



**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolitzheim vom 08.02.1984, wurde die SO-Fläche für ein Gartenhausgebiet östlich der Teichanlage, zwischen den Ortsteilen Gernach und Unterspiesheim, von der Genehmigung ausgenommen.

Die Gemeinde Kolitzheim hat beschlossen, die Fläche des vorgesehenen Sondergebietes zu reduzieren. Der östliche Teil sollte als "landwirtschaftliche Nutzfläche" ausgewiesen werden. Um das verbleibende SO-Gebiet besser in die Landschaft einzubinden, sollte es mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen eingegrünt werden. Befestigungen aus Asphalt, Bitumen, Beton und ähnlichem sind unzulässig. Schilfflächen sind zu erhalten.

Am Uferand des Teiches sind ausreichend breite, der Allgemeinheit zugängliche Flächen freizuhalten. Parkplätze und Plätze für Freizeit und Erholung im Bereich der SO-Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

Das zu beplanende Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 5,2 ha, die als "landwirtschaftliche Nutzfläche" ausgewiesen werden soll.

- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 B BauG)
- Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 Bau NVO)

Aufgestellt: Haßfurt, den 19.02.1987 stü-g

*1. Änderung*

**DECKBLATT NR. 1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

KOLITZHEIM GERNACH  
GEMEINDE KOLITZHEIM  
LANDKREIS SCHWEINFURT  
REG. BEZIRK UNTERFRANKEN

**ANGABEN ZUM ÄNDERUNGSVERFAHREN**  
Änderungsbeschluss vom 28.10.86 bis 2. Feb. 1988  
Auslegungsbeschluss vom 15. Feb. 1988 bis 15. März 1988  
Öffentliche Auslegung vom 15. März 1988 bis 15. März 1988  
Bedenken und Anregungen, Beschluss vom 15. März 1988  
Feststellungsbeschluss 12. April 1988

Kolitzheim den 22. Juli 1988  
*A. Bürgemeister*

**GENEHMIGUNG**  
Die Regierung von Unterfranken hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom ..... Nr. .... gemäß § 6 BauGB genehmigt

**INKRAFTTRETEN**  
Die Stadt./Gemeinde hat am 18. Nov. 1988 die Genehmigung des Deckblattes nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung ist mit der Bekanntmachung wirksam.

Kolitzheim den 18. Nov. 1988  
*A. Bürgemeister*

gez. 02.03.87  
geand. 05.04.88  
Entwurfsverfasser: **bc Baur Consult Ingenieure** Raiffeisenstr. 3, 8728 Haßfurt-Sylbach, Tel. 09521/2050

*teil-*  
Mit/ Ohne Auflagen genehmigt gemäß § 6 BauGB mit RB vom 14.10.1988, Nr. 420-462/08-M/83  
Würzburg, den 14. Oktober 1988  
Regierung von Unterfranken  
*A. Bürgemeister*

*1. Änderung*

**DECKBLATT NR. 2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

KOLITZHEIM STAMMHEIM  
GEMEINDE KOLITZHEIM  
LANDKREIS SCHWEINFURT  
REG. BEZIRK UNTERFRANKEN

**ANGABEN ZUM ÄNDERUNGSVERFAHREN**  
Änderungsbeschluss vom 28.10.86 bis 2. Feb. 1988  
Auslegungsbeschluss vom 15. Feb. 1988 bis 15. März 1988  
Öffentliche Auslegung vom 15. März 1988 bis 15. März 1988  
Bedenken und Anregungen, Beschluss vom 15. März 1988  
Feststellungsbeschluss 12. April 1988

Kolitzheim den 22. Juli 1988  
*A. Bürgemeister*

**GENEHMIGUNG**  
Die Regierung von Unterfranken hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom ..... Nr. .... gemäß § 6 BauGB genehmigt

**INKRAFTTRETEN**  
Die Stadt./Gemeinde hat am 18. Nov. 1988 die Genehmigung des Deckblattes nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung ist mit der Bekanntmachung wirksam.

Kolitzheim den 18. Nov. 1988  
*A. Bürgemeister*

gez. 02.03.87  
geand. 19.11.87  
Entwurfsverfasser: **bc Baur Consult Ingenieure** Raiffeisenstr. 3, 8728 Haßfurt-Sylbach, Tel. 09521/2050

*teil-*  
Mit/ Ohne Auflagen genehmigt gemäß § 6 BauGB mit RB vom 14.10.1988, Nr. 420-462/08-M/83  
Würzburg, den 14. Oktober 1988  
Regierung von Unterfranken  
*A. Bürgemeister*

**ERLÄUTERUNG**

In Zeilitzheim, einem Ortsteil der Gemeinde Kolitzheim, ist aufgrund der Entwicklung einiger ortsansässiger Betriebe der Bedarf und die Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Bauflächen gestiegen.

Die bisher für Gewerbe zur Verfügung gestellten Flächen sind bereits vergeben, so daß für die wenigen Betriebe im Ort zur Zeit keine Möglichkeit besteht, ihren Platzbedarf in Zeilitzheim zu decken.

Um einer Abwanderung dieser Betriebe entgegenzuwirken, möchte die Gemeinde Kolitzheim im Ortsteil Zeilitzheim einen Teilbereich des Flurstückes Nr. 1172 als Gewerbegebiet ausweisen.

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolitzheim, vom 08.02.1984 ist das Planungsgebiet als "landwirtschaftliche Nutzfläche" ausgewiesen.

Eine Abänderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich des Flurstückes Nr. 1172 von "landwirtschaftlicher Nutzfläche" in gewerbliche Baufläche sollte erfolgen.

Die von der Änderung betroffene Fläche erscheint als Gewerbegebiet besonders geeignet; da sie an das bereits vorhandene Gewerbegebiet anschließt und direkt über die Kreisstraße SW 41 erschlossen werden kann. Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Zeilitzheim an einem von Südost nach Nordwest abfallenden Hang. Die Kreisstraße SW 41 verläuft am westlichen Rand des Gebietes.

Im Nordwesten des Planungsgebietes liegt ein Aussiedlerhof, im Süden und Osten grenzt das Gelände an landwirtschaftliche Nutzfläche. Um einen harmonischen Übergang zwischen offener Landschaft und dem Planungsgebiet zu schaffen, ist im Randbereich ein mindestens 3,50 m breiter Grünstreifen für Windschutzpflanzungen und Ortseingrünung auszuweisen.

Die Wohnbaufläche "Sinsenflecken" liegt im Nordosten des geplanten Gewerbegebietes. Dazwischen erstreckt sich eine ca. 100 m breite, landwirtschaftliche Nutzfläche. Um Störungen zwischen Gewerbe- und Wohnbau zu vermeiden, wird das Planungsgebiet als Gewerbegebiet mit emissionsbezogener Nutzungsbeschränkung (GE<sub>1</sub>) festgesetzt.

Das zu beplanende Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 0,75 ha, die als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll.

- Gewerbegebiete mit emissionsbezogener Nutzungsbeschränkung (§ 8 Bau NVO)
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 B BauG)

Aufgestellt: Haßfurt, den 19.02.1987, geändert 19.11.1987 stü-g

*1. Änderung*

**DECKBLATT NR. 3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

KOLITZHEIM ZEILITZHEIM  
GEMEINDE KOLITZHEIM  
LANDKREIS SCHWEINFURT  
REG. BEZIRK UNTERFRANKEN

**ANGABEN ZUM ÄNDERUNGSVERFAHREN**  
Änderungsbeschluss vom 28.10.86 bis 2. Feb. 1988  
Auslegungsbeschluss vom 15. Feb. 1988 bis 15. März 1988  
Öffentliche Auslegung vom 15. März 1988 bis 15. März 1988  
Bedenken und Anregungen, Beschluss vom 15. März 1988  
Feststellungsbeschluss 12. April 1988

Kolitzheim den 22. Juli 1988  
*A. Bürgemeister*

**GENEHMIGUNG**  
Die Regierung von Unterfranken hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom ..... Nr. .... gemäß § 6 BauGB genehmigt

**INKRAFTTRETEN**  
Die Stadt./Gemeinde hat am 18. Nov. 1988 die Genehmigung des Deckblattes nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung ist mit der Bekanntmachung wirksam.

Kolitzheim den 18. Nov. 1988  
*A. Bürgemeister*

gez. 02.03.87  
geand. 19.11.87  
Entwurfsverfasser: **bc Baur Consult Ingenieure** Raiffeisenstr. 3, 8728 Haßfurt-Sylbach, Tel. 09521/2050

*teil-*  
Mit/ Ohne Auflagen genehmigt gemäß § 6 BauGB mit RB vom 14.10.1988, Nr. 420-462/08-M/83  
Würzburg, den 14. Oktober 1988  
Regierung von Unterfranken  
*A. Bürgemeister*