

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 ein- und Nebenräume 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 ein- und Nebenräume 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 Aufwuchs- 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 kulturelle, 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. Rückstapung 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 aus der Traufhöhe übersteigen, sind bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht. Dachneigung 35 - 40°. 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. Verwaltungsgeliet stehende oder Schräggeliet zugelassen. Die Breite einzelner Geliet darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Geliet zusammen nicht mehr als 1/3 des Gebäudeseltes 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 anzufragen sind, ist für jedes dieser Grundstücke eine erforderliche Zufahrt die durch die Bauwerke bei der Anordnung der Grundstückszufahrt 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 als 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.
- 8.8 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 Geliet 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 Geliet nicht überschreiten. Mauersockel sollten 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 Gelietebereichen darf der hangabwärtige Sohlrand 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 als Lötstelle einzuhalten und ein Abstand zu den Leiterselten auch bei größtmöglicher Durchdringung, von mind. 3,00 m einzuhalten ist. Bewuchs muß einen Abstand von mind. 2,50 m zu den Leiterselten einhalten. Auch bei der Errichtung der Gebäude auf den Grundstücken, die von der Leitungsstresse der 20-IV-Freileitung berührt werden, sind entsprechende Maßnahmen zu treffen.
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 Rostschichten, 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 Vorgeschlagene Fahrbahngeschwindigkeit $M = 1 : 200$
 - 8.2 Entlang der Fahrbahn sind teilweise Metzreckstellen vorgesehen, auf denen abwechselnd Parkplätze, Grünflächen mit Bäumen, etc. angelegt werden. Die Ausgestaltung wird Einzelanträge festlegen, die von den Bauwerken berücksichtigt werden 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 BayBO das Gewerbeaufsichtsamt zu hören.
 - 10.2 Einwohnerfahrverbot in der öffentlichen Verkehrsfläche, Wendekreis mit Vermaüung
 - 10.3 Einwohnerfahrverbot in der öffentlichen Verkehrsfläche, Wendekreis mit Vermaüung

Planzeichne und Qualität
Die im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.
Heckenpflanzung (Mindestanzahl je 100 qm):
2 Großgehölze 1. Ordnung 3 x x STU 12-14 cm Höhe 250 - 300 cm
6 Heister (1 u. 2. Ordnung) 2 x x Höhe 175 - 200 cm
90 Stäbchen 1 x x Höhe 40 - 70 cm

Die Untere Immissionsschutzbehörde, das Gewerbeaufsichtsamt, das Bauamt und das Bauamt sind an der Bearbeitung des Bauantrages beteiligt. Die Bauanträge sind im Bauamt einzureichen. Die Bauanträge sind im Bauamt einzureichen. Die Bauanträge sind im Bauamt einzureichen.

Gerolzhafen, 02.06.1995
Geändert und ergänzt: 21.08.1995
Ergrätzt: 27.10.1995

Für die Gemeinde:
Koltzheim, 07.11.1995
GEMEINDE KOLTZHEIM

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

Bearbeitet:
Dipl.-Ing. Ingrid Krömer



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 Gelietebereichen darf der hangabwärtige Sohlrand 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 als Lötstelle einzuhalten und ein Abstand zu den Leiterselten auch bei größtmöglicher Durchdringung, von mind. 3,00 m einzuhalten ist. Bewuchs muß einen Abstand von mind. 2,50 m zu den Leiterselten einhalten. Auch bei der Errichtung der Gebäude auf den Grundstücken, die von der Leitungsstresse der 20-IV-Freileitung berührt werden, sind entsprechende Maßnahmen zu treffen.
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 Rostschichten, 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.

C) Zeichnerische Festsetzungen für die Grünordnung

1. **Pflanzgeliet für öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a BauBO)
 - 1.1 Öffentliche Grünfläche nachstehender Zweckbestimmung
 - 1.1.1 Wiese
 - 1.2 Großbaum als Laubb Baum 1. Ordnung mit etwaiger Standortbindung als Vorkontingentsplan (Baumstamm ca. 15,0 m)
 - 1.3 Öffentliche Grünstellen mit Hecken mit Bemessung (siehe Pflanzschema unter Ziffer 1.3.1)
 - 1.3.1 Pflanzschema
2. **Pflanzgeliete im privaten Bereich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBO)
 - 2.1 Pflanzgeliet für Obstbäume auf privaten Flächen mit etwaigem Standort. Der Abstand der Bäume zur Planungsgelietsgrenze darf max. 5 m, der Abstand untereinander max. 15 m betragen.
 - 2.2 Großbaum als Laubb Baum 1. Ordnung ohne Standortbindung, wobei auf ca. 2.500 qm mind. 3 Stück anzupflanzen sind.
 - 2.2.1 Landschaftliche Hecke ohne Standortbindung, mind. 3-reihig, wobei entlang ca. 50 % der Grundstücksgrenze entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu begrünen sind. (siehe Pflanzschema unter Ziffer 2.2.1)
 - 2.2.1 Pflanzschema
 - 2.3 GUZ 0,2

Die Symbole sind unter Ziffer D) 2.1 Pflanzauswahl erläutert.

Die Symbole sind unter Ziffer D) 2.1 Pflanzauswahl erläutert.

Die Symbole sind unter Ziffer D) 2.1 Pflanzauswahl erläutert.

B) Hinweise zur baulichen Ordnung

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschobene Grundstücksgrenzen
3. Grundstücks- und Flurnummern
4. Vorhandene Wohngebäude
5. Vorhandene Nebengebäude
6. Grundwasser, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen
- 6.1 Schutz vor Grundwasser
Soweit z.B. mittels Schürftuben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Keller- sohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasser- schneidung von ca. 1 m ist über zu berücksichtigen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 6.2 Verschmutztes Oberflächenwasser
Verschmutztes Oberflächenwasser ist die Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit abtäglichen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Lechtrostgitterabdeckungen einzubauen.
- 6.3 Dränagen
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
Angeschlossene Dränstränge sind im Bereich der Baugruben im Abwehrkanal zu versehen und wieder zusammenzuschließen.
7. **Denkmalschutz**
 - 7.1 Nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Boden- altertümern, Beobachtungen und Funde missen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Fragezeichen des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden. Gem. Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefunden Gegenstände und der Fundort unverzüglich zu besetzen.

D) Textliche Festsetzungen für die Grünordnung

1. **Schutz des Bodens**
 - 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.
2. **Pflanzgeliet**
 - 2.1 Pflanzauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen laut Pflanzgeliet hat aus der standort- geeigneten Artenzusammensetzung im Eichen-Haubbuchenwäldchen nachstehender Artensel zu erfolgen.
Artenliste:
Baumarten 1. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):
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
Baumarten 2. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):
Acer campestre - Feldahorn
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus torminalis - Elsener
Populus tremula - Weidenpappel
Corylus avellana - Hasel
Salix caprea - Salweide
Straucharten (unter 10 m Höhe):
Cornus avellana - Holmleib
Cornus sanguinea - Roter Hofstrauch
Crataegus monogyna - Eberesche
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenrosen
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina/rostrata - Heckenrose
Prunus spinosa - Schlehe
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Boden- altertümern, Beobachtungen und Funde missen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Fragezeichen des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden. Gem. Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefunden Gegenstände und der Fundort unverzüglich zu besetzen.

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 BauVO vom 18.09.1995 im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauVO nicht geändert.

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauVO 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 BauVO nicht geltend.

Schweinfurt, 05.02.1996
LANDRATSAMT
L.A.

H. S. n. h. Regierung
Die Durchführung des Anzeigungsverfahrens ist am 16.02.1996 ordentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedem Zeitpunkt in der Gemeindeverwaltung Koltzheim während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. In dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanung vom 18.02.1995 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauVO).

Koltzheim, den 18.10.1995
GEMEINDE KOLTZHEIM
Rudolf F. Bürgermeister

Koltzheim, den 07.11.1995
GEMEINDE KOLTZHEIM
Rudolf F. Bürgermeister

Koltzheim, den 16.02.1996
GEMEINDE KOLTZHEIM
Rudolf F. Bürgermeister