Gemeinde Kolitzheim
Bebauungsplan "Am Auweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans "Östlicher Felsenkeller"

A. Präambel

Der Gemeinderat der Gemeinde Kolitzheim hat aufgrund von

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)
- der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- sowie der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

den Bebauungsplan „Am Auweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans „Östlicher Felsenkeller“ in öffentlicher Sitzung am 10.09.2019 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Auweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans „Östlicher Felsenkeller“ ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan „Am Auweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans „Östlicher Felsenkeller“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 07.05.2019. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 07.05.2019 beigefügt.

Gemeinde Kolitzheim, den 12. Sep. 2019

Horst Herbert
1. Bürgermeister

(Siegel)

B. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 — zulässige Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
WH 6,5 m — maximal zulässige Wandhöhe in m (für Flachdächer gilt WH = H)
H (PD) 8,5 m — maximal zulässige Gesamthöhe in m für Gebäude mit Pultdach
H (SD/WD/ZD/vPD) 10,0 m — maximal zulässige Gesamthöhe in m für Gebäude mit Sattel-, Walm-, Zelt- oder versetztem Pultdach

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
ED — nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn, Mehrzweckstreifen, Fußweg)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V — verkehrsberuhigter Bereich
L — landwirtschaftlicher Weg

5. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
Abwasser (i. S. einer erweiterten Mischwasserbehandlung)
geplantes Rückhaltebecken

6. Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)
Pflanzbindung: Obst-/Laubbaumhochstamm
Pflanzbindung: Sträucher
Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm
Pflanzgebot: Obstbaumhochstamm (Standort flexibel)
Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm, einzeln oder in Gruppe (Standort flexibel)
Pflanzgebot: Sträucher (Standort flexibel)

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB mit Nr. (beispielhaft)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anlage von Streuobstwiesen und landschaftlichen Hecken
Anlage eines mehrjährigen Blühstreifens
Aufwertung des Schönungsteichs mit Schilfbestand durch Uferabflachungen, naturnahe Böschungslinie und dauerhaft wasserführende Stellen
Anlage einer artenreichen Wiese mit Bauminseln und Hecken
Schutz und Erweiterung des bestehenden Gewässersaums

Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen (gem. Ziff. 10.1 der textlichen Festsetzungen)
Ausbringung und Betreuung von Nistkästen für Vögel (2 Höhlen, 1 Halbhöhle)
Ausbringung und Betreuung von Fledermauskästen (1 Fledermaus-Flachkasten)

8. Gestaltungsfestsetzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

SD/PD/FD/WD/ZD/vPD — Dachformen (SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach, WD = Walmdach, ZD = Zeltdach, vPD = versetztes Pultdach)
DN (PD) 5-20° — Maß der zulässigen Dachneigung für Gebäude mit Pultdach
DN (SD/WD/ZD/vPD) 10-50° — Maß der zulässigen Dachneigung für Gebäude mit Sattel-, Walm-, Zelt- oder versetztem Pultdach

9. Sonstige Festsetzungen

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Auweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans "Östlicher Felsenkeller" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

C. Nachrichtliche Übernahmen

D — Bodendenkmal © Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i.Vm. Art. 23 BayNatSchG

D. Zeichnerische Hinweise

Flurstücke mit Flurnummern
bestehende Gebäude
vorgeschlagene Gebäudestellung
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
FW — möglicher Verlauf des Fußwegs
Bach (mit Fließrichtung)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Östlicher Felsenkeller"

Hauptver- und -entsorgungsleitungen unterirdisch, hier:

bestehender Mischwasserkanal der Gemeinde Kolitzheim
geplanter Mischwasserkanal der Gemeinde Kolitzheim
bestehende 1 kV - Stromleitung der Unterfränkischen Überlandzentrale eG
bestehende 20 kV - Stromleitung der Unterfränkischen Überlandzentrale eG
bestehende 20 kV - Stromleitung der Unterfränkischen Überlandzentrale eG (wird verlegt)
neu zu verlegende 20 kV - Stromleitung der Unterfränkischen Überlandzentrale eG

E. Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1 Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe in m sowie die Festsetzung der maximal zulässigen Gesamthöhe in m, jeweils gemäß Planeinschrieb.

2.2 Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Gesamthöhe ist der höchste Punkt der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) auf der Gebäudelänge des Hauptgebäudes.

2.3 Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite Außenwand des Gebäudes an der Traufseite. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der obere Abschluss der Wand (z.B. Oberkante Attika).

2.4 Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Gebäudeoberkante (z.B. First).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind in Wohngebäuden höchstens 3 Wohnungen je Einzelhaus und 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

5. Verkehrsflächen

5.1 Im Geltungsbereich sind öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß Planeintrag festgesetzt.

6. Grünordnung

6.1 Pflanzgebote in den öffentlichen Grünflächen und im öffentlichen Straßenraum

- Laubbaumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und im Bereich der öffentlichen Stellplätze (siehe Planzeichnung): die genauen Standorte richten sich nach den erforderlichen Zufahrten, der Lage der Stellplätze und den endgültigen Grundstückszuschnitten. Je öffentlichem Straßenraum ist möglichst eine einheitliche Baumart zu wählen (s. Hinweise zur Artenwahl in der Begründung).
- Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein spartenfreier, durchlüfteter Wurzelraumbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ nachzuweisen (Pflanzgrube z.B. L x T x B 2 m x 2 m x 3 m); die Bäume sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum und in den öffentlichen Grünflächen sind mit der Erschließung der jeweiligen Baubabschnitte auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sowie Ansaaten sind durch die Gemeinde Kolitzheim durch entsprechende Nachpflanzungen/Nachsaaten zu ersetzen.

6.2 Pflanzgebote im allgemeinen Wohngebiet

- Je angefangene 400 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, kleinkroniger Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen.

6.3 Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

- Laubbaum: Hochstamm, 3xv, StU. 12-14 cm, im öffentlichen Straßenraum StU. 16-18 cm
- Obstbaum: Hochstamm, StU. 10-12 cm
- Heister: 2xv, 150-200 cm
- Sträucher: vStr. 3-5 Tr. 40 -60 cm / 60-100 cm

6.4 Es sind standortgerechte Laubgehölze oder ortstypische Obstbaumhochstämme zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Die zur Verwendung empfohlenen Arten werden in den textlichen Hinweisen aufgeführt.

6.5 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Zur Kompensation der durch die geplante Bebauung und Erschließung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb des Geltungsbereichs im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in einem Umfang von 0,98 ha wie folgt festgesetzt:

Ausgleichsfläche A1: Anlage von Streuobstwiesen und landschaftlichen Hecken im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland und mehrjährigen Blühstreifen

- Fläche: 8.184 m²
- Anlage:
  - Ansaat der Extensivwiesen mit regionalem Saatgut (siehe C. 3 Hinweise zur Pflanzenverwendung)
  - Pflanzung hochstämmiger, regional verbreiteter Streuobst- bzw. Wildobstsorten (siehe C. 3 Hinweise zur Pflanzenverwendung), Pflanzabstand 10 m
  - Entwicklung von flächigen Gehölzen und Hecken in den Randbereichen durch Anpflanzung mind. 3-reihiger Heckenabschnitte aus heimischen, standortgerechten Straucharten autochthoner Herkunft
  - Anlage von mind. 3 m breiten, mehrjährigen Blühstreifen in den Randbereichen durch Ansaat einer artenreichen, autochthonen, mehrjährigen Wildblumen-Blühmischung (z.B. KULAP-Mischung „Lebendiger Acker trocken“ gem. LfL-Merkblatt „Blühstreifen und Blühflächen richtig anlegen“), Ausbringung von 10-20 kg/ha
- Pflege:
  - Erziehungsschnitt der Obstbäume in den ersten 3 Jahren nach Pflanzung
  - extensive Bewirtschaftung der Extensivwiesen durch ein- bis zweischürige Mahd mit Mähgutabfuhr (erste Mahd Mitte Juni, zweite Mahd ab September) oder extensive Beweidung
  - regelmäßiger abschnittsweiser Umbruch und Nachsaat der Blühfläche in mehrjährigen Abständen, ggf. Anpassung der Pflege in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei Auftreten von Störungszeigern

Ausgleichsfläche A2: Aufwertung des Schönungsteichs mit Schilfbestand durch Uferabflachungen, naturnahe Böschungslinien und dauerhaft wasserführende Stellen im Komplex mit der Anlage einer artenreichen Wiese mit Bauminseln und Hecken

- Fläche: 1.042 m², davon anrechenbar 261 m²
- Anlage:
  - Vertiefung des Beckens um ca. 2 m zur Anlage dauerhaft wasserführender Stellen, dabei naturnahe Gestaltung der Ufer und Böschungen durch Abflachungen, wechselnde Neigungen und Variation der Böschungslinie, in Abschnitten, jeweils im Winterhalbjahr
  - Einsaat mit autochthonem Saatgut für Feuchtwiesen / Ufersäume / feuchte Hochstaudenflur (siehe C. 3 Hinweise zur Pflanzenverwendung)
  - dichte Eingrünung durch Baum- und Heckenpflanzungen
  - Einfriedung sockellos, für Kleintiere durchlässig und mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit
- Pflege:
  - Zulassen von Sukzession
  - Freihalten einer Wasserfläche von 50 %
  - extensive Bewirtschaftung der Wiesenflächen durch einschürige Mahd mit Mähgutabfuhr (zwischen Oktober und Februar)

Ausgleichsfläche A3: Entwicklung des Gewässersaums des Mittelbachs durch Schutz, Erweiterung und Aufwertung des bestehenden Gewässersaums

- Fläche: 587 m², davon anrechenbar 294 m²
- Anlage:
  - kleinflächige Abgrabungen (Bodenmodellierung) zur strukturreichen Ufergestaltung
  - Erhalt und Aufwertung vorhandener Großröhrichtbestände
  - punktuelle Gehölzentwicklung zulassen, Entwicklung von Saumstrukturen durch Sukzession, ggf. Anpflanzung von gewässertypischen Hochstauden
- Pflege:
  - Zulassen von Sukzession
  - extensive einschürige Mahd in jährlich wechselnden Abschnitten auf jeweils einem Drittel der Uferböschung, ab Oktober mit Mähgutabfuhr

7.2 Für Wegeflächen innerhalb der Ausgleichsflächen sind offenporige versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z. B. wassergebundene Beläge, Rasenfuge, Drainfuge, sog. Ökopflaster).

7.3 Die Einfriedung der Ausgleichsflächen A1 und A3 ist unzulässig.

7.4 Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Fertigstellung des Erschließungsbaus plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen.

7.5 Zuordnung planexterner Ausgleichsflächen und -maßnahmen: Dem Bebauungsplan werden als Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 468, Gemarkung Kolitzheim, mit einem Flächenumgriff von 0,28 ha verbindlich und dauerhaft zugeordnet. Dies sind Teilflächen der gemeindlichen Ausgleichsfläche „In der Mönchsecke“ (vgl. Kap. 3.9/6.7.4 der Begründung zum Bebauungsplan und Festsetzungen des Ausgleichsbebauungsplans zum Baugebiet „Alter Sportplatz“ der Gemeinde Kolitzheim für den Gemeindeteil Kolitzheim).

7.6 Die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege der Ausgleichsflächen obliegt der Gemeinde als Grundstückseigentümer.

7.7 Auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf den Ausgleichsflächen ist zu verzichten. Sollte das Entwicklungsziel der festgesetzten Maßnahmen durch das Auftreten von Gift- und Unkräutern gefährdet sein, ist der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde in Ausnahme zulässig.

7.8 Für die internen Ausgleichsflächen A1, A2 und A3 sind frühzeitig - mindestens 4 Monate vor Ausführungsbeginn - qualifizierte Gestaltungs- bzw. Ausführungspläne einschließlich Pflanzschemata zu erstellen, die im Entwurf mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

7.9 Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen - A1, A2 und A3 sowie der planexternen Fläche - stehenden Pflanzmaßnahmen, Einsaaten und Gestaltungsmaßnahmen hat die Gemeinde Kolitzheim mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin zur Abnahme der Funktionserfüllung zu vereinbaren.

8. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

8.1 Wird das Betriebsgebäude der Kläranlage abgerissen, sind auf der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen bzw. den angrenzenden Ausgleichsflächen im Vorfeld der Baumaßnahme folgende Nist- und Quartierkästen auszubringen und dauerhaft zu unterhalten (CEF-Maßnahme):

- 2 Höhlenkästen (z. B. Nisthöhle 2GR (oval), Nisthöhle 2M oder Starenhöhle 3S der Firma Schwegler)
- 1 Halbhöhle (z. B. Nischenbrüterhöhle 1N der Firma Schwegler)
- 1 Fledermaus-Flachkasten (z. B. Fledermausflachkasten 1FF oder Fledermaushöhle 2F (universell) der Firma Schwegler)

9. Flächen für die Landwirtschaft

9.1 Für die gemäß Planeintrag festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft ist eine Nutzung als Holzlagerplatz, Waschplatz für landwirtschaftliche Fahrzeuge und LKW und Tankstelle für landwirtschaftliche Fahrzeuge entsprechend der bestehenden Nutzung zulässig.

10. Gestaltungsfestsetzungen nach Art. 81 Abs. 1 BayBO

10.1 Abstandsflächen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Auweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans „Östlicher Felsenkeller“ gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.

10.2 Dächer
Die Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind als Satteldach, Walmdach, Zeltdach, versetztes Pultdach, Pultdach oder Flachdach mit Dachneigungen (bei geneigten Dächern) gemäß Planeinschrieb auszuführen, ausgenommen sind Anbauten und Wintergärten.

10.3 Materialien und Farben
Als Dacheindeckung für Hauptgebäude, Garagen und Carports sind Ziegel, Dachsteine und beschichtete Metalldeckungen (jeweils nicht reflektierend) in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen zulässig, ausgenommen sind Anbauten und Wintergärten.
Für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° sind darüber hinaus alle weiteren nicht reflektierenden Deckungen, insbesondere extensive Begrünungen zulässig.
Für die Fassadengestaltung sind nicht reflektierende Materialien zu verwenden. Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu gestalten.

10.4 Solaranlagen und Sonnenkollektoren
Solaranlagen und Sonnenkollektoren, die auf Dachflächen von Gebäuden errichtet werden, sind ohne Größenbegrenzung zulässig.

10.5 Doppelhäuser
Bei Doppelhäusern sind die beiden Haushälften einheitlich zu gestalten (z. B. Gebäudehöhe, Dachneigung).

10.6 Notwendige Stellplätze
Im allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen.

10.7 Stauraum vor Garagen und Carports
Zwischen Grundstückszufahrten und Garagen- bzw. Carportzufahrten ist ein Stauraum herzustellen. Bei Garagen muss dieser mindestens 5 m, bei Carports mindestens 3 m betragen.

10.8 Gebäudestellung
Für die Höheneinstellung der Gebäude darf die Oberkante der Kellerdecke des Rohbaus den höchsten Punkt der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) auf der Gebäudelänge des Hauptgebäudes um nicht mehr als 0,50 m übersteigen.

10.9 Geländeveränderungen
Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig. Abweichend davon sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche und Ausgleichsflächen größere Abgrabungen zur Geländemodellierung zulässig (z. B. Gewässerufer). Notwendige größere Auffüllungen sind nur in Verbindung mit Erschließungs-/Entwässerungsmaßnahmen zulässig.
Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), Stützmauern oder Gabionen auf dem Baugrundstück auszugleichen.

10.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers
Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1:1,5 hergestellt.
Die zur Herstellung der Straßen-, bzw. Fußwegeinfassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.
Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zu dulden.

10.11 Einfriedungen
Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m, bezogen auf das geplante Gelände, zulässig. Ausgenommen sind Hecken. Einfriedungen zur freien Landschaft sind sockellos auszuführen.

F. Textliche Hinweise

1. Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

1.1 Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Mischsystem.

1.2 Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke erfolgt durch Anschluss an das bestehende bzw. geplante öffentliche Leitungsnetz der Gemeinde Kolitzheim.

1.3 Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Kolitzheim (Entwässerungssatzung - EWS -) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

1.4 Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser gelten die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVWK-Merkblätter, NWFreiV, TRENGW, TRENOG).

1.5 Das im Gebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten, in geeigneter Weise zu bewirtschaften und / oder über Überläufe verzögert in die gemeindliche Mischwasserkanalisation abzuleiten, soweit dies nach den örtlichen Gegebenheiten ordnungsgemäß möglich ist.

1.6 Für die gemäß Planeintrag festgesetzte Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird als besonderer Nutzungszweck die Nutzung zur Abwasserbeseitigung i. S. einer erweiterten Mischwasserbehandlung festgesetzt.

2. Bepflanzung

2.1 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013).

2.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

3. Hinweise zur Pflanzenverwendung

3.1 Folgende Arten werden zur Straßenraumgestaltung empfohlen, z. B.

Rosskastanie	Aesculus carnea (nichtfruchtend, rotblühend)
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana „Chanticleer“
Wildbirne	Pyrus communis „Beech Hill“
Zierkirsche	Prunus x hillieri „Spire“
Zierkirsche	Prunus x schmittii
Rotdorn	Crataegus laevigata „Paul´s Scarlett“
Apfeldorn	Crataegus lavallei„Carrierei“
Winterlinde i. Sorten	Tilia cordata z.B. "Rancho"
Spitzahorn i. Sorten	Acer platanoides z.B. „Columnare“, „Emerald Queen“, „Cleveland“
Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Säuleneiche	Quercus robur „Fastigiata“
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“ o.a. kleinkronige oder säulenartige Sorten

Für die privaten Grundstücksflächen wird darüber hinaus die bevorzugte Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen und ihrer Sorten sowie alter, heimischer Obstsorten empfohlen, z. B.:

Laubbäume, Hochstämme: Feldahorn, Französischer Ahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Eberesche, Blumenesche, Grauerle

Heister: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Elsbeere

Sträucher: Hartriegel, Haselnuss, Eingriffliger und Zweigriffliger Weißdorn, Schlehe, Holunder, Faulbaum, Kreuzdorn, Wolliger Schneeball, Hundsrose, Liguster, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Weiden in Sorten

Ortstypische Obstbaumhochstämme, auch als Wildformen und nicht fruchtende Sorten: Apfel (z. B. Kaiser Wilhelm, Goldparmäne, Landsberger Renette), Birne (z. B. Klapps Liebling, Frühe Dechantsbirne, Gute Luise, Hänselbirne), Kirsche, Zwetschge, Walnuss

Regionales Saatgut für Extensivwiesen (A1), z. B. RSM 8.1 (Biotopflächen/artenreiches Extensivgrünland)

Autochthones Saatgut für Gewässerrandstreifen/Feuchtwiesen/feuchte Hochstaudenfluren (A2 und A3): Regiosaatgut, Kombination von Ufermischung (Gewässerrandstreifen) und Feuchtwiesen-Mischung (Herkunftsregion 11 Südwestdeutsches Bergland)

4. Ausgleichsflächen und -maßnahmen

4.1 Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nach deren Fertigstellung und Funktionserfüllung ins Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

5. Artenschutz

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind folgende Vorgaben zu beachten:

5.1 Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen, wie die Baufeldräumung, Gehölzrodungen oder der Abriss von Gebäuden, gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Zeit, in der eine Anwesenheit von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, d. h. von Anfang Oktober bis Ende Februar. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Quartiere oder Niststätten im Baufeld bzw. im oder am Gebäude vorhanden sind.

5.2 Ausgleichsfläche A2 ist als Tabufläche während der Erschließungs- und Bauarbeiten zu kennzeichnen und vor Eingriffen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und Bauarbeiten freizuhalten.

6. Boden- und Grundwasserschutz

6.1 Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächig einzubauen.

6.2 Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

7. Hinweise zu Baugrund und Wasserführung

7.1 Da im Plangebiet mit hohem Grundwasserstand zu rechnen ist, sind bei Gebäudeteilen, die in den Untergrund eingreifen, Maßnahmen zur Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser („weiße Wanne“) zu empfehlen.

7.2 Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist zur Verringerung des Fremdwasseranfalls in der Mischwasserkanalisation beim Kanalbau auf öffentlichen und privaten Grundstücken besonders auf eine hohe Kanaldichtheit zu achten.

7.3 Gemäß des Baugrundgutachtens des Ingenieurbüros PeTerra, Gesellschaft für Altlastenmanagement, Umwelt- und Geotechnik mbH vom 15.08.2017 ist im Baugebiet oberflächennah mit Böden geringer Tragfähigkeit zu rechnen, weshalb bei der Ausführung von Gebäuden und Erschließungsmaßnahmen bodenverbessernde Maßnahmen umzusetzen sind.

8. Denkmalschutz

8.1 Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und 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 (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

9. Immissionsschutz

9.1 Durch die Bewirtschaftung der unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der Nutzung der Fläche für die Landwirtschaft innerhalb des Planungsgebietes kann es, besonders während der Erntezeit, zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen im Planungsgebiet kommen, witterungsabhängig auch an Sonn- und Feiertagen und nachts. Diese Beeinträchtigungen sind hinzunehmen.

9.2 Durch die Lage des Planungsgebiets im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes Kolitzheim-Herleshof sind sporadische Belästigungen durch Flugemissionen möglich. Die Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb sind hinzunehmen.

9.3 Im Rahmen der Nutzung der Fläche für die Abwasserbeseitigung im nordöstlichen Plangebiet kann es nach Starkregenereignissen kurzzeitig zu geringen Geruchsimmissionen im Wohngebiet kommen. Diese Beeinträchtigungen sind hinzunehmen.

9.4 Im Rahmen gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzungen im westlich angrenzenden Dorfgebiet kann es im Allgemeinen Wohngebiet tagsüber und witterungs- bzw. jahreszeitabhängig auch nachts sporadisch zu Immissionen kommen (Lärm, Geruch, Staub). Mögliche Beeinträchtigungen sind im baurechtlich genehmigten Umfang zu dulden.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Kolitzheim hat in seiner Sitzung am 31.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Auweg“ in Kolitzheim beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Name des Bebauungsplans wurde im Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 20.11.2018 um die 9. Änderung des Bebauungsplans „Östlicher Felsenkeller“ ergänzt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 09.05.2017 in der Zeit vom 06.06.2017 bis 07.07.2017 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2017 hat mit Schreiben vom 24.05.2017 bis zum 07.07.2017 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.12.2018 bis zum 17.01.2019 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.11.2018 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2018 bis 17.01.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Kolitzheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.09.2019 den Bebauungsplan „Am Auweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans „Östlicher Felsenkeller“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.05.2019 als Satzung beschlossen.

Kolitzheim, den 12. Sep. 2019 (Siegel)

Herbert 1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Kolitzheim, den 12. Sep. 2019 (Siegel)

Herbert 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 20. Sep. 2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Kolitzheim, Rathausstraße 1, 97509 Kolitzheim, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Am Auweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans „Östlicher Felsenkeller“ in Kraft getreten.

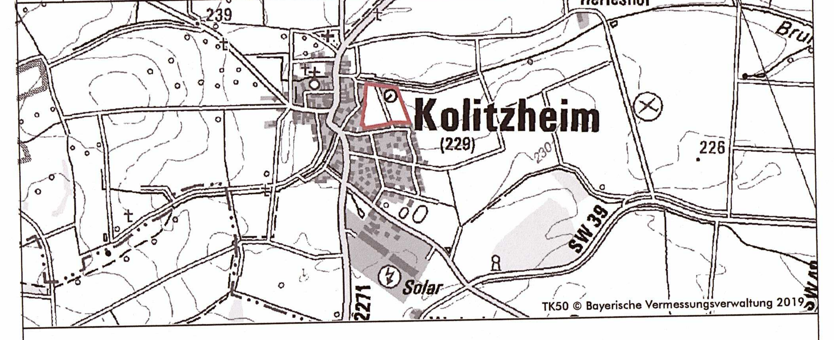
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Kolitzheim, den 20. Sep. 2019 (Siegel)

Herbert 1. Bürgermeister

Gemeinde Kolitzheim
Landkreis Schweinfurt

Nr.	Planhistorie	Datum
5.		
4.		
3.		
2.	Entwurf für Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB	20.11.2018
1.	Vorentwurf für Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und 4 Abs. 1 BauGB	09.05.2017



Bebauungsplan „Am Auweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans „Östlicher Felsenkeller“

Projekt Nr.:	Bearbeiter:	Plan Nr.:	Blatt Nr.:	Datum:
16-097	Rentsch / Haines / Hein	06	00	07.05.2019
				Maßstab: M 1:1.000

Auftraggeber:
Gemeinde Kolitzheim
Rathausstraße 1
97509 Kolitzheim

Planfertiger:
arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh
Steigweg 24 . 97318 Kitzingen . T 09321 26800-50 . info@arc-gruen.de