



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Kapellenweg" wird festgesetzt als:

- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

Die Zulässigkeit von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftl. Betriebe (§ 5 Abs.2 Ziff. 1 BauNVO) sowie von Betrieben zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftl. Erzeugnisse (§ 5 Abs.2 Ziff. 4 BauNVO) wird gem. § 1 Abs.4 Ziff. 1 BauNVO auf die Baugrundstücke nördl. der Planstr. A + C sowie westlich der Planstr. B beschränkt/begrenzt. Die Planstr. B sind sie unzulässig. Nicht berührt werden von dieser Beschränkung Nebenanlagen für die Kienterhaltung gem. § 14 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl = GRZ 0,4/0,6
Geschöflächenzahl = GFZ 0,8/1,2

10 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 11 Die Dächer aller Wohn- und Nebengebäude sind als Satteldach mit mittigen First auszuführen. Krüppelwalm- und Walmdächer sind zulässig.
- 12 Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Sichtoberflächen und Holzverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig.
- 13 Grundsätzlich sind keine grellen disharmonischen Farben zugelassen, sondern nur sogenannte Erdaraböne.
- 14 Bei ausgebauten Dachgeschossen sind bei einer Dachneigung über 38° Dachgauben (Dachker) zulässig.
- 15 Dachfenster sind bei einer Dachneigung bis 45° zulässig. Es sind stehende Fensterformate (auch bei Dachgauben) zu wählen. Großflächige Fenster sind zu untergliedern. Glasbauelemente sind unzulässig.
- 16 Balkonbrüstungen aus Beton sind unzulässig.

20 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs.2 BauGB)

- 21 Traufhöhe bergseitig max. 350 m ab OK-Gelände. Erdgeschößelböden bergseitig max. 0,50 m über OK-Gelände.
- 22 Dachneigung 35 - 50 Grad
- 23 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Das Dachgeschöß darf die Eigenschaften eines Vollgeschosses aufweisen.

30 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

- 31 Garagen sind freisiehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundflächenfläche zulässig. Grenzbebauung ist bei Garagen zulässig. Garagen müssen von der Dachform her mit der Form des Hauptdaches übereinstimmen. Abweichungen der Dachneigungen bis 5 Grad zum Hauptdach sind zulässig. Grenzgaragen, die mit der Nachgarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die erstgenannte Garage die Gestalt vorgibt.

4.0 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und 25 BauGB)

- 4.1 Das in der Zeichenerklärung zu diesem Bebauungsplan angegebene Pflanzangebot gilt als (zwingender) Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich. Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig. Geländeunterschiede sind auf dem Gelände durch Böschungen auszugleichen.
- 4.2 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 m² unbebauter Fläche an geeigneter Stelle ein heimischer Laub- oder 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 fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.

Pflanzenauswahl:

Soweit außer Obstgehölzen andere Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten bevorzugt folgende standortgerechte heimische Laubgehölze Verwendung finden:

- Bäume 1. Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche, Walnuß, Esche
- Bäume 2. Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Hänbuche, Birke, Mehlbeere, Obstbäume in Sorten
- Sträucher: Haselnuß, Engfrüchtiger Weibdorn oder Hartniesel, Schlehe, Wildrose, Kornelkirsche, Salweide, Schwarzer Hölunder, Wolliger Schneeball

Auf den Baugrundstücken vorhandene vitale Obstbäume sind zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. der DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen, es sei denn sie stehen im Baufeld oder behindern die Bebauung.

5.0 Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sollte bevorzugt ein mit bodenständigen heimischen Laubsträuchern hinterplanter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchtbeartragenden Gehölzen Verwendung finden. Maschendrahtzaun ist nur zwischen den Baugrundstücken zulässig und zu hinterpflanzen. Zaunhöhe max. 0,95 m

6.0 Grundstücksgrößen

Die Mindestgröße der Grundstücke ist auf 800 m² festgesetzt.

7.0 Mülltonnen

Behälter für Hausmüll sind in geschlossenen Boxen oder in Garagen und Nebengebäuden unterzubringen.

8.0 Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser

- 8.1 Schutz vor Grundwasser: Soweit z.B. mittels Schürftgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellersohle als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 100 m einzuhalten. Das Abfließen von Grund- und Drainagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 8.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen: Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Herflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgiefert wird und versickert.

8.3 Verschmutztes Oberflächenwasser

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

8.4 Bei der Gestaltung der öffentl. und privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Die Belagswahl für die zu befestigten Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasefuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

- A) Art der baulichen Nutzung
- B) Zahl der Vollgeschosse
- C) Grundflächenzahl GRZ
- D) Geschöflächenzahl GFZ
- E) Dachform
- F) Bauweise

2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs.7 BauGB

■ Geltungsbereich nach § 9 Abs.7 BauGB

3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 5 BauNVO)

MD (MD) Dorfgebiet § 1 Abs.2 Nr.5 Abs.4 und § 5 BauNVO

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 ff BauNVO)

E + D E = Erdgeschöß, D = Dachgeschöß

0,4/0,6 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO

0,8/1,2 Geschöflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

5.0 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22 BauNVO)

- Offene Bauweise
- △ Nur Einzelhäuser zulässig

SD/WD/Kr.WD Dachform: Satteldächer, wahlweise Walm-/ Krüppelwalmdächer
Dachneigung: 35 - 50 Grad

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 BauNVO)

■ Mögliche Modelstellungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

— Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)

7.0 Stellplatz und Garagenflächen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; § 12 Abs. 1 BauNVO)

■ Garagen freisiehend, oder als Anbau an den Hauptbaukörper. Grenzbebauung ist für Garagen zulässig.

8.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

■ Öffentliche Verkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

9.0 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und 25 BauGB)

■ Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

■ Öffentliche Grünflächen

■ Kinderspielfeld

● Erhaltung der bestehenden Bäume

● Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen, Allee (Hochstamm) für die Gestaltung des Straßenraumes, Erhaltung, bzw. Ergänzung von best. Grüngärten sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft. Pflanzgebot gilt für öffentliche und private Grünflächen.

● Pflanzempfehlungen für Laubgehölze (kleinkronige Bäume und Sträucher) zur Begrünung von Böschungen und Eingrünung der Grundstücksgrenzen.

10.0 Festsetzungen

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

■ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (15 m gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße)

▲ Sichtdreieck (Annäherungssicht)

11.0 Hinweise

■ Best. Haupt- und Nebengebäude

14/1 Flurstücksnummern

■ Bauparzellenummern

— Vorhandene Grundstücksgrenzen

--- Neue Grundstücksgrenzen als mögliche Teilung

Nach Art.8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich die ohne schuldhaftes Verzögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 2.0.11.1994 bis 3.11.1994 im Rathaus Koltitzheim, Rathausstr. 1 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung waren eine Woche vorher ortsröblich bekanntgemacht und die nach § 4 Abs. 1 Beteiligten benachrichtigt worden.

Koltitzheim, den 2.0.11.1994
.....
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Koltitzheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 9.11.1994 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Koltitzheim, den 1.11.1994
.....
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 20.10.1994
Landratsamt
I. A. Strobel
Regierungsrat

Achtung!

Nimmachkontrolletrag laut 17.11.94 ff

30. Dez. 1994

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 1.11.1994 durch Veröffentlichung in Amtsblatt der Gemeinde Koltitzheim Nr. 41 örtsröblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Koltitzheim, Zimmer - Nr. 8, 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 (§ 12, S.4 BauGB)

Koltitzheim, den 1.11.1994
.....
1. Bürgermeister

9	Stellungnahmen der Gemeinde vom 27.04.93 eingearbeitet	19.05.93	Kirschb.
8	Schreiben der Gemeinde vom 15.09.92 eingearbeitet	21.10.92	Werner
7		21.08.92	Kirschb.
6		12.11.91	Kirschb.
5		21.08.91	Ringer
4		14.11.90	Wambach
3		18.08.89	Siller
2		30.06.89	Ringer
1		03.03.88	Bauer
Nr. 1/6	Änderungen	geänd. am	Name
Vorbereit:	Bebauungsplan Gemeinde Koltitzheim	Projekt Nr. 88 /	Anlage Begründung
Landkreis:	Schweinfurt	Plan - Nr.	
Maßstab:	1:1000	Tag	Name
1:1000	"Kapellenweg" GT Lindach	entw. 22.01.88	Stüdien B.
		gez. 22.01.88	Bauer Chr.
		gepr. 22.01.88	Stüdien B.
Vorbereitsträger:	Gemeinde Koltitzheim Rathausstr. 1 8721 Koltitzheim	Entwurfsverfasser:	bo Baur Consult Ingenieure Raffensstr. 3 8728 Haßfurt Tel. 0952/6696-0
15 JUN 1993 (Datum, Unterschrift)	30.10.1989 (Datum, Unterschrift)