



- A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung**
- Geltungsbereich**

1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abstandsflächenregelungen**

2.1 Wohngebäude und gewerblich genutzte Gebäude müssen mindestens die durch die eingezeichneten Baugrenzen bestimmten Abstandsflächen einhalten.
 - Art der baulichen Nutzung**

3.1 Das Planungsgebiet ist festgesetzt:

3.1.1 Teilweise als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.

3.1.2 Teilweise als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

3.2 Im Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 2 i. V. mit § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO je Grundstück die Errichtung von höchstens zwei Wohnheiten für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zugelassen.

3.3 Im Mischgebiet sind max. 2 Wohneinheiten je Baugrundstück zugelassen.
 - Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO**

4.1 Zulässig sind:

im Mischgebiet GRZ 0,6
GFZ 1,2

im Gewerbegebiet GRZ 0,8
GFZ 2,4
 - Überbaubare Grundstücksfläche, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Bauweise**

5.1 Baugrenze

5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

5.3 Bauweise

5.3.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Länge von Gebäuden darf 50,0 m überschreiten, wenn seitliche Grenzabstände eingehalten werden. Gebäude die länger als 50,0 m sind, sind durch Vor- bzw. Rückspringe zu gliedern.

5.3.2 Für gewerblich genutzte Gebäude ist eine Dachneigung von 15° - 38° und eine traufseitige Wandhöhe von max. 5 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

5.3.3 II Für freistehende Wohngebäude sind höchstens zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei Dachgeschosse die nach der BayRO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben. Sattel- oder Krüppeldach, Dachneigung 35° - 48°. Die Dachform und Dachneigung ist auch für zugehörige Garagen verbindlich.

5.3.3.1 Wohngebäude dürfen keine größere Wandhöhe haben als gewerblich genutzte Gebäude auf dem gleichen Baugrundstück. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

5.3.4 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schieppfeulen zugelassen. Die Breite einzelner Giebel darf max. 2,00 m und die Länge aller Giebeln zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäuelänge betragen.

5.3.5 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.
 - Wendeflächen, Stellplätze**

6.1 Auf den Baugrundstücken sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen oder Umfähren und ausreichend Stellplätze für das zu erwartende Fahrzeugaufkommen herzustellen und zu unterhalten.
 - Mindestgröße der Grundstücke**

7.1 Im Gewerbegebiet wird als Mindestgröße der Baugrundstücke 2.000 qm festgesetzt.
 - Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)**

8.1 Öffentlicher Pflanzstreifen (siehe Pflanzschema unter Ziffer 9.1.1)
 - Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB) für private Flächen**

9.1 Privater Pflanzstreifen entlang der süd- und westlichen Grundstücksgrenzen. (siehe Pflanzschema unter Ziffer 9.1.1)

9.1.1 Pflanzschema für Pflanzstreifen unter Ziffer 8.1 und 9.1

Weg/Privatgrundstück

Wiesensaum											
Cs	Ps	Lx	Lx	Re	Re	Cs	Cs	Ps	Ps	Re	Re
Cs	Cs	Ps	Cs	Lx	Ca	Re	Sn	Sn	Ca	Ca	Ps
Re	Sn	Sn	Ca	Ps	Ca	Ca	Lx	Sn	Ca	Ca	Ps
Re	Re	Sn	Ps	Ps	Lx	Lx	Lx	Cs	Cs	Cs	Ps

Privatgrundstück

9.2 Pflanzangebot für hochstämmige Bäume auf privaten Flächen mit etwaigen Standort. Der Abstand der Bäume zu der östlichen Grundstücksgrenze darf max. 5 m betragen.

9.3 Das Planungsgebiet ist gut einzugrünen. Als traufüberschneidendes Grün sind auf den Grundstücken pro 1.500 qm Fläche zwei Laubbäume (Hochstammqualität) ohne Standortbindung, z.B. zum Überstellen der Stellplätze zu pflanzen. Die unter 9.2 geforderte Bepflanzung ist hiermit anrechenbar.
 - Weitere Festsetzungen für öffentliche und private Grünflächen**

10.1 Pflanzenanzahl für Baum- und Strauchpflanzungen laut Pflanzangebot hat aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des Eichen-Hainbuchenwaldes nachstehender Artenliste zu erfolgen.

Artenliste:

Baumarten 1. Ordnung (über 20 m Höhe):

Acer platanoides	- Spitzahorn	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	
Fraxinus excelsior	- gem. Esche	
Prunus avium	- Vogelbeere	
Quercus petraea	- Traubeneiche	
Quercus robur	- Stieleiche	
Tilia cordata	- Winterlinde	

Baumarten 2. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):

Acer campestre	- Feldahorn	
Sorbus aucuparia	- Eberesche	
Corpus betulus	- Hainbuche	
Salix caprea	- Schwedde	
Pinus communis	- Wildbirne	
Malus communis	- Wildapfel	

Straucharten (unter 10 m Höhe):

Corylus avellana	- Haselnuß	Ca
Cornus sanguinea	- Roter Hortriegel	Ca
Crataegus monogyna	- einfrüchtiger Weißdorn	Ca
Lonicera xylosteum	- Heckenrosche	Lx
Rosa canina/arvensis	- Heckenrose	Rc
Prunus spinosa	- Schlehe	Ps
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	Sn

- Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstgehölze zulässig, z.B. Apfel, Kirsche, Birne, Weibull.
- Als nach Art der Obstart ersetzen 2 - 3 Obstbäume einen Großbaum. Die Wein- (Juglans regia) gilt als Großbaum 1. Ordnung.
- Pflanzengröße:**
- | | |
|------------|---|
| Hochstamm: | Stammumfang 12/14 cm, 3 x verschult |
| Obstbäume: | Hochstamm, 2 x verschult, Stammumfang 8/10 cm, Stammhöhe 180 - 200 cm |
| Heister: | 150 - 200 cm, 2 x verschult |
| Sträucher: | 80 - 125 cm, 2 x verschult |
- Die Messung von fremdbündisch wirkenden immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z.B. Stämmwacholder, Scheinregense, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Verzicht ist laubbewertenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Laubbäume gemäß der Pflanzenanzahl Verwendung finden sollten.
- Bei der Auswahl und Pflege der Bepflanzung ist darauf zu achten, daß überhängende Äste das Befahren bzw. die Bewirtschaftung benachbarter Grundstücke nicht beeinträchtigen.
- Die Art der Freiflächenbepflanzung und die festgesetzten Gehölzarten sind anhand qualifizierter Freiflächenbepflanzungspläne mit den Bauingenieuren nachzuweisen.
- Verkehrsflächen**
- 11.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen teils mit Bepflanzung
- 11.2 Öffentlicher landschaftstypischer Weg
- 11.3 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
- Einfriedigungen**
- 12.1 Die Höhe der Einfriedigungen darf 2,00 m ab Oberkante Gehsteig nicht übersteigen. Mauersockel sollten vermieden werden, dürfen falls sie notwendig werden jedoch 0,40 m nicht übersteigen.
- 12.2 Werden entlang der westlichen Baubegrenzungs Einfriedigungen errichtet, so müssen diese zur westlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten.
- 12.3 Farbstriche von Einfriedigungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.
- 12.4 Die Einfriedigungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.
- Zulässige Ausführung der Gebäude**
- 13.1 Für freistehende Wohngebäude sind alle Arten von Dachziegel- und stein in roter Farbe zugelassen. Für die anderen Gebäude sind auch Fassadenplatten- oder Blechdächer zugelassen. Die zulässigen Eindeckungen sind nur in roter Farbe zugelassen.
- 13.2 Für Farbstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.
- 13.3 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestücke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.
- Gebäudeeinstellungen**
- 14.1 Die O.K. der Kellerdecke der Gebäude im Rohbau darf das Gelände nicht mehr als 1,30 m übersteigen. In hängigen Geländebereichen darf der hangabwärtsige Sockel nicht mehr als 0,60 m betragen.
- Solaranlagen**
- 15.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
- Hauptversorgungsleitungen**
- 16.1 Unterirdische Versorgungsleitung
- 16.2 Oberirdische Versorgungsleitung
- Flächen für Versorgungsanlagen**
- 17.1 Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung:
- 17.2 Elektrizität (Umformstation)
- Versickerungsfördernde Maßnahmen**
- 18.1 Beläge
- Für Stell- und Parkplätze müssen versickerungsfördernde Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rassefuge, wasserpermeable Decke, Schotterrasen, etc. verwendet werden.
- B) Hinweise zur baulichen Ordnung**
1. Bestehende und vermehrte Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. 635 Grundstücks- und Flurnummern
4. Vorhandene Gebäude
- Grundwasser, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen**
- 5.1 Schutz vor Grundwasser
- Soweit z.B. mittels Schürftuben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Keller- sohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasser- schwankung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Abfließen von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 5.2 Unverschmutztes Oberflächenwasser
- Es wird darauf hingewiesen, daß es zu Überlastungen des abführenden Kanalnetzes kommt, dadurch wird empfohlen, unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser nicht in die Abwasseranlage einzuleiten. Es sollte entweder aufgefangen und z.B. für die Bewässerung von Grünflächen verwendet oder, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Eventuell ist auch eine Ableitung in den Graben entlang des R.S.Nr. 817/1 denkbar.
- 5.3 Verschmutztes Oberflächenwasser
- Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- 5.4 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.
- 5.5 Rückhaltungen
- Für Rückhaltungen wird eine Größe von 1,5 cm bzw. bei Schottergrößen von 3,6 cm je 100 qm befestigter Fläche empfohlen.
- Denkmalschutz**
- 6.1 Nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Boden- altertümern, 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. Gem. Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefunden Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

7. Straßenverkehrsflächen geplant

7.1 Vorgeschlagener Fahrtrahnenquerschnitt

A- Straße	7,50	B- Straße	6,50
— Fahrspur	3,50	— Fahrspur	3,50
— Fahrbahn- schrumm- bord	1,50	— Fahrbahn- schrumm- bord	1,50

8. Immissionsschutz

8.1 Bei der Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm oder/und luftverunreinigenden Emissionen verbunden sind, ist die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.

9. Baugenehmigung

9.1 Bei der Baugenehmigung gewerblicher Vorhaben ist gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO das Gewerbeaufsichtsamt zu hören.

10. Etwaiger Fahrtrahnenverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrs- fläche

Gerolzhofen, 14.03.1997
Geändert und ergänzt: 03.06.1997
Ergänzt: 29.07.1997

Für die Gemeinde:
Koltzheim, 29.07.1997
GEMEINDE KOLTZHEIM

Architektur- und Ingenieurbüro
E u g e n W e i m a n n
Julius-Echter-Str. 15
97447 Gerolzhofen

Bearbeitet:
Dipl.-Ing. Ingrid Kramer

Herbert, I. Bürgermeister

Das Gewerbeaufsichtsamt Wt und die untere Immissionsschutzbehörde haben verlangt, daß sie gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsver- fahren zu beteiligen sind.

GEMEINDE KOLTZHEIM
GEMEINDETEIL UNTERSPIESHEIM
LKR. SCHWEINFURT
Bebauungsplan für das Baugelände "Am Sportplatz" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Zubringer"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: MI gem. § 6 BauNVO
GE gem. § 8 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.04.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.03.1997 hat in der Zeit vom 07.04.1997 bis 25.04.1997 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.06.1997 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.1997 bis 22.07.1997 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Koltzheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.07.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 29.07.1997 als Satzungsbeschluss.
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 21.11.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Gemeinderwaltung Koltzheim während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 21.11.1997 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Koltzheim, den 21.11.1997
GEMEINDE KOLTZHEIM
Herbert, I. Bürgermeister

Das Landesratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB geltend.

Schweinfurt, 06.11.1997
LANDRATSAMT SCHWEINFURT
i.A.

H o h n, Oberregierungsrat