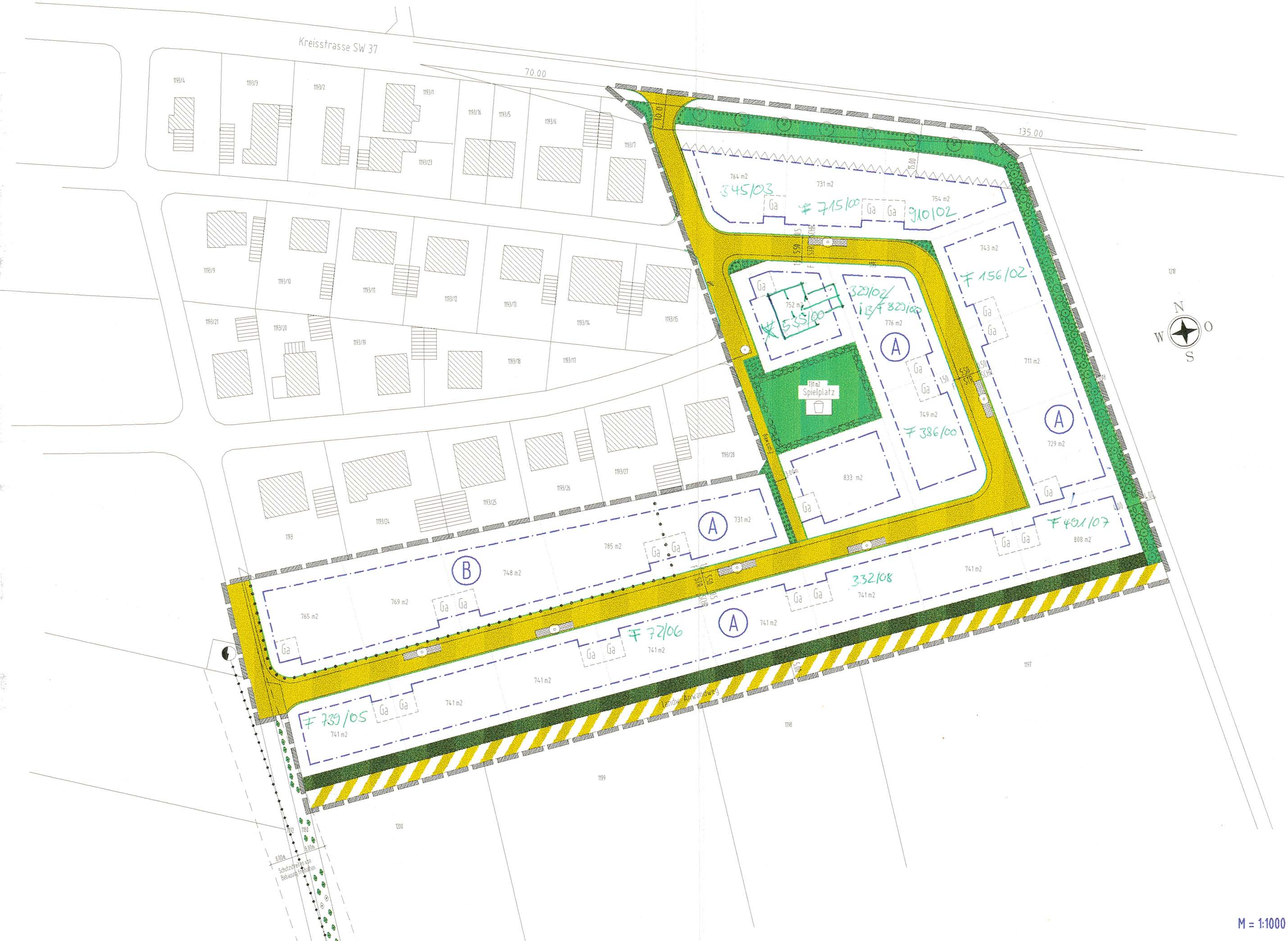


M = 1:1000

BEBAUUNGSPLAN "AM GEROLZHÖFER WEG"
mit 9. Änderung des
BEBAUUNGSPLANES "BINSENFLECKEN"

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

— · — · — · —	Baugrenze
——	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Verkehrsflächen:
Str	Straßenverkehrsfläche
F	Fußweg
Schr	Schrammbord
▦ ⊙ ▦	öffentlicher Parkplatz mit Baum I. Ordnung
▨	landwirtschaftlicher Anwandweg
	Grünflächen
🟩	öffentliche Grünfläche
▩	private Grünfläche
🟩	Spielplatz
⊙ ⊙	zu pflanzende Bäume
☁ ☁	zu pflanzende Sträucher
△	Sichtdreiecke
^^^^^^^^	Grenze der anbaufreien Zone
• • • •	Abgrenzung der Teilgebiete
▬ ▬	Grenze des Geltungsbereiches
Ⓐ Ⓑ	Teilgebiete
Ga	Garagen

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen, §9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet im Sinne des §4 BauNVO festgesetzt

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Anzahl der Vollgeschosse
Teilgebiet Ⓐ: 1 Vollgeschoß
Teilgebiet Ⓑ: 1 oder 2 Vollgeschosse
Dachgeschosse, die nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse im Teilgebiet Ⓐ außer Betracht

2.2 Grundflächenzahl GRZ
Teilgebiet Ⓐ: 0.4
Teilgebiet Ⓑ: 0.4

2.3 Geschoßflächenzahl GFZ
Teilgebiet Ⓐ: 0.8
Teilgebiet Ⓑ: 0.8

2.4 Baugrenzen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht
Der Garagenstandort ist verbindlich jeweils an der eingezeichneten Grundstücksgrenze festgelegt, wobei die Garage innerhalb der der Baugrenzen und entlang der Grundstücksgrenze verschoben werden darf.

2.5 Bauweise
Im gesamten Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt

3. Grünordnung (§9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 Öffentliche Ortsrandeingrünung

Die 5.00m breite öffentliche Grünfläche entlang der nördlichen Baugebietsgrenze wird in Form einer einreihigen Baumreihe im Abstand von 12.00m mit Bäumen I. Ordnung gestaltet. Der Abstand zum Fahrbahnrand der Kreisstraße SW 37 beträgt mindestens 4.50m.
Die 4.00m breite öffentliche Grünfläche entlang der östlichen Baugebietsgrenze wird durch das Anpflanzen einer dreireihigen landschaftlichen Hecke mit eingestreuten Heistergruppen mit Bäumen II. Ordnung aus standortheimischen Laubgehölzen landschaftsgerecht gestaltet. Zu gegebener Zeit wird hierzu ein qualifizierter Bepflanzungsplan erstellt.

3.2 Private Grünfläche

Die 4.00m breite private Grünfläche entlang der südlichen Baugebietsgrenze ist durch das Anpflanzen einer dreireihigen landschaftlichen Hecke mit eingestreuten Heistergruppen mit Bäumen II. Ordnung aus standortheimischen Laubgehölzen landschaftsgerecht zu gestalten. Die Verwendung jeglicher Nadelgehölze ist nicht zulässig.
Auf den privaten Grundstücken ist je 200qm unbebauter Fläche an geeigneter Stelle ein heimischer Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.
Die Baumbepflanzung ist durch mindestens 15 Sträucher je Grundstück zu ergänzen.
Die Massierung fremdländischer Nadelgehöze und das Anlegen strenger Hecken z.B. mit Thuja oder anderen fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.

Pflanzenauswahl:

Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze einschl. Obstbäumen und Beerensträucher zugelassen.
Die geplanten gärtnerischen Gehölzanpflanzungen sollten einen Mindestanteil von ca. 50 % an standortgerechten heimischen Laubgehölzen aus nachfolgender Gehölzauswahl aufweisen:

Bäume I. Ordnung:	Stieleiche, Spitzahorn, Winterlinde Esche, Vogelkirsche, Walnuß
Bäume II. Ordnung:	Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Birke, Mehlbeere, Obstbäume in Sorten
Sträucher:	Hasel, Wolliger Schneeball, Eingriffeliger Weißdorn Roter Hartriegel, Schlehe, Wildrose, Kornelkirsche, Salweide, Schwarzer Holunder, Kreuzdorn

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, §9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 91 BayBO:

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

In den Wohngebäuden dürfen die Fertigfußbodenhöhen der Erdgeschosse max. 20 cm über dem natürlichen Gelände gemessen an der Bergseite liegen. An der Straßenseite max. 1.30m über Gehsteig bzw. Schrammbordhöhe.
Der Fertigfußboden der Garagen darf max. 20cm über Gehsteig- bzw. Schrammbordhöhe liegen.

2. Bauliche Gestaltung

2.1 Dächer

2.1.1 Dachform

- symetrisches Satteldach bzw. Krüppelwalmdach
- Firstrichtung der Gebäude parallel bzw. senkrecht mit der Baugrenze
- Firstrichtung der Garage muß nicht der des Wohngebäudes entsprechen

2.1.2 Dachneigung

Teilgebiet Ⓐ:	35-48 Grad
Teilgebiet Ⓑ:	25-35 Grad bei zweigeschossiger Bauweise 35-48 Grad bei eingeschossiger Bauweise

Garagen wie Wohngebäude

2.1.3 Dacheindeckung

Dachziegel oder Dachsteine, naturrot

2.1.4 Dachgauben

Gauben sind ab einer Dachneigung von 38 Grad zulässig mit einer max. Einzelbreite von 1/5 der Gebäudelänge und einer Gesamtbreite von 2/5 der Gebäudelänge.
Der Abstand der Gaube zum Ortgang muß mind. 1.50m betragen.

2.1.5 Kniestock

Die max. Kniestockhöhe beträgt 30cm gemessen zwischen Fertigfußboden des Dachgeschosses und Unterkante Dachsparren.

3. Garagen

Aneinandergebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei die zweite Garage die Dachform und die Dachneigung der zuerst genehmigten und errichteten Garage übernehmen muß, unabhängig davon, ob diese von der Dachneigung des Wohngebäudes abweicht.
Die max. Wandhöhe der Garagen beträgt 3.00m, gemessen an der Straßenseite.

4. Einfriedungen

Zäune sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 1.20m, einschl. eines Massivsockel der max. 30cm hoch sein darf. Maschendrahtzäune sind an der Straßenseite zu hinterpflanzen.
Anstelle der Zäune können auch Hecken ausgeführt werden. Die an der Kreisstraße liegenden Baugrundstücke sind entlang der Kreisstraße mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, wobei innerhalb des Sichtdreiecks nur grobmaschiger Zaun ohne Hinterpflanzung verwendet werden darf.

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 Bayer. Bauordnung sind einzuhalten.

III. HINWEISE

1. Zeichnerische Hinweise

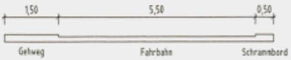
┈┈┈	geplante Grundstücksgrenze
▧	vorhandene Wohngebäude
▥	vorhandene Nebengebäude
197	Grundstücks- und Flurnummer
—•—•—	Stromleitung oberirdisch mit Schutzstreifen
◐	Trafostation
⊙	vorhandene Sträucher

2. Versickerungsfördernde Maßnahmen

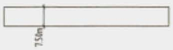
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschl. Stell- und Parkplätzen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z. B. Pflaster mit Rasenfuge,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

3. Verkehrsflächen

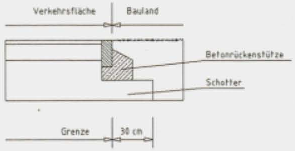
Vorgesehener Fahrbahnquerschnitt:



Öffentliche Verkehrsfläche mit Bemassung



Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen.
Bei der Herstellung der Straßen und sonstigen Verkehrsflächen müssen die Eigentümer damit rechnen, daß Böschungen bis zu einer Breite von max. 1.50 m auf den Baugrundstücken liegen können. Eine Betonrückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsflächen. Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, daß die notwendige Schotterschicht noch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind der Schotter und die Rückenstütze jedoch nicht mehr sichtbar.



4. Denkmalschutz

Für Funde von Bodenaltertümern besteht nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes eine Meldepflicht. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz -Außenstelle Würzburg- oder dem Landratsamt Schweinfurt -Untere Denkmalschutzbehörde- angezeigt werden.
Aufgefundene Gegenstände, sowie der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Verfahrensvermerke

19. Dez. 1997

Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom 19.08.1996 bis 23.09.1996 im Rathaus Kolitzheim öffentlich ausgelegen (§3 Abs. 2 BauGB)

Kolitzheim, den 24.09.1996

GEMEINDE KOLITZHEIM
Herbert, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 17.06.97 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB)

Kolitzheim, den 18.06.97

GEMEINDE KOLITZHEIM
Herbert, 1. Bürgermeister

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

Schweinfurt, 17.10.1997
Landratsamt
I.A.

Hahn
Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 31.10.97 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~~
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 31.10.97 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB)

Kolitzheim, den 31.10.97

GEMEINDE KOLITZHEIM
Herbert, 1. Bürgermeister

GEMEINDE KOLITZHEIM

GT Zeilitzheim

BEBAUUNGSPLAN "AM GEROLZHÖFER WEG"

mit 9. Änderung des
BEBAUUNGSPLANES "BINSENFLECKEN"

Planung:	Donnermann & Partner GmbH Am Felsenkeller 5, 97509 Kolitzheim Tel: 09385 / 9730-0
Planungsfassung:	12.10.1994
geändert:	22.07.1996 04.11.1996 17.06.1997