



- A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung
1. Geltungsbereich  
 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Art der baulichen Nutzung  
 2.1 Das Baugebiet ist festgesetzt als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO  
 2.2 Nach § 1 Abs. 6 i.V. mit § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO wird die Errichtung von zwei Wohneinheiten für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter je gewerblichem Grundstück zugelassen.
3. Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO  
 3.1 Zulässig sind:  
 GRZ 0,8  
 GFZ 2,4
4. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise  
 4.1 Baugrenze  
 4.2 Bauweise  
 4.2.1 Zugelassen ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.  
 4.3 Als maximale Traufhöhe wird 6,00 m festgesetzt.  
 4.4 Für Zweckbauten ist eine Mindestdachneigung von 5° festgesetzt.  
 4.5 Freistehende Wohngebäude sind als edelgeschossige oder zweigeschossige Gebäude mit ausbaubarem Dachgeschoß mit Sattel- und Krüppelwalddach Dachneigung 35 - 48° zugelassen. Das Dachgeschoß kann jeweils ein zusätzliches Vollgeschoß sein.  
 Die Dachform und Dachneigung ist auch für zugehörige Garagen verbindlich.  
 4.6 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schlepplagen zugelassen.  
 4.7 An eine gemeinsame Grenze aneinandergebaute Gebäude sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Gebäude die Gestaltung vorgibt.
5. Wendeflächen, Stellplätze, Freihaltezonen  
 5.1 Auf den Baugrundstücken sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen oder Umfahren und ausreichend Stellplätze für das zu erwartende Fahrzeugaufkommen herzustellen und zu unterhalten.  
 5.2 Außerhalb der straßenrechtlichen OD-Grenzen dürfen gem. Art. 23 (1) BayStrWG Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art - ausgenommen Einfriedungen - längs der Staatsstraße (St 2271) in einer Entfernung bis zu 20 m, längs der Kreisstraße (SW 42) in einer Entfernung bis zu 15 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
6. Mindestgröße der Baugrundstücke  
 6.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 2000 m<sup>2</sup> festgesetzt.
7. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB)  
 7.1 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB nachstehender Zweckbestimmung  
 7.2 Naturnahe Wiese mit Obstbäumen  
 Pflanzqualität: Hochstamm mit einer Stammhöhe von 1,80 - 2,00 m; Stammumfang 8/10 cm;  
 7.3 Pflanzgebot für Bäume auf öffentlichen Flächen mit etwaigem Standort;  
 Pflanzqualität: Baum 1. Ordnung, Winterlinde, 3 x verschult, Stammumfang 14/16 cm;  
 7.4 Pflanzgebot für Bäume auf öffentlichen Flächen mit etwaigem Standort;  
 Pflanzqualität: Baum 1. Ordnung, z.B. Eberesche, Rotdorn, 3 x verschult, Stammumfang 14/16;  
 7.5 Öffentlicher Pflanzstreifen, der aus brandschutzrechtlichen Gründen als Abschirmung des Planungsbereiches gegenüber der bestehenden Bebauung im Norden 3-reihig mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen als Baumhecke zu bepflanzen ist.

8. Gründordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)  
 8.1 Pflanzgebot für Bäume auf Privatgrundstücken mit etwaigem Standort.  
 Der Abstand der Bäume zur südöstlichen Grundstücksgrenze darf höchstens 5 m, untereinander höchstens 10 m betragen.  
 Pflanzqualität: Baum 1. Ordnung, Esche oder Bergahorn, 3 x verschult, Stammumfang 14/16 cm;  
 8.2 Auf ca. 3.000 qm Grundstücksfläche, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt ist, sind mind. 3 Bäume 1. Ordnung anzupflanzen und zu unterhalten.  
 8.3 Pflanzgebot für mind. 2-reihige landschaftliche Hecken ohne Standortbindung.  
 Auf ca. 3.000 qm Grundstücksfläche, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt ist, sind mind. 120 qm Hecken zu pflanzen u. zu unterhalten. Soweit möglich, sollten diese entlang der Grundstücksgrenzen angelegt werden.
- 8.4 Für die Fl.St.Nr. 914/1, 914/2 und 914/3 wird festgesetzt, daß sollte bestehende Bepflanzung geändert werden, der Ersatz entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen muß.
- 8.5 Pflanzenauswahl  
 Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Walnüsse) und Beerensträuchern 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, Vogelkirsche, Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere  
 Bäume 2. Ordnung: Hasel, Kolliger Schneeball, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Salweide, Kornelkirsche, Holunder  
 Sträucher:  
 Pflanzengröße:  
 Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen:  
 Hochstamm: 3 x verschult, Stammumfang 14/16 cm;  
 Heister: 2 x verschult, 150-200 cm hoch;  
 Sträucher: 2 x verschult, 80-125 cm hoch;
- 8.6 Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, (z.B. mit Thuja) oder anderen fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.  
 8.7 Entlang der Süd-West-Ecke des Fl.St.Nr. 914/4 ist als Sicht- und Blendschutz gegenüber der St 2271 eine mind. 2-reihige landschaftliche Hecke entsprechend Eintrag im Plan anzupflanzen und zu unterhalten.
9. Verkehrsflächen  
 9.1 Öffentliche Straßenflächen mit Bepflanzung  
 9.2 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen mit etwaigem Standort.  
 Die Anordnung der Bäume muß zu Zu- und Abfahrten der Baugrundstücke berücksichtigen.  
 Pflanzqualität: Baum 1. Ordnung, z.B. Winterlinde, Spitzahorn oder Robkastanie, 3 x verschult, Stammumfang 16/18 cm;  
 9.3 Öffentliche Wege  
 9.4 Straßen- und Wegbegrenzungslinie  
 9.5 Sichtfelder gem. Art. 26 BayStrWG, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lärmschirmung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfäche 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.  
 Dies gilt auch für Einfriedungen. Ansonsten sind Einfriedungen auf die Sichtlinie zurückzunehmen.
10. Einfriedungen  
 10.1 Die Höhe von Einfriedungen mit Ausnahme technisch erforderlicher Böschungsstützmauern darf 2,00 m ab Oberkante Gelbsteig nicht übersteigen. Mauersockel sollten vermieden werden, dürfen falls sie notwendig werden, jedoch 1,20 m nicht übersteigen.  
 10.2 Die Grundstücke sind außerhalb der OD-Grenzen entlang der klassifizierten Straßen (St 2271, SW 42) mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so daß keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu diesen Straßen möglich sind. Von dieser Regelung ausgenommen sind die Fl.St.Nr. 914/1, 914/2.

11. Zulässige Materialien für die Gebäude  
 11.1 Die Dacheindeckungen sind rot oder rotbraun zu halten.
12. Solaranlagen  
 12.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
13. Anbaufreie Schutzzonen ab Fahrbahnrand mit Vermauerung
14. Flächen für Versorgungsanlagen  
 14.1 Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung  
 14.2 Elektrizität
- B) Hinweise  
 1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen  
 2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen  
 3. Grundstücks- und Flurnummern  
 4. Fahrbahnrand der St 2271 und der SW 42  
 5. Ortsdurchfahrtsgrenze
6. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen  
 6.1 Schutz vor Grundwasser  
 Soweit z.B. mittels Schürfruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellerschöden als wasserdichte Mauer auszubilden. Regen Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.  
 6.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen  
 Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Inwieweit die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterterrassen möglich ist, ist im Einzelfall zusammen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu entscheiden. Unverschlammtes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Heffflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.  
 6.3 Verschmutztes Oberflächenwasser  
 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit abhätigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, Tankstellen etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.  
 6.4 Dränagen  
 Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.  
 Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, sich von der Lage im Planungsgebiet verlaufender Dränagen zu unterrichten.  
 Die Vorflut von evtl. vorhandenen, noch benötigten, privaten Dränanlagen muß erhalten bleiben.
7. Denkmalschutz  
 7.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodendenkmälern. 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.  
 Auch sind Termine für geplante Erdarbeiten der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg so bald wie möglich und außerdem nochmals mindestens 14 Tage vor Beginn der Erdarbeiten schriftlich bekanntzugeben.
8. Vorgeschlagener Fahrbahnquerschnitt  
 Gerolzhofen, 16.04.1991 Für die Gemeinde:  
 Geändert und ergänzt: 27.08.1991 Koltzheim, den 27. AUG. 1991  
 GEMEINDE KOLTZHEIM
- Architektur- und Ingenieurbüro  
 Eugen Weilmann  
 Julius-Echter-Str. 15  
 8723 Gerolzhofen
- Bearbeitet:  
 Dipl.-Ing. Ingrid Kramm  
 August Weilmann
- Henkelmann, 1. Bürgermeister

**GEMEINDE KOLTZHEIM**  
 GT UNTERSPIESHEIM  
 LKR. SCHWEINFURT  
 03. Mai 1993

Bebauungsplan für das Baugebiet  
 "Am Zubringer"  
 M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO  
 Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.1991 bis 23.10.1991 öffentlich ausgelegt.

Koltzheim, den 24.10.1991  
*Henkelmann*  
 Henkelmann, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 24.11.1992 als Satzung beschlossen.

Koltzheim, den 24.11.1992  
*Henkelmann*  
 Henkelmann, 1. Bürgermeister

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

Schweinfurt, 16.03.1993  
 LANDRATSAMT SCHWEINFURT  
 I. A.  
*Henkelmann*  
 M a n n k a, Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 27.04.93 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 08.04.93 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Koltzheim, den - 8 APR 1993  
*Henkelmann*  
 Henkelmann, 1. Bürgermeister