



A) Festsetzungen

- 1. Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches
- 2. Abstandsflächenregelungen**
 - 2.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 Bayer. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
- 3. Art der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt:
 - 3.1.1 als beschränktes Mischgebiet (Mib) gem. § 6 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO.
 - 3.1.1.1 Gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 7 und 8 BauNVO zugelassen und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungstätten) ausgeschlossen.
- 4. Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO**
 - 4.1 Zulässig sind:
 - GRZ 0,6
 - GFZ 1,2

5. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- 5.1 Baugrenze
- 5.2 **Bauweise**
 - 5.2.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - 5.2.2 Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser
 - 5.2.3 Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgesch. und ausgebautes Dachgesch., wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben. Satteldach, Dachneigung 38 - 48°
 - 5.2.4 Zwingend zweigeschossige Bauweise, zulässig Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgesch., wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben. Satteldach, Dachneigung 30 - 42°
 - 5.2.5 **A - E** Auf den mit A - E gekennzeichneten Grundstücken darf eine traufseitige Wandhöhe der Gebäude von 4,50 m nicht überschritten werden. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.
 - 5.2.6 Erdgeschossige Wohngebäude dürfen keine größere traufseitige Wandhöhe (vgl. Ziffer 4.2.5) haben als gewerblich benutzte Gebäude auf dem selben Grundstück.
 - 5.2.7 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schleppegauben zugelassen. Die Breite einzelner Gauen darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Gauen zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge einnehmen.
 - 5.2.8 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestocke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.

6. Stellplätze, Garagen und Nebenräume

- 6.1 Vorgeschlagene Fläche für Garagen und Nebenräume
- 6.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind zugelassen:
 - 6.2.1 Satteldächer, deren Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist.
 - 6.2.2 Werden Garagen oder Nebenräume an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich zu gestalten. Die zuerst genehmigte(n) oder errichtete(n) Garage(n) oder Nebenräume geben die Gestaltung vor. Die Dachneigung der Garagen oder Nebenräume kann dann event. von der des Hauptgebäudes abweichen.

7. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) für private Flächen

- 7.1 Großbäume 2. Ordnung auf Privatgrund, mit etwaiger Standortbindung. Massierung nach Planeintrag.
- 7.2 Obstbäume auf Privatgrund, mit etwaiger Standortbindung. Massierung nach Planeintrag.
- 7.3 Obstbäume oder Heister auf Privatgrund, ohne Standortbindung. Massierung nach Planeintrag.

8. Weitere Festsetzungen für öffentliche und private Grünflächen

- 8.1 **Pflanzenauswahl**
Als Bepflanzung sind die standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Walnußbäume) und Beerensrüchern zugelassen.
Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten mind 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:
Bäume 1.Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogekirsche
Bäume 2.Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere
Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder
Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzgrößen empfohlen.
Hochstamm: Stammumfang 12/14 cm, 3 x verschult
Heister: 150 - 200 cm, 2 x verschult
Sträucher: 80 - 125 cm, 2 x verschult

9. Verkehrsflächen

- 9.1 Öffentliche Straßen- und Gehwegflächen
- 9.2 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

10. Hauptversorgungsleitungen

- 10.1 Oberirdische Versorgungsleitung bestehend
- 10.2 Schutzzone mit Vermaßung entlang Versorgungsleitungen

11. Gebäudebestand

- 11.1 Zu besitzende Gebäude und sonstige Anlagen

12. Übrige Festsetzungen

- 12.1 Soweit diese Bebauungsplanänderung keine anderweitigen Regelungen trifft, gelten die Festsetzungen des am 23.03.1993 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes i.d.F. vom 05.03.1993.

B) Hinweise

1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. 224 Grundstück- und Flurnummern
4. Vorhandene Wohngebäude
5. Vorhandene Nebengebäude

6. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

- 6.1 Schutz vor Grundwasser
Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Keller- sohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasser- schwankung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 6.2 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 Be- läge, wie z.B. Pflaster mit Rasenteile, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten. Unverschmutztes Oberflächenwasser (von Dach- und Hofflächen) soll event. zur Regenwassernutzung im Haushalt und Garten in Sammelbehältern aufgefangen und/oder in einzelnen Versickerungsanlagen versickert werden. Die Überläufe dieser Versickerungssysteme können an die Mischwasser- kanalisation angeschlossen werden.
- 6.3 Verschmutztes Oberflächenwasser
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ähthaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider 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. Gem. Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufge- fundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Geralzhofen, 12.12.1995
Geändert und ergänzt: 16.04.1996
Ergänzt: 26.07.1996

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

Bearbeitet:
Imgrid Kramer
Dipl.-Ing. Imgrid Kramer

Für die Gemeinde:
Koltitzheim, den 06.08.1996
GEMEINDE KOLTITZHEIM

Herbert 1. Bürgermeister
Herbert 1. Bürgermeister

**GEMEINDE KOLTITZHEIM
GEMEINDETEIL UNTERSPIESHEIM
LKR. SCHWEINFURT**

23. April 1997

**1. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet
"Am Hirtenweg"**

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: Mib gem. § 6 i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.06.1996 bis 16.07.1996 öffentlich ausgelegt.

Koltitzheim, den 17.07.1996
GEMEINDE KOLTITZHEIM
Herbert 1. Bürgermeister
Herbert 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB am 06.08.1996 als Satzung beschlossen.

Koltitzheim, den 07.08.1996
GEMEINDE KOLTITZHEIM
Herbert 1. Bürgermeister
Herbert 1. Bürgermeister

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

Schweinfurt, 08.10.1996
LANDRATSAMT
i.A.
Jahn
H o h n, Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 31.10.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zu jeder- manns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Koltitzheim während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Aus- kunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes am 31.10.1996 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Koltitzheim, den 31.10.1996
GEMEINDE KOLTITZHEIM
Herbert 1. Bürgermeister
Herbert 1. Bürgermeister