

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A FESTSETZUNGEN**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung



Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr



öff. Straßenverkehrsfläche - nachrichtlich



Straßenbegrenzungslinie



Baugrenze

0,8

Grundflächenzahl

230,00m

max. Gebäudehöhe ü. N. N.



offene Bauweise



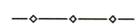
Höhenbezugspunkt



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten (St)



Einfahrtbereich



Versorgungsleitung - unterirdisch (20-kV - Kabel)

**B HINWEISE**



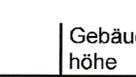
anbaufreie Zone

z.B. 632

Flurnummer



Maßangabe in Metern



Füllschema der Nutzungsschablone

**TEXTFESTSETZUNGEN**

**A Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**1 Fläche für Gemeinbedarf, Nebenanlagen**

a Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit den für eine ordnungsgemäßen Feuerwehrbetrieb erforderlichen Einrichtungen und Nebenanlagen zulässig.

**2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Abstandsflächen**

a Die maximale Gebäudehöhe darf das in der Nutzungsschablone angegebenen Maß nicht überschreiten.  
b Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

**3 Zufahrten**

a Grundstückszufahrten sind nur an den im Plan gekennzeichneten Stellen zulässig. Zum Kreisverkehr ist nur für Einsatzfahrzeuge eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von max. 8,0m zulässig. Zum Lachenbrunnweg dürfen die Grundstückszufahrten eine Breite von max. 7,0 nicht überschreiten

**B Nachrichtliche Übernahme**

**1** Anbaufreie Zone gem. Art. 23(1) BayStrWG in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Bauverbot für Hochbauten. Die Errichtung baulicher Anlagen jeder Art ist mit dem Straßenbauamt abzustimmen. Zäune und Hofbefestigungen dürfen ohne Abstimmung errichtet werden.

Werbeanlagen innerhalb des Baugebiets, welche auf Bereiche der Staatsstraße wirken die außerhalb der Ortschaft liegen, sind nicht zulässig bzw. in einem eigenen Verfahren zu beurteilen und zu genehmigen. Der § 33 StVO bleibt einschlägig. Die Grundstücke sind außerhalb der OD-Grenzen entlang der klassifizierten Staatsstraße mit tür- und torlosen Einzäunungen außerhalb der Sichtfläche zu versehen, so daß keine ungeregelten unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu dieser Straße möglich sind. Ausgenommen davon ist eine 8m breite Ausfahrt für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr. Abgrabungen im Bereich der anbaufreien Zonen, die über die Oberkante der Fahrbahndecke reichen, bedürfen aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs sowie des Bestandes der Straße einer gesonderten Zustimmung des Baulastträgers der Fahrbahn.

**2** Sichtflächen, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung usw., die mehr als 0,80 m über die Verbindungfläche der Straßenoberkanten hinausragen, sind freizumachen und freizuhalten. Bestehendes Gelände ist ggf. soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe -auch unter Berücksichtigung des Bewuchses- gewährleistet ist (sh. hierzu auch Art. 26 BayStrWG).

**C Hinweise**

**1** Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodentalerträgen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz (DSchG) auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Scheinfurt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.

- 2** Es wird darauf hingewiesen, dass verschmutztes Oberflächenwasser der Kanalisation zuzuführen ist. Wenn Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze etc.) sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen. Das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdränage- oder Dränwasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Ins Grundwasser (Schwankungsbereich ± 1,0m) ragende Bauteile sind gegen Grundwasserschäden (z. B. „weiße Wanne“) zu sichern. Eine Regenwasserrückhaltung (Zisterne) ist gestattet. Folgende Mindestgrößen der Regenwasserrückhaltungen werden empfohlen:  
- 1,0m³ pro 100m² versiegelte Fläche, wenn das Überlaufwasser versickert oder oberflächlich abgeleitet wird  
- 1,5m³ pro 100m² versiegelte Fläche, wenn ein Überlauf in die Kanalisation erfolgt. Aufgespeichertes Oberflächenwasser sollte zur Gartenbewässerung oder zu anderen Brauchwasserzwecken verwendet werden. Der Einsatz von Wasserkreislaufsystemen sollte angestrebt werden.
- 3** Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen verwendet werden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**A** Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren (§13a BauGB) wurde vom Gemeinderat am 8. Jan. 2019 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 18. Jan. 2019 bekannt gemacht.

**B** Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde in der Zeit vom 28. Jan. 2019 bis 1. März 2019 gemäß §3(2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Kolitzheim, den 2. März 2019

(Herbert)  
1. Bürgermeister  
Bürgermeister

**C** Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 26. März 2019 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kolitzheim, den 27. März 2019

(Herbert)  
1. Bürgermeister  
Bürgermeister

**D** Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplans durch den Gemeinderat ist am 15. Dez. 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Kolitzheim 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. (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Kolitzheim, den 16. Dez. 2023

(Herbert)  
1. Bürgermeister  
Bürgermeister

**GEMEINDE KOLITZHEIM**  
GEMEINDETEIL UNTERSPIESHEIM  
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „OBERER RIED“  
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **IWM**, Gochsheim  
22. Dez. 2018, 26. März 2019