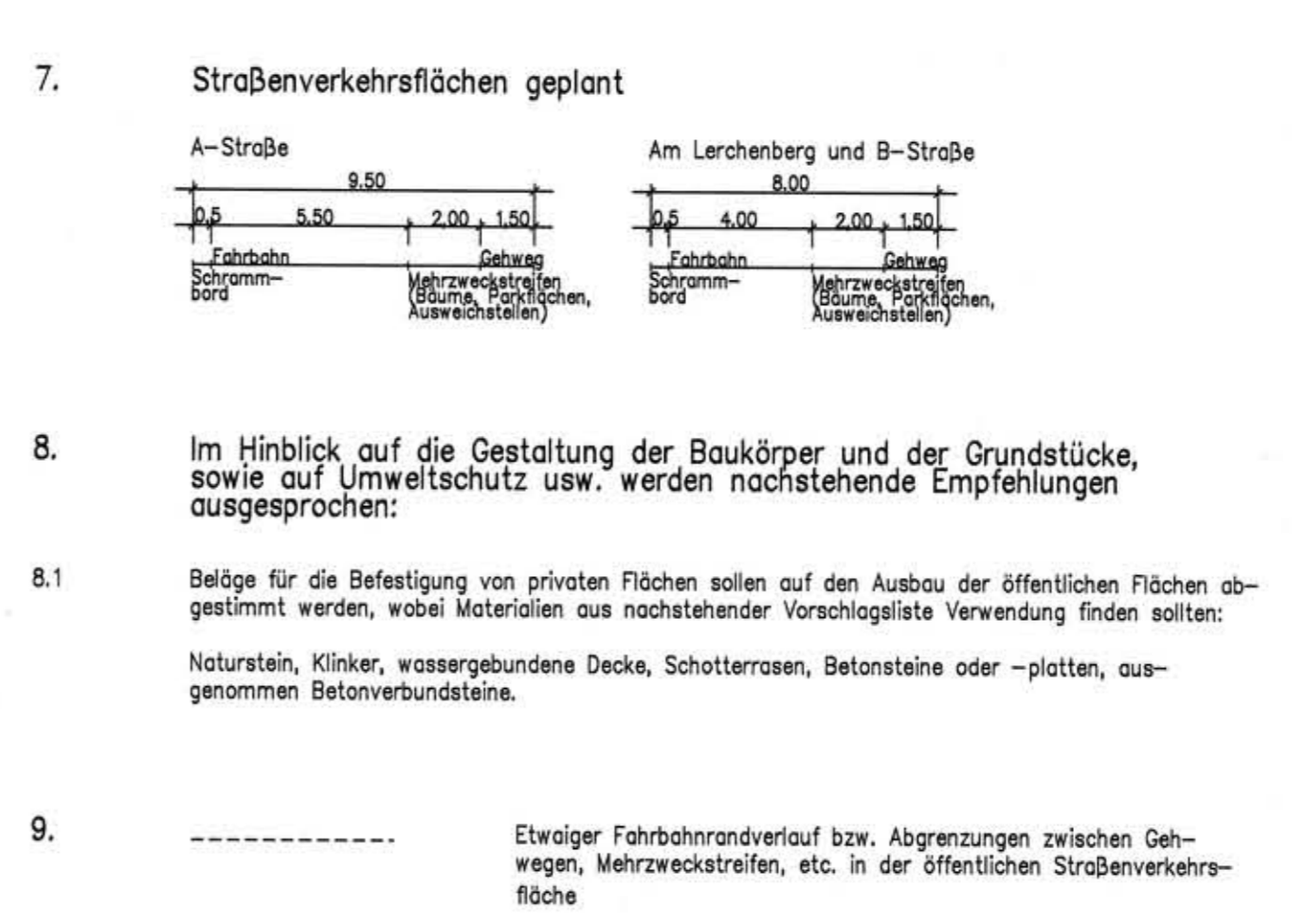
Table with 2 columns: Symbol description and location type. Includes symbols for public roads, planned roads, private roads, utility roads, tree enclosures, and traffic lanes.

- 7. Einfriedungen
7.1 Werden Einfriedungen 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 die lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein.
7.2 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubbäumen 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
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. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. 878 Grundstück- und Flurnummern
4. Vorhandene Gebäude
5. Grundwasser, versicherungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen
5.1 Schutz vor Grundwasser
5.2 Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser sollte zur Regenwasserernte in Hausalt und Gärten in Sommerbehältern (Behälter aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offene Erdbecken, Rillen, Zisternen) mit Überlauf zum Mischwasserkanal aufgefangen werden.

- 4. Pflanzpflichten auf öffentlichen und privaten Flächen:
4.1 großkröniger Laubbau I./II. Ordnung mit etwaiger Standortbindung
4.2 großkröniger Laubbau I./II. Ordnung oder Obstbaum ohne Standortbindung
4.3 Auf den privaten Grundstücksfleichen sind je 400 qm unbaubarer Fläche bei freier Standortwahl mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder mind. ein Laubbau 2. Ordnung sowie mind. 5 länderspezifische Sträucher...



- 5. Vollzugsfristen
5.1 Die verbindlichen Ansetzungen 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 Ausgleichsmaßnahmen sind mit 28,5 v.H. den öffentlichen und mit 71,5 v.H. den privaten Flächen zuzurechnen.
6. Pflanzpflichten
6.1 Pflanzenqualität
6.2 Pflanzenauswahl
7. Anlagen zur Begrünung zur Grundröndung
7.1 Die Anlagen (Nr.1,2,3), 2 und 3 der Begrünung zur Grundröndungsplanung sind rechtsverbindlich Bestandteil des Bebauungsplanes.

- D) Hinweise zur Grundröndung
1. Gehölzpflanzungen
1.1 Es wird empfohlen, autochthone (aus Ostgut und Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.
2. Dachbegrünung
2.1 Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.
3. Bestand
3.1 Zur Verpflanzung auf dem selben Grundstück vorgesehene vorhandene, junge Obst- und Nußbäume...
Geraldorf, 02.12.2003
Erfershausen-Engenthal, 02.12.2003



Administrative block containing project details, dates, and signatures. Includes text: 'KOLITZHEIM GEMEINDETEIL STAMMHEIM LKR. SCHWEINFURT' and 'Bebauungsplan mit integriertem Grundröndungsplan für das Baugeliet 'Sommerleile''.

- 6. Entwässerung
6.1 Die Straßenebene stellt die Rücklaufebene dar.
11. Böschungen und dergleichen
11.1 Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden...
12. Benachbarte Nutzungen
12.1 Das Planungsgeliet grenzt an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an.
13.1 Bei Baumaßnahmen im Bereich der 20-kV-Freileitung kann es durch hochdringende Baufahrzeuge...

- C) Festsetzungen für die Grundröndung
1. Öffentliche und private Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB
1.1 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Pflanzgeboten
1.2 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
1.3 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
1.4 Begrünte Mulde zum Ableiten von Drob- und Oberflächenwasser...
2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
2.1 Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes festgesetzt sind:
2.1.1 Ausgleichsfläche 1
2.1.2 Ausgleichsfläche 2
3. Pflanzpflichten auf öffentlichen Ausgleichsflächen:
3.1 hochstämmige (Wild-) Obstbäume
3.2 4-5 reihige landschaftliche Hecke mit vorgelegtem Gras- und Krautsaum
3.3 Erhaltungspotential für hoch-/hochstämmige Obst- und Nußbäume