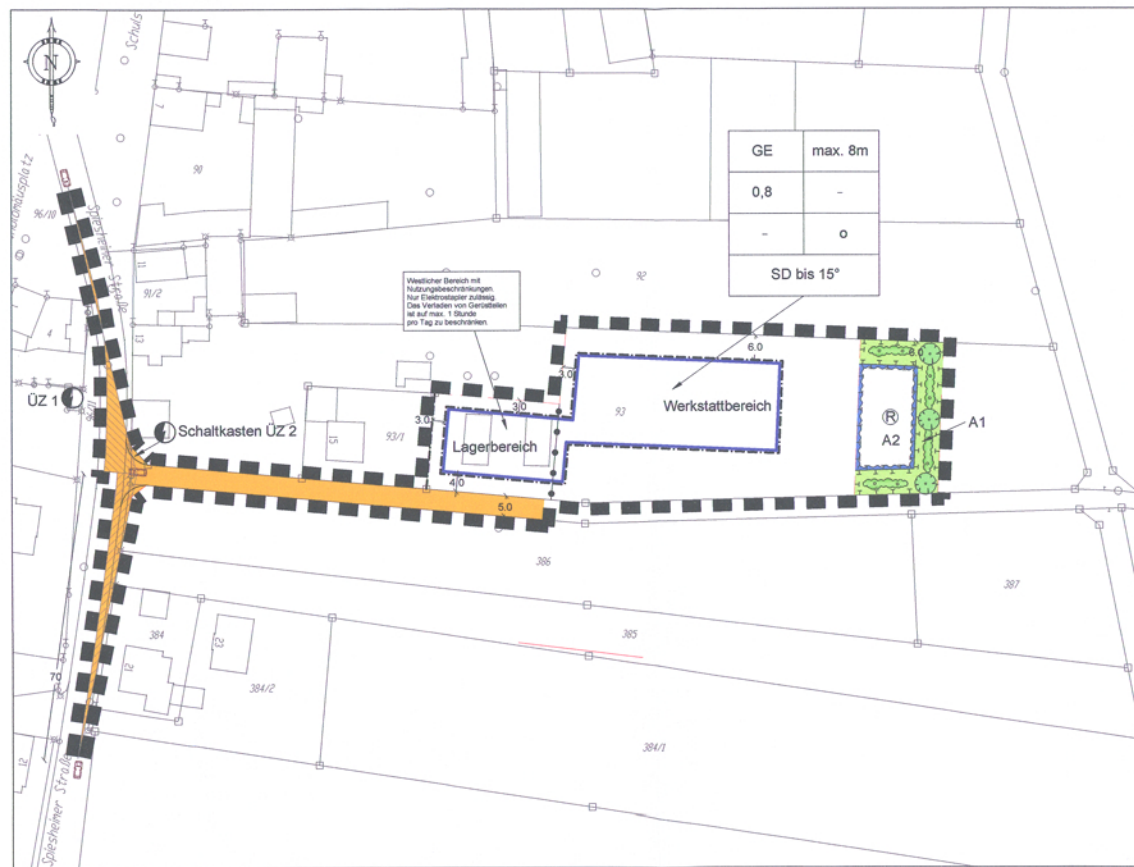


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "An der Spiesheimer Straße"



I. Zeichnerische Festsetzungen zum Bebauungsplan

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Nutzungsschablone:
 - ← Art der baulichen Nutzung
 - ← Grundflächenzahl (GRZ) Maximale Gebäudehöhe
 - ← Bauweise Nicht belegt
 - ← Dachform, maximale zulässige Dachneigung
- GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- H max. 8m Maximale zulässige Gebäudehöhe
- 0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- o Offene Bauweise
- SD bis 15° Satteldach, maximal zulässige Dachneigung
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Fläche für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) hier: Retentionsfläche (Planung)
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A, mit Nummer) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Pflanzgebiet Laubbäume, verbindlicher Standort § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Pflanzgebiet Hecke, verbindlicher Standort § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan "An der Spiesheimer Straße" VEP - Planzeichnungen - Plan Nr. 1



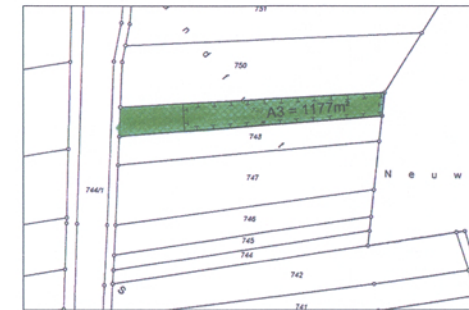
II. Zeichnerische Hinweise

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- Bestehende Bebauung
- Geplante Gebäude
- Sichtdreiecke mit 70m/3m

III. Legende Vorhaben- und Erschließungsplan

- Trinkwasserleitung
- Schmutzwasseranschluss (Mischwasserkanal)
- Oberflächenwasserableitung
- Strom-/Steuerkabel
- Stromkabel 20kV
- Leerrohr
- ⊙ Elektrizität, Trafostation UZ 1
- ⊙ Elektrizität, Schaltkasten UZ 2

Lageplan externe Ausgleichsfläche A3 M 1:2000



IV. Textliche Festsetzungen Städtebau

- Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen oder Nutzungsregelungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen oder der Neuabschluss des Durchführungsvertrags sind zulässig. Im Gewerbegebiet sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) unzulässig. Anlagen nach § 8 Abs. 3 Punkt 3 (Vergnügungsstätten) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Der Gewerbebetrieb darf nur in der Tagzeit von 6:00 bis 22:00 betrieben werden. Im westlichen Teilbereich (siehe Planteil) ist zum Be- und Entladen ausschließlich der Betrieb eines Elektrotaplers zulässig. Das Verladen von Gerüstteilen ist auf max. 1 Stunde pro Tag zu beschränken.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (fertige Höhe, EFH) darf maximal 0,30 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens bezieht sich relativ auf die Oberkante der am nächsten liegenden Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der Fassade oder des Fassadenstücks.
- Es wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Sie bemisst sich vom Niveau des Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Bei Herstellung eines Flachdachs zählt die Wandhöhe als Gebäudehöhe.
- Werbeflächen sind bis maximal 30% Länge der Fassade zulässig.
- Die Fassaden der Gebäude sind farblich zu gestalten. Reintöne Farben sind unzulässig. Es dürfen nur gedeckte Farben von grau bis beige verwendet werden.
- Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraunen, nicht - glänzenden Materialien zu erfolgen.
- Sichtfelder auf den Straßenverkehr oder Radverkehr sind dauerhaft freizuhalten. Die Sichtflächen sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.
- Für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes wird eine unterirdische Verlegung festgesetzt.
- Einfriedungen sind bis maximal 1,80 m einschließlich Sockel zulässig. Ein Sockel ist bis 0,20 m zulässig. Zu Hecken, öffentlichen Grünflächen oder zur Landschaft hin ist ein Sockel unzulässig. Ausgleichsflächen (siehe V Nm. 1 bis 3) dürfen nicht eingefriedet werden.
- Photovoltaikmodule und thermische Solaranlagen sind auf Dächern und Fassaden grundsätzlich zulässig. Sie sind farblich auf die Gesamtgestaltung des Daches abzustimmen, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP – Planzeichnungen - Plan Nr. 1) auf dem Planblatt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „An der Spiesheimer Straße“, die Eingabeplanung (VEP – Planzeichnungen – Plan Nr. 2), die Betriebsbeschreibung vom Januar 2017 sowie das Schallgutachten des Büros Münzinger, Stand letzte Ergänzung vom 27.02.2017 werden Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

V. Textliche Festsetzungen Grünordnung

Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB:

- Interne Ausgleichsfläche A1:**
Ziele/Maßnahmen: Auf der internen Ausgleichsfläche A1 ist eine dreireihige freiwachsende Landschaftshecke mit beidseitigem Gras- und Krautsaum entsprechend Saatmischung 9 (Schmetterlings- und Wildbiensaatmischung Rieger – Hofmann) herzustellen.
Pflege: Extensive Pflege, auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist vollständig zu verzichten. Erster Mähzeitpunkt 01.07., das Mähgut ist abzutransportieren.
Pflanzliste für Gehölze (Vorschlag):
Bäume, Hochstämme 3xv StU 14/16:
Acer campestre Feldahorn
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Diverse Obstbaumarten als Hochstämme, 2xv StU 10/12
Sträucher 2xv 60/100:
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus laevigata Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Malus communis Wildapfel
Prunus spinosa Schlehe
Pyrus communis Wildbirne
Rhamnus catharticus Kreuzdorn
Rosa spec. Heimische Heckenrose
Salix Arten Weiden
Sambucus nigra Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Interne Ausgleichsfläche A2:**
Ziele/Maßnahmen: Auf der Ausgleichsfläche A2 ist eine Feuchtwiese (entsprechend Saatmischung 11a Rieger – Hofmann) herzustellen.
Pflege: Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist vollständig zu verzichten. Der Mähzeitpunkt ist nur nach dem 15.06. zulässig. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- Externe Ausgleichsfläche A3:**
Ziele/Maßnahmen: Aus der Waldfläche Fl.-Nr. 749 wird im östlichen Bereich eine Teilfläche von 1177 m² als ökologische Ausgleichsfläche mit dem Ziel „Prozessschutzwald“ festgesetzt (hoher Totholzanteil, keine forstliche Nutzung).
Pflege: keine Pflegemaßnahmen.
- Der Beginn von Bodenarbeiten (z.B. das Abschieben von Oberboden) ist nur ausserhalb der Brutzeiten von Vögeln zulässig. Falls diese Arbeiten innerhalb der Brutzeiten stattfinden müssen, ist die Pferdeweide vorher kurzrasig zu halten.
- Die Ausgleichsmaßnahmen zu A1 und A2 sind zum nächstmöglichen Pflanz-/Einsaattermin nach Fertigstellung der Hochbauarbeiten vollständig und fachgerecht durchzuführen. Auf die forstliche Nutzung auf der externen Ausgleichsfläche A3, Fl.-Nr. 749, ist unmittelbar nach Satzungsbeschluss zu verzichten.

VI. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Neustadt/Aisch, den 23.05.2016

ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

- Der Gemeinderat hat am 10.11.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „An der Spiesheimer Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 43 der Gemeinde Koltzheim am 18.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.08.2016 bis 05.09.2016 durchgeführt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „An der Spiesheimer Straße“, bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung, Stand 11.10.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2016 bis einschließlich 30.12.2016 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt Nr. 43 der Gemeinde Koltzheim am 16.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes, Stand 11.10.2016, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben STADT & LAND vom 21.11.2016 beteiligt.
- Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB fand verkürzt in der Zeit vom 09.02.2017 bis einschl. 24.02.2017 nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 der Gemeinde Koltzheim statt.
- Der Gemeinderat hat am 07.03.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der Spiesheimer Straße“, bestehend aus dem Planblatt und der Begründung zum Bebauungsplan, jeweils Stand 07.03.2017, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Koltzheim, 14.03.2017
Gemeinde Koltzheim
Herbert
Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 10 der Gemeinde Koltzheim vom 15.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „An der Spiesheimer Straße“ ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Der Plan liegt zusammen mit der Begründung ab dem 15.03.2017 öffentlich aus und kann während der Dienststunden in den Räumen der Gemeinde eingesehen werden.
Koltzheim, 15.03.2017
Gemeinde Koltzheim
Herbert
Erster Bürgermeister

VII. Präambel:

Die Gemeinde Koltzheim erläßt aufgrund der §§ 2(1), 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 2414), sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.8.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der Spiesheimer Straße“.

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich und Inhalt:

Der Bebauungsplan umfasst ein Gebiet östlich der Spiesheimer Straße direkt im Anschluss an die bestehende Bebauung.

Folgende Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Teilflächen aus den Fl.-Nrn. 24/1 (Oberspiesheimer Straße); 93; 94; 96/15 (Gehweg) und 386 der Gemarkung Oberspiesheim.

Die vom Gemeinderat am 07.03.2017 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan „An der Spiesheimer Straße“ wird hiermit ausgefertigt. Die Planzeichnung vom 07.03.2017 mit Zeichenerklärung, Textteil, Lärmschutzgutachten, Vorhabens- und Erschließungsplan mit Eingabeplanung sind Bestandteil dieser Satzung.

Koltzheim, den 15.03.2017

Herbert, Erster Bürgermeister



Gemeinde Koltzheim/OT Oberspiesheim

Landkreis Schweinfurt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "An der Spiesheimer Straße"

Fertigung in der Fassung vom 07.03.2017

Maßstab 1 : 1000



Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Raumplaner/Stadtplaner (SRL)
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30
Tel.: 09161/87 45 15, Fax: 09161/87 45 23
matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net