



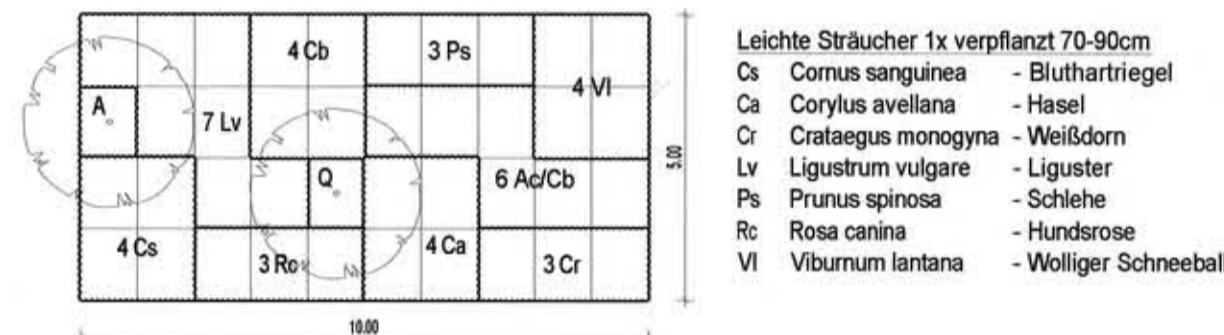
II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen, §9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet WA im Sinne des §4 BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung
2.1 Haustypen
Es werden nur Einzelhäuser zugelassen.
2.2 Anzahl der Vollgeschosse: (H)D
Ein Vollgeschosß ist zulässig. Dachgeschosse, die nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
2.3 Anzahl der Wohnungen
Auf den Grundstücken sind max. 2 Wohnungen in den Wohngebäuden zulässig.
- Grundflächenzahl GRZ
= 0,35
2.5 Geschosflächenzahl GFZ
= 0,70
2.6 Baugrenzen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht.
- Bauweise
Im gesamten Baugebiet wird die offene Bauweise o festgesetzt.
- Grünordnung (§9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
3.1 Öffentliche Grünfläche
Die öffentlichen Grünflächen sind durch das Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung mit eingestreuten Heistergruppen landschaftsgerecht zu gestalten.
3.2 Private Grünfläche
Die 5.00m breite private Grünfläche entlang der östlichen Baugebietsgrenze, ist durch das Anpflanzen einer vierreihigen landschaftlichen Hecke mit eingestreuten Heistergruppen mit Bäumen II. Ordnung aus standortheimischen Laubgehölzen landschaftsgerecht nach Pflanzschema zu gestalten.
Auf den privaten Grundstücken ist je 200qm unbebaute Fläche an geeigneter Stelle ein heimischer Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Baumpflanzung ist durch mindestens 15 Sträucher je Grundstück zu ergänzen. Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken z.B. mit Thuja oder anderen fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.

Pflanzschema:



- Dachgauben
Gauben sind zulässig mit einer Einzelbreite von max. 1/5 der Gebäudelänge und einer Gesamtbreite von max. 2/5 der Gebäudelänge. Der Abstand der Gaube zum Ortgang muß mind. 1.50m betragen.
- Kniestock
Die Kniestockhöhe beträgt von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren maximal 50cm, gemessen an der Außenseite der Außenwand.
- Garagen
Garagen dürfen nur innerhalb der vorgesehenen Flächen errichtet werden.
Aneinandergebauten Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei die zweite Garage die Dachform und die Dachneigung der zuerst genehmigten oder errichteten Garage übernehmen muß, unabhängig davon, ob diese von der Dachneigung des Wohngebäudes abweicht.
- Grundstückszufahrt
Die Breite der Grundstückszufahrt für Garagen und Stellplätze wird auf max. 6,00 Meter beschränkt.
- Einfriedungen
Zäune sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 1,20m, einschl. eines Massivsockel der max. 30cm hoch sein darf. Maschendrahtzäune sind an der Straßenseite zu hinterpflanzen. Anstelle der Zäune können auch Hecken ausgeführt werden.
Entlang der Kreisstraße sind die Grundstücke für- und torlos einzufrieden.
- Abstandsflächen
An Grundstücksseiten ohne festgesetzte Baugrenzen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 Bayer. Bauordnung einzuhalten.
- Beschränkungen innerhalb des Schutzstreifens der 20 KV Freileitung
Der horizontale Mindestabstand von baulichen Anlagen zu den einzelnen Seilen der Freileitung beträgt 3,00 Meter.
Der vertikale Mindestabstand von Bäumen zu den einzelnen Seilen der 20. KV Freileitung beträgt 2,50 Meter.

III. HINWEISE

1. Zeichnerische Hinweise

- geplante Grundstücksgrenze
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Grundstücks- und Flurnummer
- Baugrundstücke mit geplanter Flächengröße
- Stromleitung (20KV) oberirdisch mit Schutzstreifen

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

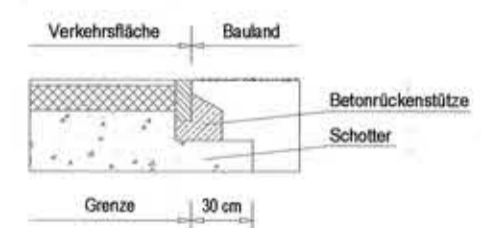
- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Sichtdreiecke
- Flächen für Garagen, Standort verbindlich (G)
- Grundstückszufahrt (zwingend) max. Breite 6,0m
- Flächen für Versorgungsanlagen
- geplante Trafostation
- Nutzungsschablone:
WA = Allgemeines Wohngebiet
0,35 = Grundflächenzahl GRZ
o = Offene Bauweise
0,70 = Geschosflächenzahl GFZ
(+D) = Anzahl der Vollgeschosse
△ = Einzelhaus
- Öffentliche Verkehrsflächen:
Straßenverkehrsfläche
Fußweg
Schrammbord
Mehrzweckstreifen mit Parkflächen, Bäumen II. Ordnung und Grundstückszufahrten
landwirtschaftlicher Anwandweg
- Grünflächen:
öffentliche Grünfläche (Randeingrünung, Straßengestaltung)
private Grünfläche (Randeingrünung)
- zu pflanzende Bäume:
großkronige Laubbäume
mittelkronige Laubbäume
zu pflanzende Sträucher

- Heister 2x verpflanzt 175-200cm
A Acer platanoides - Spitzahorn
Q Quercus petraea - Traubeneiche
- Leichte Heister 1x verpflanzt 100-150cm
Ac Acer campestre - Feldahorn
Cb Carpinus betulus - Hainbuche
- Pflanzenauswahl:
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze einschl. Obstbäumen und Beerensträucher zugelassen. Die geplanten gärtnerischen Gehölz- anpflanzungen sollten einen Mindestanteil von ca. 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, Weißdorn, Liguster, Roter Hartriegel, Schlehe, Wildrose, Kornelkirsche, Wildbirne, Salweide, Schwarzer Holunder, Kreuzdorn
- Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke zur Kreisstraße SW 28 erfolgt die Anpflanzung mit Bäumen II. Ordnung sowie mit Bodendeckern oder Grüneinsaat mit einer max. Höhe von 80cm.
- 5. Ausgleichsfläche A 1 und Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsfläche A 1 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des "Eingriffs-Bebauungsplanes" (Teilfläche Flur-Nr. 297, GmK. Gernach).
Sie wird mit den festgesetzten Maßnahmen den Grundstücken im Bereich des "Eingriffs"-Bebauungsplanes "Seeweg I" der Gemeinde Koltitzheim zugeordnet.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, §9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 91 BayBO:

- Höhenlage der baulichen Anlagen
In den Wohngebäuden darf die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses max. 60 cm über Gehsteig- bzw. Schrammbordhöhe liegen. Der Fertigfußboden der Garagen darf max. 20cm über Gehsteig- bzw. Schrammbordhöhe liegen.
- Bauliche Gestaltung
2.1.1 Dachform
- symmetrisches Satteldach bzw. Krüppelwalmdach
- Firstrichtung der Garage muß nicht der des Wohngebäudes entsprechen
für Zwerggiebel, Wintergärten und ähnliche Anbauten sowie für Carports sind auch Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer zulässig.
2.1.2 Dachneigung
38-52 Grad, Garagen wie Wohngebäude
Die Dachneigung für Zwerggiebel, Wintergärten und ähnliche Anbauten sowie für Carports kann hiervon abweichen.
2.1.3 Dachbedeckung
rote Dachziegel oder rote Dachsteine

2. Versicherungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschl. 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 Raseinfuge, wassergebundene Decke, Schotterterrassen, etc. auszurichten.
Der Bau von Zisternen zur Sammlung von Dach- und Oberflächenwasser wird empfohlen. Die Verwendung dieses Wassers für häusliche Zwecke (außer Gartenbewässerung) bedarf der gesonderten Erlaubnis der Gemeinde nach der Entwässerungssatzung.
- Verkehrsrflächen
1.) Vorgesehener Fahrbahnquerschnitt
2.) Vorgesehener Fahrbahnquerschnitt mit Baumscheibe
Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Eine Betonrückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsflächen. Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, daß die notwendige Schottertiefe nicht weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind der Schotter und die Rückenstütze jedoch nicht mehr sichtbar.



- Denkmalschutz
Für Funde von Bodenaltertümern besteht nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes eine Meldepflicht. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz -Außenstelle Würzburg- oder dem Landratsamt Schweinfurt -Untere Denkmalschutzbehörde- angezeigt werden. Aufgedundene 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.

26. Juli 2004

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 30.06.1998 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde ortsüblich am 14.04.2000 bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 22.07.2002 bis 21.08.2002 öffentlich ausgelegt.
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.09.2002 wurde vom Gemeinderat am 10.09.2002 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Beschuß des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat vom 10.09.2002 ist am 27. Sep. 2002 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Koltitzheim, Rathausstraße 1 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).

Koltitzheim, den 28. Sep. 2002
Herbert, 1. Bürgermeister

GEMEINDE KOLTITZHEIM GT GERNACH BEBAUUNGSPLAN " SEEWEG I "

Planung: Donnermann & Partner GmbH
Am Felsenkeller 5, 97509 Koltitzheim
Tel: 09385/9730-0
Planungsfassung: 04.02.2000
geändert am 20.07.2000
geändert am 01.02.2001
geändert am 21.06.2002
geändert am 06.09.2002