



- ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN**  
Dieser Bebauungsplan enthält gemäß § 9 BBauG in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 und der DIN 18 003 folgende Hinweise und Festsetzungen in Zeichnung, Farbe und Schrift:
- HINWEISE**
    - Grundstücksgrenzen
    - bestehende Haupt- und Nebengebäude
    - Flurstücksnummern
    - geplante Grundstücksgrenzen
  - FESTSETZUNGEN**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete; hier: Beschränktes Dorfgebiet / Allgemeines Wohngebiet
  - Art der baulichen Nutzung** (§ 1 Abs. 1 bis 3 Baunutzungsverordnung - BaunVO - i.F. der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 - BGBl. I S. 1763)
    - MD b** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) b = Beschränkungen; ausgenommen von Beschränkungen sind § 5 Abs. 2 Ziffer 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 und 10 BauNVO
    - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a des Bundesbaugesetzes - BBauG - sowie §§ 16 und 17 BauNVO)
    - GRZ 0.4 = Grundflächenzahl
    - GFZ 0.5 = Geschossflächenzahl
    - ① Zahl der Vollgeschosse - zwingend - z.B. 1 Vollgeschöß
  - Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
    - offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
    - Gebäude in Firstrichtung mit Sattel- oder Walmdach
    - Baugrenze eingeschossige Bauweise - zwingend
    - zweigeschossige Bauweise - zwingend
  - Flächen für die örtlichen Verkehrswege** (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BBauG)
    - Verkehrsflächen
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Radius z.B. 16 m
    - Sichtdreieck mit Schenkellängen z.B. 55 m und Verbotsfläche (schraffiert) nach Art. 26 Bay.Str.WG
    - Parkflächen
    - Umformerstation
    - Baufreie Zone (z.B. 20 KV-Leitung)
  - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)
    - Grünflächen
    - Spielplatz vorgeschriebene Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, siehe Ziff. 3.9 der weiteren Festsetzungen.
    - Fläche für Ausweichplatz (Trainingsplatz)

- WEITERE FESTSETZUNGEN**
- Gebäude aller Art (auch Garagen) sind in massiver Bauweise zu errichten, Fertighäuser sind erlaubt.
  - Hinsichtlich der Abstandsflächenregelung sind die Art. 6 bzw. Art. 7 BayBO maßgebend. SIEHE TÜRNE Hauptgebäude und mit Satteldächern an versetzt derer Neigung bis zu 30° (Garagen betragen soll Ausnahmeweise können Walmdächer mit gleichen Neigungen zugelassen werden. Dachaufbauten (Dachgauben o.ä.) und Kniestöcke sind unzulässig. Die Dächer sind mit hartem Material (z.B. engeblierte Ziegel) einzudecken. (siehe in plan)
  - Für Garagen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, ist Art. 7 Absatz 5 BayBO bindend.
  - Das Baugebiet ist im nördlichen und westlichen Teil als Dorfgebiet festgesetzt; die zulässige Bebauung wird in § 5 der BauNVO geregelt. Unzulässig sind: Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (§ 5 Abs. 2 Ziffer 1) und Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (§ 5 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO). Das Baugebiet ist im südlichen und östlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt; die zulässige Bebauung wird in § 4 der BauNVO geregelt. Es wird nach § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO festgesetzt, daß der Ausweichplatz (Trainingsplatz) als Anlage nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO allgemein zulässig ist. Siehe Festsetzungen Ziffer 2.1
  - Einfriedigungen an Straßen, Wegen und Plätzen dürfen eine Höhe von 1.10 über Gehsteiloberkante nicht überschreiten. Gartentürchen und Tore dürfen in den Straßenraum, wozu auch der Gehsteig zählt, nicht aufschlagen. Der Stauraum vor den Garagen zur Straßenseite darf nicht durch Einfriedigungen abgeschlossen werden. Im Interesse einer gefälligen Gestaltung des Ortsbildes sollte von massiven Einfriedigungen in Form von Natur- und Betonmauern abgesehen werden, sondern bevorzugt Pflanzungen sowie hinterpflanzte Maschendraht- und Jägerzaune Verwendung finden.
  - Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt ca. 700 qm.
  - Die Traufhöhe von 3,50 m bei eingeschossigen Gebäuden und 6,50 m bei zweigeschossigen Gebäuden darf nicht überschritten werden.
  - Das vorgeschriebene Sichtdreieck ist gem. Art. 26 des Bayer. Straßen- und Wegesetzes vom 11.7.1958 von allen die Sicht beeinträchtigenden baulichen Anlagen, Gegenständen oder Pflanzungen von mehr als 0,80 m Höhe über den Hinterkanten der Innerhalb des Sichtdreiecks liegenden Gehsteile freizuhalten.
  - Grüngestaltung:** Entlang der südlichen und westlichen Baugebietsgrenze ist innerhalb des Geltungsbereiches (als Übergang zur freien Landschaft) im Interesse einer landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes eine mindestens 3-reihige Pflanzung aus bodenständigen, heimischen Laubbäumen anzulegen. Die Pflanzungen sollten eng gruppenartig gepflanzt werden, wobei insbesondere nachfolgende Gehölze Verwendung finden sollten:  
Hochstämme: Stieleiche, Spitzahorn, Winterlinde, Obstbäume  
Heister: Hainbuche, Vogelkirsche, Feldahorn, Bergulme, Traubenkirsche, Eberesche  
Sträucher: gemeiner Liguster, Hasel, Pfaffenhütchen, wolliger Schneeball, Hartriegel, Kornelkirsche, Heckenkirsche  
Auch am südlichen Rand des Ausweichplatzes ist eine Pflanzung anzulegen, die gleichzeitig auch das landschaftsoptisch negative Erscheinungsbild des vorhandenen Schulgebäudekomplexes abzumildern hilft. Als Bepflanzung im privaten und öffentlichen Bereich sind alle bodenständigen, heimischen Gehölzarten (auch Ziergehölze, jedoch außer Trauerform) einschließlich Obstbäumen und Beersträuchern zugelassen. Je 200 qm Gartenfläche sind mindestens ein großkroniger Laubbau anzupflanzen, in der Regel einer im Vorgarten und einer im rückwärtigen Gartenteil.  
Hindstgröße für Bäume: - Hochstämme und Stammbusch 3 x verschult, StU 12/14  
- Heister mit Ballen 200/250
  - Spielplatz:** Der Spielplatz sollte mit einer ausreichenden Schutzpflanzung umgeben werden (ca. 2 - 3-reihig), um ihn gegenüber der geplanten Bebauung und der Straße ausreichend abzuschirmen. Die Pflanzung einer entsprechenden Anzahl von Hochstämmen mit breiter Kronenausbildung als Schattenspender sollte angestrebt werden. Bei der Pflanzenauswahl sollen bodenständige heimische Laubbgehölze Verwendung finden, wobei aber Pflanzen mit giftigen Trieben, Blättern und Früchten auszuschließen sind. Für die Bauausführung ist die DIN 18034 und für die kindergerechte Ausstattung die DIN 7926 zugrunde zu legen.
  - Zulässige Materialien für Gebäude:** Für Gebäude mit Dachneigung ist nur rotbraun eingefärbtes Eindeckmaterial zulässig. Die Fassaden sind vor allem im Randbereich des Baugebietes in gedecktfarbligen Putz-, Mauer- oder Verkleidungsarten auszuführen. Alle grellen und leuchtenden Farbenstriche sind untersagt.

50 25°-45° 2. Höhe  
Dachgabeln ab 42° - - zulässig

Ausgefertigt im Auftrag der Gemeinde Kolitzheim  
Gerolzhofen, den 23.10.1980  
geändert am: 14.02.1981  
geändert am: 11.01.1982  
geändert am: 16.07.1982  
Architekturbüro: Walter Kost Ing.-grad., Kolpingstr. 11, 8725 Gerolzhofen

**WALTER KOST**  
Dipl.-Ing. 5743  
ARCHITEKTURBÜRO  
Kolpingstr. 11, Tel. 09382/490  
8725 GEROLZHOFEN

**GEMEINDE KOLITZHEIM**  
LANDKREIS SCHWEINFURT

**BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "AN DER SCHULE" UNTERSPIESHEIM**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 5 BBauG vom 11.7.1958 bis zum 23.10.1980 in Kolitzheim, Unterspiesheim öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung waren eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht und die nach Absatz 5 Beteiligten davon benachrichtigt worden.

Kolitzheim, den 10. Sep. 1982  
I. Bürgermeister

Die Gemeinde Kolitzheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 21. Sep. 1982 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Kolitzheim, den 12. Okt. 1982  
I. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 11 BBauG mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 16.11.1982 Nr. 5-3 - 610-12/82 genehmigt worden.

Schweinfurt, den 16.11.1982  
(Siegel) Hainka, Oberregierungsrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 26.11.82 gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 26.11.82 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Kolitzheim, den 29.11.82  
I. Bürgermeister