



I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

	Grenze des Geltungsbereiches
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Wohngebäude zuletzt Erdgeschoß und umgebautes Dachgeschoß
	Garagen / Nebengebäude
	Öffentliche Grünfläche - Grünanlage -
	Zu pflanzende Bäume
	Zu pflanzende Sträucher
	Sichtdreieck
	Grenze der anbaufreien Zone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStuWG
	Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als DORFGEBIET (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Anzahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoß

Dachgeschoße, die nach den Bestimmungen der Bayer. Bauordnung Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,4

2.3 Geschoßflächenzahl GFZ: 0,8

2.4 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen keine Baugrenzen festgesetzt, gelten die Abstandsflächenregelungen der Art. 6 und 7 BayBO (siehe auch Nr. B 6.).

2.5 Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3. Grünordnung

3.1 Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauG - Grünanlage -

Da diese Fläche im Bereich des Sichtdreiecks liegt, muß diese von allen die Sicht beeinträchtigenden baulichen Anlagen, Gegenstände oder Pflanzungen von mehr als 0,80 m Höhe über den Hinterkanten der innerhalb des Sichtdreiecks liegenden Gehsteigen freigehalten werden. Einzelne Hochstamm-bäume, die jedoch die Sicht nicht beeinträchtigen dürfen, sind in einem Abstand von mind. 4,50 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße SW 41 zulässig.

Bei der Durchführung von Pflanzungen ist auf unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten. Erfolgen Baumpflanzungen näher als 2,5 Meter zu diesen Anlagen, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen zu treffen.

3.2 Grünordnende Bestimmungen für private Flächen gemäß § 9 Ziffer 25a BauGB:

Als Bepflanzung sind alle bodenständigen heimischen Gehölzarten (auch Ziergehölze außer Trauerformen und fremdländischen Gehölzen) einschl. Obstbäume und Beerensträucher zugelassen.

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit an geeigneter Stelle pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Hochstamm (grobkroniger Laubbau) und 5 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.

Anmerkung: Private Grundstücksflächen, die in den Bereich des Sichtdreiecks fallen, dürfen nur eine bis zu 0,80 m über der Kreisstraße liegende Bepflanzung erhalten. Als Grundstückseinfriedung ist bevorzugt ein mit bodenständigen heimischen Laubsträuchern hinterplanzter Holz-Zaun zu verwenden.

Pflanzenauswahl:
Aus folgender Gehölzauswahl sind bei den Bepflanzungen Gehölze zu verwenden:

Bäume: Winderlinde, Stieleiche, Spitzahorn, Esche, Eberesche, Vogelkirsche

Heister: Feldahorn, Hainbuche, Birke, Feldulme

Sträucher: Hartriegel, Liguster, Pfaffenhütchen, Haselnuß, wolliger Schneeball, Weißdorn, Kreuzdorn, Wildrosen.

Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 98 BayBO:

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante der Rohbau-Kellerdecke darf nicht höher als 0,60 m über der Oberkante der jeweils geplanten bzw. errichteten Gehsteige bzw. Schrammborde liegen. Der Fertigfußboden der Garagen darf max. 20 cm über Gehsteig- bzw. Schrammbordhöhe liegen.

2. Bauliche Gestaltung

2.1 Dächer:

2.1.1 Dachform: Satteldächer und Krüppelwalmdächer, ausnahmsweise können Walmdächer zugelassen werden.

2.1.2 Dachneigung der Wohngebäude und Garagen: 38° - 52°

Die Dachneigung der Garage muß der des Wohngebäudes entsprechen.

2.1.3 Dacheindeckung:

Dachziegel bzw. Dachsteine, naturrot

2.1.4 Dachgauben:

Zugelassen sind stehende oder Schleppegauben. Dachgauben dürfen nicht breiter als max. 1,60 m sein und müssen zum Ortsgang ebenfalls einen Abstand von mind. 1,60 m einhalten; die Gesamtbreite der Dachaufbauten ist auf max. 1/3 der Gebäudebreite beschränkt.

2.1.5 Kniestöcke:

Kniestöcke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.

3. Garagen:

Aneinandergebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei die zweite Garage die Dachform und die Dachneigung der zuerst genehmigten oder errichteten Garage übernehmen muß, unabhängig davon, ob diese von der Dachneigung des Wohngebäudes abweicht.

4. Einfriedungen:

Einfriedungen an Straßen, Wegen und Plätzen dürfen eine Höhe von 1,10 m über Gehsteigoberkante nicht überschreiten. Im Bereich des Sichtdreiecks beträgt die maximale Höhe 0,80 m. Gartentürchen und Tore dürfen in den Straßenraum, wozu auch der Gehsteig zählt, nicht aufschlagen.

Die Sockelhöhe darf auf keinen Fall mehr als 30 cm betragen. Maschendrahtzäune straßenseitig sind untersagt. Der Stauraum vor den Garagen darf nicht durch Einfriedungen zur Straßenseite hin abgeschlossen werden. Die an der Kreisstraße liegenden Baugrundstücke sind entlang der Kreisstraße mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen.

5. Grundstücksgrößen:

Die Mindestgrundstücksgröße der Grundstücke beträgt 800 m².

6. Abstandsflächen:

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung.

III. HINWEISE

1) Zeichnerische Hinweise

	geplante Grundstücksgrenze
	vorhandene Wohngebäude
	vorhandene Nebengebäude
1234	Grundstücks- und Flurnummer

2) Versickerungsfördernde Maßnahmen

Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschl. Stell- und Parkplätzen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterterrassen etc. auszurichten.

3) Bodentütemer

Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentütemern sind nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden; die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

4. Lärmschutz

In den beiden Wohnhäusern nördlich der Dr.-Valentin-Müller-Straße und unmittelbar westlich der Kreisstraße SW 41 sollen die Schlafräume so angeordnet werden, daß sie nicht nur über Fenster nach Osten belüftet werden können.

Planung: Dipl.-Ing.(FH) Walter Kost, Architekt
Kolpingstraße 11
97447 Gerolzhofen
Tel. 09382/1450; Fax 3669

Bestätigt und anerkannt:
Kolitzheim, den 18.11.1997
GEMEINDE KOLITZHEIM

Planfassung: 04.11.1996
geändert: 27.02.1997

WALTER KOST
Dipl.-Ing. (FH)
Architekt
Kolpingstraße 11
97447 GEROLZHOFEN

Herbert, I. Bürgermeister

GEMEINDE KOLITZHEIM

1. Änderung mit Erweiterung des BEBAUUNGSPLANES "AM SCHWEINFURTER TOR" im Gemeindeteil ZEILITZHEIM

Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom 29.09. bis 28.10.1997 im Rathaus Kolitzheim öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Kolitzheim, den 29.10.1997

GEMEINDE KOLITZHEIM
Herbert, I. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 18.11.1997 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB)

Kolitzheim, den 19.11.1997

GEMEINDE KOLITZHEIM
Herbert, I. Bürgermeister

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

Schweinfurt, 01.12.1997
Landratsamt
I.A. *Jal*

Hahn, Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 12.12.97 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der 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 der Bebauungsplan am 12.12.97 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB)

Kolitzheim, den 12.12.1997

GEMEINDE KOLITZHEIM
Herbert, I. Bürgermeister

21. April 1998