

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. 794; BayRS 2020-1-1), 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. 558; BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- der Baumzuchtverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3784)
- 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 Bauvorschriften "Am Auweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans "Östlicher Felsenkeller" in öffentlicher Sitzung am 10.09.2019 als Sitzung beschloss.

§ 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 Bauvorschriften "Am Auweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans "Östlicher Felsenkeller" besteht aus dem Legalen mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 07.05.2019. Dem Bauvorschriftenplan wird die Begründung vom 07.05.2019 beigelegt.

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 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/PD) 10,0 m maximal zulässige Gesamthöhe in m für Gebäude mit Sattel-, Wal-, 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. Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn, Mehrzweckstreifen, Fußweg)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung

verkehrsberechtigter Bereich

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, Pflanzgebiete und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)

Pflanzbindung: Obst-/Laubbauhochstamm

Pflanzbindung: Sträucher

Pflanzgebot: Laubbauhochstamm

Pflanzgebot: Obstbaumhochstamm (Standort flexibel)

Pflanzgebot: Laubbauhochstamm, 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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 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 Schönlungsteils mit Schilfbestand durch Uferabräufungen, naturnahe Böschungslinie und dauerhaft wasserführende Stellen

Anlage einer artreichen Wiese mit Bauminseln und Hecken

Schutz und Erweiterung des bestehenden Gewässersums

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. Gestaltungs- und Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

SD/PD/WD/WDZ Dachformen (SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach, WDZ = Walmdach, ZD = Zeltdach, *PD = versetztes Pultdach)

DN (PD) Maß der zulässigen Dachneigung für Gebäude mit Pultdach

DN (SD/WD/ ZD/PD) Maß der zulässigen Dachneigung für Gebäude mit Sattel-, Wal-, Zelt- oder versetztem Pultdach

9. Sonstige Festsetzungen

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Am Auweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans "Östlicher Felsenkeller" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

C. Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmal
§ 8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG

D. Zeichnerische Hinweise

Flurstücke mit Flurnummern

bestehende Gebäude

vorgeschlagene Gebäudestellung

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

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 (bzw. 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, Gartenbauernische, 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 Planzeichenschrift.

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

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 Planzeichnung festgesetzt.

6. Grünordnung

6.1 Pflanzgebote in den öffentlichen Grünflächen und im öffentlichen Straßenraum

• Laubbauempfehlungen 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 Grundstücksaustritten. Je öffentlichem Straßenraum ist möglichst eine einheitliche Baumart zu wählen (s. Hinweise zur Artenwahl in der Begründung).

• Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagflächen ist pro Baum ein spartenreifes, durchlüfteter Wurzelraumbereich mit einem durchlüfteten Mindestmaß von 12 m² nachzuweisen (Pflanzgröße 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 Begründermaßnahmen im öffentlichen Straßenraum und in den öffentlichen Grünflächen sind mit der Erschließung der jeweiligen Bauabschnitte auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sowie Ansetzen sind durch die Gemeinde Kolitzheim durch entsprechende Nachpflanzungen/Nachsetzen zu ersetzen.

6.2 Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet

• je angefangene 400 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, kleinkroniger Laubbau- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen.

6.3 Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

• Laubbau: Hochstamm, 3v, SHL 12-14 cm, im öffentlichen Straßenraum SHL 16-18 cm

• 1 Halbhöhle (z.B. Nischenbrüderhöhe 1N der Firma Schwelger)

• Heister: 2v, 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 Begründermaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugserfügung abgeschlossen sein. Der Grundstücksigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begründermaßnahmen 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 je Fläche festzusetzen:

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

• Fläche: 8.184 m²

• Anlage:

- Ansatz der Extensivwiesen mit regionalem Saatgut (siehe C. 3 Hinweise zur Pflanzenverwendung)

- Pflanzung hochstammiger, regional verbreiteter Strauch- bzw. Wildobstsorten (siehe C. 3 Hinweise zur Pflanzenverwendung), Pflanzabstand 10 m

- Entwicklung von flächtigen Gehölzen und Hecken in den Randbereichen durch Anpflanzung mind. 3-reihiger Heckenabschnitte aus heimischen, standortgerechten Strauchgehölzen autochthoner Herkunft

- Anlage von mind. 3 m breiten, mehrjährigen Blühstreifen in den Randbereichen durch Ansatz einer artreichen, autochthonen, mehrjährigen Wildblumenmischung (z.B. KULAP-Mischung "Lebendiger Acker trocken" gem. UL-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 Störungsanzeigern

Ausgleichsfläche A2: Aufwertung des Schönlungsteils mit Schilfbestand durch Uferabräufungen, naturnahe Böschungslinie und dauerhaft wasserführende Stellen im Komplex mit der Anlage einer artreichen Wiese mit Bauminseln und Hecken

• Fläche: 1.042 m², davon anrechenbar 261 m²

• Anlage:

- Variation des Beckens um ca. 2 m zur Anlage dauerhaft wasserführender Stellen, dabei naturnahe Böschungslinie und Abflachungen durch Abflachungen, wechselnde Neigungen und Variation der Böschungslinie, in Abschnitten, jeweils im Winterhochstand

- Einsatz mit autochthonen Saatgut für Feuchtwiesen / Ufersträucher / jeweils Hochstandstufen (siehe C. 3 Hinweise zur Pflanzenverwendung)

- dichte Eingrünung durch Baum- und Heckenpflanzungen

- Einfriedigung sockellös, für Kleintiere durchlässig und mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit

• Pflege:

- Zulasen von Sukzession

- Freihalten eines Wasserflusses von 50 %

- extensive Bewirtschaftung der Wiesenflächen durch einschürige Mahd mit Mähgutabfuhr (zwischen Oktober und Februar)

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

• Fläche: 587 m², davon anrechenbar 294 m²

• Anlage:

- Heilighölzer Abgrabungen (Bodenmodellierung) zur strukturreichen Ufergestaltung

- Erhalt und Aufwertung vorhandener Großrohrbänke

- punktuelle Gehölzenwicklung zulassen, Entwicklung von Saumstrukturen durch Sukzession, ggf. Anpflanzung von gewässertypischen Hochstauden

• Pflege:

- Zulasen von Sukzession

- extensive einschürige Mahd im jährlich wechselnden Abschnitten auf jeweils einem Drittel der Uferabschnitte, ab Oktober mit Mähgutabfuhr

7.2 Für Wegelände innerhalb der Ausgleichsflächen sind offene, versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. wassergedämmte Beläge, Rasengras, Drainage, sog. Okaplatz).

7.3 Die Einfriedigung der Ausgleichsflächen A1 und A3 ist unzulässig.

7.4 Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Planungstermin nach Fertigstellung des Erschließungsstraßenbaus planmäßig, vollständig und fachgerecht durchzuführen.

7.5 Zuordnung planerischer Ausgleichsflächen und -maßnahmen: Dem Bauvorschriftenplan werden als Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne Grundstücks Nr. 468, Gemarkung Kolitzheim, mit einem Flächenumfang von 0,28 ha verbindlich und dauerhaft zugewiesen. Dies sind Teilflächen der gemeindlichen Ausgleichsfläche "In der Mönchsack" (vgl. Kap. 3/9/6.7.4 der Begründung zum Bauvorschriftenplan und Festsetzungen des Ausgleichsbauvorschriftenplans zum Baugebiet "Alter Sportplatz" der Gemeinde Kolitzheim für den Gemeindefall Kolitzheim).

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

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 Planschemata 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 planerischen Fläche - stehenden Pflanzmaßnahmen, Einsetzen 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 (vorgesehene 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 Bauabnahme folgende Nst- und Quartierkästen auszubringen und dauerhaft zu unterhalten (CEF-Maßnahme):

• 2 Höhlenkästen (z.B. Nisthöhle ZGR (oval), Nisthöhle 2M oder Starenhöhle 3S der Firma Schwelger)

• 1 Halbhöhle (z.B. Nischenbrüderhöhe 1N der Firma Schwelger)

• 1 Fledermaus-Flachkasten (z.B. Fledermausflachkasten 1FF oder Fledermäusehöhle 2F (universal) der Firma Schwelger)

9. Flächen für die Landwirtschaft

9.1 Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft ist eine Nutzung als Holzagerplatz, Wäschplatz für landwirtschaftliche Fahrzeuge und LKW und Tankstelle für landwirtschaftliche Fahrzeuge entsprechend der bestehenden Nutzung zulässig.

10. Gestaltungs- und Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 BayBO

10.1 Abstandsflächen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Auweg" mit 9. Änderung des Bauvorschriftenplans "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 Dachneigung bei geneigten Dächern gemäß Planzeichenschrift auszuführen, ausgenommen sind Anbauten und Wintergärten.

10.3 Materialien und Farben
Als Dachdeckung für Hauptgebäude, Garagen und Carports sind Ziegel, Dachtafel und beschichtete Metalldeckungen (jeweils nicht reflektierend) in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazitfarben zulässig, ausgenommen sind Anbauten und Wintergärten.

Für Flachdächer und fach 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 gedackten 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 Haushalten 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 Höhenanstellung der Gebäude darf die Oberkante der Kallerdecke des Rohbaus den höchsten Punkt der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) auf der Gebäudebreite des Hauptgebäudes um nicht mehr als 0,50 m übersteigen.

10.9 Geländeeränderungen

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 Aufschüttungen sind nur in Verbindung mit Erschließungs-/Entwässerungsmaßnahmen zulässig.

Höhenunterschiede sind durch zu beplanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), Stützmauern oder Gelbionen 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 Böschtungsverhältnis von 1:1,5 hergestellt.

Die zur Herstellung der Straßen-, bzw. Fußweganlage notwendigen Befundamente (für Bordsteine bzw. Stollentöne) 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.

F. Textliche Hinweise

1. Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

1.1 Die Entwässerung des Baugebietes 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 - I 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-/DVGW-Merkblätter, NWRvV, TRENGV, TRENOG).

1.5 Das im Gebiet anfallende, unverschlammte Niederschlagswasser von Dachflächen und befahrbaren Flächen ist durch geeignete Regen- oder Teichkammern innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuführen, in geeigneter Weise zu bewirtschaften und / oder überläufige Verzüge in die gemeindliche Mischwasserkanalisation abzuleiten, soweit dies nach den dringenden Gegebenheiten des Baugebietes zulässig ist.

1.6 Für die gemäß Planzeichnung 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 Strauchverwendung empfohlen, z. B.

Roskastanie *Aesculus cornuta* (nichtfruchtend, rotblühend)

Chinesische Wildbirne *Pyrus calleryana* „Charlinee“