A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

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 A) 2.3 bzw. A) 2.4 einzuhalten.

2.3 Zu Grundstücksgrenzen denen keine Baugrenzen zugeordnet sind, sind mindestens folgende Abstandsflächen einzuhalten:

2.3.1 Von ein- und zweigeschoßigen, 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 aneinandergebaut werden. Für die übrigen Gebäudeseiten gelten die Festsetzungen unter Ziffer A) 2.1 und A) 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 BayBO erfüllen.

Sonstige Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäuden müssen eine Abstandsfläche von mind. 3 m einhalten.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 WA — Das Planungsgebiet wird festgesetzt als 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

4.3 Bauweise

4.3.1 0 — Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.3.2 ED — Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser

4.3.3 E+D — Zugelassen ist:
Erdgeschossige Bauweise, mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß, wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.
Sattel- und Krüppelwalmdach,
Dachneigung 38 – 48°
GRZ = 0,35; GFZ = 0,70;
Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.

Schematisches Beispiel:

4.3.4 II+D — Zugelassen ist alternativ die unter Ziffer A) 4.3.4.1 oder Ziffer A) 4.3.4.2 beschriebene Bauweise:

4.3.4.1 Erdgeschossige Bauweise, mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß, wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.
Sattel- und Krüppelwalmdach,
Dachneigung 38 – 48°
GRZ = 0,35; GFZ = 0,70;
Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.

Schematisches Beispiel:

4.3.4.2 oder:
Ein- oder zweigeschossige Bauweise, zulässig entweder Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß oder Erd-, "Obergeschoß" (Sonderform) und ausgebautes Dachgeschoß, wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.
Satteldach,
Dachneigung 22 – 38° oder
Pultdach,
Dachneigung 22 – 28°
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;
(Vgl. hierzu: Ziffer A) 4.3.7 und A) 4.3.8)

Schematische Beispiele:

4.3.4.2.1 Eine Bauweise wie unter A) 4.3.6 ist auch, wenn die Beschränkungen eingehalten werden, nicht zugelassen.

Schematische Beispiele:

4.3.5 II — Ein- oder zweigeschoßiges Gebäude mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 8,50 m.

4.3.5.1 Im Bereich des Sportplatzes sind außerhalb von Baugrenzen untergeordnete Gebäude zugelassen. Sie dürfen nur der Nutzung des Sportplatzes dienen.

4.3.6 (II)+D — Zwingend zweigeschossige Bauweise, zulässig Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoß, wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.
Satteldach,
Dachneigung 38 – 48°
GRZ = 0,35; GFZ = 1,00;
Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.

Schematisches Beispiel:

4.3.7 Für die unter Ziffer A) 4.3.4.2 festgesetzte Bauweise ist eine max. traufseitige Wandhöhe von 5,50 m, eine max. Firsthöhe von 10 m zugelassen.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Straßenoberkante im Mittel entlang des jeweiligen Grundstückes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

4.3.8 Wird bei der unter Ziffer A) 4.3.4.2 festgesetzten Bauweise über dem Erdgeschoß ein "Obergeschoß" (Sonderform) errichtet, müssen die Außenwände in diesem Geschoß unter Beachtung der unter Ziffer A) 4.3.7 festgelegten Wand- und Firsthöhe mind. 2 m hoch sein.
Wird außer dem Erdgeschoß ein Dachgeschoß ohne das in Satz 1 genannte "Obergeschoß" (Sonderform) errichtet, sind konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.

4.3.9 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.

4.3.10 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schleppgauben zugelassen. Die Breite einzelner Gauben darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Gauben zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge einnehmen.

4.3.11 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind für die unter Ziffer A) 4.3.3 und A) 4.3.4 festgesetzte Bauweise je Wohngebäude max. 3 Wohnungen, für die unter Ziffer A) 4.3.6 festgesetzte Bauweise max. 6 Wohnungen zugelassen.

5. Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude und Wintergärten

5.1 G — Vorgeschlagene Fläche für offene und geschlossene Garagen, Nebenräume und Nebengebäude

5.2 Für die Errichtung von offenen und geschlossenen Garagen, Nebenräumen und Nebengebäuden sind zugelassen:

5.2.1 Satteldächer, deren Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist.

5.2.2 Offene Garagen sind in Flachdachausführung (z.B. als Gründach) zugelassen.

5.3 ~~Werden Garagen, Nebenräume und Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Die zuerst genehmigte(n) oder errichtete(n) Garage(n) Nebenräume und Nebengebäude geben die Gestaltung vor. Die Dachneigung der Garagen, Nebenräume und Nebengebäude kann dann eventuell von der des Hauptgebäudes abweichen.~~

1. Änderung

5.4 Je Wohneinheit im Erdgeschoß oder "Obergeschoß" (Sonderform) bzw. Obergeschoß sind mind. 2 Stellplätze (gegebenenfalls in Form von Garagen) zu schaffen und für jede Wohneinheit im Dachgeschoß ist mind. 1 Stellplatz (gegebenenfalls in Form einer Garage) herzustellen.

5.5 Kellergaragen sind nicht zugelassen.

5.6 Die im Bereich von Mehrzweckstreifen vorgesehenen Zufahrten sind bei der Anordnung und der Errichtung der Garagen verbindlich zu beachten.

5.7 Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachneigungen und Dacheindeckungen erhalten.

6. Verkehrsflächen

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen bestehend

6.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant

6.3 Im Bereich der Straßenflächen ist eine Aufweitung (Anger) vorgesehen, die begrünt und als Kommunikationszone gestaltet werden sollen.

6.4 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen (siehe auch Ziffer C) 3.1 und 3.3)

6.5 Öffentlicher Weg (Fußweg, Rad- und Fußweg)

6.6 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg

6.7 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

6.8 Für die Grundstücke, die nur über die entlang der Straßen vorgesehenen Mehrzweckstreifen anzudienen sind, ist für jedes dieser dann gebildeten Grundstücke eine erforderliche Zufahrt die durch die Bauwerber bei der Anordnung der Grundstückseinfahrt verbindlich zu beachten ist, zu gestatten. Der vorgesehene Mehrzweckstreifen wird durch die Gemeinde auf eine Strecke von ca. 5,00 m befestigt.
Der Mehrzweckstreifen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden.

6.9 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6.10 Anbaufreie Zone gem. Art. 23 (1) BayStrWG; Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art – ausgenommen Einfriedungen sowie die zeichnerisch ausgewiesenen Parkstände – in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

6.11 Sichtfelder, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0.80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragen, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0.80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (vergl. Art. 26 BayStrWG).

7. Einfriedungen

7.1 Werden Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen vorgesehen, dürfen sie nur als Mauern aus heimischem Naturstein mit max. 0,80 m Höhe, als Zäune aus senkrechten Holzlatten mit max. 1,20 m Höhe ausgeführt oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.

7.2 Farbanstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.

7.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und früchtetragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

7.4 Die Grundstücke sind außerhalb der OD-Grenzen entlang der klassifizierten Straße (St 2271) mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so dass keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu dieser Straße möglich sind.

8. Zulässige Ausführung der Gebäude

8.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und -steinen in roter Farbe. Für die unter Ziffer A) 4.3.4.2 festgesetzte Bauweise sind auch Gründächer zugelassen.

8.2 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

9. Gebäudeeinstellungen

9.1 Die Oberkante der Kellerdecke der Gebäude im Rohbau darf die Oberkante der Straße grundsätzlich nicht mehr als 0,60 m übersteigen.

9.2 Bei der unter Ziffer A) 4.3.5 festgesetzten Bauweise darf die Oberkante der Kellerdecke im Rohbau die Oberkante der Straße nicht mehr als 1,30 m übersteigen.

10. Solaranlagen

10.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

11. Hauptversorgungsleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 13 BauGB)

11.1 Oberirdische Versorgungsleitungen bestehend

11.2 Unterirdische Versorgungsleitungen bestehend

11.3 Schutzzone mit Vermaßung entlang von Versorgungsleitungen (siehe auch Ziffer C) 8.1, 8.2 und B) 12)

12. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

12.1 Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung:

12.2 Elektrizität (Umformerstation)

12.3 Abwasser (Durchlaufbecken)

13. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

13.1 Naturnahe Wasserrückhaltemulden, Wiesengraben für die Ableitung von Oberflächenwasser

14. Schutz vor Rauchgasbelästigung

14.1 Um Rauchgasbelästigungen auszuschließen, muß wenigstens eine Lüftungsöffnung je Wohnraum (z.B. Fenster, Türen ins Freie)

14.1.1 mind. 15 m von Kaminen für Feuerungsanlagen, die mit festen Brennstoffen betrieben werden, entfernt sein.

14.1.2 mind. 8 m von Kaminen für Feuerungsanlagen, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden, entfernt sein.

14.1.3 oder
einen Meter niedriger liegen als die umliegenden Kaminmündungen (Bezugspunkt ist die Lüftungsoberkante).

B) Hinweise für die bauliche Ordnung

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen

3. 878 — Grundstücks- und Flurnummern

4. Vorhandene Gebäude

5. Symbolisch, nicht verbindlich eingetragene Sportfelder.

6. P — Symbolisch angegebene Parkflächen

7. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

7.1 Schutz vor Grundwasser
Im Planungsgebiet kann hoher Grundwasserstand auftreten. Dieser ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Sollte der Grundwasserstand über der Kellersohle liegen, sind die Kellergeschosse mit geeigneten Maßnahmen z.B. wasserdichten Wannen zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

7.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Es wird empfohlen:
-Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen den Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
-Die Belagswahl für die Freiflächen primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten.
-Unverschmutztes Oberflächenwasser (von Dach- und Hofflächen) evtl. zur Regenwassernutzung in Haushalt und Garten in Sammelbehältern aufzufangen oder, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, zu versickern. Ein Überlauf von Versickerungssystemen können an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Für die Versickerungssysteme werden folgende Größen empfohlen:

Sammelbehälter:	mind. 2,5 cbm pro 100 qm Dach- oder Hoffläche
Begrünte Mulden:	mind. 1,5 cbm Muldenvolumen pro 100 qm Dach- oder Hoffläche
Schotterrigolen:	mind. 3,6 cbm pro 100 qm Dach- oder Hoffläche

7.3 Verschmutztes Oberflächenwasser
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

7.4 Dränungen
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
Angeschnittene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.

8. Denkmalschutz

8.1 Nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. 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 aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

9. Straßenverkehrsflächen geplant

B-Straße: 9,50 (0,5 / 5,50 / 2,00 / 1,50) — Fahrbahn, Schrammbord, Mehrzweckstreifen (Bäume, Parkflächen, Ausweichstellen), Gehweg

A-Straße: 7,50 (0,5 / 5,50 / 1,50) — Fahrbahn, Schrammbord, Gehweg

C-, F-, G-, H-, I-, J-, L-, M- und N-Straße: 8,00 (0,5 / 4,00 / 2,00 / 1,50) — Fahrbahn, Schrammbord, Mehrzweckstreifen (Bäume, Parkflächen, Ausweichstellen), Gehweg

D-, E-, K-, O-, P- und Q-Straße: 5,00 (0,5 / 4,00 / 0,5) — Fahrbahn, Schrammbord, Schrammbord

10. Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:

10.1 Beläge für die Befestigung von privaten Flächen sollen auf den Ausbau der öffentlichen Flächen abgestimmt werden, wobei Materialien aus nachstehender Vorschlagsliste Verwendung finden sollten:
Naturstein, Klinker, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Betonsteine oder -platten, ausgenommen Betonverbundsteine.

10.2 Auf den einzelnen Grundstücken sollten Wasserzisternen zur Bevorratung von Regenwasser angeordnet werden.

11. Etwaiger Fahrbahnrandverlauf bzw. Abgrenzungen zwischen Gehwegen, Mehrzweckstreifen, etc. in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Wendekreisradius mit Vermaßung

12. Oberirdische Versorgungsleitungen

12.1 Bei der Aufstellung und beim Einsatz von Krananlagen (Turmdrehkran, Autokran, u. ä.) und beim Einsatz von Betonpumpen in Leitungsnähe kommt es immer wieder zu Gefahrensituationen, weshalb:

12.1.1 Bauvorhaben auf Grundstücken (Häuser, Straßen, Beleuchtungsmaste etc.) die im Ausübungsbereich der BAG-Dienstbarkeiten bzw. innerhalb der 380/220/110 kV-Baubeschränkungszone bzw. der 20 kV-Baubeschränkungszone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, in Abstimmung mit der Bayernwerk Hochspannungsnetz GmbH (BHN) bzw. der Unterfränkischen Überlandzentrale eG Lülsfeld (ÜUZ) errichtet werden dürfen. Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist der BHN bzw. der ÜUZ deshalb die einzelnen Bauvorhaben zwecks endgültiger Stellungnahme noch vorzulegen.

12.1.2 Der Aufstellungsort, die Auslegerhöhe und die Auslegerlänge muss mit der Bayernwerk Hochspannungsnetz GmbH bzw. der Unterfränkischen Überlandzentral eG Lülsfeld abgestimmt werden, sollte der Drehkreis also die äußerste Spitze des Auslegers von Baukränen, Betonpumpen u. ä. in die Baubeschränkungszone hineinragen.

13. Entwässerung

13.1 Die Straßenoberkante stellt die Rückstauebene dar. Gem. DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau zu sichern.

14. Böschungen und dergleichen

14.1 Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, daß sie zu den Baugrundstücken gehören.

15. Immissionsschutz

15.1 Bei der Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm oder/und luftverunreinigenden Emissionen verbunden sind ist gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.

16. Baugenehmigung

16.1 Bei der Baugenehmigung gewerblicher Vorhaben ist gem. Art. 69 BayBO das Gewerbeaufsichtsamt zu hören.

C) Festsetzungen für die Grünordnung

1. Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)

1.1 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten mit nachstehender Zweckbestimmung bzw. entsprechend nachstehenden Festsetzungen:

1.2 Kinderspielplatz mit Begrünung. Es werden keinerlei giftige Pflanzen oder Pflanzen mit giftigen Blüten oder Früchten angepflanzt.

1.3 Sportplatz (die einzelnen Sport- und Spielfelder und die zugehörigen Park- und Stellplätze sind nur symbolisch eingetragen. Siehe hierzu auch Ziffer B) 5 und B) 6 der Hinweise).

2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1 Ausgleichsflächen die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt sind:

2.1.1 A1 — Ausgleichsfläche 1
Pufferstreifen zum Sportplatz
Ziele/Maßnahmen:
Anlage und Entwicklung einer Baumhecke (5–7-zeilig) mit Gras- und Krautsaum. Die vorgesehenen Wiesenflächen und Krautsäume sind extensiv (ohne Düngung, ohne Biozideinsatz, 1–2 schürig, Mähgutentfernung) zu pflegen bzw. zu nutzen.

2.1.2 A2 — Ausgleichsfläche 2
Grünstreifen entlang des Wohngebietes im Westen:
Ziele/Maßnahmen:
Neuschaffung und Entwicklung von Gehölzgruppen (2–5-zeilig) mit Kraut- und Grassaum, Anlage naturnaher Wasserrückhaltemulden, Anlage von Streuobstwiesen und Wildobst-Hainen. Die vorgesehenen Die vorgesehenen Wiesenflächen und Krautsäume sind extensiv (ohne Düngung, ohne Biozideinsatz, 1–2 schürig, Mähgutentfernung) zu pflegen bzw. zu nutzen.
Die Regenrückhaltemulden sind in naturnaher Form zu gestalten (mit unterschiedlich geneigten Uferböschungen, Gumpen, geschwungenen Uferlinien, Wasserwechselzonen, Flach- und Tiefwasserzonen) und zu bepflanzen. Die Entwicklung von Uferröhrichten und Hochstaudenfluren erfolgt durch Impfung mit geeigneten (autochtonen) Pflanzen aus dem Naturraum zu beschleunigen.

2.1.3 A3 — Ausgleichsfläche 3
Grünstreifen entlang des Mühlbaches:
Ziele/Maßnahmen:
Naturnähere Gestaltung des Mühlbaches (Aufweitung, unterschiedliche Uferneigung, Entwicklung eines Röhricht- und Hochstaudensaumes), Umwandlung der Flächen von Acker- in Grünland, extensive Nutzung/Pflege des Grünlandes, Anlage von naturnahen Wasserrückhaltemulden (Entwicklung von feuchten bis nassen Wiesenmulden, gegebenenfalls von Röhricht- und Hochstaudenfluren, Verzicht auf Oberbodenabtrag zur Minimierung des späteren Aufwuchses), Pflanzung von gewässerbegleitenden Gehölzgruppen, Anlage von Streuobstwiesen/Wildobst-Hainen über extensiv zu nutzendem Grünland, Pflanzung von Gehölzgruppen zur Einbindung des nördlichen Ortsrandes.
Die vorgesehenen Wiesenflächen und Krautsäume sind extensiv (ohne Düngung, ohne Biozideinsatz, 1–2 schürig, Mähgutentfernung) zu pflegen bzw. zu nutzen.
Die Regenrückhaltemulden sind in naturnaher Form zu gestalten (mit unterschiedlich geneigten Uferböschungen, Gumpen, geschwungenen Uferlinien, Wasserwechselzonen, Flach- und Tiefwasserzonen) und zu bepflanzen. Die Entwicklung von Uferröhrichten und Hochstaudenfluren erfolgt durch Impfung mit geeigneten (autochtonen) Pflanzen aus dem Naturraum zu beschleunigen.

3. Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Flächen:

3.1 großkroniger Laubbaum I. Ordnung mit Standortbindung auf öffentlichen Erschließungsflächen, Bindung nach Stückzahl und Arten gem. Ziffer C) 6.3.
Mindestgröße: Hochstämmiger Baum (H), 3 x verschult (3xv), Stammumfang (STU) 16 – 18 cm.

3.2 großkroniger Laubbaum I. Ordnung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen, Bindung nach Stückzahl und Arten gem. Ziffer C) 6.3.
Mindestgröße: Hochstämmiger Baum (H), 3 x verschult (3xv), Stammumfang (STU) 16 – 18 cm.

3.3 Laubbaum I./II. Ordnung mit etwaiger Standortbindung auf öffentlichen Erschließungsflächen, Bindung nach Stückzahl und Arten gem. Ziffer C) 6.3
Mindestgröße: Hochstämmiger Baum (H), 3 x verschult (3xv), Stammumfang (STU) 16 – 18 cm.

3.4 Laubbaum II./III. Ordnung, ohne Standortbindung, auf öffentlichen Flächen, Bindung nach Stückzahl und Arten gem. Ziffer C) 6.3.
Mindestgröße: Hochstämmiger Baum (H), 3 x verschult (3xv), Stammumfang (STU) 16 – 18 cm, Obstbäume (H), 2 x verschult (2xv), Stammumfang (STU) 8 – 10 cm.

3.5 Laubbaum II./III. Ordnung, ohne Standortbindung, auf privaten Flächen, Bindung nach Stückzahl und Arten gem. Ziffer C) 6.3.
Mindestgröße: Hochstämmiger Baum (H), 3 x verschult (3xv), Stammumfang (STU) 16 – 18 cm, Obstbäume (H), 2 x verschult (2xv), Stammumfang (STU) 8 – 10 cm.

3.6 Landschaftliche Baumhecke mit etwaiger Standortbindung, Anteil der baumartigen Gehölze ca. 10%, Anteil der Sträucher ca. 90%, mit Bindung der Mindest-Pflanzzeilen (hier: 2-zeilig).
Bindung nach Arten gem. Ziffer C) 6.3
Mindestgröße Sträucher: verschulte Sträucher (vStr) 70 – 90 cm;
Mindestgröße Heister (Hei), 2 x verschult, 150/200 cm;

3.7 Landschaftliche Baumhecke mit etwaiger Standortbindung, Anteil der baumartigen Gehölze ca. 10%, Anteil der Sträucher ca. 90%, mit Bindung der Mindest-Pflanzzeilen (hier: 5-zeilig).
Bindung nach Arten gem. Ziffer C) 6.3.
Mindestgröße Sträucher: verschulte Sträucher (vStr) 70 – 90 cm;
Mindestgröße Heister (Hei), 2 x verschult, 150/200 cm;

3.8 Landschaftliche Baumhecke mit etwaiger Standortbindung, Anteil der baumartigen Gehölze ca. 10%, Anteil der Sträucher ca. 90%, mit Bindung der Mindest-Pflanzzeilen (hier: 5-7 zeilig).
Bindung nach Arten gem. Ziffer C) 6.3.
Mindestgröße Sträucher: verschulte Sträucher (vStr) 70 – 90 cm;
Mindestgröße Heister (Hei), 2 x verschult, 150/200 cm;

3.9 Gehölzgruppen auf außen liegenden Baugrundstücken, mindestens 2-zeilig auf mind. 50% der Grundstückslänge zu öffentlichen Flächen hin.
Bindung nach Arten gem. Ziffer C) 6.3.
Mindestgröße Sträucher: verschulte Sträucher (vStr) 70 – 90 cm;
Mindestgröße Heister (Hei), 2 x verschult, 150/200 cm;

4. Gestaltungsplanung/Durchführung

4.1 Für die Ausgleichsflächen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Schweinfurt) Gestaltungspläne zu erstellen bzw. Gestaltungsmaßnahmen durchzuführen.
Die zeichnerisch und textlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind dabei zu beachten.

5. Vollzugsfristen

5.1 Die Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 3 sind spätestens 2 Jahre nach Erschließungsbeginn abzuschließen. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Eingriffsumfang des Erschließungsfortschrittes anzupassen. Dabei sind bei abschnittsweiser Erschließung die Ausgleichsmaßnahmen anteilig zum Eingriffsumfang des jeweiligen Bauabschnittes abschnittsweise – spätestens zwei Jahre nach Beginn des jeweiligen Bauabschnittes – abschließend auszuführen. Die abschnittsweise Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.l

5.2 Die verbindlichen Anpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der Gebäude und Erschließungsanlagen zu vollziehen.

6. Pflanzgebote

6.1 Pflanzenqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

6.2 Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Flächen
Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mindestens 8 qm Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.
Die Pflanzabstände bei Heckenpflanzungen betragen 1,0 – 1,5 m.

6.3 Pflanzenauswahl
Die festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich mit standortheimischen Arten auszuführen. Die Auswahlliste (Anlage 1 zur Begründung für die Grünordnung), sowie die beigefügten Schemaschnitte und Pflanzschemata (Anlage 2 zur Begründung für die Grünordnung) sind als Bestandteil der Festsetzungen zu beachten.
Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten heimischen Pflanzenarten sind innerhalb der Heckenpflanzungen gem. Ziffer C) 3.5 auch gärtnerisch beeinflusste Zier- und Nutzpflanzen bis zu einem Anteil von max. 10% zulässig.
Die Verwendung fremdländischer Nadelgehölze ist nicht zulässig.

6.4 Schnitthecken
Zur freien Landschaft hin ist auf privaten und öffentlichen Flächen die Anpflanzung von Schnitthecken unzulässig.

7. Erhaltungsgebot

7.1 Vorhandene Einzelbäume (Laubgehölze) mit etwaigem Standort, die zu erhalten sind.

8. Weitere Festsetzungen für Grünflächen

8.1 Im Bereich der Baugeschränkungszonen der aus dem Plan ersichtlichen 380/220/110 kV-Freileitung dürfen Pflanzungen eine maximale Wuchshöhe von 8 m nicht überschreiten.

8.2 Im Bereich der 20 kV-Freileitung muß Bewuchs einen Abstand von mind. 2,50 m zu den Leiterseilen einhalten.

D) Hinweise zu Grünordnung

1. Öffentliche Grünflächen

1.1 Die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen sollten in extensiver Form gepflegt und unterhalten werden.
Die Wiesen- und Rasenflächen sollten als Magerwiesen ohne Düngung, ohne Herbizideinsatz und mit max. 2-maliger jährlicher Mahd entwickelt werden. Die Einsaat erfolgt als Erosionsschutzsaat (max. 10 g/qm) mit Extensivrasenmischung.

2. Regenrückhaltemulden

2.1 Im Hinblick auf die Funktion als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche sollte bei der Gestaltungsplanung und künftigen Unterhaltung der Regenrückhaltemulden die Untere Naturschutzbehörde eingeschaltet werden, um die Funktion sicherzustellen.

3. Fassadenbegrünung

3.1 Insbesondere lange, ungegliederte Gebäudefassaden sollten durch vegetative Begrünungsmaßnahmen gegliedert werden. Eine Auswahlliste geeigneter Klettergehölze findet sich im Anhang der Begründung.

4. Gehölzpflanzungen

4.1 Es wird empfohlen, autochtone (aus Saatgut und Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.

5. Öffentliche Straßenbäume

5.1 Entlang der B-Straße sollten zur Betonung als Haupterschließungsstraße nur Bäume einer Art und Pflanzgröße verwendet werden.

6. Dachbegrünung

6.1 Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

Gerolzhofen, 06.11.1998
Geändert und ergänzt: 20.10.2000
Ergänzt: 15.12.2000

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

Bearbeitet: Dipl.Ing. Irmgard Krammer

Elfershausen-Engenthal, 20.10.2000
Ergänzt: 15.12.2000

Dietz und Partner GbR
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung
Engenthal 42-97725 Elfershausen

Bearbeitet: Dipl.Ing. Martin Beil

Für die Gemeinde:
Kolitzheim, den 19.12.2000
GEMEINDE KOLITZHEIM

Herbert, 1. Bürgermeister

☒ Die untere Immissionsschutzbehörde (unter Voraussetzungen) und
☒ das Gewerbeaufsichtsamt Würzburg
haben verlangt, daß sie gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen sind.
(Siehe Nr. B, 15.1 und Nr. B. 16.1)

13. Nov. 2001

KOLITZHEIM
GEMEINDETEIL UNTERSPIESHEIM
LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan für das Baugebiet "Oberer Ried" mit integriertem Grünordnungsplan und mit 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Am Ried" sowie mit 5. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "An der Schule"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.03.1998 hat in der Zeit vom 24.07.1998 bis 17.08.1998 stattgefunden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.10.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2000 bis 13.12.2000 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Kolitzheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.12.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 15.12.2000 als Satzung beschlossen.

5. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat vom 19.12.2000 ist am 12.01.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der 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).

Kolitzheim, den 12.01.2001
GEMEINDE KOLITZHEIM
Herbert, 1. Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberer Ried" der Gemeinde Kolitzheim für den GT Unterspiesheim i.d.F. vom 15.12.2000 werden wie folgt geändert:

1.) Die Festsetzung Nr. A) 5.2 wird durch folgende Neufassung ersetzt:

„Für die Errichtung von offenen und geschlossenen Garagen, Nebenräumen und Nebengebäuden werden zugelassen:

Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer, Krüppelwalmdächer oder Satteldächer. Die Dachneigung der Krüppelwalmdächer und Satteldächer ist an die der Hauptgebäude anzupassen.

2.) Die bisherige textliche Festsetzung Nr. A) 5.3 wird ersatzlos aufgehoben.

3.) Soweit diese Bebauungsplanänderung keine anderweitigen Festsetzungen enthält, gelten die Festsetzungen des am 19.12.2000 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes „Oberer Ried" i.d.F. vom 15.12.2000.

Kolitzheim, den 15. August 2005
geändert: 25. August 2009

Gemeinde Kolitzheim

Herbert, 1.Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- III — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- 0,35 — Grundflächenzahl
- (1,0) — Geschoßflächenzahl
- o — offene Bauweise
- ED — Einzel-, Doppelhäuser
- Laubbaum II./III. Ordnung - ohne Standortbindung
- Gehölzgruppen, 2-reihig, mind. 50% der Grundstückslänge

B Hinweise

- Grundstückgsgrenzen entfallend
- z. B. 603/1 — Flurnummer
- Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise

TEXTFESTSETZUNGEN

1 Zahl der Vollgeschosse, Firsthöhe, Sockelhöhe
Die Gebäude sind zwingend mit 3 Vollgeschossen zu errichten.
Die Firsthöhe, gemessen in der Grundstücksmitte zwischen der Oberkante der an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden, längeren Grundstücksseite, bzw. bei dem Grundstück (ehem. 604/4 und 603/1) im Scheitelpunkt der Kurve Lachenbrunnweg/Am Pflanzbeet) und dem höchsten Punkt des Gebäudes (First bzw. Attika), darf bei Satteldächern max. 13,50 m, bei Pultdächern max. 12,0 m und bei Flachdächern max. 10,0 m nicht überschreiten.
Die Sockelhöhe, gemessen in der Grundstücksmitte zwischen der Oberkante der an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden, längeren Grundstücksseite, bzw. bei dem Grundstück (ehem. 604/4 und 603/1) im Scheitelpunkt der Kurve Lachenbrunnweg/Am Pflanzbeet) und der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens, darf max. 0,40 m nicht überschreiten.

2 Brandschutz, Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO.

3 Dachform, Dacheindeckung
Es sind nur Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer zulässig.
Als Dacheindeckung sind Dachziegel, Dachsteine und beschichtete Metalleindeckungen (jeweils nicht reflektierend) in den Farben rot bis rotbraun, sowie in Grau- und Anthrazittönen zulässig. Eine Dachbegrünung ist zulässig.

4 Zahl der Wohneinheiten, Stellplätze
Je Wohngebäude sind max. 8 Wohneinheiten zulässig.
Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

5 Grundstückszufahrten
Je Grundstück sind nur zwei Grundstückszufahrten mit einer Zufahrtsbreite von jeweils max. 5,0 m zulässig. Die Lage der Zufahrten ist mit der Gemeinde abzustimmen.

6 Weitere Festsetzungen
Soweit der Änderungsplan nichts anderes festsetzt, gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Oberer Ried" der Gemeinde Kolitzheim, Gemeindeteil Unterspiesheim, einschl. der letzten Änderung.

A Hinweis
Auf Art. 5 BayBO wird verwiesen (bei Brüstungshöhen mit mehr als 8,0 m über Gelände ist ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich).

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) wurde vom Gemeinderat am 21. Januar 2020 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 31. Januar 2020 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde in der Zeit vom 12. Oktober 2020 bis 13. November 2020 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Kolitzheim, den 14. November 2020

Herbert, 1. Bürgermeister

C Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde in der Zeit vom 12. April 2021 bis 26. April 2021 gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Kolitzheim, den 27. April 2021

Herbert, 1. Bürgermeister

D Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 18. Mai 2021 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kolitzheim, den 19. Mai 2021

Herbert, 1. Bürgermeister

E Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplans durch den Gemeinderat ist am 28. Mai 2021 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus 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).

Kolitzheim, den 28. Mai 2021

Herbert, 1. Bürgermeister

GEMEINDE KOLITZHEIM

GEMEINDETEIL UNTERSPIESHEIM

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „OBERER RIED"

M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **fmp**, Schweinfurt
12. September 2020, 23. März 2021, 18. Mai 2021