



## I. Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** §9 (1) 1 BauGB und §51ff BauNVO  
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung** §9 (1) 1 BauGB und §61ff BauNVO  
0,4 Grundflächenzahl GRZ  
0,8 Geschossflächenzahl GFZ  
II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** §9 (1) 2 BauGB und §522, 23 BauNVO  
o Offene Bauweise
- Verkehrsflächen** §9 (1) 11 BauGB  
Baugrenze  
Überbaubare Grundstücksfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen** §9 (1) 12, 13 BauGB  
Trafostation  
oberirdische Stromleitung  
Schutzstreifen (16m)
- Grünflächen** §9 (1) 15 BauGB  
Private Grünflächen (siehe II. Textl. Fests., 3.2)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** §9 (1) 20, 25 und (6) BauGB  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe II. Textl. Fests., 3.2)  
Anpflanzung von Bäumen (siehe II. Textl. Fests., 3.2)  
Anpflanzung einer landschaftl. Hecke (siehe II. Textl. Fests., 3.2)  
Erhaltung von bestehenden Sträuclern
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des Geltungsbereiches  
Bestehende Gebäude  
mögliche Grundstücksgrenze

## II. Textliche Festsetzungen

Ergänzend zu den Planzeichnungen wird folgendes festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen, §9 BauGB**
  - Art der baulichen Nutzung**  
Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet i.S.d. §4 BauNVO festgesetzt.
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - Anzahl der Vollgeschosse  
1 oder 2 Vollgeschosse
    - Grundflächenzahl GRZ: 0,4
    - Geschossflächenzahl GFZ: 0,8
  - Baugrenzen**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Vor den Garagen wird ein Stauraum von 5,0m zur besseren Wendemöglichkeit festgesetzt.
  - Bauweise**  
Es wird offene Bauweise festgelegt
- Grünordnung (§9 (1) 25a i.V.m. §9 (1) 15 BauGB)**
  - Öffentliche Ortsrandeinguendung -entfällt-
  - Private Grünflächen
    - Ausgleichsfläche A1**  
Neuanlage eines 5m breiten Grünstreifens entlang der Südseite mit landschaftlicher Hecke, Heistern und Saumstreifen.  
Größe 350m<sup>2</sup>  
Ziel: Ortsrandgestaltung, optische Gebietseinbindung, Lebensraumschaffung  
Maßnahmen/Pflege:  
Anlage einer dreireihigen landschaftlichen Hecke mit eingestreuten Heistern gem. Pflanzschema auf ca. 70m Länge mit vorgelagertem 2m breitem kräuterreichen Saum.  
Entwicklung eines mageren blütenreichen Saumes-Einsatz mit Regio-Saatgut RSM 8.1 Variante 1 als Breitsaat mit 3-5g/m<sup>2</sup> sowie Verzicht auf Pflanzenschutz und Düngung.  
Frühester Mähzeitpunkt ab 15. Juni mit Mähgutabfuhr.  
Für die Heckenpflanzungen sind, soweit verfügbar, autochthone Gehölze zu verwenden.
    - Ausgleichsfläche A2**  
Neuanlage einer Streuobstwiese mit 5 Bäumen im Bereich der Westseite und 2 Lesesteinhaufen.  
Größe: 650m<sup>2</sup>  
Ziel: Ortsrandgestaltung, optische Gebietseinbindung, Lebensraumschaffung  
Maßnahmen/Pflege:  
Pflanzung und Entwicklung einer Streuobstwiese mit lokaltypischen Obstbäumen in der Größe: Hochstamm, 2 x v.StÜ.: 8/10 StH.: 180-200.  
Sortenauswahl: Schöner aus Boskoop, Kaiser Wilhelm, Danziger Kantapfel, Gewürzliuken, Rote Sternrenette, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Winterrambur, Wainuss, Landsberger Renette, Geflammer Kardinal.  
Einsatz und Entwicklung einer mageren Salbei-Glatthaferwiese mit Regio-Saatgut RSM 8.1 Variante 1 als Breitsaat mit 3-5g/m<sup>2</sup> sowie Verzicht auf Pflanzenschutz und Düngung.  
Frühester Mähzeitpunkt ab 15. Juni mit Mähgutabfuhr.

Pflanzschema:

10	10	04	04	04	09	09	09	05	05	12	12	12	04	04	10	10	09	09
04	04	01	01	06	06	02	08	08	03	04	02	06	06	01	04	04	03	04
07	07	13	13	13	04	04	04	07	07	09	09	09	11	11	05	05	05	07

Saumstreifen Saatgut Regio-Saatgut RSM 8.1 Variante 1

Nr. Art	Qualität	Größe
01	Feldahorn	125-150
02	Eberesche	125-150
03	Hainbuche	125-150
04	Häsel	100-150
05	Wolliger Schneeball	100-150
06	Eingriffeliger Weißdorn	100-150
07	Roter Hartriegel	100-150
08	Schliehe	100-150
09	Wildrose	100-150
10	Kornelkirsche	100-150
11	Salweide	100-150
12	Schwarzer Holunder	100-150
13	Kreuzdorn	100-150

**Vollzugsfrist:**  
Die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens 1 Jahr nach Errichtung der Wohnhäuser plangemäß sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen. Erhaltung und Pflege:  
Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs (Obstbaumschnitt) zu fördern und biotopprägend zu pflegen. Ausfälle von Gehölzen oder Einsaaten sind durch Neupflanzung bzw. Nachsaat zu ergänzen. Ausnahme Ausgleichsmaßnahmen:  
Nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stehenden Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat der verantwortliche Bauherr mit der Unteren Naturschutzbehörde verbindlich einen Ortstermin in der Vegetationszeit und zwar Anfang Juni zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme dieser ökologischen Wertschaffungen A1+A2 mit Protokoll erfolgt.

**Private Grünflächen auf den Baugrundstücken**  
Pro Baugrundstück ist je 200m<sup>2</sup> unbebauter Fläche an geeigneter Stelle ein heimischer Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Baumbepflanzung ist durch mind. 5 heimischen Sträucher je Grundstück zu ergänzen. Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder andere fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.

**Pflanzenauswahl:**  
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze, einschließlich Obstbäume und Beersträucher zugelassen. Die geplanten gärtnerischen Gehölzanzpflanzungen sollten einen Mindestanteil von 50% an standortgerechten heimischen Laubgehölzen aus nachfolgender Gehölzauswahl aufweisen:

- Bäume I. Ordnung:** Stieleiche, Spitzahorn, Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Walnuss  
**Bäume II. Ordnung:** Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Birke, Mehlbeere, Obstbäume in Sorten  
**Sträucher:** Hasel, Wolliger Schneeball, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schliehe, Wildrose, Kornelkirsche, Salweide, Schwarzer Holunder, Kreuzdorn

## B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, §9 (4) BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO:

- Höhenlage der baulichen Anlagen**  
In den Wohngebäuden dürfen die Fertigfußbodenhöhen der Erdgeschosse max. 20cm über dem natürlichen Gelände, gemessen an der Bergseite liegen. An der Straßenseite max. 1,30m über Gehsteig-, bzw. Schrammbordhöhe. Der Fertigfußboden der Garage darf max. 20cm über Gehsteig-, bzw. Schrammbordhöhe liegen.
- Bauliche Gestaltung**
  - Dächer**
    - Dachform**  
-symmetrisches Satteldach, Walmdach bzw. Krüppelwalmdach  
-Fisrichtung der Gebäude parallel bzw. senkrecht mit der straßenseitigen oder seitlichen Baugrenze  
-Fisrichtung der Garage muss nicht der des Wohngebäudes entsprechen
    - Dachneigung**  
25-35 Grad bei zweigeschossiger Bauweise  
35-48 Grad bei eingeschossiger Bauweise  
Garagen wie Wohngebäude
    - Dacheindeckung**  
Dachziegel oder Dachsteine, naturrot
    - Dachgauben**  
Gauben sind ab einer Dachneigung von 38 Grad zulässig mit einer max. Einzelbreite von 1/5 der Gebäudelänge und einer Gesamtbreite von 2/5 der Gebäudelänge. Der Abstand der Gaube zum Ortsgang muss mind. 1,50m betragen.
    - Kniestock**  
Die max. Kniestockhöhe beträgt 30cm, gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen Fertigfußboden des Dachgeschosses und Unterkante Dachsparren

**3. Garagen**  
Aneinander gebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei die zweite Garage die Dachform und die Dachneigung der zuerst genehmigten und errichteten Garage übernehmen muss, unabhängig davon, ob diese von der Dachneigung des Wohnhauses abweicht. Die max. Wandhöhe der Garagen beträgt 3,0m über dem natürlichen Gelände, gemessen an der Straßenseite.

**4. Einfriedungen**  
Zäune sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 1,20m, einschließlich eines Massivsockels der max. 30cm hoch sein darf. Maschendrahtzäune sind an der Straßenseite zu hinterpflanzen. Anstelle von Zäunen können auch Hecken ausgeführt werden.

**5. Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen nach Art. 6 (5) und (6) BayBO sind einzuhalten.

## III. Hinweise

- Zeichnerische Hinweise**  
-entfällt-
- Versickerungsfördernde Maßnahmen**  
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc. auszurichten.
- Verkehrsflächen**  
Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderliche Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Bei der Herstellung der Straßen und sonstigen Verkehrsflächen müssen die Eigentümer damit rechnen, dass Böschungen bis zu einer Breite von max. 1,50m auf den Baugrundstücken liegen können. Eine Betonrückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB) am 29. April 2011.
- Denkmalschutz**  
Für Funde von Bodentalertern besteht nach Art. 8 (1) des Bay. Denkmalschutzgesetzes eine Meldepflicht. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, Schloss Seehof, oder dem Landratsamt Schweinfurt, Untere Denkmalschutzbehörde, angezeigt werden. Aufgefundene Gegenstände, sowie der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**4. Ausgleichsmaßnahmen**  
Die Ausgleichsmaßnahmen sind nach ihrem Abschluss mit dem einschlägigen Meldebogen zur Erfassung im Ökflächenkataster mit Abdruck an die Untere Naturschutzbehörde per Post an das Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Str. 12, 95030 Hof/Saale zu senden.

**5. Einfriedungen**  
Zum öffentlichen landwirtschaftlichen Anwandweg gilt für die Einfriedung ein Mindestabstand von 0,5m gemäß Schlussfeststellung im Zeilitzheimer Flurbereinungsverfahren vom 26.12.1953.

**Verfahrensvermerke:**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Aufstellungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB wurde durch den Gemeinderat Kolitzheim gefasst am 18.05.2010  
Der Aufstellungsbeschluss gem. §2 (1) 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 17.12.2010

**Öffentl. Auslegung**  
Dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde durch den Gemeinderat Kolitzheim zugestimmt am 07.12.2010  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 17.12.2010  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.12.2010 bis einschließlich 27.01.2011

**Beteiligung der Behörden und Träger öffentl. Belange**  
Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentl. Belange gem. §4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.12.2010 bis einschließlich 27.01.2011

**Erneute Öffentl. Auslegung**  
Dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes wurde durch den Gemeinderat Kolitzheim zugestimmt am 01.03.2011  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §4a (3) BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 04.03.2011  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §4a (3) BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.03.2011 bis einschließlich 28.03.2011

**Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentl. Belange**  
Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentl. Belange gem. §4a (3) BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.03.2011 bis einschließlich 28.03.2011

**Satzungsbeschluss**  
Der Satzungsbeschluss gem. §10 (1) BauGB erfolgte durch den Gemeinderat Kolitzheim am 12.04.2011

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ist ortsüblich bekannt gemacht worden am 29. April 2011  
mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan einschl. Textteil und Begründung zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Kolitzheim 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 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB) am 29. April 2011

Kolitzheim, ..... 2. Mai 2011  
Siegel, Unterschrift: (Herbert) 1. Bürgermeister

Übersicht 1:5000

**Gemeinde Kolitzheim**  
GT Zeilitzheim

**Bebauungsplan "Am Gerolzhöfer Weg"**  
1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB

Planung: tobias thum architektur  
d. m. s. c. h. e. r. t. 5 9 3 3 2 v. a. l. d. e. n  
109381 512090 109381 512098  
e.info@thum-architektur.de www.thum-architektur.de

Stand: 06.12.2010  
gekl: 01.03.2011  
gekl: 12.04.2011