A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereich

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO.

3.1 Baugrenze

3.2 Bauweise

3.2.1 O Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

3.3.2 E Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser

3.2.3 ED Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, wobei Dachgeschoße, die nach der Bauflin Vollgeschoße sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschoße außer Betracht bleiben.
Sattel- und Krüppelwalmdach,
Dachneigung 38 – 50°
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;

3.2.4 An einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargebäude sind einheitlich zu gestalten.

3.2.5 Zugelassen sind stehende oder Schleppgauben, die nicht breiter als 1,60 m sein und nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge einnehmen dürfen.

3.2.6 Soweit nicht durch eingezeichnete Baugrenzen bestimmt, wird für die Hauptgebäude eine Abstandsfläche von mind. 3,00 m Breite festgesetzt.

4. Stellplätze und Garagen

4.1 S Vorgesehlagene 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.

4.2.2 Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von im Mittel mind. 5,00 m Länge vorgesehen werden.

5. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)

5.1 Obstbäume privat

5.2 Auf den Grundstücken entlang der südlichen und westlichen Baugebietsgrenze sind in einem Abstand von höchstens 5 m zu den Grundstücksgrenzen mind. 2 Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen. Außerdem ist auf den privaten Grundstücken je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche nach trefer Standortwahl mind. 1 Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen.

5.3 Pflanzenauswahl
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausgeschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Walnußbäume) und Beerenstrauchern zugelassen:

Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten mind. 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:

Bäume 1. Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche

Bäume 2. Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere

Sträucher: Haselnuß, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Salweide, Kornelkirsche, Holunder

Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzgrößen empfohlen:

Hochstamm: Stammumfang 14/16 cm, 3 x verschult;

Heister: 150 – 200 cm, 2 x verschult;

Sträucher: 80 – 125 cm, 2 x verschult;

5.4 Die Messlerung von fremdartlich wirkenden immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z.B. Säulenwacholder, Scheinzypresse, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubbowerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Laubgehölze gemäß der Pflanzenauswahl Verwendung finden sollten.

6. Verkehrsflächen

6.1 S Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Bemaßung

6.2 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwigem Standort
Pflanzqualität: Baum 1. Ordnung z.B. Winterlinde Spitzahorn oder Rißkastanie
Stammumfang 16/18 cm, 3 x verschult.

6.3 Öffentlicher Rad- und Fußweg

6.4 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg

6.5 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

6.6 Für die Grundstücke, die nur über die entlang der Straßen vorgesehenen Mehrzweckstreifen anzudienen sind, ist für jedes dieser dorm gebildeten Grundstücke eine erforderliche Zufahrt, die durch die Bauwerber bei der Anordnung und Errichtung von Garagen und Nebenräumen verbindlich zu beachten ist, zu gestalten, wobei der vorgesehene Mehrzweckstreifen durch die Gemeinde auf eine Strecke von 4,00 m befestigt wird.

Der Mehrzweckstreifen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden.

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen nur maximal 1,20 m hoch sein und nur als Mauern aus heimischem Natursteln und als Zäune aus Holzlatten ausgeführt, oder die lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind unterzagt.

7.2 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

7.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

8. Zulässige Ausführung der Gebäude

8.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und –steinen in roter oder rotbrauner Farbe.

8.2 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

9. Gebäudeeinstellungen

Für die Gebäudeeinstellungen wird festgesetzt, daß die Oberkante der Kellerdecke des Rohbaus der Gebäude die Oberkante der Straße im Mittel nicht mehr als 0,60 m überragen darf.

10. Grundwasserschutz

Da im Planungsgebiet mit hohem Grundwasserstand gerechnet werden muß ist dieser mittels Schürfgruben festzustellen. Sollte der Grundwasserstand über der Kellersohle liegen, sind die Kellergeschoße als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine Grundwasserentwässerung von 1 m ist zu berücksichtigen.

11. Flächen für Versorgungsanlagen

11.1 Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung:

11.2 E Elektrizität (Umformerstation)

B) Hinweise

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen

3. 124 Grundstücks- und Flurnummern

4. Vorhandene Wohngebäude

5. Vorhandene Nebengebäude

6. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen, Schutz vor Hochwasser

6.1 Grundwasser

Das Grundwasser steht oberflächennah an. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

6.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Bezugsquelle für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten.
Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen wenigstens darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.

6.3 Verschmutztes Oberflächenwasser

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.
Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

6.4 Dränungen

Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
Die Vorflut von evtl. vorhandenen, nach bendigten, privaten Dränanlagen muß erhalten bleiben. Angeschnittene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube in Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.

6.5 Schutz vor Hochwasser

Bei außergewöhnlichen Regenereignissen kann ein größerer Teil des Baugebietes überflutet werden. Die Bauwerber müssen sich selbst (z.B. baulich durch wassendichte Kellertreppe und –türen; oder wdiärtige Aufschüttungen entlang der Grundstücksgrenzen bzw. als Notmaßnahme durch Aufschichten von Sandsäcken) vor Hochwasser schützen.

7. Denkmalschutz

7.1 Nach Art.8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Bodenfuhrungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Ver- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden.

8. Straßenverkehrsflächen geplant

8.1 Vorgeschlagener Fahrbahnquerschnitt M = 1 : 200

A-, B- u. D-Straße C-Straße

8.2 Entlang der Fahrbahnen sind Mehrzweckstreifen vorgesehen, auf denen abwechselnd Baumpflanzungen, Ausweichstellen oder Grünflächen mit Bäumen angelegt werden. Die Ausbaubreite wird Einzelnfallen festlegen, die von den Bauwerbern zu berücksichtigen sind.

9. Etwaiger Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Randeinrandlus mit Vermaßung

10. Grenzabbauung

10.1 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinander gebaut, so gibt das zuerst errichtete oder genehmigte Gebäude die Dachform und die Dachneigung vor. Die Garagen ist dann gleichgültig, ob die Eindrehgeung der des Hauptgebäudes entspricht.

11. Konstruktive Widerlager, Kniestücke

11.1 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestücke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren maximal 0,50 m beträgt.

Geroldshofen, 21.05.1993
Geändert und ergänzt: 27.05.1994
Ergänzt: 02.08.1994

Architektur- und Ingenieurbüro
E u g e n W a l m o r n
Julius-Echter-Str.15
97447 Gerolzhofen

Bearbeitet:
Dipl.Ing. Irmgard Krammer

Für die Gemeinde:
Kolitzheim, den 13 SEP 1994
GEMEINDE KOLITZHEIM
Herkelmann, 1. Bürgermeister

GEMEINDE KOLITZHEIM

GEMEINDETEIL OBERSPIESHEIM

LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan für das Baugebiet "Am Burggraben"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung WA gem. § 4 BauNVO

Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 1. AUG. 1994 – 1. AUG. 1994 öffentlich ausgelegt.

Kolitzheim, den – 1. SEP. 1994

Herkelmann, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 13. SEP. 1994 als Satzung beschlossen.

Kolitzheim, den 14. SEP. 1994

Herkelmann, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht in Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 216 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 21.04.1995
Lahdrtsamt
I. A.
S c h o d e r
Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 15. Mai 1995 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan mit der Begründung ist mit der Bebauungsplanbegründung zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung 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 am 15. Mai 1995 Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Kolitzheim, den 15. Mai 1995

Herkelmann, 1. Bürgermeister

15. Mai 1995