

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

- Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für das Baugbiet "An der Zeilthener Straße" und der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet"
- Abstandsflächenregelungen**
 - 2.1 Wohngebäude und gewerblich genutzte Gebäude müssen mindestens die durch die eingezeichneten Bauweisen bestimmten Abstandsflächen einhalten.
 - 2.2 Zu Grundstücksgrenzen denen keine Bauweisen zugeordnet sind, sind mindestens folgende Abstandsflächen einzuhalten:
 - 2.2.1 Von eingeschübigen Wohngebäuden:
 - 2.2.1.1 Entlang von Gebäudeseiten mit nicht mehr als 16 m Länge: 3 m
 - 2.2.1.2 Entlang von Gebäudeseiten mit mehr als 16 m Länge: 4 m
 - 2.2.2 Von gewerblich genutzten Gebäuden mit einer (traufseitigen) Wandhöhe bis max. 7 m: 3 m
 - 2.2.3 Von zweigeschübigen Wohngebäuden entlang von Gebäudeseiten mit mehr oder weniger als 16 m Länge: 4 m

- 2.3 Garagen einseh. Nebenräumen und Nebengebäude dürfen innerhalb festgesetzter Bauweisen ohne Einhaltung von Abstandsflächen entlang Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn sie die Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BauBO erfüllen. Sonstige Garagen einseh. Nebenräumen und Nebengebäuden müssen eine Abstandsfläche von mind. 3 m einhalten.
3. **Art der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Das Planungsgeliet ist festgesetzt:
 - 3.1.1 als Gewerbegebiet gem. § 8 BauVO.
 - 3.2 Gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 2 i. V. mit § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauVO wird die Errichtung von höchstens zwei Wohnheiten für Aufschüt- und Beschäftigungspersonen sowie für Betriebsbedarf und Besucher je Grundstück allgemein zugelassen.
 - 3.3 Gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 2 i. V. mit § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauVO werden Anlagen für künftige, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zugelassen.
4. **Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauVO**
 - 4.1 Zulässig sind:
 - GRZ 0,8
 - GFZ 2,4
 - GUZ 0,2
5. **Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.**
 - 5.1 Bauweise

- 5.2 Bauweise
 - 5.2.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauVO. Die Länge von Gebäuden darf 50,0 m überschreiten, wenn seitliche Grenzstände eingehalten werden. Gebäude die länger als 50,0 m sind, sind durch Vor- bzw. Rückstapen zu gliedern.
 - 5.2.2 Für gewerblich genutzte Gebäude ist ein Dachneigung von 0 - 40°, eine traufseitige Wandhöhe (Vgl. Art. 6 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauBO) von max. 7 m festgesetzt.
 - 5.2.3 Freistehende Wohngebäude sind als Erd- oder zweigeschübige Gebäude mit auszubauendem Dachgeschoss mit Sattler- oder Krappelstichdach zugelassen. Dachgeschosse die nach der Vollgeschosse ausser treten. Dachneigung 35 - 48°. Die Dachform und Dachneigung ist auch für zugehörige Garagen verbindlich.
 - 5.2.3.1 Wohngebäude dürfen keine größere traufseitige Wandhöhe (Vgl. Art. 6 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauBO) haben als gewerblich genutzte Gebäude auf dem gleichen Baugrundstück.
 - 5.2.4 Ab einer Dachneigung von 38° sind nur auf Wohn-, Büro bzw. Verwaltungsgeländen stehende oder Schräggelände zugelassen. Die Breite einzelner Giebel darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Giebel zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen.
 - 5.2.5 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst geneigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.
6. **Wendeflächen, Stellplätze**
 - 6.1 Auf den Baugrundstücken sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen oder Umfahnen und ausreichend Stellplätze für das zu erwartende Fahrzeugparken herzustellen und zu unterhalten.

7. **Mindestgröße der Grundstücke**
 - 7.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 2.000 qm festgesetzt.
8. **Verkehrsfächen**
 - 8.1 Öffentliche Verkehrsflächen bestehend
 - 8.2 Öffentliche Verkehrsflächen geplant mit Bemessung
 - 8.3 Öffentlicher Weg
 - 8.4 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
 - 8.5 Für die Grundstücke, die nur über die entlang der Straßen vorgesehenen Metzreckstellen anzuenden sind, ist für jedes dieser Grundstücke eine erforderliche Zufahrt die durch die Bauwerke bei der Anordnung der Grundstücksinfahrt verbindlich zu beachten ist, zu gestalten. Der vorgesehene Metzreckstellen wird durch die Gemeinde auf eine Strecke von ca. 6,50 m befestigt. Der Metzreckstellen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden.
 - 8.6 Anbauart Schutzzone ab Fahrbahnrand mit Vermaüung

- 8.7 Gem. Art. 23 Abs. 1 Bayer. Straßen- und Wegegesetz dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art, ausgenommen Einfriedungen in einer Entfernung bis zu 20 m entlang der Staatsstraße St 2771 und in einer Entfernung bis zu 10 m entlang der Kreisstraße St 41, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der beteiligten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Schilder gem. Art. 25 BayStWV, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc. die mehr als 0,80 m über die Verkehrsfläche der Straßenoberflächen hinausragen, festmachen 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. **Einfriedungen**
 - 9.1 Die Höhe der Einfriedungen mit Ausnahme von technisch erforderlichen Blüschungsstümpfen darf 2,00 m ab Oberkante Gelände nicht überschreiten. Mauern sollen vermieden werden, dürfen falls sie notwendig sind jedoch 0,80 m nicht überschreiten.
 - 9.2 Forststriche von Einfriedungen oder Zäunen sind in gedeckten Farbönen zu halten.
 - 9.3 Die Grundstücke sind entlang der klassifizierten Straßen mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so daß keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu diesen Straßen möglich sind.
 - 9.4 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubbgehölzen zu hinterlegen.
10. **Zulässige Ausführung der Gebäude**
 - 10.1 Für Forststriche sind gedeckte Farbönen zu wählen.
 - 10.2 Die Dachneigungen sind rot oder rotbraun zu halten.
 - 10.3 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestände sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.
11. **Gebäudeeinstellungen**
 - 11.1 Die O.K. der Kellerdecke der Gebäude im Rohbau darf das Gelände nicht mehr als 1,30 m übersteigen. In hangigen Geländebereichen darf der hangabwärts liegende Keller nicht mehr als 0,80 m betragen.
12. **Solaranlagen**
 - 12.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
14. **Hauptversorgungsleitungen**
 - 14.1 Oberirdische Versorgungsleitung bestehend
 - 14.2 Unterirdische Versorgungsleitung bestehend
 - 14.3 Schutzzone mit Vermaüung entlang Versorgungsleitungen
 - 14.4 Es wird darauf hingewiesen, daß im Bereich der 20-IV-Freileitung und den dazu gehörigen Schutzzonen bei der Errichtung von baulichen Anlagen die VDE-Richtlinie 0210 zu beachten, die Zustimmung der Unterirdischen Überlandzentrale abzuholen und ein Abstand zu den Leitern sowie bei größtmöglicher Durchdringung, von mind. 3,00 m einzuhalten ist. Bewuchs muß einen Abstand von mind. 2,50 m zu den Leitern einhalten. Auch bei der Errichtung der Gebäude auf den Grundstücken, die von der Leitungsstasse der 20-IV-Freileitung berührt werden, sind die Leitungsstasse möglichst und vor Baubeginn Rücksprache mit der Unterirdischen Überlandzentrale abzuholen zu nehmen.
15. **Flächen für Versorgungsanlagen**
 - 15.1 Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauBO nachstehender Zweckbestimmung:
 - 15.2 Elektrizität (Informationsnetze)
16. **Versickerungsfördernde Maßnahmen**
 - 16.1 Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Beschränkung für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasterfugen, wasserpermeable Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten. Unversickerter Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser soll in begründeten Fällen (mind. 1,5 cm Muldenvolumen pro 100 qm Dachfläche) oder in Schotterbetten (mind. 3,0 cm pro 100 qm Dachfläche) versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.

8. **Straßenverkehrsflächen geplant**
 - 8.1 Vorgeschlagener Fahrbahnquerschnitt $M = 1 : 200$
 - 8.2 Entlang der Fahrbahn sind teilweise Metzreckstellen vorgesehen, auf denen abwechselnd Parkplätze, Grünflächen mit Bäumen, etc. angelegt werden. Die Ausbaumung wird einsehbar festlegen, die von den Bauwerken beidseitig zu sein sollen.
9. **Immissionsschutz**
 - 9.1 Bei der Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm und/oder luftverunreinigenden Emissionen verbunden sind, ist die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.
10. **Baugenehmigung**
 - 10.1 Bei der Baugenehmigung gewerblicher Vorhaben ist gem. Art. 76 Abs. 1 BauBO das Gewerbeaufsichtsamtsamt zu hören.
 - 10.2 Einwager Fahrbahnverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Wendekreisradius mit Vermaüung
11. **Zeichnerische Festsetzungen für die Grünordnung**
 - 11.1 Pflanzangebot für öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a BauBO)
 - 11.1.1 Öffentliche Grünfläche nachstehender Zweckbestimmung
 - 11.1.2 Wiese
 - 11.1.3 Großbaum als Laubb Baum 1. Ordnung mit etwaiger Standortbindung als Vorkontingentsplan (Baumstamm ca. 15,0 m)
 - 11.1.4 Öffentliche Grünstellen mit Hecken mit Bemessung (siehe Pflanzschema unter Ziffer 1.3.1)
 - 11.1.5 Pflanzschema
 - 11.2 Pflanzangebote im privaten Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBO)
 - 11.2.1 Pflanzangebot für Obstbäume auf privaten Flächen mit etwaigem Standort für Abstand der Bäume zur Planungsgelietsgrenze darf max. 5 m, der Abstand untereinander max. 15 m betragen.
 - 11.2.2 Großbaum als Laubb Baum 1. Ordnung ohne Standortbindung, wobei auf ca. 2.500 qm mind. 3 Stück anzupflanzen sind.
 - 11.2.3 Landschaftliche Hecke ohne Standortbindung, mind. 3-reihig, wobei entlang ca. 50 % der Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu begrünen sind. (siehe Pflanzschema unter Ziffer 2.2.1)
 - 11.2.4 Pflanzschema
 - 11.2.5 GÜZ 0,2

Die Untere Immissionsschutzbehörde, die Gewerbeaufsichtsamtsamt, die Bauaufsichtsbehörde und die Bauordnungsbehörde sind zur Beteiligung an der Baugenehmigung gemäß Art. 76 Abs. 1 BauBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen sind.

Gerolzhafen, 02.06.1995
Geändert und ergänzt: 21.08.1995
Ergrätzt: 27.10.1995

Für die Gemeinde:
Koltzheim, 07.11.1995
GEMEINDE KOLTZHEIM

Architektur- und Ingenieurbüro
E u g e n i u s W i l m o s
Julius-Echter-Str. 15
97447 Gerolzhafen

Bearbeitet:
Dipl.-Ing. Ingrid Krömer

12. Juni 1995



14. **Hauptversorgungsleitungen**
 - 14.1 Oberirdische Versorgungsleitung bestehend
 - 14.2 Unterirdische Versorgungsleitung bestehend
 - 14.3 Schutzzone mit Vermaüung entlang Versorgungsleitungen
 - 14.4 Es wird darauf hingewiesen, daß im Bereich der 20-IV-Freileitung und den dazu gehörigen Schutzzonen bei der Errichtung von baulichen Anlagen die VDE-Richtlinie 0210 zu beachten, die Zustimmung der Unterirdischen Überlandzentrale abzuholen und ein Abstand zu den Leitern sowie bei größtmöglicher Durchdringung, von mind. 3,00 m einzuhalten ist. Bewuchs muß einen Abstand von mind. 2,50 m zu den Leitern einhalten. Auch bei der Errichtung der Gebäude auf den Grundstücken, die von der Leitungsstasse der 20-IV-Freileitung berührt werden, sind die Leitungsstasse möglichst und vor Baubeginn Rücksprache mit der Unterirdischen Überlandzentrale abzuholen zu nehmen.
15. **Flächen für Versorgungsanlagen**
 - 15.1 Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauBO nachstehender Zweckbestimmung:
 - 15.2 Elektrizität (Informationsnetze)
16. **Versickerungsfördernde Maßnahmen**
 - 16.1 Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Beschränkung für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasterfugen, wasserpermeable Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten. Unversickerter Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser soll in begründeten Fällen (mind. 1,5 cm Muldenvolumen pro 100 qm Dachfläche) oder in Schotterbetten (mind. 3,0 cm pro 100 qm Dachfläche) versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.

11. **Zeichnerische Festsetzungen für die Grünordnung**
 - 11.1 Pflanzangebot für öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a BauBO)
 - 11.1.1 Öffentliche Grünfläche nachstehender Zweckbestimmung
 - 11.1.2 Wiese
 - 11.1.3 Großbaum als Laubb Baum 1. Ordnung mit etwaiger Standortbindung als Vorkontingentsplan (Baumstamm ca. 15,0 m)
 - 11.1.4 Öffentliche Grünstellen mit Hecken mit Bemessung (siehe Pflanzschema unter Ziffer 1.3.1)
 - 11.1.5 Pflanzschema
 - 11.2 Pflanzangebote im privaten Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBO)
 - 11.2.1 Pflanzangebot für Obstbäume auf privaten Flächen mit etwaigem Standort für Abstand der Bäume zur Planungsgelietsgrenze darf max. 5 m, der Abstand untereinander max. 15 m betragen.
 - 11.2.2 Großbaum als Laubb Baum 1. Ordnung ohne Standortbindung, wobei auf ca. 2.500 qm mind. 3 Stück anzupflanzen sind.
 - 11.2.3 Landschaftliche Hecke ohne Standortbindung, mind. 3-reihig, wobei entlang ca. 50 % der Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu begrünen sind. (siehe Pflanzschema unter Ziffer 2.2.1)
 - 11.2.4 Pflanzschema
 - 11.2.5 GÜZ 0,2
17. **Textliche Festsetzungen für die Grünordnung**
 - 17.1 Schutz des Bodens
 - 17.1.1 Der arbeitsfähige Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 1915/3). Bei Lagerung über 6 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zusatzweise zu sichern.
 - 17.2 Pflanzangebot
 - 17.2.1 Die Pflanzauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen laut Pflanzangebot hat aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des Erdreich-Haubauerweckes nachstehender Artenliste zu erfolgen.

Baumarten 1. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):	Kurzbezeichnungen für die Pflanzenschemata unter Ziffer C) 1.3.1 und C) 2.2.1
Acer platanoides	- Spitzahorn
Betula pendula	- Birke
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- gem. Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
 - 17.2.2 Baumarten 2. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):

Acer compestre	- Feldahorn	F
Sorbus aucuparia	- Eberesche	E
Sorbus torminalis	- Elsener	E
Populus tremula	- Zitterpappel	
Corylus avellana	- Hasel	
Salix caprea	- Salweide	Hb
 - 17.2.3 Straucharten (unter 10 m Höhe):

Corylus avellana	- Haselnuß	Ha
Cornus sanguinea	- Roter Hirtengigell	Hr
Crataegus monogyna	- Eberesche	Hb
Ligustrum vulgare	- Liguster	
Lonicera xylosteum	- Heckenrosen	
Rhamnus frangula	- Faulbaum	Hu
Rosa canina/rovensis	- Heckenrose	Hu
Prunus spinosa	- Schlehe	Sc
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	Hb

GEMEINDE KOLTZHEIM
GEMEINDETEIL KOLTZHEIM
LKR. SCHWEINFURT
Bebauungsplan für das Baugbiet "An der Zeilthener Straße" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet"
M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: GE gem. § 8 BauVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauVO

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauBO vom 18.09.1995 im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauBO nicht geändert.

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauBO am 07.11.1995 als Sitzung beschlossen.

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

Schweinfurt, 05.02.1996
LANDRATSAMT
LA

H. S. h. n. Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigungsverfahrens ist am 16.02.1996 ordentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit 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. Bei dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 16.02.1996 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauBO).

Koltzheim, den 16.02.1996
GEMEINDE KOLTZHEIM

Koltzheim, 1. Bürgermeister