



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Baugbietes "Am Friedhof" wird festgesetzt als:

- a) Beschränktes Dorfgebiet (MD_b) gem. § 5 LVm, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO (Parzellen 12 - 17)
Die Tierhaltung ist auf 0,5 VGV begrenzt.
- b) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO (Parzellen 1 - 10)

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl = GRZ 0,4
Geschäftflächenzahl = GFZ 0,8

10 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 11 Die Dächer aller Wohn- und Nebengebäude sind als Satteldach mit möglichem First auszuführen. Krüppelwalm- und Walmdächer sind zulässig.
- 12 Die Gebäude sind als Putzbau zu erstellen. Sichtbetondecken und Holzverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig.
- 13 Grundsätzlich sind keine grellen disharmonischen Farben zugelassen, sondern nur sogenannte Erdatöne.
- 14 Bei ausgebauten Dachgeschossen sind bei einer Dachneigung über 30° Dachgauben (Dachkerle) zulässig.
- 15 Dachliegefenster sind bei einer Dachneigung bis 45° zulässig. Es sind stehende Fensterformate (auch bei Dachgauben) zu wählen. Großflächige Fenster sind zu untergliedern. Glasbauflächen sind unzulässig.
- 16 Balkonbrüstungen aus Beton sind unzulässig.

20 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 21 Traufhöhe bergseitig max. 3,50 m ab OK-Gelände. Erdgeschußböden bergseitig max. 0,50 m über OK-Gelände.
- 22 Dachneigung 35 - 50 Grad
- 23 Das Dachgeschuß darf die Eigenschaften eines Vollgeschosses aufweisen.

30 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 31 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Grenzbebauung ist bei Garagen zulässig. Garagen müssen von der Dachform her mit der Form des Hauptgeschosses übereinstimmen. Abweichungen der Dachneigungen bis 5 Grad zum Hauptdach sind zulässig. Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die erstgenannte Garage die Gestalt vorgibt. Jeder Bauparzelle wird eine Doppelgarage zugeordnet.

40 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- 41 Das in der Zeichenerklärung zu diesem Bebauungsplan angegebene Pflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich. Auftrags- und Abgrenzungen sind unzulässig. Geländeunterschiede sind auf dem Gelände durch Biotischen auszugleichen.

4.2 Pflanzenpflanzungen

Auf den privaten Grundstücken sollte je 200 m² unbebauter Fläche an geeigneter Stelle ein heimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm gepflanzt werden. Die Baumpflanzung sollte durch mindestens 15 Sträucher je Grundstück ergänzt werden.

Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken z.B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.

Pflanzenauswahl:

- Sowohl außer Obstgehölzen andere Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten bevorzugt folgende standortgerechte heimische Laubgehölze Verwendung finden:
- Bäume 1. Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche, Wainb., Esche
- Bäume 2. Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Birke, Mehlbeere, Obstbäume in Sorten
- Sträucher: Haselnuß, Eingriffeliger Weiborn oder Hartriegel, Schlehe, Wildrose, Kornelkirsche, Salweide, Schwarzer Höllunder, Wolliger Schneeball

Auf den Baugrundstücken vorhandene vitale Obstbäume sind zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. der DIN 6920 vor Beeinträchtigungen zu schützen, es sei denn sie stehen im Baufeld oder behindern die Bebauung.

5.0 Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sollte bevorzugt ein mit bodenständigen heimischen Laubbäumen hintergrünter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus dühenden und fruchttragenden Gehölzen Verwendung finden. Maschendrahtzaun ist nur zwischen den Baugrundstücken zulässig und zu hinterpflanzen. Zaunhöhe max. 0,95 m

6.0 Grundstücksgrößen

Die Mindestgröße der Grundstücke ist auf 800 m² festgesetzt.

7.0 Mülltonnen

Behälter für Hausmüll sind in geschlossenen Boxen oder in Garagen und Nebengebäuden unterzubringen.

8.0 Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser

- 8.4 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die zu befestigten Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge wie z.B. Pflaster mit Riefenlage, wasserabgebende Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

- | | | |
|---|---|------------------------------|
| A | B | A) Art der baulichen Nutzung |
| C | D | B) Zahl der Vollgeschosse |
| E | F | C) Grundflächenzahl GRZ |
| | | D) Geschossflächenzahl GFZ |
| | | E) Dachform |
| | | F) Bauweise |

2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

- Gettungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Ziel- bzw. Zweckbestimmung und Nutzungsarten

3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

MD_b Beschränktes Dorfgebiet (MD_b) mit emissionsbezogener Nutzungsbeschränkung gem. § 5 LVm, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
Die Tierhaltung ist auf 0,5 VGV begrenzt.

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Für den gesamten Geltungsbereich gelten die in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltungssetzungen zur Erhaltung einheitlicher baugestalterischer Absichten.

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)

- E + D** E = Erdgeschuß, D = Dachgeschuß
- 0,4** Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
- 0,8** Geschäftflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

5.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO)

- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig

SD/WD/Kr. WD Dachform: Satteldächer, wahlweise Walm-/ Krüppelwalmdächer
Dachneigung: 35 - 50 Grad

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

- Mögliche Modellstellungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

7.0 Garagenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 1 BauNVO)

- Garagen freistehend, oder als Anbau an den Hauptbaukörper. Grenzbebauung ist für Garagen zulässig.

8.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentlicher Parkplatz

9.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen (Kleingärten)
- Pflanzgebot für Großbäume 1. Ordnung im öffentlichen Grün mit etwaiger Standortbindung und Stückzahl, Art siehe Pflanzenauswahl, Größe Hochstamm 3x verschüt, Stammumfang 16/18 cm.
- Pflanzempfehlung für Laubgehölze (Bäume 1. und 2. Ordnung sowie Sträucher) auf privater Fläche ohne Standortbindung, Arten siehe Pflanzenauswahl.
- Pflanzgebot für gestufte zweireihige landschaftliche Hecke, als Ursrandbegrenzung mit Breitenangabe auf privater Fläche.

10.0 Versorgungsanlagen

- Elektrizität
- Überirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

11.0 Hinweise

- Best Haupt- und Nebengebäude
- Flurstücksnummern
- Bauparzellenummern
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Neue Grundstücksgrenzen als mögliche Teilung
- Sichtdreieck (Anwohnerrecht)

Nach Art 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenfunden. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich ohne schuldhaftes Verzug der Ableitung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, mitgeteilt werden. Da im unmittelbaren Nachbarschaftsbereich der Planung ein Brandgrab bekannt ist, ist in verstärktem Maße mit dem Auffinden weiterer Funde zu rechnen. Bei Erdarbeiten im Bereich der Fundstelle des Brandgrabes (400 m nord-westlich zur Kirche) ist der Termin dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sobald wie möglich und außerdem nochmals mind. 14 Tage vor Beginn der Erdarbeiten schriftlich mitzuteilen.

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom **23. DEZ 1991** bis **23. JAN 1992** im Rathaus Koltzheim, Rathausstr. 3 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung waren eine Woche vorher örtlich bekannt gemacht und die nach § 4 Abs. 1 BauGB Befolgten benachrichtigt worden.

Koltzheim, den **24. JAN 1992**
Bürgermeister

Die Gemeinde Koltzheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **18. AUG 1992** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Koltzheim, den **18. AUG 1992**
Bürgermeister

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

Schweinfurt, 03.12.1992
LANDRATSAMT
I. A.
Mäntke
Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am **8. JAN 1993** durch

Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Koltzheim Nr. 1193... örtlich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Koltzheim, Zimmer - Nr. 8, 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 (§ 12, S. 4 BauGB)

Koltzheim, den **8. JAN 1993**
Bürgermeister

8	07.05.92	Kirschenb.		
7	12.11.91	Kirschenb.		
6	11.09.91	Ringer		
5	21.05.91	Wambach		
4	22.08.90	Heß		
3	18.08.89	Siller		
2	30.06.89	Ringer		
1	03.03.88	Bauer Chr.		
Nr.	Änderungen	geänd. am	Name	gegr. am
Vorhaben:	Bebauungsplan Gemeinde Koltzheim	Projekt Nr. 88 /	Anlage	Begründung
Landkreis:	Schweinfurt	Plan - Nr.		
Maßstab:		Tag	Name	
1 : 1000		entw.	22.01.88	Stüdem B.
		gez.	22.01.88	Bauer Chr.
		gegr.	22.01.88	Stüdem B.
		geänd.	26.11.90	M. Heß
Vorhabensträger:		Entwurfsverfasser:		
Gemeinde Koltzheim Rathausstraße 1 8721 Koltzheim		bo Baur Consult Rathausstraße 3 8728 Heßfurt Ingenieure Tel. 09521/696-0		
- 3. DEZ 1992		30.10.1989		
(Datum, Unterschrift)		(Datum, Unterschrift)		