



- A) Festsetzungen**
- Geltungsbereich**
    - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Ried"
    - 1.2 Grenze des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes "An der Schule"
  - Art der baulichen Nutzung**
    - 2.1 Das Planungsgebiet wird teils festgesetzt als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, teils als beschränktes Dorfgebiet (MDb) gem. § 5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.
    - 2.2 Ausgenommen werden die nach § 5 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO zugelassenen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude und die nach § 5 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO zugelassenen Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse. Die Tierhaltung ist auf 0,5 VGV = Vergleichsgrößenheit zu begrenzen. VGV ist ein Maßstab, bei dem die verschiedenen Geräuschintensitäten der einzelnen Tierarten bzw. der einzelnen Haltungsformen berücksichtigt werden. 0,5 VGV entspr. ca. 80 Hühnern, oder 4 Schweinen, oder 4 Rindern (Kühe oder Bullen), oder 5 Schafen.
  - Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO, Nutzungsabgrenzung**
    - 3.1 Baugrenze
    - 3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
    - 3.3 Bauweise
      - 3.3.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
      - 3.3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
      - 3.3.3 Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschöß und ausgebauter Dachgeschöß, wobei das Dachgeschöß ein zusätzliches Vollgeschöß sein kann. Sattel- oder Krüppelwalmdach, Dachneigung 30° - 48°. GRZ = 0,4; GFZ = 0,8.
      - 3.3.4 Doppelhäuser, sowie an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Gebäude die Gestaltung vorgibt, gleichgültig, ob die Dachneigung der danach errichteten Garage der des Hauptgebäudes entspricht.
      - 3.3.5 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schrägdächer zugelassen. Andere Arten von Dächern sind nicht zulässig.
  - Stellplätze und Garagen**
    - 4.1 Vorgeschlagene Fläche für Garagen
    - 4.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden sind zugelassen:
      - 4.2.1 Sattel- und Krüppelwalmdächer, deren Dachform und Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist. Die Dachneigung kann 30° - 40° betragen.
  - Mindestgröße der Grundstücke**
    - 5.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird festgesetzt: Im WA-Gebiet: 250 m²; Im MDb-Gebiet: 800 m².
  - Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB)**
    - 6.1 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB nachstehender Zweckbestimmung
      - 6.1.1 Kinderspielfläche mit Begrünung. Es werden keinerlei giftige Pflanzen oder Pflanzen mit giftigen Blüten oder Früchten angepflanzt.
  - Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB)**
    - 7.1 Privater Pflanzstreifen, der entlang der nördlichen Baugebietsgrenze als Abschirmung des Baugebietes gegenüber des landwirtschaftlichen Weges mit einer Strauchbepflanzung mit eingestreuten Heistergruppen aus standortheimischen Gehölzen anzulegen und zu unterhalten ist.
    - 7.2 Obstbäume privat
    - 7.3 Auf den Grundstücken entlang der südlichen und westlichen Baugebietsgrenze sind in einem Abstand von höchstens 5 m zu den Grundstücksgrenzen mind. 2 Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten. Außerdem ist auf den privaten Grundstücken je 200 m² neu bebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen.
    - 7.4 Pflanzenauswahl Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Walnussbäume) 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 (Hochstamm 2 x verschult, Stammhöhe 1,60-1,80 m: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche)
  - Bäume 2. Ordnung (Hochstamm 2 x verschult, Stammhöhe 1,60-1,80 m: Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere)
- Sträucher:** Hasel, Kolliger Schneeball, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Salweide, Kornelkirsche, Holunder
- Pflanzengröße:** Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen:
  - Hochstamm: Stammumfang 14/16 cm, 3 x verschult;
  - Heister: 150-200 cm, 2 x verschult;
  - Sträucher: 80-125 cm, 2 x verschult;
- Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig. Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.**
- Verkehrsflächen**
  - 8.1 Öffentliche Straßenflächen mit Bemaßung
  - 8.2 Bäume in Verkehrsflächen als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen, z.B. Winterlinde, Pflanzqualität: Baum 1. Ordnung, z.B. Winterlinde, Spitzahorn oder Robkasteie, Stammumfang 16/18 cm, 3 x verschult Die nachbarrechtlichen Grenzabstandsvorgaben entfallen.
  - 8.3 Öffentlicher Rad- und Fußweg
  - 8.4 öffentlicher Landwirtschaftlicher Weg
  - 8.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
  - 8.6 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
- Einfriedigungen**
  - 9.1 Einfriedigungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen nur als Mauern aus heimischem Naturstein und als Zäune aus Holzlatten ausgeführt, oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.
  - 9.2 Grelle leuchtende Farbenstriche sind untersagt.
  - 9.3 Für Hinterpflanzungen von Einfriedigungen müssen bodenständige, heimische Gehölze verwendet werden.
- Zulässige Materialien für die Gebäude**
  - 10.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln in roter oder rotbrauner Farbe.
  - 10.2 Die Gebäude sind in gedeckten Putz-, Mauer- oder Verkleidungsfarben auszuführen. Grelle Farbenstriche sind untersagt.
- Gebäudeeinstellungen**
  - 11.1 Für die Gebäudeeinstellungen wird festgesetzt, vorausgesetzt dies ist entwässerungstechnisch möglich, daß die O.K. Kellerdecke der Gebäude über O.K. Straße 0,60 m nicht übersteigen darf.
- Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen**
  - 12.1 **Schutz vor Grundwasser** Soweit z.B. mittels Schürftgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellersohle als wasserdichte Wanne auszubilden. Wegen Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Abbleiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
  - 12.2 **Versickerungsfördernde Maßnahmen** Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterterrassen etc. auszurichten. Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.
  - 12.3 **Verschmutztes Oberflächenwasser** Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, Tankstellen etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
  - 12.4 **Dränagen** Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

**B) Hinweise**

- Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Grundstücks- und Flurnummern
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodentierknochen, 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. Da im Bereich der Planung ein Brandgräberfeld bekannt ist, ist in verstärktem Maße mit dem Auftreten weiterer Funde und Befunde zu rechnen. Bei Erdarbeiten im Bereich der Fundstelle dieses Brandgräberfeldes (600 m sw Kirche) ist der Termin dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege so bald wie möglich und außerdem nochmals mindestens 14 Tage vor Beginn der Erdarbeiten schriftlich mitzuteilen.
- Vorgeschlagene Fahrbahnquerschnitte **M = 1 : 200**

A - Straße	B-, C - Straße
7,50 2,25   4,00   1,25	4,50 0,25   4,00   0,25

Fahrbahn Gehsteig  
Mehrfachstreifen  
Schrammbord  
(Bäume, Parkflächen, Ausweichtellen)

Für die Gemeinde:  
Koltzheim, den **26. März 1991**  
GEMEINDE KOLTZHEIM  
Henkelmann, 1. Bürgermeister

Architektur- und Ingenieurbüro  
Eugen Weimann  
Julius-Echter-Str. 15  
8723 Gerolzhofen

Bearbeitet:  
Dipl.-Ing. Irmgard Kramer

Architekturstempel: ARCHITECTUR- UND INGENIEURBÜRO EUGEN WEIMANN, 8723 GEROLZHOFFEN, 129 054, VERBUNDENES AMT DER VEREINIGTEN GEMEINDEN DES OBERLANDS SCHWEINFURT

**GEMEINDE KOLTZHEIM  
GEMEINDETEIL UNTERSPIESHEIM  
LKR. SCHWEINFURT**

**Baugebungsplan für das Baugebiet "Am Ried" mit  
4. Änderung des Bebauungsplanes "An der Schule"**

**M = 1 : 1000**

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO  
MDb gem. § 5 i.V. mit § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO

Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Baugebungsplan und die Baugebungsplanänderung wurden mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom **4. Feb. 1991** bis **4. März 1991** öffentlich ausgelegt. Koltzheim, den **-5. März 1991**  
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Baugebungsplan und die Baugebungsplanänderung gem. § 10 BauGB am **26. März 1991** als Satzung beschlossen. Koltzheim, den **26. März 1991**  
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i.S.v. § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, den 09.07.1991  
Landratsamt Schweinfurt  
Najinka, Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am **26. Juli 1991** ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Baugebungsplan und die Baugebungsplanänderung mit Begründung zu jedermanns Einsicht in die 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 Baugebungsplan am **26. Juli 1991** in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB). Koltzheim, den **26. Juli 1991**  
1. Bürgermeister