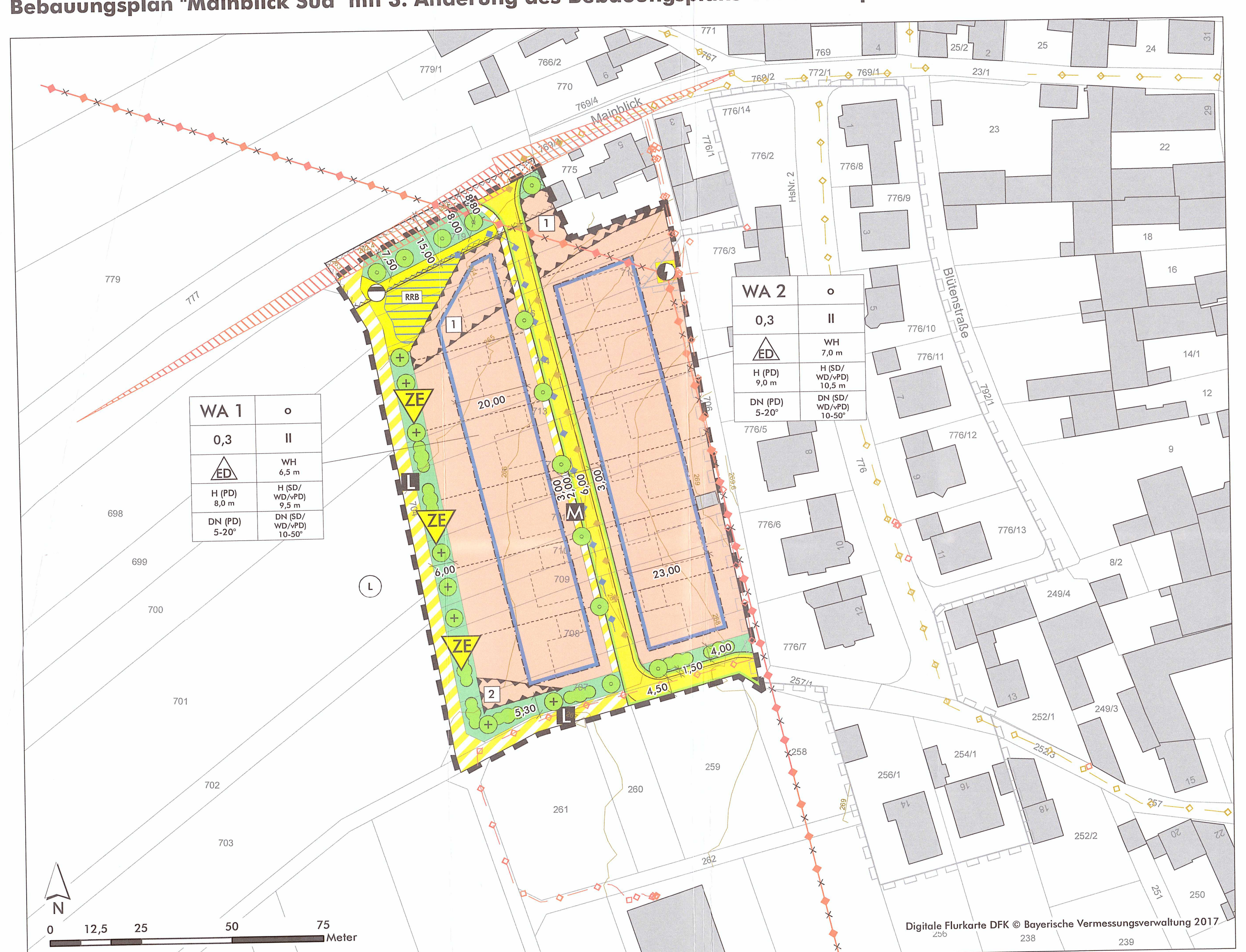
Gemeinde Kolitzheim, OT Lindach
Bebauungsplan "Mainblick Süd" mit 3. Änderung des Bebauungsplans "An der Wipfelder Straße"



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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- 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 § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737)
- 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 „Mainblick Süd" mit 3. Änderung des Bebauungsplans „An der Wipfelder Straße" in öffentlicher Sitzung am 21.04.2020 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mainblick Süd" mit 3. Änderung des Bebauungsplans „An der Wipfelder Straße" ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Mainblick Süd" mit 3. Änderung des Bebauungsplans „An der Wipfelder Straße" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 21.04.2020. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 21.04.2020 beigefügt.
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die bisherigen Inhalte des Geltungsbereichs „An der Wipfelder Straße" (in der Fassung der 2. Änderung, rechtsverbindlich seit 04.09.1981) durch die im Bebauungsplan „Mainblick Süd" festgesetzten Inhalte ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen Inhalte vollständig.

Gemeinde Kolitzheim, den ______________

Horst Herbert
1. Bürgermeister (Siegel)

A. Festsetzungen durch Planzeichen

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

- WA 1 — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit Nummer (beispielhaft)

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

- 0,3 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- WH z.B. 6,5 m — maximal zulässige Wandhöhe in m (für Flachdächer gilt WH = H)
- H (PD) z.B. 8,0 m — maximal zulässige Gesamthöhe für Gebäude mit Pultdach in m
- H (SD/ WD/vPD) z.B. 10,5 m — maximal zulässige Gesamthöhe in m für Gebäude mit Sattel-, Walm- 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, Gehweg)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- L — Landwirtschaftlicher Weg
- M — Mehrzweckstreifen zur Anlage von Stellplätzen, Straßenbegleitgrünflächen und Grundstückszufahrten
- Sichtdreiecke

5. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Abwasser (Niederschlagswasser) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

- öffentliche Grünflächen
- Pflanzgebot: Obst-/Laubbaumhochstamm (im Straßenraum in Verbindung mit Ziff. 8.1 der textlichen Festsetzungen)
- Pflanzgebot: Obst-/Laubbaumhochstamm, einzeln oder in Gruppe (Standort flexibel)
- Pflanzgebot: Sträucher, 2-3 reihige Hecken in Abschnitten (Standort flexibel)

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

- ZE — Anlage von Winterquartieren und Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen (z. B. nach Karch 2011), vgl. Ziff. 8.1 der textlichen Festsetzungen und verbindliche Ausführungshinweise in Anhang 7 zur Begründung sowie Anbringen von Ersatzhabitaten für Brutvögel und Fledermäuse, vgl. Ziff. 8.2 der textlichen Festsetzungen und verpflichtende Ausführungshinweise in Anhang 7 zur Begründung

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

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

9. Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - 1 — Schallimmissionen Verkehrslärm, nachts (vgl. B. textliche Festsetzungen, Ziff. 9.)
  - 2 — Schallimmissionen Gewerbe- und Anlagenlärm, tags (vgl. C. textliche Hinweise, Ziff. 1.4)
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (Anbauverbotszone nach Art. 23 BayStrWG entlang der Kreisstraße SW41)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Mainblick Süd" mit 3. Änderung des Bebauungsplans "An der Wipfelder Straße" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B. Nachrichtliche Übernahmen

- L — Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG) - gesamter Geltungsbereich

C. Zeichnerische Hinweise

- Flurstücke mit Flurnummern
- bestehende Gebäude
- geplante Gebäude
- RRB — geplanter Standort Regenrückhaltebecken
- vorgeschlagene Anbindung des geplanten Gehwegs an den bestehenden Gehweg in der Straße "Mainblick"
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3,0 m — Bemaßung (beispielhaft)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "An der Wipfelder Straße"
- Höhenschichtlinien mit Höhenangabe

Hauptver- und -entsorgungsleitungen unterirdisch, hier:

- bestehender Schmutzwasserkanal der Gemeinde Kolitzheim
- bestehende Stromleitung der Unterfränkischen Überlandzentrale eG
- geplanter Schmutzwasserkanal der Gemeinde Kolitzheim
- geplanter Regenwasserkanal der Gemeinde Kolitzheim

Hauptversorgungsleitungen oberirdisch, hier:

- bestehende 20 kV - Freileitung der Unterfränkischen Überlandzentrale eG (wird verlegt)

D. Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1 Das allgemeine Wohngebiet (WA 1 und WA 2) dient vorwiegend dem Wohnen.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im WA 1 und WA 2 nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen 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 das mittlere Straßenniveau der neuen Erschließungsstraße auf der jeweiligen Grundstücksbreite (Oberkante öffentliche Erschließungsfläche an der Grundstücksgrenze).

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 Es 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 (WA 1 und WA 2) sind in Wohngebäuden höchstens 3 Wohnungen je Einzelhaus und 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

5. Sichtdreiecke

5.1 Die Flächen der Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0,80 m von jeglicher Bebauung, Einfriedung, Bewuchs, Ablagerung und dergleichen freizuhalten (Bezugshöhe = OK Fahrbahn).

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

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

6.3 Für die gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen wird als besonderer Nutzungszweck gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB die Nutzung als Trafostation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) sowie die Nutzung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) festgesetzt.

7. Grünordnung

7.1 Pflanzgebote in den öffentlichen Grünflächen und im öffentlichen Straßenraum

- Öffentliche Grünflächen mit Anpflanzung von (Obst-)Bäumen und Hecken; Verwendung kleinoder schmalkroniger Obst- oder heimischer Laubbaumhochstämme; je angefangene 100 m² öffentlicher Grünfläche ist ein Hochstamm zu pflanzen (s. E. Hinweise zur Pflanzenverwendung sowie Anhang 6 (Schemaschnitt, beispielhaftes Pflanzschema) zur Begründung).
- Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechtem Saatgut anzusäen (s. E. Hinweise zur Pflanzenverwendung) und extensiv zu pflegen (jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September. Erhalt von jährlich alternierenden Bracheabschnitten auf der Fläche.). Der Einsatz von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln ist unzulässig.
- Im öffentlichen Straßenraum ist als einheitliche Baumart Feldahorn (Acer campestre ‚Elsrijk'), Pyramiden-Hainbuche (Carpinus betulus ‚Fastigiata') oder Zierkirsche (Prunus x schmittii) zu verwenden und in regelmäßigen Abständen zu pflanzen (siehe Planzeichnung); die genauen Standorte richten sich nach den erforderlichen Zufahrten, der Lage der Stellplätze und den endgültigen Grundstückszuschnitten.
- Bei Baumbepflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelraumbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ (gemäß FLL-Richtlinie „Empfehlung für Baumpflanzungen" – aktuelle Ausgabe) 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 sind zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen, in den öffentlichen Grünflächen vor Baubeginn und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuführen. Die Gemeinde Kolitzheim ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich (s. Anhang 6 zur Begründung). Ausgefallene Bäume und Sträucher sowie Ansaaten sind durch die Gemeinde Kolitzheim durch entsprechende Nachpflanzungen/Nachsaaten zu ersetzen.

7.2 Pflanzgebote im allgemeinen Wohngebiet

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

7.3 Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

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

7.4 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.

7.5 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen 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.

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

8.1 Als lebensraumoptimierende Maßnahme für die Zauneidechse sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen in den südlichen und westlichen Randbereichen des Geltungsbereiches folgende Habitatstrukturen spätestens im Winterhalbjahr vor Baubeginn herzustellen und dauerhaft zu erhalten (vgl. KARCH 2011, Anhang 5 (Prinzipskizze) zur Begründung). Die jeweils aktuellen verpflichtenden Ausführungshinweise der Höheren Naturschutzbehörde, Regierung von Unterfranken, sind zu beachten (vgl. Anhang 7 zur Begründung):

- 2 Steinhaufen mit 3 m Länge und 1 m Breite sowie 1 m Höhe (zur Hälfte in den Boden eingelassen, Steingröße und Kantenlänge mindestens 15 cm, ohne Feinanteile)
- 1 liegende Totholzlagerung mit 3 m Länge und 1 m Breite sowie mind. 1 m Höhe

8.2 In den öffentlichen Grünflächen oder am Trafohäuschen sind Ausweich-/Ersatzhabitate für Fledermäuse und Brutvögel spätestens im Winterhalbjahr vor Baubeginn zu errichten und dauerhaft zu unterhalten:

- 3 Fledermausflachkästen (z. B. Fledermausflachkasten 1FF oder Fledermaushöhle 2F (universell) der Firma Schwegler)
- Nistkästen: je 2 Nisthöhlen (z. B. Nisthöhle 2GR (oval), Nisthöhle 2M oder Starenhöhle 3S der Firma Schwegler) und Halbhöhlen (z. B. Nischenbrüterhöhle 1N der Firma Schwegler)
- Ergänzende Anforderungen der jeweils aktuellen verpflichtenden Ausführungshinweise der Höheren Naturschutzbehörde, Regierung von Unterfranken, sind zu beachten (vgl. Anhang 7 zur Begründung).

9. Immissionsschutz

9.1 Innerhalb der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Nr. 1 sind passive Schallschutzmaßnahmen (baulicher Schallschutz) aufgrund der Verkehrslärmemissionen während des Nachtzeitraumes aus dem Verkehr der nördlich verlaufenden Kreisstraße nötig. In diesem Bereich sind Räume mit Schlaffunktion (z. B. Schlaf- oder Kinderzimmer) mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Dauerlüftungsanlagen auszustatten oder die Ruheräume auf die straßenabgewandte Gebäudeseite zu orientieren. Straßenabgewandt sind diejenigen Gebäudeseiten, die einen Winkel von mehr als 100° zur Straßenachse aufweisen (vgl. Schalltechnische Untersuchung, Anhang 2 der Begründung).

Für die Außenbauteile der Wohngebäude sind die Anforderungen gem. DIN 4109 (Einstufung Lärmpegelbereich III) einzuhalten.

10. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

10.1 Im Bereich der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB gekennzeichneten Bauverbotszone der Kreisstraße gelten die Vorgaben des Art. 23 BayStrWG: So ist die anbaufreie Zone mit einer Breite von 15 m von Bebauung freizuhalten.

11. Gestaltungsfestsetzungen nach Art. 81 Abs. 1 BayBO

11.1 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.

11.2 Dächer

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

Für dem Hauptgebäude in Größe und Funktion untergeordnete, nicht eigenständig nutzbare Bauteile und Vorbauten, wie bspw. Anbauten, Erker, Balkone, Wintergärten, sind darüber hinaus andere Dachformen und -neigungen zulässig.

11.3 Materialien und Farben

Als Dacheindeckung für Hauptgebäude, Garagen und Carports sind Ziegel, Dachsteine und beschichtete Metalldeckungen (jeweils nicht stark reflektierend) in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen zulässig.

Eine Dachbegrünung ist zulässig.

Für die Fassadengestaltung sind nicht reflektierende Materialien zu verwenden. Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu gestalten.

Für Nebengebäude und für dem Hauptgebäude in Größe und Funktion untergeordnete, nicht eigenständig nutzbare Bauteile und Vorbauten, wie bspw. Anbauten, Erker, Balkone, Wintergärten, sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

11.4 Solaranlagen und Sonnenkollektoren

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

11.5 Doppelhäuser

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

11.6 Stauraum vor Garagen

Zwischen Grundstückszufahrten und Garagenzufahrten ist ein Stauraum von mindestens 5 m herzustellen. Eine Einfriedung dieses Stauraums zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist auf der Breite der Garage nicht zulässig.

11.7 Notwendige Stellplätze

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind pro Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen.

11.8 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 im WA 1 um nicht mehr als 0,50 m übersteigen.

11.9 Geländeveränderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich sind bis zu einer Höhe von maximal 0,7 m zulässig.

Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), Stützmauern oder Gabionen bis zu einer Höhe von 0,7 m auf dem Baugrundstück auszugleichen.

11.10 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.

11.11 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Raum sind als Holz- oder Metall-Einzellattenzaun mit senkrechter Lattung zulässig oder in Form von Hecken aus Laubgehölzen. Die Einfriedungen zwischen den Einzelgrundstücken sind zudem als dicht vor- oder hinterpflanzter Maschendrahtzaun zulässig. 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 zu den öffentlichen Grünflächen sind sockellos, für Kleintiere durchlässig, mit mind. 15 cm Bodenfreiheit auszuführen.

Die Baugrundstücke an der Kreisstraße SW 41 sind entlang der straßenseitigen Grenze für- und torlos einzufrieden.

E. Textliche Hinweise

1. Immissionsschutz

1.1 Durch die Bewirtschaftung der unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen 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.

1.2 Durch die Bewirtschaftung des Reiterhofs (Fl.Nrn. 237, 263) wirken Geruchsimmissionen auf das Plangebiet ein. Die zulässigen Immissionswerte gemäß GIRL /4/ werden eingehalten (vgl. Untersuchung der Geruchsimmissionen im Plangebiet, Anlage 3 der Begründung).

1.3 Im Rahmen gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzungen im östlich 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.

1.4 Aufgrund der bestehenden Nachbarnutzungen südlich des Geltungsbereichs kann es im Plangebiet im gekennzeichneten Bereich im Süden zu Lärmimmissionen kommen, die jedoch innerhalb der Baugrenzen zu keiner tatsächlichen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Gewerbelärmimmissionen führen (vgl. Schalltechnische Untersuchung, Anhang 4 der Begründung). Potenzielle Lärmimmissionen sind im baurechtlich genehmigten Umfang zu dulden. Maßnahmen zum Schallschutz auf den Freiflächen sind durch zukünftige Grundstückseigentümer in eigener Verantwortung zu treffen.

1.5 Durch den Betrieb des Transformatorengebäudes (Fl.Nr. 715, Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen - Elektrizität) kann es sporadisch zu Lärmimmissionen auf angrenzenden Baugrundstücken kommen, jedoch in hinnehmbaren, nicht erheblichen Umfang. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden die gesetzlichen Grenzwerte der 26. BImSchV für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte eingehalten.

2. Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

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

2.2 Das im Gebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten (z. B. in Zisternen), in geeigneter Weise zu bewirtschaften und / oder über Überläufe verzögert in den geplanten gemeindlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

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

2.4 Auf den Baugrundstücken ist eine Nutzung oberflächennaher Geothermie möglich.

3. Bepflanzung

3.1 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).

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

3.3 Bei Bauarbeiten in der Nähe von Gehölzbeständen (Laubbäume, Hecken, Gehölzränder etc.), die zu erhalten sind, ist die einschlägige DIN 18920 sowie die Richtlinie zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen (RAS-LP-4) verbindlich zu beachten.

4. Hinweise zur Pflanzenverwendung

4.1 Für die privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Grünflächen wird die bevorzugte Verwendung von standortgerechten Laubbaumarten und ihrer Sorten sowie alter, heimischer Obstsorten 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 monogyna „Paul´s Scarlett"
Apfeldorn	Crateagus „Carrierei"
Winterlinde i. Sorten	Tilia cordata z.B. "Rancho"
Spitzahorn i. Sorten	Acer platanoides z.B. „Columnare", „Emerald Queen", „Cleveland"
Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk"
Hainbuche	Carpinus betulus
Säuleneiche	Quercus robur „Fastigiata"
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata"o.a. kleinkronige oder säulenartige Sorten
Vogelkirsche	Prunus avium
Blumenesche	Fraxinus ornus

Heister: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Elsbeere

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

Ortstypische Obstbaumhochstämme, auch als Wildformen und in Sorten: Apfel (z. B. Goldparmäne, Landsberger Renette), Birne (z. B. Klapps Liebling, Köstliche aus Charneux), Kirsche, Zwetschge, Walnuss

Autochthones Saatgut für öffentliche Grünflächen / Saumbereich der Randeingrünung, z. B. Regiosaatgutmischung des Produktionsraums 7 bzw. Regiosaatgutmischung der Herkunftsregion 11 Südwestdeutsches Bergland in der Ausprägung einer Salbei-Glatthaferwiese mit einem Mindestkräuteranteil von 50 %

Autochthones Saatgut für das Regenrückhaltebecken, z. B. Regiosaatgutmischung der Herkunftsregion 11 Südwestdeutsches Bergland mit einem Mindestkräuteranteil von 50 %

5. Artenschutz

Um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Tötungs- und Störungsverbote, Schädigungsverbote) nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen sind folgende Maßnahmen und Handlungspflichten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde frist- und fachgerecht durch geeignetes Fachpersonal umzusetzen, zu betreuen (ökologische Baubegleitung) und zu dokumentieren (§ 17 Abs. 7 BNatSchG):

- Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen, wie die Baufeldräumung, die Beseitigung der Vegetationsdecke, 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 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 vorhanden sind.
- Das Baufeld ist spätestens im Winterhalbjahr vor Baubeginn zu räumen, alle oberflächigen Strukturen, die für Zauneidechsen als Sommerverstecke geeignet sind (Holzstapel und sonstige Ablagerungen), sind zu beseitigen. Es ist in der Folge so zu pflegen, dass es für Zauneidechsen unattraktiv ist (Vegetation dauerhaft bis auf die Grasnarbe kurzhalten; Entfernung Mahdgut von der Fläche; Verwendung einer (Moto-)manuellen Sense oder Balkenmäher, Schnitthöhe etwa 10 cm). Der vom Eingriff betroffene Lebensraum der Zauneidechse ist nach erfolgter Mahd, Gehölz- und Versteckentfernung mit einem ortsfesten Kleintierschutz- oder Amphibienzaun (glatte Folie) zu umzäunen (Übersteigbarkeit von der Eingriffsseite her muss gewährleistet sein).
- Die jeweils aktuellen verpflichtenden Hinweise und Vorgaben der Höheren Naturschutzbehörde, Regierung von Unterfranken, zur Vergrämung der Zauneidechse aus dem Baufeld (Stand März 2020) sind zu beachten (vgl. Anhang 7 zur Begründung).
- Die ergänzenden verpflichtenden Hinweise und Vorgaben der Höheren Naturschutzbehörde, Regierung Unterfranken, zur Anlage und Ausführung von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse (Stand März 2020) sind zu beachten (vgl. Anhang 7 zur Begründung).
- Die jeweils aktuellen verpflichtenden Hinweise und Vorgaben der Höheren Naturschutzbehörde, Regierung Unterfranken, zur Errichtung von Ersatzhabitaten für Fledermäuse (Stand März 2020) sind zu beachten (vgl. Anhang 7 zur Begründung).

Im öffentlichen Straßenraum sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik, z. B. LED, warmweißes Licht) in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden.

6. Dokumentationspflicht für Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Die frist- und sachgerechte Durchführung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ist zu dokumentieren (§ 17 Abs. 7 S. 2 BNatSchG).

7. Boden- und Grundwasserschutz

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

7.2 Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen

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 Schweinfurt 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).

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Kolitzheim hat in seiner Sitzung am 10.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Mainblick Süd" im Ortsteil Lindach im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Name des Bebauungsplans wurde in der Gemeinderatssitzung am 07.01.2020 um die 3. Änderung des Bebauungsplans „An der Wipfelder Straße" ergänzt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.04.2018 bis zum 29.05.2018 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.04.2018 bis 29.05.2018 öffentlich ausgelegt.

Aufgrund von Änderungen und Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, der zeichnerischen und textlichen Hinweise sowie der Begründung des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.01.2020 mit Schreiben vom 23.01.2020 bis zum 27.02.2020 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2020 bis 27.02.2020 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Kolitzheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.04.2020 den Bebauungsplan „Mainblick Süd" mit 3. Änderung des Bebauungsplans „An der Wipfelder Straße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.04.2020 als Satzung beschlossen.

Kolitzheim, den 22. April 2020

HERBERT 1. Bürgermeister (Siegel)

Ausgefertigt:

Kolitzheim, den 22. April 2020

HERBERT 1. Bürgermeister (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 01. Mai 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

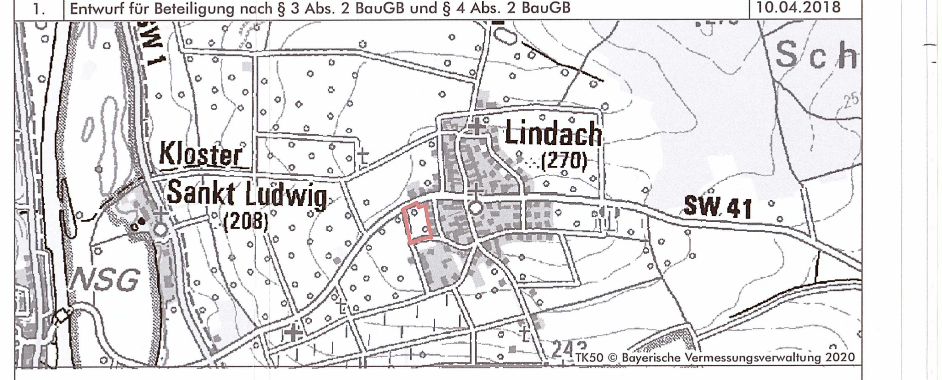
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Mainblick Süd" mit 3. Änderung des Bebauungsplans „An der Wipfelder Straße" in Kraft getreten.

Kolitzheim, den 01. Mai 2020

HERBERT 1. Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Kolitzheim
Landkreis Schweinfurt

Nr.	Planhistorie	Datum
5.		
4.		
3.		
2.	Entwurf für erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 S. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	07.01.2020
1.	Entwurf für Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	10.04.2018



Bebauungsplan „Mainblick Süd" mit 3. Änderung des Bebauungsplans „An der Wipfelder Straße"

Ortsteil Lindach

Projekt Nr.:	Bearbeiter:	Plan Nr.:	Blatt Nr.:	Datum:
17-013	Rentsch / Hein	06	00	21.04.2020
				Maßstab: M 1: 1.000

Auftraggeber: Gemeinde Kolitzheim, Rathausstraße 1, 97509 Kolitzheim

Planverfasser: arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh, Steigweg 24 . 97318 Kitzingen . T 09321 2680050 . info@arc-gruen.de