



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 einzelnen Bestimmungen 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 Betriebskräfte sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zugelassen.

3.3 Im Mischgebiet sind max. 2 Wohnheiten 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 Grenzabschlüsse eingehalten werden. Gebäude die länger als 50,0 m sind, sind durch Vor- bzw. Rücksprünge zu gliedern.

5.3.2 Für gewerblich genutzte Gebäude ist eine Dachneigung von 15° - 38° und eine traufseitige Wandhöhe von max. 6 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 BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben. Sattel- und Krüppeldach, Dachneigung 35° - 48°. Die Dachform und Dachneigung ist auch für zugeworfene 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 Schräggiebeln zugelassen. Die Breite einzelner Giebeln 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 aneinandergelagert, 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 Umladungen und ausreichend Stellplätze für das zu erwartende Fahrzeugaufkommen herzustellen und zu unterhalten.
- Mindestgröße der Grundstücke**

7.1 Im Gewerbegebiet wird die 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)
- Gründende 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 Privatstreifen unter Ziffer 8.1 und 9.1

Weg/Privatgrundstück

Wiesensaum											
Cs	Ps	Lx	Lx	Re	Re	Rc	Cs	Cs	Ps	Ps	Rc
Cs	Cs	Ca	Ca	Lx	Cm	Rc	Sn	Sn	Ca	Cm	Rc
Re	Sn	Ca	Ps	Ca	Ca	Sn	Cm	Ca	Cs	Ps	Ps
Rc	Re	Sn	Ps	Ps	Lx	Lx	Cs	Cs	Cs	Ps	Ps

Privatgrundstück

9.2 Pflanzgebiet für hochstämmige Bäume auf privaten Flächen mit etwaigem Standard. Der Abstand der Bäume zu der östlichen Grundstücksgrenze darf max. 5 m betragen.

9.3 Das Planungsgebiet ist gut einzugrün. Als traufüberschreitendes 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 hierauf anrechenbar.
- Weitere Festsetzungen für öffentliche und private Grünflächen**

10.1 Pflanzauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen laut Pflanzgebiet hat aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des Eichen-Hainbuchenwäldes nachstehender Artenliste zu erfolgen:

Artenliste:

Baumarten 1. Ordnung (über 20 m Höhe):
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Fagus sylvatica - Rotbuche
 Fraxinus excelsior - gem. Esche
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Quercus petraea - Traubeneiche
 Quercus robur - Stieleiche
 Tilia cordata - Winterlinde

Baumarten 2. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):
 Acer campestre - Feldahorn
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Cornus betulus - Hornbuche
 Salix caprea - Schwedde
 Pirus communis - Wildbirne
 Malus communis - Wildapfel

Straucharten (unter 10 m Höhe):
 Cornus avellana - Haselnuß
 Cornus sanguinea - Roter Hirtengelb
 Crataegus monogyna - engfrüchtiger Weißdorn
 Lonicera xylosteum - Heckenrosen
 Rosa canina/arvensis - Heckenrose
 Prunus spinosa - Schlehe
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Ca
Cs
Cm
Lx
Rc
Ps
Sn

- Pflanzengröße:** Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen:
 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
- Verkehrsflächen**

11.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen teils mit Bemalzung
 11.2 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg
 11.3 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
- Einfriedrungen**

12.1 Die Höhe der Einfriedrungen 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 Baubegrenzung Einfriedrungen errichtet, so müssen diese zur westlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten.
 12.3 Farbansätze von Einfriedermauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.
 12.4 Die Einfriedrungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubbäumen zu hinterpflanzen.
- Zulässige Ausführung der Gebäude**

13.1 Für freistehende Wohngebäude sind die Arten von Dachziegel- und stein in roter Farbe zugelassen.
 13.2 Für alle anderen Gebäude sind auch Faserzementplatten- oder Blechdeckungen zugelassen. Die zulässigen Eindeckungen sind nur in roter Farbe zugelassen.
 13.3 Für Farbansätze sind gedeckte Farbtöne zu wählen.
 13.4 Konstruktive Maßregeln bzw. Kräfte sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Röhre bis Unterkante Sporn 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 hangoberseitige 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 (Umformerstation)
- Versickerungsfördernde Maßnahmen**

18.1 Beläge
 Für Stell- und Parkplätze müssen versickerungsfördernde Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rosenfuge, wassergebundene Decks, Schotterrasen, etc. verwendet werden.
- Hinweise zur baulichen Ordnung**

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
 2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 3. 635 Grundstücke- und Flurnummern
 4. Vorhandene Gebäude

5.1 Schutz vor Grundwasser
 Soweit z.B. mittels Schürgräben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Keller- so sind die Kellergeschosse des wasserdrückten Wertes auszubilden. Eine Grundwasser- schwankung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

5.2 Unverschmutztes Oberflächenwasser
 Es wird darauf hingewiesen, daß es zu Überlastungen des abfließenden Kanalnetzes kommt. Deshalb 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 FLS.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 Schottergräben 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 aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

7. Straßenverkehrsflächen geplant

Vorgeschlagener Fahrbahnschnitt

A-Strasse 7,50
 B-Strasse 6,50

8. Immissionschutz

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

9. Baugenehmigung

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

10. Erweiterter Fahrbahnverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

Gerüchelen, 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 v g e n W e i m a n n
 Julius-Echter-Str. 15
 97447 Gerolzhofen

Bearbeitet:
 Dipl.-Ing. Ingrid Kramer

Herbert L. Bürgermeister

Die Untere Immissionschutzbehörde und
 des Gewerbeaufsichtsamtes Würzburg
 haben verlangt, daß sie gem. Art. 69
 Abs. 1 BayBO in 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

Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.04.1997 öffentlich 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 28.07.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 29.07.1997 als Satzung beschlossen.
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 21.11.1997 öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung 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 2 BauGB).

Koltzheim, den 21.11.1997
 GEMEINDE KOLTZHEIM

Herbert L. Bürgermeister

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

Schweinfurt, 04.11.1997
 LANDESAMT SCHWEINFURT
 I.A.

H o h a, Regierungsrat

27. Feb. 1998