



A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

- Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abstandsflächenregelungen**
 - 2.1 Wohngebäude und gewerblich genutzte Gebäude müssen mindestens die durch die eingezeichneten Baugrenzen bestimmten Abstandsflächen einhalten.
 - Art der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Das Planungsgebiet ist festgesetzt:
 - 3.1.1 Teilweise als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.
 - 3.1.2 Teilweise als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.
 - 3.2 Im Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 2 i. V. mit § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO je Grundstück die Errichtung von höchstens zwei Wohnhäusern für Aufsicht- und Betriebskräfte sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zugelassen.
 - 3.3 Im Mischgebiet sind max. 2 Wohneinheiten je Baugrundstück zugelassen.
 - Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO**
 - 4.1 Zulässig sind:

im Mischgebiet	GRZ 0,6
	GFZ 1,2
im Gewerbegebiet	GRZ 0,8
	GFZ 2,4
 - Überbaubare Grundstücksfläche, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Bauweise**
 - 5.1 Baugrenze
 - 5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 5.3 Bauweise
 - 5.3.1 I Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Länge von Gebäuden darf 50,0 m überschreiten, wenn seitliche Grenzabschlüsse eingehalten werden. Gebäude die länger als 50,0 m sind, sind durch Vor- bzw. Rücksprünge zu gliedern.
 - 5.3.2 Für gewerblich genutzte Gebäude ist eine Dachneigung von 15° - 38° und eine traufseitige Wandhöhe von max. 6 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.
 - 5.3.3 II Für freistehende Wohngebäude sind höchstens zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei Dachgeschosse die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben. Sattel- und Krüppeldach, Dachneigung 35° - 48°. Die Dachform und Dachneigung ist auch für zugeworfene Garagen verbindlich.
 - 5.3.3.1 Wohngebäude dürfen keine größere Wandhöhe haben als gewerblich genutzte Gebäude auf dem gleichen Baugrundstück. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.
 - 5.3.4 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schräggebäude zugelassen. Die Breite einzelner Giebel darf max. 2,00 m und die Länge aller Giebel zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen.
 - 5.3.5 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.
 - Wendeflächen, Stellplätze**
 - 6.1 Auf den Baugrundstücken sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen oder Umladungen und ausreichend Stellplätze für das zu erwartende Fahrzeugaufkommen herzustellen und zu unterhalten.
 - Mindestgröße der Grundstücke**
 - 7.1 Im Gewerbegebiet wird die Mindestgröße der Baugrundstücke 2.000 qm festgesetzt.
 - Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB)**
 - 8.1 Öffentlicher Pflanzstreifen (siehe Pflanzschema unter Ziffer 9.1.1)
 - Gründende Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB) für private Flächen**
 - 9.1 Privater Pflanzstreifen entlang der süd- und westlichen Grundstücksgrenzen. (siehe Pflanzschema unter Ziffer 9.1.1)
 - 9.1.1 Pflanzschema für Privatstellen unter Ziffer 8.1 und 9.1
 - 9.1.2 Weg/Privatgrundstück

Wiesensaum											
Cs	Ps	Lx	Lx	Re	Re	Re	Cs	Cs	Ps	Ps	Re
Cs	Cs	Ca	Ca	Lx	Ca	Ca	Re	Sn	Sn	Ca	Ca
Re	Sn	Sn	Ca	Ps	Ca	Ca	Sn	Ca	Ca	Ca	Ps
Re	Re	Sn	Ps	Ps	Lx	Lx	Cs	Cs	Cs	Ps	Ps
 - 9.2 Privatgrundstück

Pflanzgebiet für hochstämmige Bäume auf privaten Flächen mit etwaigem Standard. Der Abstand der Bäume zu der östlichen Grundstücksgrenze darf max. 5 m betragen.
 - 9.3 Das Planungsgebiet ist gut einzugrün. Als traufüberschreitendes Grün sind auf den Grundstücken pro 1.500 qm Fläche zwei Laubbäume (Hochstammqualität) ohne Standortbindung, z.B. zum Überstellen der Stellplätze zu pflanzen. Die unter 9.2 geforderte Bepflanzung ist hierauf anrechenbar.
- Weitere Festsetzungen für öffentliche und private Grünflächen**
 - 10.1 Pflanzenschema für Baum- und Strauchpflanzungen laut Pflanzgebiet hat aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des Eichen-Hainbuchenwäldes nachstehender Artenliste zu ergeben:

Artenliste:	
Baumarten 1. Ordnung (über 20 m Höhe):	Kurzbezeichnungen für die Pflanzenschemata unter Ziffer A) § 1.1
Acer platanoides	- Spitzahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- gem. Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Baumarten 2. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):	
Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Corpus betulus	- Hainbuche
Salix caprea	- Schwedde
Prunus communis	- Wildbirne
Malus communis	- Wildapfel
Straucharten (unter 10 m Höhe):	
Cornus avellana	- Haselnuß
Cornus sanguinea	- Roter Hirtengel
Crataegus monogyna	- engfrüchtiger Weißdorn
Lonicera xylosteum	- Heckenrosen
Rosa canina/argentea	- Heckenrose
Prunus spinosa	- Schlehe
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder

- Pflanzengröße:** Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen:

Hochstamm:	Stammumfang 12/14 cm, 3 x verschult
Obstbäume:	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
- Verkehrsflächen**
 - 11.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen teils mit Bemalung
 - 11.2 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg
 - 11.3 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
- Einfriedrungen**
 - 12.1 Die Höhe der Einfriedrungen darf 2,00 m ab Oberkante Gehsteig nicht übersteigen. Mauersockel sollten vermieden werden, dürfen falls sie notwendig werden jedoch 0,40 m nicht übersteigen.
 - 12.2 Werden entlang der westlichen Baubegrenzung Einfriedrungen errichtet, so müssen diese zur westlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten.
 - 12.3 Farbstriche von Einfriedermauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.
 - 12.4 Die Einfriedrungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubbäumen zu hinterpflanzen.
- Zulässige Ausführung der Gebäude**
 - 13.1 Für freistehende Wohngebäude sind die Arten von Dachziegel- und stein in roter Farbe zugelassen. Für alle anderen Gebäude sind auch Faserzementplatten- oder Blechdeckungen zugelassen. Die zulässigen Eindeckungen sind nur in roter Farbe zugelassen.
 - 13.2 Für Farbstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.
 - 13.3 Konstruktive Maßregeln bzw. Kräfte sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Röhndcke bis Unterkante Spornen max. 0,50 m beträgt.
- Gebäudeeinstellungen**
 - 14.1 Die O.K. der Kellerdecke der Gebäude im Rohbau darf das Gelände nicht mehr als 1,30 m übersteigen. In hängigen Geländebereichen darf der hangoberseitige Sockel nicht mehr als 0,60 m betragen.
- Solaranlagen**
 - 15.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
- Hauptversorgungsleitungen**
 - 16.1 Unterirdische Versorgungsleitung
 - 16.2 Oberirdische Versorgungsleitung
- Flächen für Versorgungsanlagen**
 - 17.1 Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung
 - 17.2 Elektrizität (Umformerstation)
- Versicherungsfördernde Maßnahmen**
 - 18.1 Beläge

Für Stell- und Parkplätze müssen versicherungsgünstige Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rosenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc. verwendet werden.

7. Straßenverkehrsflächen geplant

Vorgeschlagener Fahrspurquerschnitt

A-Strasse	7,50
B-Strasse	6,50

8. Immissionschutz

Bei der Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm oder/und luftverunreinigenden Emissionen verbunden sind, ist die untere Immissionschutzbehörde zu beteiligen.

9. Baugenehmigung

Bei der Baugenehmigung gewerblicher Vorhaben ist gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO das Gewerbeaufsichtamt zu hören.

10. Erweiterter Fahrspurverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

Gerüchelten, 14.03.1997
Geändert und ergänzt: 03.06.1997
Ergänzt: 29.07.1997

Für die Gemeinde:
Koltzheim, 29.07.1997
GEMEINDE KOLTZHEIM

Architektur- und Ingenieurbüro
E v g m b H o l m e n
Julius-Echter-Str. 15
97447 Gerolzhofen

Bearbeitet:
Dipl.-Ing. Ingrid Kramer

Herbert L. Bürgermeister

Die Untere Immissionschutzbehörde und
 des Gewerbeaufsichtsamtes Würzburg
haben verlangt, daß sie gem. Art. 69
Abs. 1 BayBO in Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen sind.

GEMEINDE KOLTZHEIM
GEMEINDETEIL UNTERSPIESHEIM
LKR. SCHWEINFURT
Bebauungsplan für das Baugelände "Am Sportplatz"
und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Zubringer"
M = 1 : 1000
Art der baulichen Nutzung: MI gem. § 6 BauNVO
GE gem. § 8 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.02.1997 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 14.03.1997 hat in der Zeit vom 07.04.1997 bis 25.04.1997 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.06.1997 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.1997 bis 22.07.1997 öffentlich ausgestellt.
4. Die Gemeinde Koltzheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.07.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 29.07.1997 als Satzung beschlossen.
5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 21.11.1997 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 21.11.1997 in Kraft getreten (§ 12 Satz 2 BauGB).

Koltzheim, den 21.11.1997
GEMEINDE KOLTZHEIM
Herbert L. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.
Schweinfurt, 04.11.1997
LANDRATAMT SCHWEINFURT
L.A.
H o h e n, Oberregierungsrat

27. Feb. 1998