

Gemeinde Kolitzheim, Ortsteil Stammheim - Bebauungsplan "Sommerleite Süd 1" sowie 1. Änderung des Bebauungsplans "Sommerleite" und 5. Änderung des Bebauungsplans "Am Lindacher Weg" sowie 1. Änderung des Bebauungsplans "Sommerleite" und 5. Änderung des Bebauungsplans "Am Lindacher Weg"



7. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Sommerleite Süd 1" sowie 1. Änderung des Bebauungsplans "Sommerleite" und 5. Änderung des Bebauungsplans "Am Lindacher Weg" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung

B. Nachrichtliche Übernahmen

Landschutzschutzgebiet (§ 26 BNatSchG) - gesamter Geltungsbereich

C. Zeichnerische Hinweise

Flurstücke mit Flurnummern

bestehende Gebäude

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Höhenschichtlinien mit Höhenangabe

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Sommerleite" mit 4. Änderung des Bebauungsplans "Am Lindacher Weg"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Am Lindacher Weg"

Hauptver- und -entsorgungsleitungen unterirdisch, hier:

- Mischwasserkanal der Gemeinde Kolitzheim
- Wasserleitung der Gemeinde Kolitzheim
- Wasserleitung der Gemeinde Kolitzheim (wird verlegt)
- Stromleitung der Unterfränkischen Überlandzentrale eG

Hauptversorgungsleitungen oberirdisch, hier:

- 20 kV - Stromleitung der Unterfränkischen Überlandzentrale eG (wird verlegt)

empfohlener Abstand von Kaminen einer Festbrennstofffeuerungsanlage Umkreis Radius 15 m (vgl. Festsetzung Nr. G. 3.4)

WA 3
GRZ 0,35
WH max 8,9 m
GH max 2,0 m

WA 1
GRZ 0,35
WH max 8,1 m
GH max 2,1 m

WA 2
GRZ 0,35
WH max 8,1 m
GH max 2,1 m

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 (beispielfhaft)

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

Vgl. textliche Festsetzungen Nr. E. 2. und E. 7.1.)

GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl

WH_{max} maximal zulässige Wandhöhe in m bezogen auf den höchsten Punkt der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche oder der Gebäudelänge des Hauptgebäudes (für Flachdächer gilt WH = GH)

GH_{max} maximal zulässige Gebäudehöhe in m bezogen auf den höchsten Punkt der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche oder der Gebäudelänge des Hauptgebäudes für Gebäude mit Satteldach, Walmdach oder versetztem Pulldach

GH_{PD}_{max} maximal zulässige Gebäudehöhe in m bezogen auf den höchsten Punkt der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche oder der Gebäudelänge des Hauptgebäudes für Gebäude mit Pulldach

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

o offene Bauweise

▲ nur Einzelhäuser- und Doppelhäuser zulässig

□ Baugrenze

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

□ öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrtbahn + Gehsteig)

□ Straßenbegrenzungslinie

□ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F Fußweg

M Mehrzweckstreifen zur Anlage von Stellplätzen, Straßenbegleitgrünflächen und Grundstückszufahrten

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

Vgl. textliche Festsetzungen Nr. E. 7. ...)

- öffentliche Grünflächen
- Pflanzbindung: Laubbauhochstamm
- Pflanzbindung: Obstbaumhochstamm
- Pflanzgebote: Laubbauhochstamm
- Pflanzgebote: Obstbaumhochstamm
- Pflanzgebote: Laubbauhochstamm (Standort flexibel)
- Pflanzgebote: Sträucher (Standort flexibel, zweireihig)

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

Vgl. textliche Festsetzungen Nr. E. B. ...)

□ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB mit Nummer (beispielfhaft)

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

- Anlage einer extensiven Streuobstwiese
- Anlage von Lebens-, Fortpflanzungs- und Überwinterungsorten einschl. Versteckmöglichkeiten für Zauenseidenchen,
- Ausbringung und Betreuung von Fledermauskästen

Artenchutzrechtliche CEF-Maßnahmen

- Ausbringung und Betreuung von Nistkästen für Vögel (3 Höhlen, 2 Halbhöhlen)

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 höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhe in m, jeweils gemäß Planzeichenschrift.

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

2.3 Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern der Scheitelpunkt der Dachhaut mit der äußeren 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 Gebäudehöhe ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Gebäudeoberkante (z.B. First).

3. Bauweise

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.2 Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

4. Stauraum vor Garagen

Zwischen Grundstücksgrenze und Garagen- bzw. Carportzufahrten ist ein Stauraum herzustellen. Bei Garagen muss dieser mindestens 5 m, bei Carports mindestens 3 m betragen. Eine Einfriedung dieses Stauraums zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist auf die Breite der Garage bzw. des Carports nicht zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

6. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

7. Grünordnung

7.1 Öffentliche Grünflächen sind gemäß Planzeichnung mit Laubbauhochstämmen zu bepflanzen.

Im öffentlichen Straßenraum und im Bereich der öffentlichen Stellplätze sind Laubbauhochstämme zu pflanzen (siehe Planzeichnung); die genauen Standortorte richten sich nach den erforderlichen Zufahrten, der Lage der Stellplätze und den angrenzenden Grundstückszuschnitten. Es ist möglichst eine einhellige Baumart je Straßenzug zu wählen (s. Hinweise zur Artenwahl in der Begründung).

Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelraumbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ nachzuweisen (Pflanzgrube z.B. L x T x B 4 m x 1,5 m x 2 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 des Baugebietes auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sowie Ansaaten sind durch die Gemeinde Kolitzheim durch entsprechende Nachpflanzungen/Nachsaaten zu ersetzen.

7.2 Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbauhochstamm oder ein ortstypischer Obstbaumhochstamm anzupflanzen.

Es sind standortgerechte Laubgehölze oder ortstypische Obstbaumhochstämme zu verwenden (s. Hinweise zur Artenwahl in der Begründung).

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugserfüllung abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich.

7.3 Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm
Laubbaum, im Straßenraum Stammumfang 16-18 cm
Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
Heister, z.B. 150-175 cm / 3xv. 175-200 cm
Sträucher, v. Str. 3-5 Tr. 40-60 / 60-100 cm

7.4 Private Stellplätze und nicht befahrene Wegflächen sind mit versickerungsfähigen, offeneren Belägen zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Drain- oder Rosenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster o.ä.).

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)

8.1 Als Fläche zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 13 bis 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einem Umfang von insgesamt rd. 0,71 ha festgesetzt.

8.2 Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Fläche A1 mit einer anrechenbaren Fläche von 0,21 ha festgesetzt:

Ausgleichsfläche A1 - Streuobstwiese (0,21 ha)

- Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese durch Ansaat eines Regio-Subtypus, Typ Salbei-Glatthafer-Wiese, Verzicht auf Düngung, Mahdritraum mindestens 1x /-2 Bruchstreifen über den Winter.
- Anpflanzung von 8 (Wild-)Obstbäumen als Hochstämme
- Anpflanzung von 3 Baumgruppen aus standortgerechten Laubbäumen
- Anlage eines Lesestein-Totholzhaufens oder -riegels als Habitatsystem für Zauenseidenchen (Totholz- und Steinhäufen mit vorgelagerten Sandbetten, Vliesebau; Mindestgröße 2 m²; vgl. Anlage zur Begründung)

8.3 Außerhalb des Geltungsbereichs wird die Fläche A2, Fl.-St. 1241, 1242, Gemeinde Kolitzheim, Gemarkung Stammheim, im Umfang von 0,50 ha dem Bebauungsplan Sommerleite Süd 1 verbindlich zugeordnet:

Ausgleichsfläche A2 - Entwicklung Obstwiese (0,50 ha)

Festgesetzt werden:

- Entwicklung einer Streuobstwiese durch Erhalt und Pflege des Obstbaumbestands, Erziehung der Bäume auf Hochstammform
- Verjüngungsschnitt vorhandener Heckenstrukturen bei Bedarf
- Entwicklung und dauerhafter Erhalt einer artenreichen Wiese, Verzicht auf Düngung, Mahdritraum mindestens 1x/Jahr mit Mahdritraum ab 15. Juni einschl. Beseitigung des Mahdgutes, Erhalt von 1-2 Bruchstreifen über den Winter.
- Verbesserung der Artenvielfalt des bestehenden Grünlands durch Einsatz eines Regio-Subtypus, Typ Salbei-Glatthafer-Wiese o. ä. standortgerecht, auf drei in das Grünland gefärbte Streifen, ca. 1,50 x 35 m

4. Brandschutz

4.1 Die Rettungshöhe ist aufgrund der Ausstattung der Feuerwehr in Stammheim auf 7,00 m beschränkt.

4.2 Die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges hat ggf. durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. Sicherheitstreppe) zu erfolgen. (vgl. Art 31, Abs. 3 BayBO)

5. Bepflanzung

5.1 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).

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

5.3 Die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung, wie beispielsweise die FLL-Richtlinie „Empfehlung für Baumpflanzungen“ oder „FLL-Dachbegrenzungsrichtlinie“ in der jeweils aktuellsten Fassung sind zu beachten.

6. Ausgleichsflächen und -maßnahmen

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

7. Boden- und Grundwasserschutz

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

7.2 Für Auffüllungen darf nur nachweislich unbelastetes natürliches Boden- bzw. Gesteinsmaterial verwendet werden. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträg zu schützen.

8. Artenschutz

8.1 Um Festsetzungen gegen artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.M. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind

- bauvorbereitende Maßnahmen, wie die Beseitigung der Vegetationsdecke oder die Baufeldreimung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten, d.h. von Ende Juli bis Ende Februar durchzuführen. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- erforderliche Gehölzrunden gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, Nr. 3 außerhalb der Brutzeit von Vögeln, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

8.2 Im öffentlichen Straßenraum sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gebäuden zu verwenden.

9. Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmalen 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 freigeigt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

G. Textliche Hinweise

1. Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser

1.1 Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Kolitzheim in ihrer jeweils aktuellen Fassung ist zu beachten.

1.2 Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke zu beachten (ATV-/DVK-Merkblätter, NWFreibi, TRENGW, TRENGO).

2. Baugrund

Aufgrund von anstehendem, hartem Kalkteinefisch ist im Bereich des Baugebietes mit Oberböden der Bodenklassen 3-7 zu rechnen. Beim Neubau der Leitungen sind für die Baugrubensicherung Kanndielen oder Ställempfen zu empfehlen. Für den Bau von Abwasserleitungen in der Rohrgrabensohle ist ein Boden austausch von ca. 30 cm mit geeignetem Material sowie für die Verfüllung der Leitungsgräben geeignete, grobkörnige Böden zu empfehlen.

3. Immissionsschutz

3.1 Durch die Bewirtschaftung der unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen im Planungsgebiet kommen, witterungsabhängig auch an Sonn- und Feiertagen. Diese Beeinträchtigungen sind hinauszunehmen.

3.2 Zum Schutz vor Emissionen aus landwirtschaftlichen Flächen ist auf den angrenzenden Grundstücken im Süden des Baugebietes die Anpflanzung von Hecken und Baumreihen zu empfehlen.

3.3 Zur Vermeidung von Rauchgasbelastigungen sind bei der Umsetzung von Bauvorhaben die Vorgaben der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) zu beachten, insbesondere § 19 (Abfallbedingungen für Abgase) und § 14 (Überwachung neuer und wesentlich geänderter Feuerungsanlagen).

3.4 Im Umkreis von bestehenden Kaminen für eine Festbrennstoffheizung (z.B. Fl.-St. 3289/2) soll mindestens eine Lüftungsöffnung eines zum dauernden Aufenthalt bestimmten Raumes in mindestens 15 m von diesem entfernt sein oder bei einem Abstand von weniger als 15 m die Oberkante der Lüftungsöffnungen 1 m niedriger liegen als die Kaminmündung.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Kolitzheim hat in seiner Sitzung am 28.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sommerleite Süd 1“ einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sommerleite“ und der 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Lindacher Weg“ in Stammheim beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.2015 wird in der Zeit vom 15.05.2015 bis 16.06.2015 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.2015 wird mit Schreiben vom 11.05.2015 vom 15.05.2015 bis zum 16.06.2015 durchgeführt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.09.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.10.2015 bis zum 16.11.2015 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.09.2015 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2015 bis 16.11.2015 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Kolitzheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.01.2016 den Bebauungsplan „Sommerleite Süd 1“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.01.2016 als Satzung beschlossen.

Kolitzheim, den 13. Jan. 2016

Herbert I. Bürgermeister (Siegel)

Ausgefertigt:
Kolitzheim, den 13. Jan. 2016

Herbert I. Bürgermeister (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 20. Jan. 2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Sommerleite Süd 1“ in Kraft getreten.

Kolitzheim, den 20. Jan. 2016

Herbert I. Bürgermeister (Siegel)



Nr.	Planhistorie	Datum
5.		
4.		
3.		
2.	Entwurf für Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB	29.09.2015
1.	Vorentwurf für Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB	20.04.2015

Wipfeld

Bebauungsplan „Sommerleite Süd 1“ sowie 1. Änderung des Bebauungsplans „Sommerleite“ und 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Lindacher Weg“

14-061	Reiser / Hansmann / Pfeiffer	M 1:1.000
--------	------------------------------	-----------

grün