



**A) Festsetzungen**

1. Geltungsbereich	1.1		Grenze des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Am Koltzheimer Weg"
2. Art der baulichen Nutzung	2.1		Das Planungsgebiet ist festgesetzt als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
3. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise	3.1		Baugrenze
	3.2		Nutzungsabgrenzung
	3.3		Bauweise
	3.3.1		Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO
	3.3.2		Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser
	3.3.3		Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß, und ausgebautes Dachgeschoß, wobei Dachgeschoße, die nach der BayBO Vollgeschoße sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschoße außer Betracht bleiben. Sattel- oder Krüppelwalmdach, Dachneigung 45 - 52°; GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;
	3.3.4		Zwingend zweigeschoßige Bebauung, zulässig Erd-, Ober- und Dachgeschoß, wobei Dachgeschoße, die nach der BayBO Vollgeschoße sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschoße außer Betracht bleiben. Satteldach, Dachneigung 23 - 42°; GRZ = 0,4; GFZ = 1,2;
	3.3.5		Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Gebäude die Gestaltung vorgibt.
	3.3.6		Zugelassen sind stehende oder Schleppegauben ab einer Dachneigung von 38°.
	3.4		Der Abstand von Gebäuden für die örtliche Versorgung mit Elektrizität (Umformerstation) von den Grundstücksgrenzen darf gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO auf 1 m verringert werden.

4. Stellplätze und Garagen	4.1		Vorgeschlagene Fläche für Garagen und Nebenräume
	4.2		Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind zugelassen:
	4.2.1		Satteldächer, deren Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist. Die Dachneigung kann 23-52° betragen.
	4.2.2		An einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Gebäude die Gestaltung vorgibt. Es ist dann gleichgültig, ob die Dachneigung der danach errichteten Garage der des Hauptgebäudes entspricht.
5. Mindestgröße der Grundstücke	5.1		Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird festgesetzt: Für Einzelhäuser: 450 qm; Für Doppelhäuser: 250 qm;
6. Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)	6.1		Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB nachstehender Zweckbestimmung
	6.2		Öffentlicher Pflanzstreifen mit Gehölzen die im Bereich von Freileitungen und deren Schutz-zonen in mehrjährigem Turnus auf Stock zu setzen sind.
7. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB)	7.1		Auf den Baugrundstücken eventuell vorhandene Bäume sind, sofern sie nicht im Baufeld stehen, zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. DIN 18 920 vor Beschädigung zu schützen. Erhaltene Bäume sind auf die verbindlichen grünordnerischen Auflagen anrechenbar.
	7.2		Auf jedem Grundstück ist je 200 qm neu bebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2.Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen.
	7.3		Pflanzenauswahl Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Walnußbäume) und Beerensträuchern zugelassen.

7.4			Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, (z.B. mit Thuja) oder anderen fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig. Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
8. Verkehrsflächen	8.1		Straßen- und Wegbegrenzungslinie
	8.2		Sichtfelder, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßeneberkante hinausragt, 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.
9. Flächen für Versorgungsanlagen	9.1		Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung
	9.2		Elektrizität (Umformerstation)
10. Solaranlagen			Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
11. übrige Festsetzungen			Soweit diese Bebauungsplanänderung keine anderweitigen Regelungen trifft, gelten die Festsetzungen des mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 28.01.1974 Nr. 2.0-610 genehmigten Bebauungsplanes in der letzten Änderungsfassung.

**B) Hinweise**

1.		Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
2.		Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3.		Grundstücks- und Flurnummern
4.		Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen
4.1		Schutz vor Grundwasser Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschoße als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasserschwankung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
4.2		Versickerungsfördernde Maßnahmen Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster, wasser-gebundene Decke, Schotterrassen 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.
4.3		Verschmutztes Oberflächenwasser Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, Tankstellen etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
4.4		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.
5.		Nach Art.8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern, 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.

6. ~~159~~ Vermaßung

Gerolzhofen, 12.05.1993  
Geändert: 13.08.1993

Für den Entwurf:  
Architektur- und Ingenieurbüro  
Eugen Weimann  
Julius-Echter-Str.15  
97447 Gerolzhofen

Für die Gemeinde:  
Koltzheim, 17.08.1993  
GEMEINDE KOLTZHEIM

Bearbeitet:  
Dipl.-Ing. Irmgard Kramer

Folgende Eigentümer von der Änderung betroffener bzw. benachbarter Grundstücke stimmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Am Koltzheimer Weg" im Gemeindeteil Herlheim gem. § 13 BauGB zu:

Fl.St.Nr. 938 (Melanie und Erhard Fledering):

Die Fl.St.Nr. 873/5, 873/6, 873/7, 872, 872/13 und 910 befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

**GEMEINDE KOLTZHEIM**  
**GEMEINDETEIL HERLHEIM**  
**LKR. SCHWEINFURT**

**4. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Am Koltzheimer Weg"**

**M = 1 : 1000**

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO  
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 17.08.1993 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Koltzheim, den 17.08.1993  
  
  
Henkelmann, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde nach Vorlage gemäß Art. 25 GO überprüft.  
Schweinfurt, 04.10.1993  
LANDRATSAMT  
I. A.   
Strobel  
Regierungsrat

Die Änderungssatzung ist am 22.10.1993 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß die Bebauungsplanänderung mit der 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 die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Koltzheim, den 22.10.1993  
  
  
Henkelmann, 1. Bürgermeister