

Legende

243/1

Table with 2 columns (A, B) and 3 rows (C, D, E, F) for the usage template.

Nutzungsschablone:

- A) Art der baulichen Nutzung
B) Zahl der Vollgeschosse
C) Grundflächenzahl
D) Geschossflächenzahl
E) Dachform
F) Bauweise



Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

Geltungsbereich

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 5 BauNVO)

- MD (MD) Dorfgebiet § 1 Abs. 2 Nr. 5 und § 5 BauNVO
(SO) Sondergebiet für private Pferdehaltung mit Reitplatz

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 ff BauNVO)

- II maximal zulässige Vollgeschosse
0,6 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
1,2 Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

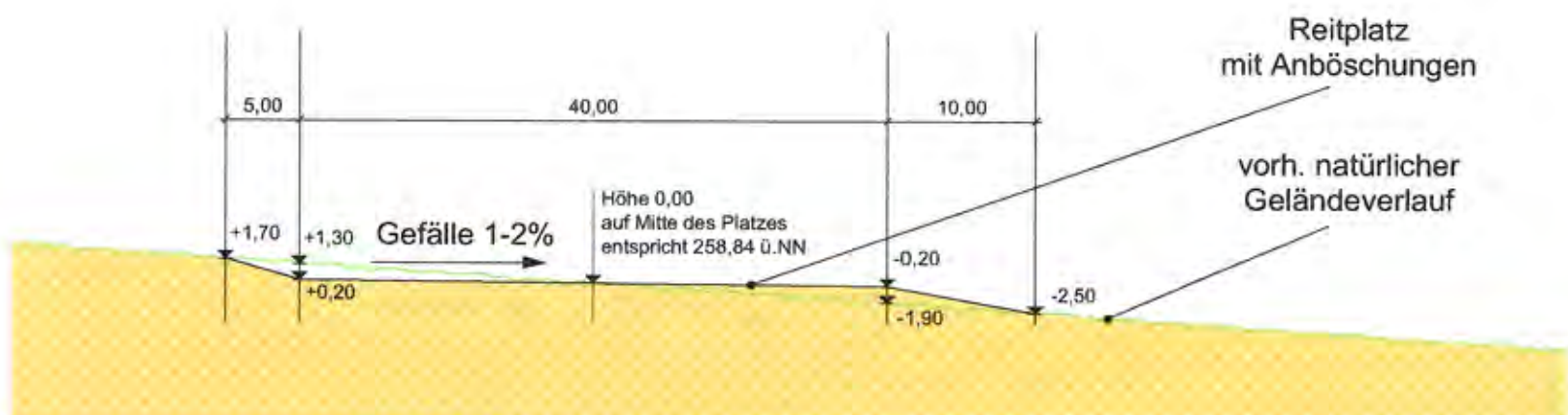
- bestehende Gebäude, derzeitige Stellung der Gebäude und Nebengebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

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

- Erschließungsweg, geschottert
Wirtschaftsweg für landwirtschaftliche Fahrzeuge
Erschließungsweg, gepflastert

Grünflächen und sonstige Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Baum erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Sträucher Bestand, ohne besonderen Schutz
Baum (Obst- und Wildobstbäume) mit etwaigen Standort pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Sträucher (Obst- und Wildobstbäume) mit etwaigen Standort pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Reitplatz, befestigt
Grünfläche, Weidefläche
Sandfläche, Gehege Pferde
Flutlichtmast max. 6m Höhe und direkt ausgeleuchteter Bereich
Standort der Mistlagerung



Längsschnitt Reitplatz mit Anböschungen M 1:500

Hinweise

Flurstücksnummern

Grundstücksgrenzen

Verlauf der Grenze zwischen Dorfbereich und Außenbereich nach Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolitzheim vom 21.03.1997, in der Fassung der 14. (letzten) Änderung vom 07.12.2012

Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht von Bodendenkmälern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich d.h. ohne schuldhaftes Verzögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt mitgeteilt werden.

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Gebiets „Weinbergsweg 5 - Reitplatz“ wird festgesetzt als:
- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO und
- Sondergebiet für private Pferdehaltung mit Reitplatz (SO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt für das Dorfgebiet mit:
Grundflächenzahl = GRZ 0,6
Geschossflächenzahl = GFZ 1,2
und für das Sondergebiet mit:
Grundflächenzahl = GRZ 0,3
Geschossflächenzahl = GFZ 0,3

3. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 3.1 Die Gebäude sind als Putzbauten oder mit Holzverkleidungen zu erstellen. Im Sondergebiet sind die Gebäude mit einer alleseitigen Holzverkleidung zu versehen, mit Ausnahme von Pferdestall und Heulager, dieses Gebäude ist als einzelnes Gebäude mit Putzfassade zulässig.
3.2 Es sind keine grellen disharmonischen Farben zugelassen, sondern nur Erdfarben. Neue Farbanstriche sind mit der Gemeinde Kolitzheim abzustimmen.
3.3 Im Sondergebiet ist eine rotbraune Dacheindeckung z.B. durch Wellfaserzementplatten, mattes Trapezblech oder Ziegel vorzusehen.
3.4 Die Gebäude sind mit Satteldächern auszuführen, bei Garagen oder eingeschossigen Nebengebäuden sind auch Flach- oder Pultdächer zulässig.

4. Höhenfestsetzungen

- 4.1 Wandhöhe im Dorfgebiet max. 6 m und im Sondergebiet max. 3,50 m, diese Höhen beziehen sich auf den natürlichen Geländeverlauf. Der Lage- und Höhenplan "Lindach" in der Fassung vom 14.05.2015 von Frau Heike Spiegel ist Teil des Bebauungsplans und dokumentiert den natürlichen Geländeverlauf.
4.2 Zulässige Dachneigung 10 - 50 Grad

5. Nebenanlagen

Im Sondergebiet sind nur Gebäude zulässig, die der Unterbringung und Versorgung der Pferde dienen. Die Scheinwerfer auf dem Gelände sind so zu richten, dass sie sich auf das Grundstück konzentrieren, die angrenzenden Nachbarn nicht direkt blenden und die umgebende Landschaft nicht ausleuchten. Die Nutzung der Scheinwerfer im Außenbereich ist im September und April bis 20 Uhr, im Oktober und März bis 21 Uhr und in den Monaten November bis Februar bis 22 Uhr erlaubt. Hinsichtlich der Lichteinwirkung auf die Nachbarschaft durch die Beleuchtung sind die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), in der jeweils aktuellen Fassung, derzeit gültiger Beschluss vom 13.09.2012 zu beachten. Im Sondergebiet ist nur die Verwendung von warmweißen LED Lampen zulässig.

6. Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist nur ein mit bodenständigen heimischen Laubsträuchern hinterplanter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen zugelassen. Im Bereich des Sondergebiets und an der westlichen Grenze sind keine Mauern oder geschlossene Einfriedungen zulässig. Um den Reitplatz einzufassen sind Zäune die im Reitsport üblich sind zugelassen. Eine Einfassung durch Zäune im Sondergebiet ist nur möglich, wenn sie zur Begrenzung der Bewegungsfläche der Pferde dienen, hierfür sind einfache Elektro-, Kunststoff- oder Holzlatenzäune bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

7. Tierhaltung

Die Tierhaltung wird auf maximal 10 Pferde beschränkt. Die Mistlagerung auf dem Gelände ist auf zehn Werkstage beschränkt. Variante 1: Es kann ein Mistlagerplatz errichtet werden. Dieser muss auf zwei Seiten durch Mauern begrenzt werden. Der Boden muss betoniert sein und ein Gefälle besitzen. Am tiefsten Punkt ist ein ausreichend dimensionierter Behälter einzuarbeiten, der die Gülle aufnehmen kann. Variante 2: Ebenso kann ein Miststreuer gestellt werden, dieser muss z.B. durch eine Plane vor Regen geschützt werden, so dass kein Niederschlagswasser zu einer Auswaschung der Gülle und keine Versickerung in den Untergrund erfolgt.

8. Reitplatz

Die Nutzung des Reitplatzes wird auf 6 - 22 Uhr eingeschränkt. Für den Aufbau des Platzes sind zugelassene Materialien für den Reitsport zu verwenden. Zur Begrenzung der Staubemission am Reitplatz ist bei der längerer Trockenheit, durch Befechtung sicherzustellen, dass keine sichtbaren Staubemissionen freigesetzt werden.

9. Entwässerung

Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist sorgfältig darauf zu achten, dass tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird. Die Nachweispflicht liegt beim Bauherrn.

Die zu entwässernden Flächen im MD Gebiet sind der örtlichen Kanalisation zuzuführen oder durch geeignete Maßnahmen zu versickern. Die Entwässerung und Versickerung der Gebäude im Gebiet SO Pferde kann direkt vor Ort erfolgen, breitflächig über die belebte Bodenzone.

Die Entwässerung des Reitplatzes ist durch einen versickerungsfähigen Boden durchzuführen. Es ist ein Gefälle von 1 - 2% zu erstellen, um den Platz bei starken Niederschlägen in die starkbewachsene Ausgleichsfläche im Süden zu entwässern.

10. Sonstiges

Der Vorhabens- und Erschließungsplan in der Fassung vom 11.05.2015 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

B) Festsetzungen für die Grünordnung (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1. Böschungen

Auffällig steile Böschungen, steiler als 16 Grad, das sind 28%, und Abgrabungen sind unzulässig. Geländeunterschiede sind auf dem Gelände durch Böschungen reliefharmonisch auszugleichen.

2. Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten, vorhandenen Einzelbäume (Obstbäume) sind dauerhaft zu erhalten. Bei den Bauarbeiten ist die DIN 18920 verbindlich zu beachten. Bei Abgang von Bäumen und für Bäume im Baufeld ist dafür gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten.

3. Neupflanzungen und Ausgleichsfläche

Die umgrenzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB ist eine Ausgleichsfläche (vgl. Begründung, Umweltbericht). Auf der Fläche ist nach Abschluss der Bauarbeiten zum frühestmöglichen günstigen Zeitpunkt die Einsaatmischung RSM 8.1 Variante 1 zu säen. Der Bereich ist ausdrücklich keine Weidefläche, die Fläche kann alljährlich zum 15. Juni mit Mähgutabfuhr gepflegt werden.

Auf der Fläche südlich des Reitplatzes sind heimische Obstbäume als Hochstamm, zweimal verschult, Stammumfang 8/10, Stammhöhe 1,80 m - 2,00 m zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind durch Sträucher zu ergänzen. Die Massierung fremdländischer Nadelhölzer und das Anlegen strenger Hecken ist nicht zulässig. Außerdem sind Strauchpflanzungen im Bereich der südlichen Auftragsböschungen und an den Eckbereichen vom Reitplatz als Einbindungsgrün zu ergänzen.

Gehölzartenliste

- Bäume 1. Ordnung: Wildbirne, Vogelkirsche, Walnuss
Bäume 2. Ordnung: Eberesche, Schwedische Mehlbeere und Rote Stornenette, Prinzenapfel, Roter Boskoop, Maunzenapfel, Gewürzliuken, Landsberger Renette, Danziger Kantapfel, Gefamter Kardinal, Kaiser Wilhelm, Pastorenbirne, Doppelte Philippsbirne
Obstbaumauswahl: Haselnuss, Eingriffliger Weißdom oder Hartriegel, Schlehe, Wildrose, Kornelkirsche, Salweide, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball

Sträucher:

Die Gehölzpflanzungen sind gegen Verbiss durch die Pferde fachgerecht zu schützen.

Vollzug der Gehölzpflanzungen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölzpflanzungen sind zum nächstmöglichen Pflanzzeitpunkt (Frühjahr oder Herbst) nach Fertigstellung / Nutzungsbeginn des Reitplatzes vollständig und plangemäß auszuführen. Der unteren Naturschutzbehörde ist zwecks Abnahme Vollzug zu melden.

C) Hinweise für die bauliche Ordnung

Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagswahl für die befestigten Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.

Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.10.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Weinbergsweg 5 Reitplatz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2014 hat in der Zeit vom 03.11.2014 bis 03.12.2014 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2014 hat in der Zeit vom 03.11.2014 bis 03.12.2014 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 03.02.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.2015 bis 13.04.2015 beteiligt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 03.02.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.2015 bis 13.04.2015 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Kolitzheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.05.2015 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.05.2015 als Satzung beschlossen.

Kolitzheim, den 20. Mai 2015 (Gemeinde)



Horst Herbert, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Kolitzheim, den 20. Mai 2015 (Gemeinde)



Horst Herbert, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 03. Juni 2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Weinbergsweg 5 Reitplatz" in Kraft getreten.

Kolitzheim, den 03. Juni 2015 (Gemeinde)



Horst Herbert, 1. Bürgermeister

Gemeinde Kolitzheim

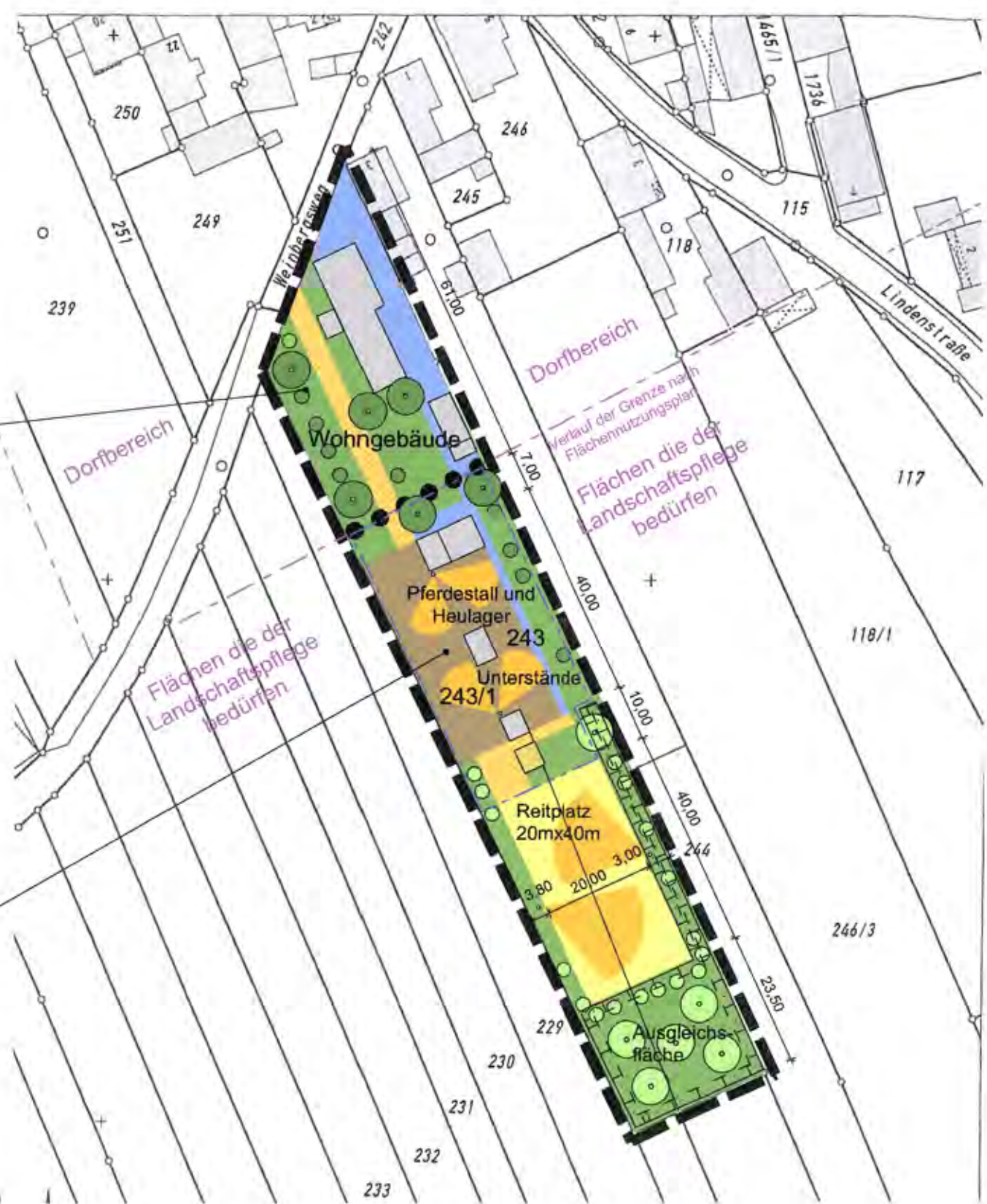


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"Weinbergsweg 5 Reitplatz" Gemeindeteil Lindach

Usage template table for MD II with values 0.6 and 1.2.

Usage template table for SO I with values 0.3 and 0.3.



Lageplan 1:1000

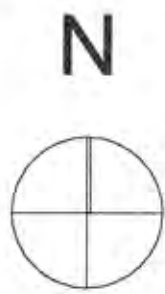
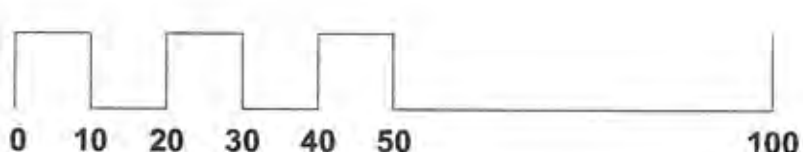


Table with project details, dates, and signatures, including a red stamp for the official approval.