



- Es gelten
- A) Festsetzungen
 - 1. Geltungsbereich
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
 - 2. Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 Der Änderungsbereich ist festgesetzt als reines Wohngebiet WR gem. § 3 BauNVO.
 - 3. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung
 - 3.1 Baugrenzen
 - 3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 4. Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO
 - 4.1 Zugelassen ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
 - 4.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 4.3 Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß und ausgebauter Dachgeschoß, wobei Dachgeschoße, die nach der BayBO Vollgeschoße sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschoße außer Betracht bleiben.
Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach, Dachneigung 10 - 41°.
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8; Vgl. hierzu auch Ausnahme unter Ziffer 6 der Festsetzungen.
 - 4.4 Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Gebäude die Gestaltung vorgibt.
 - 4.5 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schleppegauben zugelassen.
 - 4.6 Um Rauchgasbelastigungen zu vermeiden wird festgesetzt:
 - 4.6.1 Kamine an die Feuerstätten zur Feuerung fester Brennstoffe angeschlossen sind, müssen mind. 15 m von Lüftungsöffnungen (z.B. Fenster und Türen) benachbarter Wohnräume entfernt sein oder die Kaminmündungen mind. 1 m höher liegen als die Oberkanten der Lüftungsöffnungen von Wohnräumen.
 - 4.6.2 Kamine an die Feuerstätten zur Feuerung flüssiger und gasförmiger Brennstoffe angeschlossen sind, müssen mind. 8 m von den Lüftungsöffnungen (z.B. Fenster und Türen) benachbarter Wohnräume entfernt sein oder die Kaminmündungen mind. 1 m höher liegen als die Oberkanten der Lüftungsöffnungen von Wohnräumen.
 - 5. Garagen
 - 5. Vorgeschlagene Fläche für Garagen und Nebenräume

- 5.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind zugelassen:
Flach- und Pultdach, Dachneigung 0 - 6°;
Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer, Dachform und Dachneigung sind an die der Hauptgebäude anzupassen.
- 5.3 An einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen oder Nebenräume 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.
- 6. Für den westlichen Teil (Garagengrundstück) des Fl.St.Nr. 138/2, der nicht für die Nutzung als Kinderspielplatz vorgesehen ist, werden eine GRZ und eine GFZ von 0,8 zugelassen.
- 7. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB
 - 7.1 Kinderspielplatz mit Begrünung. Es werden keinerlei giftige Pflanzen oder Pflanzen mit giftigen Blüten oder Früchten angepflanzt.
- 8. Verkehrsflächen
 - 8.1 Öffentliche Straßenfläche
 - 8.2 Öffentliche Wegfläche
 - 8.3 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
 - 8.4 Anbaufreie Schutzzone mit Vermaßung entlang der Kreisstraße SW 38.
- 9. Einfriedungen
 - 9.1 Entlang der Kreisstraße SW 38 sind die Grundstücke außerhalb der OD-Grenzen mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so daß keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu dieser Straße möglich sind.
- 10. Übrige Festsetzungen
 - 10.1 Soweit dieser Änderungsplan keine anderweitigen Regelungen trifft, gelten die Festsetzungen des mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 14.11.1974 Nr. 2.0 - 610 genehmigten Bebauungsplanes in der letzten Änderungsfassung vom 10.04.1977.

- B) Hinweise
 - 1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
 - 2. Flurstücksnummern
 - 3. Vorhandene Wohngebäude
 - 4. Vorhandene Nebengebäude
 - 5. Vorhandene, noch nicht amtlich nachgetragene Wohn- und Nebengebäude
 - 6. Grundwasser, Versickerungsfördernde Maßnahmen, Verschmutztes Oberflächenwasser, Ausgleichsmaßnahmen für Versiegelungen
 - 6.1 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.
 - 6.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden und versickerungsgünstige Beläge verwendet werden. 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.
 - 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 Ausgleichsmaßnahmen für Versiegelungen
Zum Ausgleich der Versiegelung wird für die Entwässerung von Dachflächen die Anlage von Grobschotterrigolen (Schotternicht unter 32 mm) mit Nutzvolumen von 3,6 cbm pro 100 qm Dachfläche dringend empfohlen.

- 7. Denkmalschutz
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 Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden.
- 8. Ortsdurchfahrtsgrenze

Gerolzhofen, 06.11.1992
Geändert und ergänzt: 19.03.1993
Ergänzt: 11.06.1993

Für die Gemeinde:
Kolitzheim, 15. Juni 1993

Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weimann
Julius-Echter-Str. 15
8723 Gerolzhofen

Bearbeitet:
Dipl.-Ing. Ingrid Krammer

GEMEINDE KOLITZHEIM
Henkelmann, 1. Bürgermeister

GEMEINDE KOLITZHEIM

GT GERNACH

LKR. SCHWEINFURT

3. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Am Mühlweg"
M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet WR gem. § 3 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.04.1993 bis 25.05.1993 öffentlich ausgelegt.

Kolitzheim, den 26. Mai 1993

Henkelmann, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB am 15.06.1993 als Satzung beschlossen.

Kolitzheim, den 15. Juni 1993

Henkelmann, 1. Bürgermeister

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

Schweinfurt, 11.10.1993
LANDRATSAMT SCHWEINFURT
I.
S. Fröbel, Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 29.10.1993 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung 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 die 3. Änderung des Bebauungsplanes am 29.10.1993 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Kolitzheim, den 29. Okt. 1993

Henkelmann, 1. Bürgermeister