

A) Festsetzungen

- 1. Geltungsbereich
1.1 Grenze des Geltungsbereiches
2. Abstandsflächenregelungen
2.1 Hauptgebäude müssen mindestens die durch die eingezeichneten Baugrenzen bestimmten Abstandsflächen einhalten.
2.2 Sind die festgesetzten Baugrenzen identisch mit den vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen, sind für Hauptgebäude nicht die Baugrenzen maßgeblich, sondern die Abstandsflächen gem. Ziffer 2.3 bzw. 2.4 einzuhalten.
2.3 Zu Grundstücksgrenzen denen keine Baugrenzen zugeordnet sind, sind mindestens folgende Abstandsflächen einzuhalten:
2.3.1 Von eingeschobenen, einzelstehenden Hauptgebäuden:
2.3.1.1 Entlang von Gebäudeseiten mit nicht mehr als 16 m Länge: 3 m
2.3.1.2 Entlang von Gebäudeseiten mit mehr als 16 m Länge: 4 m.
2.4 Zulässige Doppelhäuser dürfen einseitig entlang einer gemeinsamen Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen aneinandergelagert werden. Für die übrigen Gebäudeseiten gelten die Festsetzungen unter Ziffer 2.1 und 2.3.
2.5 Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäude dürfen innerhalb festgesetzter Baugrenzen ohne Einhaltung von Abstandsflächen entlang Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn sie die Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BauNVO erfüllen.
Sonstige Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäuden müssen eine Abstandsfläche von mind. 3 m einhalten.
3. Art der baulichen Nutzung
3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
4. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO
4.1 Baugrenze
4.2 Nutzungsabgrenzung
4.2 Bauweise
4.2.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
4.2.2 Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser

- 4.2.3 Ein- oder zweigeschossige Bauweise, zulässig entweder Erdgeschöß und ausgebautes Dachgeschöß oder Erd-, Obergeschöß und ausgebautes Dachgeschöß, wobei Dachgeschöße, die nach der BauVO Vollgeschöße sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschöße außer Betracht bleiben.
Dachneigung 22 - 38°
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;
4.2.4 Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschöß und ausgebautes Dachgeschöß, wobei Dachgeschöße, die nach der BauVO Vollgeschöße sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschöße außer Betracht bleiben.
Sattel- und Krüppelwalmdach.
Dachneigung 35 - 48°
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;
4.2.5 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.
4.2.6 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schräggiebeln zugelassen. Die Breite einzelner Giebel darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Giebel zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge einnehmen.
5. Stellplätze, Garagen, Nebenräume und Nebengebäude
5.1 Vorgeschlagene Fläche für Garagen, Nebenräume und Nebengebäuden
5.2 Für die Errichtung von Garagen, Nebenräumen und Nebengebäuden sind zugelassen:
5.2.1 Satteldächer, deren Dachneigung an die der Hauptgebäude anpassen ist.
5.2.2 Offene Garagen sind in Flachdachausführung (z.B. als Grindoch) zugelassen.
5.2.3 Werden Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte(n) oder errichtete(n) Garage(n) Nebenräume oder Nebengebäude geben die Gestaltung vor. Die Dachneigung der Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude kann dann eventuell von der der Hauptgebäude abweichen.
5.2.4 Je Wohneinheit im Erdgeschöß sind mind. 2 Stellplätze (gegebenenfalls in Form von Garagen) zu schaffen und für jede Wohneinheit im Ober- oder Dachgeschöß ist mind. 1 Stellplatz (gegebenenfalls in Form einer Garage) herzustellen.
5.2.5 Kellergaragen sind nicht zugelassen.
6. Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)
6.1 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB nachstehender Zweckbestimmung:
6.2 Kinderspielfeld mit Begrünung (siehe auch Ziffer 6.4). Es werden keinerlei giftige Pflanzen oder Pflanzen mit giftigen Blüten oder Früchten angepflanzt.
6.3 Streubstwiese
6.4 Pflanzgebiet für Bäume und Sträucher im Bereich des Kinderspielfeldes ohne Standortbindung
6.5 Pflanzgebiet für hochstämmige Obstbäume im Bereich der Streubstwiese.

- 7. Gründende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB) für private Flächen
7.1 Pflanzgebiet für hochstämmige Obstbäume auf privaten Flächen mit kleinem Standort. Der Abstand der Bäume zu den jeweils südlichen, westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen muß mind. 4 m und darf max. 5 m betragen.
7.2 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen. Die unter 7.1 geforderte Bepflanzung ist hierauf anzureichen.
8. Weitere Festsetzungen für Grünflächen
8.1 Pflanzenswahl
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Wainobstbäume) und Beerensträuchern zugelassen:
Sowohl außer Obstgehölze Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollen mind 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölztafel Verwendung finden:
Bäume 1.Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche, Hainbuche
Bäume 2.Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Melibäre, Traubenkirsche
Sträucher: Hasel, Wälgler Schneebäll, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Schneidweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder
Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzgrößen empfohlen:
Hochstamm: Stammumfang 12/14 cm, 3 x verschult
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
8.2 Die Massierung von fremdländisch wirkenden immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z.B. Säulenahorn, Scheinpalme, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Laubgehölze gemäß der Pflanzenswahl Verwendung finden sollten.
8.3 Im Bereich der Schutzzone der aus dem Plan ersichtlichen 20 kV-Freileitung muß Bewuchs einen Abstand von mind. 2,50 m zu den Leitersellen einhalten.
8.4 Bei der Auswahl und der Pflege der Bepflanzung ist darauf zu achten, daß überhängende Äste des Befahren bzw. die Bewirtschaftung benachbarter Grundstücke nicht beeinträchtigen.
9. Verkehrsflächen
9.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant
9.2 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwaigem Standort
Pflanzqualität: Baum 1. Ordnung z.B. Winterlinde, Spitzahorn oder Rotkastanie, Stammumfang 16/18 cm, 3 x verschult

- 9.3 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg
9.4 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
10. Einfriedungen
10.1 Werden Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen vorgesehen, dürfen sie nur als Mauer aus heimischem Naturstein mit max. 0,80 m Höhe, als Zäune aus senkrechten Holzstößen mit max. 1,20 m Höhe ausgeführt oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.
10.2 Farbstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.
10.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
11. Zulässige Ausführung der Gebäude
11.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und -steinen in roter Farbe. Für die unter Ziffer 4.2.3 festgesetzte Bauweise sind auch Grindächer zugelassen.
11.2 Für Farbstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.
11.3 Wandhöhen, konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke
11.3.1 Für die unter Ziffer 4.2.3 festgesetzte Bauweise ist eine max. traufseitige Wandhöhe von 5,00 m zugelassen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
11.3.2 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, dass gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.
11.3.3 Wird bei der unter Ziffer 4.2.3 festgesetzten Bauweise über dem Erdgeschöß ein weiteres Geschöß errichtet, müssen die Außenwände in diesem Geschöß mind. 2,00 m sein.
12. Gebäudeeinstellungen
12.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, daß die Oberkante der Kellergeschößdecke im Rohbau hangabergseitig das natürliche Gelände maximal 0,50 m übersteigen darf.
13. Solaranlagen
13.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
14. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
14.1 Oberirdische Versorgungsleitung bestehend
14.2 Schutzzone mit Vermaßung entlang Versorgungsleitungen (siehe auch Ziffer 8.3)

12. Schutz vor Rauchgasbelastungen
12.1 Zur Vermeidung erheblicher Rauchgasbelastungen wird auf die Forderungen der Verordnung über Feuerungsanlagen und Heizräume, insbesondere hinsichtlich der Kammerhöhe und der Abstände zwischen Kammerwand und Lüftungöffnungen hingewiesen. Dies gilt insbesondere für den Bereich der E+I-Bebauung, sowie der unmittelbar daran anschließenden E+D-Bebauung.
Das Wohngebäude auf dem südöstlichen Eckgrundstück darf nach der FeLV nicht mehr als 15m von der Kammer auf dem Nordostgrundstück Nr. 875/8 herabreichen.
Gerolzhofen, 26.02.1997
Geändert und ergänzt: 16.06.1997
Geändert und ergänzt: 13.10.1997
Ergänzt: 27.01.1998
Für die Gemeinde: Koltzheim, 27.01.1998
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. Immo Krammer
Herbert I. Bürgermeister



- B) Hinweise
1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. 878 Grundstücks- und Flurnummern
4. Vorhandene Wohngebäude
5. Vorhandene Nebengebäude
6. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen
6.1 Schutz vor Grundwasser
Soweit z.B. mittels Schürffgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Keller- sohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasser- schwelung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
6.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Be- läge, wie z.B. Pflaster mit Rissen, wasserpermeable Decke, Schotterrasen, etc., auszuruhen. Unversichertes Oberflächenwasser (von Dach- und Höflflächen) soll evtl. zur Regenwassernutzung im Haushalt und Garten in Sammelbehältern aufgefange und/oder in einzelnen Versickerungsanlagen versickert werden. Dieses Wasser kann auch über offene Graben- und Muldenysteme (als gemein- schaftliche Anlagen für mehrere Grundstücke) abgeleitet und versickert werden. Die Überläufe dieser Versickerungsanlagen können an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.
6.3 Verschmutztes Oberflächenwasser
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit giftigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtlöslichkeitsabscheider einzubauen.
6.4 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.
7. Denkmalschutz
7.1 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. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufge- fundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
8. Straßenverkehrsflächen geplant
A-, B- und D-Straße C- und E-Straße
9. Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:
9.1 Beläge für die Befestigung von privaten Flächen sollen auf den Ausbau der öffentlichen Flächen ab- gestimmt werden, wobei Materialien aus nachstehender Vergleichstabelle Verwendung finden sollten:
Naturstein, Klinker, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Betonsteine oder -platten, aus- genommen Betonverbundsteine.
9.2 Auf den einzelnen Grundstücken sollten Wasserzisternen zur Bevorratung von Regenwasser ange- ordnet werden.
10. Einseitiger Fahrbandverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrs- fläche, Wendekreisradius mit Vermaßung
11. 20 kV-Freileitung
11.1 Bei der Errichtung der Gebäude, auf den Grundstücken, die von der Leitungstrasse der 20 kV-Freileitung berührt werden, ist nur bedingt Kronensatz möglich und vor Baubeginn Rücksprache mit der Unterföhrlichen Überlandzentrale eG Lütelfeld zu nehmen.
11.2 Bauliche Anlagen dürfen nur bis zu einer max. Höhe von 3,00 m an die Leiterselle heranreichen.

KOLTZHEIM GEMEINDETEIL HERLHEIM LKR. SCHWEINFURT
Bebauungsplan für das Baugelb 'Am Koltzheimer Weg 2'
M = 1 : 1000
Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
Verfahrensvermerk:
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.08.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.04.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.02.1997 hat in der Zeit vom 07.04.1997 bis 25.04.1997 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.10.1997 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.1997 bis 09.12.1997 öffentlich ausgestellt.
4. Die Gemeinde Koltzheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.01.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 27.01.1998 als Sitzung beschlossen.
5. Die Durchführung des Anzeigerfahrens ist am 08.05.1998 ortsüblich 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 08.05.1998 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).
Koltzheim, den 08.05.1998
GEMEINDE KOLTZHEIM
Herbert I. Bürgermeister
Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigerfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1-Bundes-Vm. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB n. F. nicht geltend.
Schweinfurt, 23.04.1998
LANDRATSMIT I.A.
H o h n, Oberregierungsrat