LEGENDE

Es gelten: A) Für die Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Straßenbegrenzungslinie
- 10 KM / 25 M — Verpflichtend über 0,80 m Höhe von Bauwerken und jedem Bewuchs freizuhaltende Flächen für Sichtdreiecke
- Baugrenzen
- Öffentliche Straßen und Verkehrsflächen mit Angabe der Straßenbreite, einschl. der Gehsteige
- G — Festgesetzte Fläche für Garagen mit Flachdach oder verdeckt angeordnetem flachgeneigtem Pultdach, zulässige Dachneigung 0-8° SIEHE ÄNDERUNG
- E — Erdgeschossige Bauweise mit Sattel- oder Walmdach zulässig ein Vollgeschoss, verpflichtende Hauptfirstrichtung, Dachneigung 28-38°
- E+DG — Erdgeschossige Bauweise mit vorgesehenem auszubauendem Dachgeschoss, zulässig Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss als anrechenbare Vollgeschoße, Satteldach als Steildach, mit zwingender Firstrichtung, Dachneigung 45 - 52°
- E+I — Zweigeschossige Bauweise mit Satteldach, zulässig zwei Vollgeschosse, verpflichtende Hauptfirstrichtung, Dachneigung 23-30°
- Fuß- und Radfahrwege
- Private Grünflächen, je 200 m² unbebauter Fläche ist ein Baum anzupflanzen. Entlang der westl. u. nördl. Baugebietsgrenze wird ein mind. 3,50 m breiter Pflanzstreifen innerhalb des Geltungsbereiches gefordert, der mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen in aufgelockerter Form gruppenartig zu bepflanzen ist.
- Öffentlicher Kinderspielplatz
- Öffentliche Grün- bzw. Gemeinbedarfsfläche

B) Für die Hinweise

- Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Teilung von Grundstücken (Neugrenzen)
- 123 — Grundstücks- und Flurnummern
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Vorhandene im Geltungsbereich liegende Straßen



Textliche Festsetzungen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist ausgewiesen als allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO. Für die Bebauung der Grundstücke wird festgelegt:

Erdgeschossige Bebauung	GRZ 0,4	GFZ	0,4
Zweigeschossige Bebauung	GRZ 0,4	GFZ	0,7

2. Bauweise

Für das Baugebiet wird offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. festgesetzt. Ausnahmen sind nur insoweit zulässig, als sie der Bebauungsplan und die Baulinienfestsetzung zuläßt.

3. Stellplätze und Garagen (SIEHE ÄNDERUNG 3. Änderung gem. 14.6.85)

Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die Nutzung als Wohngrundstück erforderlichen Bedarf zulässig. Je Wohneinheit ist mindestens eine Garage oder ein Stellplatz vorzusehen. Mehr als 3 Garagen für erdgeschossige und mehr als 4 Garagen für zweigeschossige Gebäude sind unzulässig. Für Garagen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes an den Grundstücksgrenzen errichtet werden sollen, wird die Grenzbebauung verbindlich festgelegt. Der Mindestabstand der Garagen von den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 5 m, bei schrägen Grundstücksgrenzen im Mittel. Kellergaragen sind, soweit hier Geländeeinschnitte unter das Straßenniveau erforderlich werden, unzulässig. Ausnahmen hiervon können nur unter Hinweis auf wesentliche Nachteile für die Grundstücksnutzung gestattet werden.

4. Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen richtet sich nach § 4 der BauNVO.

5. Mindestgröße der Baugrundstücke

Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 600 m² festgesetzt. Ausnahmen sind nur bei Restgrundstücken zulässig; 350 m² je Grundstück dürfen jedoch nicht unterschritten werden.

6. Bepflanzung

Das Baugebiet wird als Grünanlage mit Bepflanzung und geringer gärtnerischer Nutzung für den Hausgebrauch festgesetzt. Als Bepflanzung der Grünflächen und Anlagen sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen und Beerensträucher zugelassen. Für die privaten Grünflächen je 200 m² unbebaut. Fläche mind. 1 großkron. Laubbaum anzupflanzen. In der Regel 1 Baum im Vorgarten u. 1 Baum im rückwärt. Gartenteil.

7. Abstandsregelung

Für die Abstandsregelung gilt Art. 6 der Bayerischen Bauordnung, außer der Bebauungsplan läßt durch seine Festsetzungen und Baulinien eine andere Regelung zu. Für die Errichtung v. Garagen einschl. Nebenräumen ist Art. 7 BayBO maßgebend.

8. Einfriedung

Die Höhe der Einfriedungen mit Ausnahme von technisch erforderlichen Böschungsstützmauern darf 1,10 m ab Oberkante Gehsteig nicht übersteigen. Mauersockel sollen tunlichst vermieden werden, bei absoluter Notwendigkeit darf die Sockelhöhe jedoch 0,50 m nicht übersteigen.
Als Baustoff für Mauersockel ist heimischer Naturstein zu verwenden. Alle grellen und leuchtenden Farbanstriche sind untersagt. Maschendrahtzäune entlang der öffentlichen Straßenfronten sind ebenfalls unzulässig. Sie können als Ausnahme vorübergehend zugelassen werden, wenn sie dem Schutz einer gärtnerischen Hinterpflanzung für begrenzte Zeit dienen.

9. Zulässige Materialien für die Gebäude

Die Gebäude, eventuelle Anbauten und die Garagen sind hart einzudecken. Alle Arten von Tonziegel, Kunstziegeln in Beton, sowie Schiefer und als Ausnahme Berliner Welle in Asbestzement sind zugelassen. Wellasbest und Blecheindeckung in üblicher Form ist nur für die Garageneindeckungen zulässig. Die zulässigen Eindeckungen sind in rotbrauner Farbe zu halten.
Die Gebäude sind in gedeckten Putz-, Mauer- oder Verkleidungsfarben auszuführen. Fassadenverkleidungen in Kunststoffschindeln sind untersagt.

10. Gebäudeeinstellungen

Die sichtbare Sockelhöhe an Gebäuden ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf bei Gebäuden ohne entsprechendes Grundstücksgefälle 0,80 m nicht übersteigen. Für Gebäude in hängigem Gelände darf die Sockelhöhe, gleichgesetzt mit Unterkante Kellerdecke, auf der Hangoberseite nicht mehr als 0,25 m betragen. Die Traufhöhe darf für erdgeschossige Gebäude ab Oberkante Erdboden maximal 3,50 m, für zweigeschossige Gebäude 6,30 m betragen. Dachtrempel von mehr als 0,50 m Höhe sind unzulässig.

11. Solaranlagen sind auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

Gerolzhofen, im Juli 1980 — Kolitzheim, den 19. Mai 1981
geändert u. ergänzt im Januar 1981

Für den Entwurf:

ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
ING. EUGEN WEIMANN
Architekt u. Ingenieur
Gerolzhofen, Julius-Echter-Str. 15
RUF: 09 382 / 318

Für die Gemeinde:

Die Bebauungsplanänderung ist gem. § 11 BBauG mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 06.10.1981 Nr. 5.3 - 610 - A2/2 genehmigt worden.

Schweinfurt, 08.10.1981
Landratsamt
In A.
Jainka
Oberregierungsrat

BAYERN REGIERUNG UNTERFRANKEN SCHWEINFURT

GEMEINDE KOLITZHEIM
ORTSTEIL HERLHEIM
LKR. SCHWEINFURT

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS BAUGEBIET "AM KOLITZHEIMER WEG"

M=1:1000

ART DER BAULICHEN NUTZUNG: ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA
BAUWEISE: OFFENE BAUWEISE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG.
vom 29. Juni 1981 bis 29. Juli 1981 öffentlich ausgelegt.

Kolitzheim, den 10. Juli 1981
(Bürgermeister)

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom 14. Juli 1981
gem. § 10 BBauG. am 14. Juli 1981 als Satzung beschlossen.

Kolitzheim, den 15. Juli 1981
(Bürgermeister)

Die Regierung .....
hat den Bebauungsplan mit Entschließung (Verfügung vom ..... Nr. ..... gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17.Okt.1963 - GVBl. S 194) genehmigt.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 16.12.1981 gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung u. die Auslegungen sind am 22.12.81 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Kolitzheim, den 22.12.81
(Bürgermeister) Blankenmann
1. Bürgermeister