

MI b	II
0.35	0.6
O	8.50 m
SD, WD, FD, PD	10-38°

1.0 Zeichnerische Festsetzungen

- 1.1 **MI b** Mischgebiet beschränkt (Gem. §1 Abs.5 und 6 BauNVO werden die nach §6 Abs.2 Ziffer 3,5,7 und 8 BauNVO zugelassenen und nach §6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen)
- 1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- 1.3 **II** 2 geschossige Bauweise max
- 1.4 **O** offene Bauweise
- 1.5 **GRZ 0.35** Grundflächenzahl
- 1.6 **GFZ 0.6** Geschossflächenzahl
- 1.7 **GH 8.50** Firsthöhe max
- 1.8 Baugrenze
- 1.9 **GA** Garagen - Umgrenzung der Fläche
- 1.10 **SD/WD/FD/PD** Satteldach/Walmdach/Flachdach/Pulldach
- 1.11 **10-38°** Dachneigung
- 1.12 Strassenverkehrsfläche - öffentlich
- 1.13 Verkehrsfläche - Privatweg wasserdurchlässig
- 1.14 **ST** Stellplatz
- 1.15 Bemaßung - Strassenbegrenzungslinie
- 1.16 Pflanzgebiet Laub-/Obstbäume
- 1.17 Pflanzgebiet Hecke
- 1.18 Sockelmauer - als Abgrenzung zur Straße
- 1.19 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A1)
- 1.20 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A2)

2.0 Zeichnerische Hinweise

- 2.1 geplante Gebäude
- 2.2

Art der baulichen Nutzung	Anzahl zulässige Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
max. zulässige Grundfläche (GRZ)	max. zulässige Geschossfläche (GFZ)	
Bauweisen	max. Gebäudehöhe	
Dachformen	Dachneigung	

3.0 Legende Erschliessungsplan

- 3.1 Schmutzwasserkanal neu - privat
- 3.2 Strom-Erschliessung
- 3.3 Wasser-Erschliessung

4.0 Textliche Festsetzungen Bebauungsplan

- 4.1 Das Baugebiet wird als beschränktes Mischgebiet gemäß §6 Abs.1 i.V.m. §1 Abs.5 BauNVO festgesetzt
- 4.2 Gemäß §12 Abs. 3a BauGB wird die ART der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Das konkrete Vorhaben (Wohnhäuser) ist innerhalb des ausgewiesenen beschränkten Mischgebiet §6 Abs. 1 i.V.m §1 Abs.5 Bau NVO zulässig. Entscheidend für die Zulässigkeit des Vorhabens ist, dass der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Zeichnung und Text definierte Rahmen bei der Durchführung des Vorhabens eingehalten wird. Gemäß §12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 4.3 Die Erdgeschoss-Fussbodenhöhe (fertige Höhe) wird auf maximal 60cm über dem Niveau der Erschliessungsstrasse Kirchgasse festgesetzt.
- 4.4 Die maximale Firsthöhe bemisst sich vom Niveau Erdgeschoss-Fertigglussboden
- 4.5 Die Fassadengestaltung ist in Putz- oder Holzmaterial zulässig als Farben dürfen nur gedeckte Farben verwendet werden
- 4.6 Die Dacheindeckung hat mit nicht glänzenden Materialien zu erfolgen
- 4.7 Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden -Ausnahme Strassenseite

4.0 Textliche Festsetzungen Bebauungsplan

- 4.8 Alle Versorgungsleitungen im Planungsgebiet sind unterirdisch zu verlegen
- 4.9 Einfriedungen bis max. 1.80m einschließlich Sockelhöhe mit dahinterliegenden Hecken, östlich zur Erschliessungsstrasse Kirchgasse sind zulässig. Der Sockel ist bis 0.20cm zulässig
- 4.10 Photovoltaikmodule und thermische Solaranlagen sind auf Dächern und Fassaden grundsätzlich zulässig
- 4.11 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEB Vorhaben- u. Erschließungsplan -KIRCHGASSE WEST-) auf dem Planblatt des vorhabenbezogenen Bebauungsplan -KIRCHGASSE WEST-, die Entwurfsplanung zur Wohnbebauung Stand 09.06.2020 Lageplan und Entwässerung und die Beschreibung des Vorhabens vom 09.06.2020 werden Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- 4.12 Abstandsflächen Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Hinweis

Im Rahmen gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung im angrenzenden Dorfgebiet kann es im Plangebiet tagsüber und witterungs- oder jahreszeitabhängig auch sporadisch zu Immissionen kommen (z.B. Lärm, Geruch, Staub). Mögliche Beeinträchtigungen sind im baurechtlich und umweltrechtlichen zulässigem Umfang zu dulden.

5.0 Textliche Festsetzungen Grünordnung

- 5.1 Der Ausgleich für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft erfolgt auf der festgesetzten Fläche (A1+A2) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einer Teilfläche 853,47 m² der Grundstücke 193/2, 193/3, 193/6 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes -KIRCHGASSE WEST-. Es wird ein Ausgleichsfaktor von 0,3 - GRZ < 0,35 festgesetzt.
- 5.2 Siedlungsränder zur freien Landschaft in Richtung Süden sind durchlässig zur Förderung von Wechselbeziehungen zu halten.
- 5.3 Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge zu erhalten
- 5.4 Das Baugebiet soll an den Geländeverlauf angepasst werden. Größere Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen sind zu vermeiden
- 5.5 Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen sind vorzusehen
- 5.6 Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten Pflanzpflicht pro Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen. Überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen im Bebauungsplan zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Ergänzend: die Baugrundstücke sind mindestens bis zu folgenden Flächenanteilen intensiv, flächig zu bepflanzen oder mit einer Wiesenmischung einzusäen und auf Dauer zu unterhalten: 40-55%
- 5.7 Der Beginn der Bodenarbeiten ist außerhalb der Vogelbrutzeit (in der Zeit vom 01.10. bis 28.02) zulässig. Erfolgt anschließend nicht unmittelbar der Baubeginn, so ist die Fläche durch wiederkehrende Bodenbearbeitung bis zum Baubeginn in Schwarzbrache zu halten. Sollen die Bodenarbeiten innerhalb der Vogelbrutzeit beginnen, so ist durch geeignete Art und Weise sicherzustellen, dass keine Bruten auf der Fläche stattfinden.
- 5.8 Ausgleichsflächengestaltung: Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte mittels einer 2-reihigen Hecke (jeweils 1m Heckensaum mit Ansaat Saumarten) die Baugrundstücke und die Kirchgasse klar von der Ausgleichsfläche abgetrennt werden. Der Rest der Fläche sollte als artenreiche Salbeiglathalwiese mit einigen Wildobstbäumen gestaltet werden Für die Ansaatmischung für den Saumbereich der Randeingrünung bzw. Ausgleichsflächen ist folgende Saatgut Mischung zu verwenden: Regiosaatmischung des Produktionsraums 7 bzw. Regiosaatgutmischung der UG11 in der Ausprägung einer Salbei-Glatthalwiese mit einem Mindestkräuteranteil von 50% (reduzierter Pflegeaufwand, klimaangepasst und Beitrag entgegen dem Biodiversitätsverlust)
- 5.9 Pflanzliste für Gehölze (Vorschlag)
Diverse Obstbaumarten als Hochstämme
Sträucher:

Hartriegel	Liguster	Kreuzdorn
Haselnuss	Wildapfel	Heckenrose
Weissdorn	Schlehe	Weiden
Pflaferhütchen	Wildbirne	Holunder
		Wolliger Schneeball
- 5.10 Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsflächen
Jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr. Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab den 15. September. Erhalt von einem jährliche alternierenden Brachestreifen (3x10 m) auf der Fläche.
- 5.11 Die Biotoptypen werden auf Dauer gepflegt und unterhalten.

6.0 Aufstellungsvermerke BPlan

- A Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:
bauART team architekten-planer-energieberater bau
bernd scheidig freier architekt
Unterspiesheim, den 08.10.2019
- B Verfahrensvermerke:
1. Der Gemeinderat hat am 08.10.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kirchgasse West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr.42 der Gemeinde Koltitzheim am 18.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.10.2019 bis 29.11.2019 (06.12.2019) durchgeführt.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kirchgasse West" bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung, Stand 05.02.2020, wurde gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 09.06.2020 bis einschließlich 09.04.2020 ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde im Amtsblatt Nr.9 der Gemeinde Koltitzheim am 28.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes, Stand 05.02.2020, wurde die Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB mit Schreiben des Architekten Bernd Scheidig vom 09.03.2020 beteiligt.
5. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §4a Abs.3 BauGB fand in der Zeit 11.05.2020 bis einschließlich 25.05.2020 (29.05.2020) nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. der Gemeinde Koltitzheim statt.
6. Der Gemeinderat hat am 09.06.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kirchgasse West", bestehend aus dem Planblatt und der Begründung zum Bebauungsplan, jeweils Stand 09.06.2020 bis §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
Koltitzheim, den 10.06.2020
Gemeinde Koltitzheim, Herbert Erster Bürgermeister
- 7. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß §10 Abs.3 S.1 HS2 BauGB im Amtsblatt Nr. ... der Gemeinde Koltitzheim vom 10.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Kirchgasse West" ist damit gemäß §10 Abs.3 S.4 BauGB in Kraft getreten. Der Plan liegt zusammen mit der Begründung ab dem 10.06.2020 öffentlich aus und kann während der Dienststunden in den Räumen der Gemeinde eingesehen werden.
Koltitzheim, den 10.06.2020
Gemeinde Koltitzheim, Herbert Erster Bürgermeister

7.0 Präambel

Die Gemeinde Koltitzheim erlässt aufgrund von
- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 G zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Art. 23 der Gemeindeverordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789)
- sowie der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1057),
folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kirchgasse West"
Satzung:
§1 Geltungsbereich und Inhalt.
Der Bebauungsplan umfasst ein Gebiet westlich der Kirchgasse direkt im Anschluss an die bestehende Bebauung.
Folgendes Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Grundstück FL-Nr. 193/2, 193/3, 193/4, 193/6 der Gemarkung Unterspiesheim
Die vom Gemeinderat am 09.06.2020 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan "Kirchgasse West" wird hiermit ausgefertigt. Die Planzeichnung vom 09.06.2020 mit Zeichnerkennung, Textteil, Vorhaben- und Erschließungsplan mit Eingabepflanzung sind Bestandteil dieser Satzung.
Koltitzheim, den 10.06.2020
Herbert, Erster Bürgermeister

GEMEINDE KOLTITZHEIM
OT UNTERSPIESHEIM
Landkreis Schweinfurt

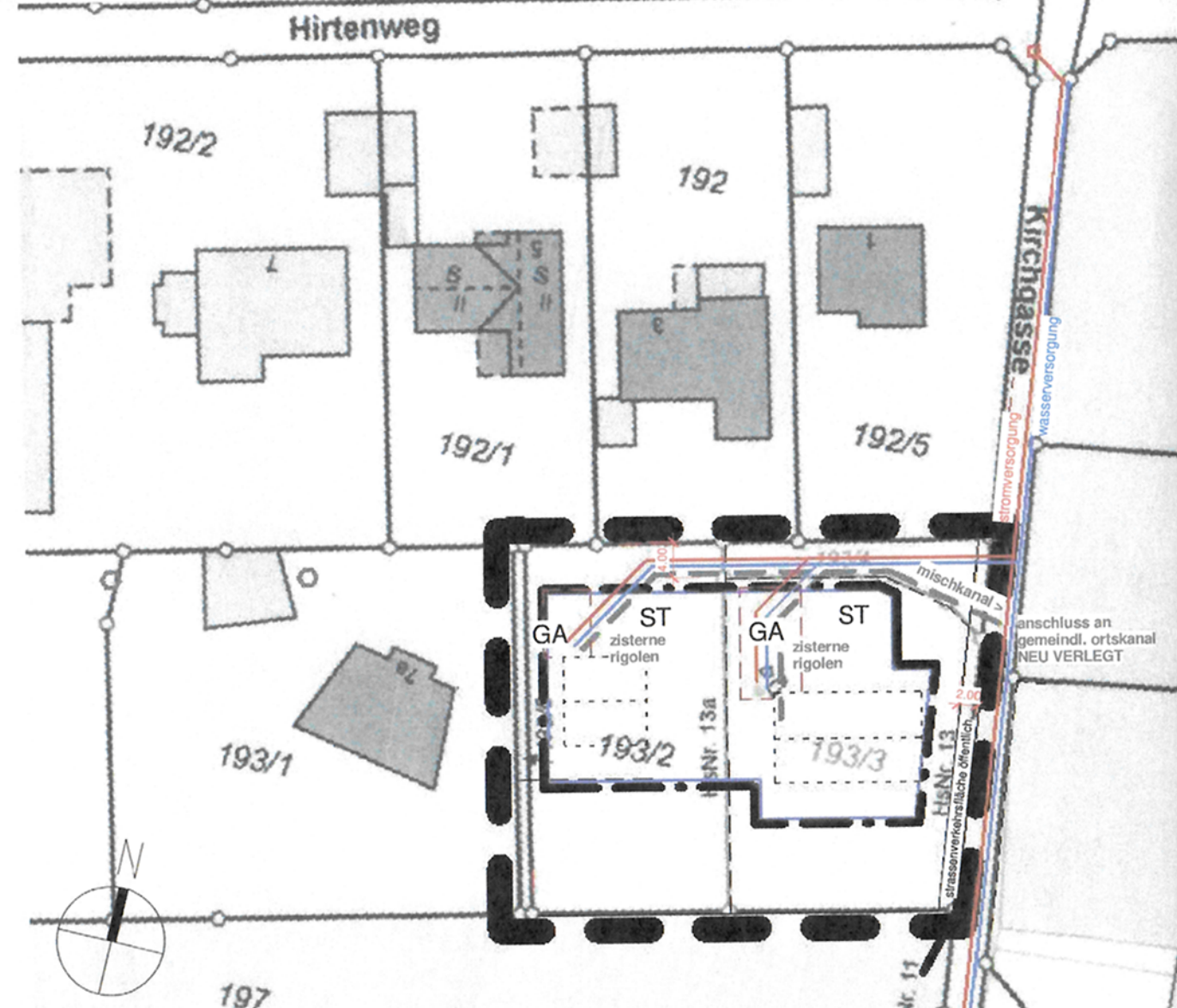


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
-KIRCHGASSE WEST-

Fertigung in der Fassung vom 09.06.2020

#BP Bebauungsplan -KIRCHGASSE WEST-

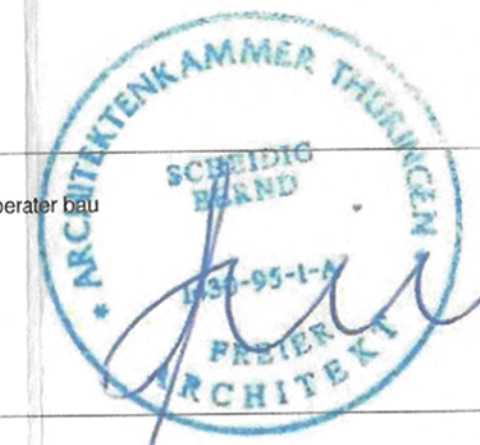
M 1 : 1000



#VEP Vorhaben- u. Erschliessungsplan -KIRCHGASSE WEST-

M 1 : 1000

bauART* team architekten-planer-energieberater bau
bernd scheidig freier architekt
hauptstr. 10
97509 koltitzheim/usp.heim
0171 - 770 2 333
bernd.scheidig@arcas.de



datum 05.06.2020
16:32:28
gez. be
freigabe bh/datum
maßstab 1 : 1000
projektnummer BL5013_VEP11
planummer BP01