

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

- Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für das Baugbiet "An der Zellthemer 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- oder Nebenräume und Nebengebäude dürfen innerhalb festgesetzter Bauweisen ohne Einhaltung von Abstandsflächen entlang Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn sie die Bestimmungen des Art. 17 Abs. 4 BauBO erfüllen. Sonstige Garagen ein- oder 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 Bauweise zulässig sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht. 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 Straßenverkehrsflächen bestehend
 - 8.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen 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 ab Fahrbahnrand mit Vermaßung

- 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 Fahrten, 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 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. 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 Geländebereichen darf der hangabgewandte Sockel 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 Vermaßung 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 und die Leitungsstasse mit der Unterirdischen Überlandzentrale abzuholen.
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 versickerungsfähiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rostschichten, wasserpermeablem Decke, Schottersteinen, 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 Vorgeschriebener Fahrbahnquerschnitt $M = 1 : 200$
 - 8.2 Entlang der Fahrbahnen sind teilweise Metzreckstellen vorgesehen, auf denen abwechselnd Parkplätze, Grünflächen mit Bäumen, etc. angelegt werden. Die Ausbaumung wird einseitig festgelegt, 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 BayBO das Gewerbeaufsichtsamt zu hören.
 - 10.2 Einwohner-Fahrbahnverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Wendekreisradius mit Vermaßung
 - 10.3 Einwohner-Fahrbahnverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Wendekreisradius mit Vermaßung

Pflanzhöhe und Qualität

Die im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.

Heckenpflanzung (Mindestwert 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

Größbaupflanzungen:
 Hochstamm 3 x x STU 18-20 cm

Die Untere Immissionsschutzbehörde, das Gewerbeaufsichtsamt, das Bauamt und das Bauamt sind an der Baugenehmigung beteiligt. Die Baugenehmigung ist nur dann zu erteilen, wenn die untere Immissionsschutzbehörde mit der Baugenehmigung zustimmt.

Gerolzhafen, 02.06.1995
 Geändert und ergänzt: 21.08.1995
 Ergänz.: 27.10.1995

Für die Gemeinde:
 Kolitzheim, 07.11.1995
 GEMEINDE KOLITZHEIM

Architektur- und Ingenieurbüro
 E u g e n i u s W i l d e r
 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 Geländebereichen darf der hangabgewandte Sockel 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 Vermaßung 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 und die Leitungsstasse mit der Unterirdischen Überlandzentrale abzuholen.
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 versickerungsfähiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rostschichten, wasserpermeablem Decke, Schottersteinen, 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. **Pflanzgebot 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 Laubbäum 1. Ordnung mit etwaiger Standortbindung als Vorkontrollpflanze (Baumstammhöhe ca. 15,0 m)
 - 1.3 Öffentliche Grünstellen mit Hecken mit Bemessung (siehe Pflanzschema unter Ziffer 1.3.1)
 - 1.3.1 Pflanzschema
2. **Pflanzgebot im privaten Bereich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBO)
 - 2.1 Pflanzgebot 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 Laubbäum 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 vermaße Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschriebene 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- oder Dachsohle liegt, so sind die Keller- oder Dachsohle entsprechend zu erhöhen. Eine Grundwasser- oder Dränage in der Kanalisation ist nicht zulässig.
- 6.2 Verschmutztes Oberflächenwasser
 Verschmutztes Oberflächenwasser ist in die Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit abfalligen Stoffen in Berührung kommen kann (Wachspolze, etc.), sind Lechtrostgitterabdeckungen anzubringen.
- 6.3 Dränagen
 Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
 Angeschlossene Dränstränge sind im Bereich der Baugruben im Abfallzustand zu versehen und wieder zusammenzuschließen.
7. **Denkmalschutz**
 - 7.1 Nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodendenkmälern, Besichtigungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte 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 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zusatzweise zu sichern.
2. **Pflanzgebot**
 - 2.1 Pflanzauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen laut Pflanzgebot hat aus der standortgerechten Artenzusammensetzung im Eichen-Haubbuchenwäldchen nachstehender Artenliste zu erfolgen.
 - 2.1.1 Artenliste:

Baumarten 1. Ordnung (bis 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
Baumarten 2. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):	
Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus torminalis	- Elsener
Populus tremula	- Zitterpappel
Corylus avellana	- Hasel
Salix caprea	- Salweide
Straucharten (unter 10 m Höhe):	
Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus sanguinea	- Roter Hirtengelb
Crataegus monogyna	- Europäische Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenrosen
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina/rostrata	- Heckenrose
Prunus spinosa	- Schlehe
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
 - 2.1.2 Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstpflanzungen zulässig, z.B. Apfel, Kirsche, Birne, Mispel, etc.
 - 2.1.3 Je nach Art der Obstart ersetzen 2 - 3 Obstbäume einen Großbaum. Die Weibchen (Lignus regio) gilt als Großbaum 1. Ordnung.

GEMEINDE KOLITZHEIM
GEMEINDETEIL KOLITZHEIM
LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan für das Baugbiet "An der Zellthemer 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
 i.A. *[Signature]*

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 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. (§ 12 Satz 4 BauBO).

Kolitzheim, den 16.02.1996
 GEMEINDE KOLITZHEIM
[Signature]
 Heinkelmann, 1. Bürgermeister