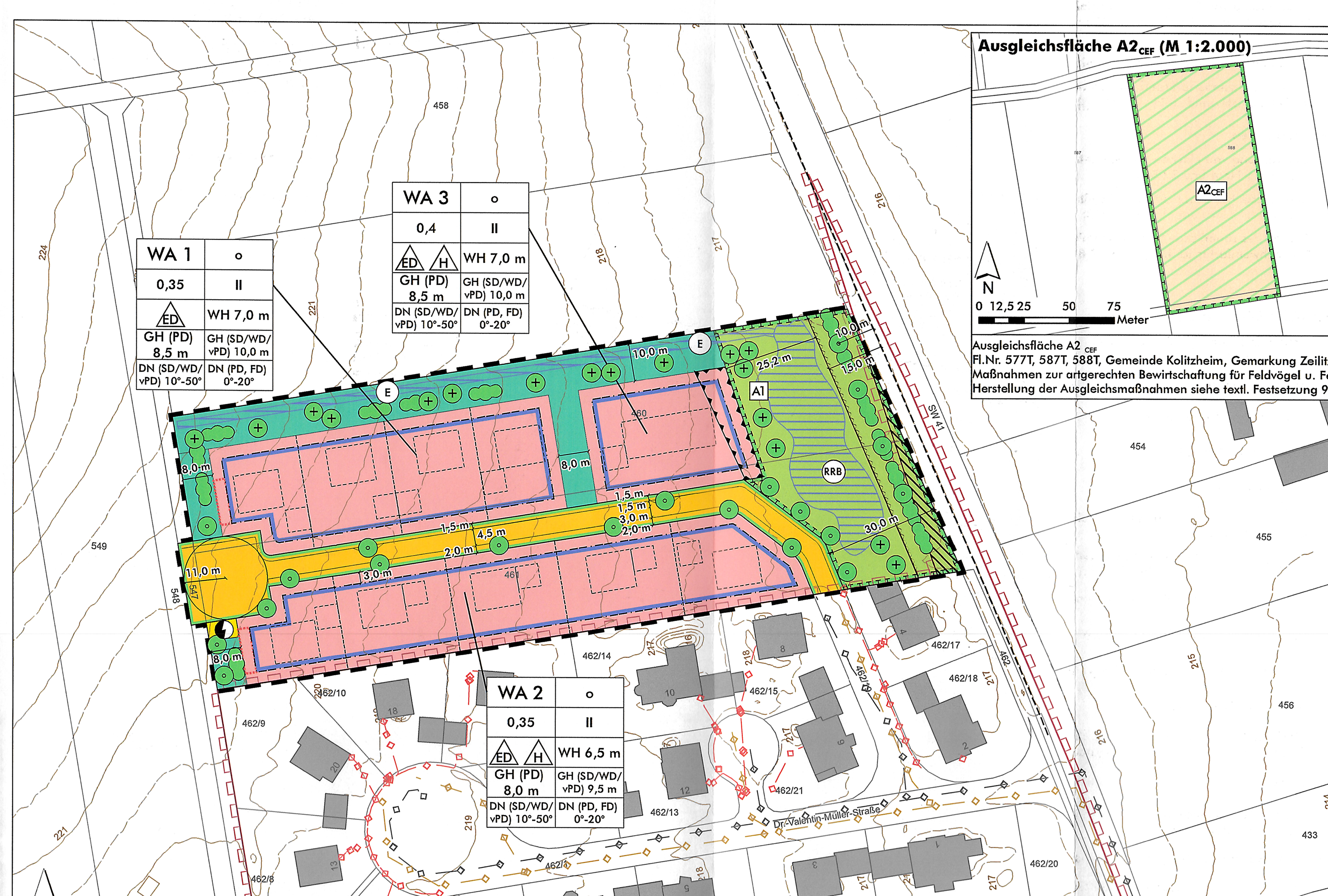
Gemeinde Kolitzheim, Gemeindeteil Zeilitzheim
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Schweinfurter Tor II"



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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- 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 § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74)
- der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- sowie der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

den Bebauungsplan „Am Schweinfurter Tor II" in öffentlicher Sitzung am .... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Schweinfurter Tor II" ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Am Schweinfurter Tor II" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweisen vom ...05. JUL. 2022. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom ...05. JUL. 2022 beigefügt.

Gemeinde Kolitzheim, den 09. Nov. 2022

Horst Herbert
1. Bürgermeister

(Siegel) BAYERN GEMEINDE KOLITZHEIM

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 Nr. (beispielhaft)

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

0,35 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (beispielhaft)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

WH 6,5 m — maximal zulässige Wandhöhe in m (beispielhaft) (für Flachdächer gilt WH = GH)

GH (PD) 8,5 m — maximal zulässige Gesamthöhe für Gebäude mit Pultdach in m (beispielhaft)

GH (SD/WD/vPD) 10,0 m — maximal zulässige Gesamthöhe für Gebäude mit Sattel-, Walm- oder versetztem Pultdach in m (beispielhaft)

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

o — offene Bauweise

ED — Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (s. Ziff. 3.2 der textlichen Festsetzungen)

H — Hausgruppen zulässig (s. Ziff. 3.2 der textlichen Festsetzungen)

Baugrenze

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßennebenflächen (Unterteilung in Fahrbahn, Gehweg, öffentl. Stellplätze im Straßenraum / Straßenbegleitgrün / Grundstückszufahrten nur als Hinweis, Lage flexibel)

Straßenbegrenzungslinie

5. Gestaltungsfestsetzungen

SD/PD/FD/WD/vPD — Dachformen (SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach, WD = Walmdach, vPD = versetztes Pultdach)

DN (PD, FD) 0°-20° — Maß der zulässigen Dachneigung für Gebäude mit Pult- oder Flachdach

DN (SD/WD/vPD) 10°-50° — Maß der zulässigen Dachneigung für Gebäude mit Sattel-, Walm- oder versetztem Pultdach

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

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität

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

öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ein-/Durchgrünung und Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Pflanzgebot: Obst-/Laubbaumhochstamm (im Straßenraum: nur Laubbäume, i. V. m. 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)

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

A1 — Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB mit Nr. (beispielhaft)

Entwicklung von Streuobstwiesen mit Obstbaum- und Gehölzpflanzungen, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) (A1)

Dauerhafte extensive Ackerbewirtschaftung und Blühstreifen für Feldhamster und Feldvögel (A2$_{CEF}$)

9. Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Anbauverbotszone nach Art. 23 BayStrWG entlang der Kreisstraße SW41 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Schweinfurter Tor II" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Sichtdreieck nach Art. 26 BayStrWG (Bebauungsplan "Am Schweinfurter Tor", rechtskräftig seit 11.03.1988)

C. Zeichnerische Hinweise

Flurstücke mit Flurnummern

bestehendes Gebäude

geplante Gebäude

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

E — Entwässerung: Graben/Wall zur Rückhaltung und/oder Ableitung des oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers von angrenzenden Flächen

RRB — Regenrückhaltebecken

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Fahrbahnrand der Kreisstraße SW 41

3,0 m — Bemaßung (beispielhaft)

Fläche mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch Verkehrslärm, nachts um max. 1 dB(A) (vgl. textl. Hinweis Ziff. 4.2)

Höhenschichtlinien mit Höhenangabe

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Am Schweinfurter Tor"

Hauptver- und -entsorgungsleitungen unterirdisch, hier:

bestehender Mischwasserkanal der Gemeinde Kolitzheim

bestehende Wasserleitung der Gemeinde Kolitzheim

bestehende Stromleitungen der Unterfränkischen Überlandzentrale eG

D. Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1 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) im allgemeinen Wohngebiet 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 sowie die Festsetzung der maximal zulässigen Wand- und Gesamthöhe in m, jeweils gemäß Planeinschrieb (Nutzungsschablone).

2.2 Der untere Bezugspunkt für die Wand- und Gesamthöhe ist das mittlere Niveau der neuen Erschließungsstraße auf der jeweiligen Grundstücksbreite (Oberkante öffentliche Erschließungsfläche an der Grundstücksgrenze).

2.3 Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand des Gebäudes an der Traufseite. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (= Gesamthöhe) der obere Abschluss der Wand (z. B. Oberkante Attika).

2.4 Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist die Gebäudeoberkante (z. B. First).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Es wird eine offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 sind darüber hinaus auch Hausgruppen zulässig.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.4 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen sowie der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) in einem Abstand von min. 3 m von der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Größe von 20 m³ umbauter Raum zulässig.

3.5 Zwischen Grundstücksgrenze und Garagen- bzw. Carportzufahrten ist ein Stauraum von min. 3 m herzustellen. Eine Einfriedung dieses Stauraums zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist auf der Breite der Garage bzw. des Carports nicht zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind in Wohngebäuden höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus zulässig.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind in Wohngebäuden höchstens 6 Wohnungen je Einzelhaus und 3 Wohnungen je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus zulässig.

5. Gestaltungsfestsetzungen

5.1 Dächer

- Die Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind als Satteldach, Walmdach, versetztes Pultdach, Pultdach oder Flachdach mit Dachneigungen 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.

5.2 Materialien und Farben

- Als Dacheindeckung für Hauptgebäude, Nebenanlagen, 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. Außerdem ist eine Dachbegrünung zulässig.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis einschließlich 10 Grad Dachneigung von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie von dem Hauptgebäude in Größe und Funktion untergeordnete, nicht eigenständig nutzbare Bauteile und Vorbauten, sind
  - ab einer Fläche von 20 m² mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen, davon ausgenommen sind Wintergärten und Terrassenüberdachungen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu führen.
  - Darüber hinaus sind, ausgenommen für die Dächer von Hauptgebäuden, andere nicht stark reflektierende Materialien und Farben der Dacheindeckung zulässig. Unbeschichtete Metalldächer mit einer Fläche von mehr als 50 m² sind unzulässig.
- Für die Fassadengestaltung sind nicht stark reflektierende Materialien zu verwenden. Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu gestalten. Zudem ist eine Fassadenbegrünung zulässig.

5.3 Solaranlagen und Sonnenkollektoren

- Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind in oder auf dem Dach von Gebäuden, auch bei gemäß Festsetzung Ziff. 5.2 zu begrünenden Dächern, zulässig.

5.4 Grenzbebauung

- Gebäude mit Grenzbebauung, wie z. B. Doppelhaushälften oder Garagen, sind einheitlich zu gestalten (z. B. Gebäudehöhe, Dachneigung).

5.5 Notwendige Stellplätze

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2, WA3) sind pro Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen.

5.6 Geländeveränderungen

- Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich sind auf den Baugrundstücken bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m bezogen auf das natürliche Gelände (gemäß Bestandsvermessung im Rahmen der Erschließungsplanung) zulässig.
- Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), Stützmauern oder Gabionen bis zu einer Höhe von 0,75 m bezogen auf das natürliche Gelände auf dem Baugrundstück auszugleichen.

5.7 Einfriedungen

- Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als Metall- oder Holzzaun bis zu einer Höhe von max. 1,10 m ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze zulässig. Alternativ sind Hecken ohne Höhenbegrenzung zulässig (s. Vorgaben zur Pflanzenverwendung unter Ziff. 8.4 der textlichen Festsetzungen). Maschendraht-/Stabmattenzäune zum Straßenraum sind dicht vor- oder hinterpflanzt auszuführen. Gartentürchen und Tore dürfen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche aufschlagen.
- Einfriedungen in Verbindung mit Stützmauern oder Gabionen nach Ziff. 5.6 und ggf. erforderlichen Absturzsicherungen sind auf der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von zusammen max. 2 m, bezogen auf das bestehende Geländeniveau an der Grundstücksgrenze (gemäß Bestandsvermessung im Rahmen der Erschließungsplanung), zulässig.
- Einfriedungen zur freien Landschaft sind sockellos, für Kleintiere durchlässig, mit mind. 20 cm Bodenfreiheit auszuführen.
- Das Baugrundstück (WA 3) unmittelbar entlang der Kreisstraße SW 41 ist entlang der der Kreisstraße zugewandten Grundstücksgrenze tür- und torlos einzufrieden.

6. Versorgungsleitungen

6.1 Versorgungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

7. Umgang mit Niederschlagswasser

7.1 Das im allgemeinen Wohngebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten, in geeigneter Weise zu bewirtschaften und / oder über Überläufe verzögert in die gemeindliche Regenwasserkanalisation abzuleiten, soweit dies nach den örtlichen Gegebenheiten ordnungsgemäß möglich ist.

7.2 Auf jedem Baugrundstück ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein unterirdischer Wasserspeicher (Zisterne) mit einem Volumen von min. 7 m³ und einem Überlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal zu errichten, um anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen zu sammeln und zu Zwecken der Gieß- und Brauchwassernutzung zu verwenden. Ausnahmen sind möglich, wenn das entsprechende Rückhaltevolumen anderweitig auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden kann, z. B. durch Dachbegrünung, oberirdische Wasserspeicher.

7.3 Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet werden Flächen für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) i. V. m. öffentlichen Grünflächen und Ausgleichsfläche A1 festgesetzt:

- Anlage eines Rückhaltebeckens zum Auffangen des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers im Osten innerhalb der Ausgleichsfläche A1 (Fl.Nrn. 459, 460, 461) mit einem Volumen von ca. 360 m³, vgl. textliche Festsetzung Ziff. 8.1.

7.4 Durch die Gemeinde Kolitzheim sind nördlich der Bauflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen und der Ausgleichsfläche A1 naturnahe Maßnahmen, bspw. Graben/Mulde oder Wall, zur Rückhaltung und/oder Ableitung des Oberflächenwassers von an das Plangebiet angrenzenden Flächen anzulegen (Flächen für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB - Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, ungefähre Lage s. zeichnerischer Hinweis) (vgl. textliche Festsetzung Ziff 8.1).

8. Grünordnung

8.1 Pflanzgebote in den öffentlichen Grünflächen und im öffentlichen Straßenraum:

- öffentliche Grünflächen mit Obst- oder Laubbäumen und Hecken zur Eingrünung: je angefangene 200 m² öffentlicher Grünfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote werden angerechnet. Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechtem, autochthonem artenreichen Saatgut anzusäen und extensiv zu pflegen (jährliche abschnittsweise Mahd), Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September. Erhalt von jährlich alternierenden Bracheabschnitten. Sofern eine Heckenpflege notwendig ist, ist diese nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar durch fachgerechten, abschnittsweisen Rückschnitt oder auf den Stock setzen zulässig, Überhälter (große Bäume, Wildobst, Obstbäume, Baumabstand mindestens 15 m) sind in den Hecken zu belassen. Als Pflegeabschnitte sind 10 m zulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln ist unzulässig.
- Das Regenrückhaltebecken (vgl. textliche Festsetzung Ziff. 7.3) ist zur Erfüllung seiner Doppelfunktion als Ausgleichsfläche und Rückhaltung von Niederschlagswasser naturnah auszuformen mit Böschungsneigungen 1:4, Tiefe ca. 1,0 m, Einstauhöhe ca. 0,75 m alle 5 Jahre, Substrat für Baum- und Strauchpflanzung geeignet und mit standortgerechter, autochthoner, artenreicher Wiesen-Ansaat und Baum- und Strauchpflanzungen zu gestalten.
- Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche und Ausgleichsfläche A 1 verlaufenden Entwässerungsanlagen (Wasserrückhaltung und/oder -ableitung, vgl. textliche Festsetzung Ziff. 7.4) sind entsprechend der Vorgaben für die Ausgleichsfläche mit regionaler, artenreicher Wiesen-Ansaat zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft naturnah zu unterhalten. Die Entwässerungsanlagen sind 1 x jährlich oder nach Erfordernis im Zeitraum zwischen Oktober und Februar zu mähen. Die Anpflanzung von Gehölzen, bauliche Anlagen und Einfriedungen in der Fläche der Entwässerungsanlagen sind nicht zulässig.
- Laubbaumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum gemäß Planzeichnung. Die festgesetzten Pflanzstandorte können bei gleicher Anzahl um bis zu 5 m verschoben werden. Die genauen Standorte richten sich nach den erforderlichen Zufahrten, der Lage der Stellplätze und den endgültigen Grundstückszuschnitten.
- Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelraumbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ nachzuweisen (Pflanzgrube z. B. L x T x B 3 m x 2 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.

8.2 Pflanzgebote im allgemeinen Wohngebiet:

- Je angefangene 400 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum- oder ortstypischer Obstbaumhochstamm anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken 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.

8.3 Die Vorschrift nach Art. 7 BayBO für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wird durch die nachfolgenden Festsetzungen konkretisiert und ergänzt:

- Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sowie nicht befahrene Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen offenporigen Belägen zu befestigen (z. B. Schotterrasen, Drain- oder Rasenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster o. ä.).
- Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist auf den privaten Baugrundstücken mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe nicht zulässig.

8.4 Pflanzenverwendung

- Artenwahl: Es sind heimische, standortgerechte Laub- oder ortstypische Obstgehölze gebietseigener Herkunft zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Die zur Verwendung empfohlenen Arten werden in den textlichen Hinweisen aufgeführt.
- Es ist auf den Ausgleichsflächen Saatgut des Ursprungsgebiets 11 und Gehölze des Herkunftsgebietes 5.1 zu verwenden.
- Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:
  - Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm (Einzelpflanzung, entlang des Straßenraums)
  - Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm (Baum- und Gehölzgruppen)
  - Obstbaum/Wildobstbaum, leichter Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
  - Obstbaum innerhalb Ausgleichsflächen, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
  - Heister, 2 x verpflanzt 150-175 cm / 3 x verpflanzt 175-200 cm
  - Sträucher, v. Str. 3-5 Tr. 40-60 / 60-100 cm
- Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

9.1 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 0,27 ha wie folgt festgesetzt:

- Ausgleichsfläche A1: Entwicklung einer Streuobstwiese aus artenreichem Extensivgrünland mit Obstbaum- und Gehölzpflanzungen,
  - Anpflanzung von Obstbaum-Hochstämmen, Anordnung in Reihen oder Gruppen, je angefangene 200 m² Ausgleichsfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.
  - Anpflanzung von dreireihigen Heckenabschnitten (Mindestlänge 7 m) aus standortgerechten Straucharten (vgl. Pflanzschema in textl. Hinweisen)
  - Herstellung von artenreichem, blütenreichem Extensivgrünland aus regionalem Saatgut
  - Mahd 1-mal jährlich im Herbst (Oktober bis Februar) unter Erhalt alternierender Brachestreifen mit Abfuhr des Mahdgutes von der Fläche.

9.2 Dem Bebauungsplan werden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einem Umgriff von 0,9 ha verbindlich und dauerhaft zugeordnet. Als Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind festgesetzt:

- Ausgleichsfläche A2$_{CEF}$ - Maßnahmen zur Förderung des Feldhamsters und bodenbrütender Vogelarten; Fl.Nr. TF 577, 587, 588 Gemeinde Kolitzheim, Gemarkung Zeilitzheim
- Dauerhafte Bewirtschaftung mit Brachlegung auf Acker und/oder Herstellung von Blühflächen und Mischanbau von Luzerne und Getreide mit erweitertem Saatreihenabstand in nebeneinander liegenden Streifen
- Erstellung Bewirtschaftungskonzept zur praktikablen und artgerechten Bewirtschaftung in Abstimmung mit Naturschutzbehörde (Maßnahmen u. a. in Anlehnung an Feldhamsterhilfsprogramme FHP 1, 2 oder 3)
  - Stoppelbrache
  - Ernteverzicht auf mind. 5 m breiten Getreidestreifen
  - Lückige Aussaat und Erhalt von Rohbodenstellen
  - Umbruch und Neuaussaat alle fünf Jahre (Blühfläche)
  - Die Maßnahmen sind spätestens bis März vor Baubeginn herzustellen.
  - Mechanische Unkrautbekämpfung und Einsatz von Klärschlamm ist nicht zulässig
  - Einsatz von Greifvogelsitzen nicht zulässig

9.3 Der Einsatz von Pflanzenschutz- und synthetischen Düngemitteln auf den Ausgleichsflächen A1 und A2$_{CEF}$ ist unzulässig.

9.4 Die ordnungsgemäße und fachgerechte Anpflanzung, Entwicklung und Pflege der Ausgleichsflächen obliegt der Gemeinde Kolitzheim.

Ein Jahr nach Fertigstellung aller Ausgleichsmaßnahmen hat die Gemeinde mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Schweinfurt, eine Prüfung und Abnahme der Funktionserfüllung der Pflanzmaßnahmen zu vereinbaren.

10. Vorkehrungen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten folgende jahreszeitliche Beschränkungen und Vorgaben innerhalb des Geltungsbereichs:

- Vergrämung Feldhamster (1): Einhaltung einer Schwarzbrache innerhalb des Geltungsbereichs nach der Ernte im Jahr vor Baubeginn der Erschließung
- Kartierung Feldhamster (2): Kartierung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs im Frühjahr (ca. April bis Mai) vor Baubeginn der Erschließung auf Vorkommen von Feldhamstern. Wenn Feldhamster nachgewiesen werden, sind die Tiere auf die bereits bereitstehende Ausgleichsfläche A2$_{CEF}$ (TF Fl.Nr. 577, 587, 588, Gem. Zeilitzheim) umzusiedeln.
- Baufeldfreimachung erst nachdem gutachterlich sowohl ein Vorkommen von Feldvogelarten als auch von Feldhamstern ausgeschlossen ist (3).
- Anderenfalls ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Feldvogelarten gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Baumaßnahmen während der Brutzeit (März bis September) sind nur durchzuführen, nachdem durch fachkundiges Personal ausgeschlossen wurde, dass aktive Brutplätze betroffen sind (4).

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB)

11.1 Zur Beleuchtung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze sind nach dem aktuellen Stand der Technik und unter Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften folgende Vorkehrungen zu beachten: Es sind vollgeschirmte, nur nach unten und nur auf die vorgesehene Nutzfläche abstrahlende Leuchten sowie energiesparende Leuchtmittel mit geringem UV- und Blaulichtanteil (Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin) zulässig. Die Lichtpunkthöhen sind so niedrig wie möglich zu wählen. Für die Beleuchtungsstärke ist die niedrigstmögliche Lichtstärken-Klasse zu wählen. Diese ist nach dem nächtlichen Verkehrsaufkommen und nicht nach den 24h-Werten auszurichten. Unzulässig ist auf öffentlichen und privaten Grundstücken die flächige Anstrahlung von Fassaden sowie die Verwendung von Himmelstrahlern und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung.

E. Textliche Hinweise

1. Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Schweinfurter Tor II" gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

2. Brandschutz

2.1 Es ist sicherzustellen, dass auf den privaten Grundstücksflächen die Zu- und Abfahrt von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr nicht durch Bäume und offene Flächen behindert wird.

2.2 Es gelten die aktuellen Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) und Art. 5 BayBO.

3. Vermeidung von Rauchgasbelästigungen

3.1 Bei der Umsetzung von Bauvorhaben gelten die Vorgaben der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV), insbesondere § 19 (Ableitbedingungen für Abgase) bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe und § 14 (Überwachung neuer und wesentlich geänderter Feuerungsanlagen).

3.2 Gebäude sind so zu planen, dass die Mündungen von Abgasanlagen die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen von Aufenthaltsräumen - bei Feuerstätten für feste Brennstoffe bis 50 kW - in einem Umkreis von 15 m um mindestens 1 m überragen; der Umkreis vergrößert sich um 2 Meter je weitere angefangene 50 Kilowatt bis auf höchstens 40 Meter.

4. Immissionsschutz

4.1 Durch die Nutzung landwirtschaftlicher Betriebe (westlich gelegene Milchviehhaltung, östlich gelegene Hofstelle) und der Kläranlage Kolitzheim-Sulzheim wirken Geruchsimmissionen im Plangebiet ein. Die zulässigen Immissionswerte gemäß GIRL /4/ werden eingehalten (vgl. Untersuchung der Geruchsimmissionen im Plangebiet, Anlage 3 der Begründung).

4.2 Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im gesamten Plangebiet eingehalten (vgl. Schalltechnische Untersuchung, Anhang 2 der Begründung). Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch Verkehrslärm auf der östlich verlaufenden Kreisstraße SW 41, nachts um max. 1 dB(A), werden zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) passive Schallschutzmaßnahmen (baulicher Schallschutz) empfohlen:

- schallschutzoptimierte Grundrissorientierung der Baukörper, d. h. Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fenster mindestens eines Aufenthaltsraums von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume auf die von der Kreisstraße SW 41 abgewandte Gebäudeseite (von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mindestens 90 Grad beträgt). Alternativ: Ausstattung der Aufenthaltsräume mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen (vgl. Schalltechnische Untersuchung, Anhang 2 zur Begründung).
- Zur Ermittlung des erforderlichen baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm (Schalldämmung der Außenbauteile) der Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet gelten die Anforderungen der DIN 4109 auf Grundlage der im Gutachten Y0641.004.01.001 vom 10.02.2021 des Büros Wölfel (vgl. Anhang 2 zur Begründung) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel.

4.3 Durch die Bewirtschaftung der unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der landwirtschaftlichen Hofstellen im Umfeld des Plangebiets 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.

4.4 Bei Planung und Betrieb von Luft-Wärmepumpen sind die schalltechnischen Hinweise des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu beachten (siehe hierzu insbes. das Faltblatt des Bayerischen Landesamts für Umwelt (2018) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft").

4.5 Durch die Lage des Planungsgebiets im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes Kolitzheim-Herleshof sind sporadische Belästigungen durch Flugemissionen möglich. Die Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb sind hinzunehmen.

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers

5.1 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.

5.2 Die zur Herstellung der Straßen- bzw. Fußwegeinfassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

6. Boden- und Grundwasserschutz

6.1 Mutterboden ist gemäß DIN 19731 (1998-05) möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächig einzubauen.

6.2 Für Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z.0-Z.1) verwendet werden. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

7. Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

7.1 Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Kolitzheim (Entwässerungssatzung - EWS -) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

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

7.3 Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser gelten die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke in der jeweils aktuellen Fassung (NWFreiV, TRENGW, TRENOG, DWA-Regelwerk, insbesondere DWA-Merkblatt M 153, DWA-Arbeitsblätter A-117 und 138). Auf das mögliche Erfordernis eines Überflutungsnachweises gemäß DIN 1986-100 wird verwiesen.

7.4 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften der DVGW in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten, insbesondere folgende Arbeitsblätter:

- W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung"
- W 331 „Hydrantenrichtlinien"
- DIN 1988-6 „Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen"

7.5 Bei Planung, Bemessung und Bau der Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke sind die einschlägigen Normen und Vorschriften in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten (u. a. DIN EN 12056 Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden; DIN EN 13564 Rückstauverschlüsse für Gebäude; DIN EN 12050 Hebeanlagen für Gebäude).

7.6 Zur Vermeidung von Schäden durch Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wird empfohlen, Öffnungen in den Gebäuden bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass Niederschlagswasser nicht eindringen kann, sowie bei Gestaltung der Freiflächen einen schadlosen Abfluss von Niederschlagswasser zu ermöglichen.

8. Dokumentationspflicht, Ausgleichsmaßnahmen

8.1 Die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen ist zu dokumentieren (§ 17 Abs. 7 S. 2 BNatSchG) (Umweltbaubegleitung).

8.2 Die Gemeinde meldet gemäß Art. 9 Satz 4 BayNatSchG die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach deren Fertigstellung und Funktionserfüllung ins Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.

9. Bepflanzung

9.1 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen gelten die Schutzabstände von 2,5 m (vgl. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, in der jeweils aktuellen Fassung).

9.2 Der einzuhaltende Abstand zwischen geplanten Baumstandorten und der Kreisstraße SW 41 beträgt mind. 7,50 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße (vgl. die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS 2009)).

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

9.4 Es gelten die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung, wie bspw. die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen" oder die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie, in der jeweils aktuellen Fassung.

10. Hinweise zur Pflanzenverwendung

10.1 Für die Straßenraumgestaltung wird die Verwendung von kleinkronigen oder säulenartigen Sorten unter Berücksichtigung der klimaverträglichen Straßenbäume der GALK (https://strassenbaumliste.galk.de/) vorgegeben, wie z. B.

- Mittelgroße und kleine Bäume

Feldahorn	Acer campestre in Sorten, z. B. ‚Elsrijk'
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Italienische Erle	Alnus cordata
Südlicher Zürgelbaum	Celtis australis
Gemeiner Judasbaum	Cercis siliquastrum
Echter Rotdorn	Crataegus laevigata‚Paul's Scarlet'
Apfeldorn	Crataegus lavallei ‚Carrierei'
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Zierapfelformen	Malus spec.
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Japanische Kirsche	Prunus spec. in Arten und Sorten
Stadtbirne Chanticleer	Pyrus calleryana ‚Chanticleer'

- Laubbäume - Säulenformen

Säulen-Spitzahorn	Acer platanoides, z. B. ‚Columnare', ‚Emerald Queen', ‚Cleveland'
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus ‚Fastigiata'
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus ‚Frans Fontaine'
Fächerbaum	Gingko biloba ‚Princeton Sentry'
Säulen-Eberesche	Sorbus aucuparia ‚Fastigiata'
Säuleneiche	Quercus robur „Fastigiata

10.2 Für die privaten Grundstücksflächen wird die bevorzugte Verwendung von standortgerechten Laubbaumarten und ihrer Sorten sowie alter, ortstypischer Obstsorten vorgegeben, z. B.:

- Esche, Spitzahorn, Winterlinde, Traubenkirsche, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Elsbeere
- Sträucher: Hartriegel, Haselnuss, Eingriffliger und Zweigriffliger Weißdorn, Schlehe, Holunder, Gemeiner Schneeball, Hundsrose, Liguster, Heckenkirsche
- Ortstypische Obstbaumhochstämme, auch als Wildformen und nicht fruchtende Sorten, z. B. Apfel (z. B. Kaiser Wilhelm, Goldparmäne, Landsberger Renette), Birne (z. B. Klapps Liebling, Frühe Dechantsbirne, Gute Luise, Hänselbirne), Zwetschge (z. B. Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge), Kirsche, Walnuss
- Wildobstarten

div. Wildapfel-Arten	Malus communis div. spec.
Mispel	Mespilus germanica
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Wildbirne	Pyrus pyraster

10.3 Für die öffentlichen Grünflächen zur Randeingrünung wird die bevorzugte Verwendung von autochthonen, standortgerechten Gehölzen vorgegeben (vgl. auch Pflanzschema), z. B.:

- Sträucher (autochthone Gehölze, Herkunftsgebiet 5.1)

eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna (Cmo)
zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata (Cla)
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea (Cs)
Kornelkirsche	Cornus mas (Cm)
Haselnuss	Corylus avellana (Ca)
Liguster	Ligustrum vulgare (Lv)
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum (Lx)
Schlehe	Prunus spinosa (Ps)
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica (Rc)
Heckenrose	Rosa div. spec. (Ros)
Roter Holunder	Sambucus racemosa (Sr)
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana (Vl)

- Pflanzschema für Heckenpflanzungen:

Pflanzraster dreireihige Strauchhecke für ca. 10 m lange Heckenabschnitte (schematisch)
Abstände: Straucharten, Dreiecksverband, 1,50 m x 1,50 m,
Anteil standortgerechte Laubbaumarten 5 % als Heister, Gehölzarten gemäß o.g. Artenempfehlungen

Ros	Ps	Lx	Vl	Rc	Vl	Cs	Ros	
Cmo	Cs	Ca	Heister	Cm	Ros	Cla	Vl	Cm
Sr	Lx	Cs	Ros	Sr	Vl	Ps	Cs	

11. Denkmalschutz

11.1 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 18.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schweinfurter Tor II" im Gemeindeteil Zeilitzheim beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.06.2021 ortsüblich und über den Internetauftritt der Gemeinde bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 07.05.2021 in der Zeit vom 28.06.2021 bis 30.07.2021 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2021 hat mit Schreiben vom 25.06.2021 bis zum 30.07.2021 stattgefunden. Gleichzeitig wurden die Unterlagen auf den Internetauftritt der Gemeinde eingestellt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.04.2022 bis zum 13.05.2022 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2022 bis 13.05.2022 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen auf den Internetauftritt der Gemeinde eingestellt.

Die Gemeinde Kolitzheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08. Nov. 2022 den Bebauungsplan „Am Schweinfurter Tor II" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.07.2022 als Satzung beschlossen.

Kolitzheim, den 09. Nov. 2022

Herbert — 1. Bürgermeister — (Siegel)

Ausgefertigt:

Kolitzheim, den 09. Nov. 2022

Herbert — 1. Bürgermeister — (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 18. Nov. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Hs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt der Gemeinde Kolitzheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Am Schweinfurter Tor II" in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kolitzheim, den 18. Nov. 2022

Herbert — 1. Bürgermeister — (Siegel)

Gemeinde Kolitzheim
Landkreis Schweinfurt

Nr.	Planhistorie	Datum
5.		
4.		
3.		
2.	Entwurf für Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	07.12.2021
1.	Vorentwurf für Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	07.05.2021

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Schweinfurter Tor II"

Gemeindeteil Zeilitzheim

	Plan Nr.: 06	Blatt Nr.: 00	Datum: 05.07.2022
Projekt Nr.: 18-048	Bearbeiter: Rentsch / Hein / Hansmann		Maßstab: M 1: 1.000

Auftraggeber: Gemeinde Kolitzheim, Rathausstraße 1, 97509 Kolitzheim

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

Z:\31 BP-GOP-UB-saP\18-048 Zeilitzheim. Wohnen am westlichen Ortsrand\12 Plangrundlagen\ArcGIS\PF_06_0_BP_2022-07-05.mxd