

**ZEICHENERKLÄRUNG
A FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Flächen für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte
- MI Mischgebiet
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- 0,55 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
10,0m max. Gebäudehöhe (sh. Textziffer A2)
- b besondere Bauweise (sh. Textziffer A4)
- St Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (sh. Pflanzschema A bzw. Pflanzschema B)
- Baum I., II. oder III. Ordnung - ungefähre Standort (Pflanzgebot § 25a BauGB, sh. Textfestsetzungen A5)
- Stellplatzzufahrt
- Höhenfußpunkt (sh. Textziffer A 2b)

B HINWEISE

- entfallende Grundstücksgrenze
- Flurnummer
- Gebäude geplant
- Von BPl. "Am Hirtenweg" überplante Fläche
- vermutetes Zauneidechsenhabitat (sh. Textziffer A7a)

Art der baulichen Nutzung	max. Gebäudehöhe	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise	

TEXTFESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

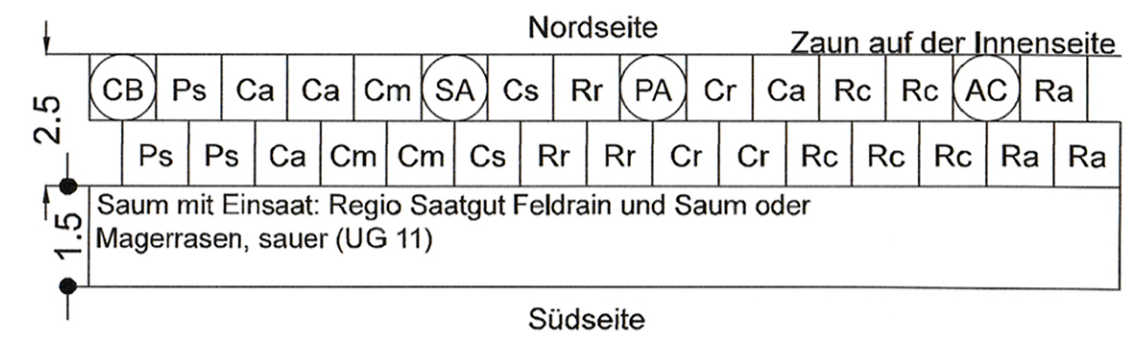
- A1 Art der baulichen Nutzung**
a Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist die Errichtung einer Kindertageseinrichtung mit den für einen ordnungsgemäßen Betrieb erforderlichen Einrichtungen und Nebenanlagen (z.B. Spielgeräte, Einfriedungen, Sonnenschutzanlagen etc.) zulässig.
- A2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe**
a Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf - gemessen zwischen Oberkante-Erschließungsfläche im Bereich des Haupteingangs (sh. Planeintrag -Höhenfußpunkt) und der Oberkante der höchsten Stelle des Gebäudes (OK-First) - 10,0m nicht überschreiten. Fotovoltaikanlagen, Solarkollektoren und sonst. Bauteile, mit Ausnahme von notwendigen Kaminen dürfen nicht darüber hinaus ragen.
b Die max. zulässige Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, um max. 50%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden.
- A3 Abstandsflächen**
a Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- A4 Bauweise**
a besondere Bauweise: das ist „offene Bauweise“, jedoch mit Gebäudelängen von mehr als 50m.
- A5 Pflanzgebote**
a An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen (Pflanzliste gem. Hinweise B3). Sie sind vom jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Jeder Ausfall ist innerhalb eines Jahres zu ersetzen.
b Auf den mit Pflanzgebot (Hecke) festgesetzten Flächen sind Heckenstrukturen – unter Beachtung der Festsetzungen unter Textziffer A7a - gem. der Pflanzschemata A und B anzupflanzen.
c Flachdächer sind zu begrünen. Die Dachbegrünung ist als extensive Dachbegrünung (z.B. als Sedumsprossensaat) mit einer Substratdicke von mindestens 5 cm auszuführen.
- A6 Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft**
a Ausgleichsflächen:
Der Ausgleich für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft erfolgt unter „Abbuchung“ einer Teilfläche (2.505 m²) des Grundstücks Fl. Nr. 1175, Gemarkung Unterspiesheim, vom „Ökokonto“ der Gemeinde Koltitzheim. Sie wird gemäß §9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffs-Bebauungsplans „An der Kirchgasse“ mit 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Hirtenweg“ ganz zugeordnet.
- A7 Artenschutz**
a Das im Plan gekennzeichnete Areal (Hecke mit vorgelagerter Schotterfläche) darf nur nach vorangegangener Untersuchung auf das Vorkommen von Zauneidechsen (und ggf. nach erfolgter Umsiedlung der gefundenen Exemplare) verändert werden. Solange dies nicht erfolgt ist, ist das Areal vor Zerstörung bzw. Beeinträchtigungen (insb. während der Bauzeit der Kindertagesstätte) zu schützen.
- A8 Einfriedungen**
Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind sockelhaft und nur als senkrechte Holzlaten- oder Metallstabzäune auszuführen. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die Einfriedungen mind. 1,5m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu errichten.
- A9 Niederschlagswasser**
Die Befestigung der Wege, Zufahrten und Höfe ist mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen herzustellen, soweit es die wasserrechtlichen Belange (nur Anfall von sauberem Oberflächenwasser) zulassen.

B Hinweise

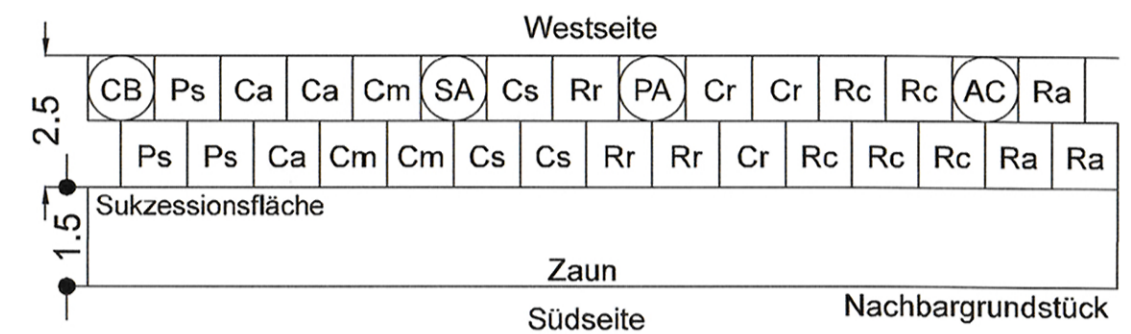
- B1** Grund-, Quell-, und Drainagewasser sind nicht in die gemeindliche Kanalisation sondern gesondert abzuleiten.
- B2 Artenzusammensetzung bei den Ansaatmischungen für Saumbereiche bzw. umgebenden Grünflächen - Nahrung für Wildbienen.**
Bei den Saatgutmischungen sollte darauf geachtet werden, dass folgende Arten in ausreichendem Anteil in den Ansaatmischungen vorkommen:
Für die trockenen warmen Standorte
gewöhnlicher Hornklee (Lotus corniculatus), Esparselte (Onobrychis viciifolia), Zaunwicke (Vivica sepium), Wiesen-Platterbse (Lathyrus pratensis), Gamander-Ehrenpreis (Veronica chamaedrys), Wiesen-Salbei (Salvia pratensis), Kriechender Günsel (Ajuga reptans), Witwenblume (Knautia arvensis), Tauben-Skabiose (Scabiosa columbaria), Rundblättrige Glockenblume (Campanula rotundifolia), Knolliger Hahnenfuß (Ranunculus bulbosus), Wilde Möhre (Daucus carota), Rauher Löwenzahn (Leontodon hispidus), Wiesen-Flockenblume ((Centaurea jacea).
Für frische Standorte
Wiesen-Glockenblume (Campanula patula), Scharfer Hahnenfuß (Ranunculus acris), Wiesenkerbel (Anthriscus sylvestris), Wiesen-Bärenklau (Heracleum sphondylium), Wiesen-Pippau (Crepis biennis), Gewöhnliches Ferkelkraut (Hypochoeris radicata), Wiesen-Schaumkraut (Cardamine pratensis).
- B2** Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodentaleritümmern gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.
- B3** Zur Erfüllung des Pflanzgebotes sind folgende Arten zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung
Spitz-Ahorn Acer platanoides
Eßkastanie Castanea sativa
Bäume 2. Ordnung
Feld-Ahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Baumhasel Corylus colurna
Elsbeere Sorbus torminalis
Bäume 3. Ordnung
Französischer Ahorn Acer monspessulanum
Blumen-Esche Fraxinus ornus
Blütenkirsche, gefüllt Prunus avium 'Plena'
Apfel (in Sorten)
Pflanzgröße und -qualität: Hochstämmen, 3x v., STU 16 - 18cm, Obstbäume, 3x v., STU 14 - 16 cm

- B4** Gemäß §17 Abs. 6 BNatSchG sind die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzten Flächen im Ökoflächenkataster zu erfassen. Das Ökoflächenkataster (ÖFK) wird gemäß Art. 39 Nr. 5 BayNatSchG vom Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU) geführt und laufend fortgeschrieben. Hierzu sind dem LfU rechtzeitig nach Fertigstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der vom Ökokonto abgebuchten Flächen die für die Erfassung und Kontrolle der Flächen erforderlichen Angaben in aufbereiteter Form zu übermitteln.
- B5 Zeitpunkt der Rodungen**
Ggf. erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- B6 Bodenarbeiten**
Der Beginn der Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens) muss außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vogelarten, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli liegen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen sollten, so sind von Anfang März bis Baubeginn mittels kontinuierlicher Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen. Sollten bei Grabungsarbeiten Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landratsamt Schweinfurt (Abfallrecht) unverzüglich zu benachrichtigen.
- B7 Entwässerung**
Die qualitative und quantitative Niederschlagswasserbeseitigung hat nach dem Merkblatt DWA-M 153 zu erfolgen. Evtl. ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung mitsamt der TRENGW und der TRENOC einschlägig. Es wird empfohlen, vor Errichtung von Versickerungsanlagen einen Sickerversuch durchzuführen.

PFLANZSCHEMA A (Eingünungsstreifen "Wirtsweg")
(Feldgehölz/Landschaftshecke mit Sträuchern und Heistern)
Länge: 15,0 m, Breite: 4,0 m, Pflanzabstand: 1,0 x 1,25 m



PFLANZSCHEMA B (Ostseite)
(Feldgehölz/Landschaftshecke mit Sträuchern und Heistern)
Länge: 15,0 m, Breite: 4,0 m, Pflanzabstand: 1,0 x 1,25 m



PFLANZLISTE: Hei, 2 x v, oB, Höhe: 100-125cm oder 150-200 cm
Str., 2 x v, oB, Höhe: 60-100 cm

Heister:	AC Acer campestre	Feld-Ahorn
CB	Carpinus betulus	Hainbuche
PA	Prunus avium	Vogel-Kirsche
SA	Sorbus aria	Mehlbeere
Sträucher:	Ca Corylus avellana	Hasel
Cr	Crataegus monogyna	Weißdorn
Cs	Cornus sanguinea	Hartriegel
Cm	Cornus mas	Kornelkirsche
Ra	Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ps	Prunus spinosa	Schlehe
Rc	Rosa canina	Hunds-Rose
Rr	Rosa rubiginosa	Weinrose

Zwischen den ca. 15 m langen Gehölzabschnitten werden Strukturelemente (Totholz, Steinhaufen, Sandbereiche, Offenboden mit jeweils ca. 10 - 12 m² (mind. 2,5 x 4,0 m) angelegt.

VERFAHRENSVERMERKE

- A** Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 24.09.2019 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 04.10.2019 bekannt gemacht.
- B** Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde in der Zeit vom 23.03. bis 23.04.2020 gemäß §(2) BauGB öffentlich ausgelegt.
Koltitzheim, den 27.04.2020
- c** Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 20.10.2020 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.
Koltitzheim, den 21.10.2020
- D** Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplans durch den Gemeinderat ist am 30.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Koltitzheim während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Koltitzheim, den 30.10.2020

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

GEMEINDE KOLTITZHEIM

GEMEINDETEIL UNTERSPIESHEIM
BEBAUUNGSPLAN „AN DER KIRCHGASSE“ MIT
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „AM HIRTENWEG“
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **IWM**, Gochsheim
12. September 2019, 03. März 2020, 23. Juni 2020