ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

A. FÜR FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsschablone

GE$_e$	
0,8	(1,2)
II	FH max 8,00 m
a	SD/FD/PD 0 - 25°

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Firsthöhe maximal
Bauweise	Dachform

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE$_e$ Gewerbegebiet eingeschränkt

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

0,8 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

(1,2) max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (§20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

max. FH Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze der Firsthöhe (Bezugspunkt OK Fußboden EG, maximal 30cm über Höhenniveau Grundstückszufahrt)

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

SD Dachform (SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach)

0 - 25° Zulässige Dachneigung

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

A Ausgleichsfläche nach § 1a Abs. 3 BauGB

A1 Ausgleichsmaßnahme (auf privaten Grundstücksflächen)

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

Überörtliche Hauptverkehrsstraße (St 2271)

Anbaufreie Zone gem. Art. 23 (1) BayStrWG zur Staatsstraße (St 2271)
Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn

Öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn)

P Öffentliche Stellplätze

Strassenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche (Geh- und Radweg)

Öffentlicher Wertstoffsammelplatz

Ein- und Ausfahrtsbereiche

7. Grünflächen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 25 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (zum Aufenthalt u. Erholung, Baugebietseingrünung))

Flächiges Pflanzgebot (auf privaten Grundstücksflächen)

Pflanzbindung - Erhalt vorhandener Bäume

Pflanzgebot - Laubbaum - ungefährer Standort

Pflanzgebot - Obstbaum - ungefährer Standort

landschaftliche Hecke - ungefährer Standort

8. Sonstige Planzeichen

Bezugspunktfestsetzung der Richtungssektoren zur Ermittlung von Emissionszusatzkontingenten für Teilflächen des Geltungsbereiches

B Richtungssektor zur Ermittlung der Emissionszusatzkontigente mit Bezeichnung

Abgrenzung der Richtungssektoren zur Ermittlung von Emissionszusatzkontingenten für Teilflächen des Geltungsbereiches

IO4 Imissionsort mit Bezeichnung gemäß Schallgutachten (Anlage der Begründung)

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Sichtdreieck, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragen, freimachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (s. hierzu auch Art. 23 BayStrWG)

Versorgungsstation, geplant (Elektrizität)

Abgrenzung der Art (gem. §1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) der Nutzung innerhalb des Baugebiets

B. ZEICHNERISCHE HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze, unverbindlich

geplante Grundstücksverschmelzung, unverbindlich

mögliche Gebäudestellung, Nutzung unverbindlich

mögliche Stellplatzanordnung auf privaten Grundstücksflächen, unverbindlich

Bemaßung in Metern

Ortsdurchfahrtsgrenze

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Gewerbegebiet eingeschränkt (GE$_e$) gem. § 8 BauNVO

1.1 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 allgemein zulässigen Lagerhäuser, reine Lagerplätze (d.h. ohne zugehöriges Betriebsgebäude), Tankstellen, Schrottplätze und Autoverwertungen (Recyclingbetriebe).

1.2 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

1.3 Die nachfolgenden Festsetzungen wurden auf der Grundlage der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen des Wolfgang Sorge Ingenieurbüros für Bauphysik GmbH, Bericht Nr. 10760.1 erarbeitet.

Eingeschränkte Gewerbegebiete GE$_e$ 1 und GE$_e$ 2

Die eingeschränkten Gewerbegebiete GE$_e$ 1 und GE$_e$ 2 sind hinsichtlich ihrer zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt.
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontigente (L_{EK}) nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Schallemissionskontingente L_{EK} dB(A)	
	tags 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr
GE$_e$ 1	61	46
GE$_e$ 2	60	45

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis B erhöhen sich die Emmissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungs-sektor	Sektorgrenze in °		Zusatzkontingent $L_{EK, zus.}$ in dB (A)	
	Anfang	Ende	tags 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr
A	327	190	5	10
B	190	327	0	0

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:
x = 4373400 (Rechtswert) / y = 5533300 (Hochwert)
Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°

Das Zusatzkontingent $L_{EK, zus.}$ ist als konstanter Wert für den gesamten Sektorwinkel anzusetzen.
Die zulässige Gesamtemission errechnet sich aus der Summe des Schallemissionskontingents L_{EK} und des Zusatzkontingents $L_{EK, zus.}$ im jeweiligen Sektor.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus.,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Bei jeder für den Lärmschutz maßgeblichen Neubebauung oder Nutzungsänderung im GE-Gebiet, die Auswirkungen auf die Lärmkontingentierung hat, sind die festgesetzten Emissionskontigente bzw. einschließlich Zusatzkontingente einzuhalten.
Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente bzw. einschließlich Zusatzkontingente nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Stand Dezember 2006) zu erfolgen.

Hinweis:
Es wird dringend empfohlen, bei der Erstellung der Planungsunterlagen einen Gutachter zu beauftragen, der das jeweilige Vorhaben im Hinblick auf die o.g. Festsetzungen schalltechnisch überprüft. Außerdem sollte insoweit eine vorherige Abstimmung mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt erfolgen.

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

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist gem. § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), die Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) und durch die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) festgesetzt.

2.2 Für die Anlage wasserdurchlässig befestigter Stellplätze ist im eingeschränkten Gewerbegebiet eine Überschreitung der GRZ auf max. 0,9 zulässig (abweichende Bestimmung im Einzelfall i.S.v. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
Voraussetzung ist, dass der rechnerische Grünflächenanteil trotz Überschreitung bei mind. 20% je Grundstücksfläche liegt. Ermöglicht wird dies, indem begrünte Dachflächen und wasserdurchlässige, versickerungsfähige Beläge mit 30% ihrer Fläche dem Grünflächenanteil des jeweiligen Grundstücks angerechnet werden.

2.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

2.4 Die zulässige Firsthöhe darf durch Dachaufbauten für technische Anlagen wie Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen sowie untergeordnete Bauteile überschritten werden.
Die jeweilige Überschreitung darf maximal 2,0 m über der zulässigen Firsthöhe liegen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Als abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m festgesetzt.

3.2 Hinweis: Für die Abstandsflächenberechnung gilt Art. 6 (4 und 5) BayBO.

4. Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 BayBO
Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke

4.1 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die als Randeingrünung festgesetzt sind (vgl. A.6 Pflanzgebote), Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig sind.

4.2 Einfriedungen sind als Zäune aus optisch durchlässigen Zaunelementen (z.B. Maschendrahtzäune) innerhalb der Baugrenzen, sockellos bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig.

4.3 Als Eindeckung der geneigten Dächer sind nur nicht reflektierende Materialien zulässig. Ausgenommen sind Photovoltaikelemente.

4.4 Gebäude mit Seitenlängen von mehr als 50,0 m müssen in ihrer Fassade eine deutliche Gliederung erhalten (z.B. durch Vor- und Rücksprünge oder farbige Abstufungen).

4.5 Verglaste Dachflächen sind in untergeordnetem Umfang zulässig, sofern sie der Belichtung, der Belüftung und als Rauch-Wärme-Abzugseinrichtung dienen.

4.6 Höhenunterschiede sind auf dem Grundstück selbst durch zu bepflanzende Böschungen (nicht steiler als 1:1,5) auszugleichen. Auffüllungen dürfen nur zum Geländeausgleich dienen und sind maximal 1,0 m über dem mittleren Straßenniveau der jeweiligen, angrenzenden Straße zulässig.

4.7 Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Werbeanlagen an Gebäuden sind in Größe und Gestaltung dem Baukörper bzw. der Gebäudefassade unterzuordnen und gestalterisch in der Gebäudefassade zu integrieren.
Die Stellung eines Pylon´s als gemeinsame Werbeanlage der angesiedelten Unternehmen ist bis in eine maximale Höhe von 13 m über OK natürliches Gelände zulässig.
Werbeanlagen nach § 33 StVO innerhalb des Geltungsbereiches sind jeweils im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Schweinfurt Abt. Straßenbau, Mainberger Str. 44, 97422 Schweinfurt abzustimmen und bedürfen einer straßenverkehrsrechtlichen Einzelfallgenehmigung.
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

5. Stellplätze, Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Hinweis: Die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen ist anzuwenden.

5.2 Feuerwehrumfahrten, nicht befahrbare Wegeflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen offenporigen Belägen zu befestigen.

5.3 Der Einmündungsbereich von der Staatsstraße in das Baugebiet ist auf eine max. Breite von 8,5 m festgelegt. Abweichungen von den planlichen Darstellungen bis zu 5,0 m sind in beide Richtungen zulässig.

6. Grünflächen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

6.1 Die bestehende straßenbegleitende Baumreihe ist lt. Planzeichnung in ihrem Bestand zu erhalten.

6.2 Die festgesetzten Grünflächen und die Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten und zu bepflanzen.

6.3 Neupflanzungen sind wie planlich dargestellt (vgl. A.7 ff) als Laubbaumreihen, Gehölzgruppen oder Hecken zur inneren Durchgrünung und zur Randeingrünung des Gebiets vorgesehen (vgl. Vorschlagsliste, Anhang E.2 der Begründung).
Folgende Anpflanzungen sind vorzusehen:

6.3.1 Straßenbegleitende Laubbaumreihe zur Randeingrünung:
Pflanzung von Laubbaumhochstämmen entlang der Erschließungsstraße in regelmäßigen Abständen von 12 - 15 m auf Privatgrund; es ist je Erschließungsstraße einheitlich eine Baumart zu verwenden. Von den Standorten kann bei gleicher Anzahl nach den Erfordernissen der Zufahrten abgewichen werden.

6.3.2 Zur Randeingrünung des Baugebiets sind die Flächen mit Pflanzgeboten auf den privaten Grundstücksflächen auf mind. 70 % durch 1 - 3 reihige Baumhecken oder Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzabstände betragen 1,5 m (Längsrichtung) x 1,0 m (Querrichtung) in versetzter Reihe.

6.3.3 Pflanzgebote zur Überstellung der Stellplätze
Bei der Errichtung von PKW-Stellplätzen auf privaten Grundstücksflähen ist je angefangenen 6 Stellplatzeinheiten mindestens 1 Laubbaumhochstamm anzupflanzen. Die auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen gem. Planzeichnung anzupflanzenden Laubbaumhochstämme (vgl. Punkt 6.3.1) werden angerechnet.

6.3.4 Die Baumscheiben und Bäume sind gegen Über- und Anfahren zu schützen:
Der engere Wurzelraumbereich (Pflanzgrube) muss ein durchlüftetes Mindestvolumen von 6 m³ aufweisen (Pflanzgrube z.B. L x T x B; 2 m x 2 m x 1,5 m); die Bäume sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen.

6.3.5 Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:
Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm (Baumreihe, Einzelpflanzungen)
Obstbaumhochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 8 - 10 cm
Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 175 cm / 175 - 200 cm
Sträucher, verpflanzter Strauch 3 - 5 Triebe 60 - 100 cm / 100 - 150 cm

6.3.6 Es sind standortgerechte, heimische Laubgehölze und in der Ausgleichsmaßnahme A1 nur gebietstypische, alte Sorten von Obstbäumen in Hochstammqualität zu verwenden.
Die Anpflanzung von Nadelhölzern ist unzulässig (vgl. Vorschlagsliste, Anhang E.2 der Begründung).

6.4 Als Unterpflanzung sind die Pflanzflächen durch Kleingehölze, Stauden oder Gräser zu bepflanzen oder mit dem jeweiligen Standort entsprechenden Gras- und Kräutersaatgutmischungen anzusäen.

6.5 Grünflächenanteil
Der Grünflächenanteil privater Grundstücke wird auf mindestens 20 % der Grundstücksfläche festgesetzt. Ermöglicht wird dies, indem begrünte Dachflächen und wasserdurchlässige, versickerungsfähige Beläge mit 30 % ihrer Fläche dem Grünflächenanteil des jeweiligen Grundstücks angerechnet werden.

6.6 Pflege der öffentlichen und privaten Grünflächen
Die nach o.g. Festsetzungen herzustellende Begrünung ist ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

6.7 Freiflächengestaltungsplan
Bei der Baueingabe ist die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen für das betreffende Baugrundstück nachzuweisen und durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Inhalten zu konkretisieren:

- Lage und Qualität der Vegetationsflächen / Gehölzarten
- Lage, Umfang und Art der befestigten Flächen
- Einfriedungen

6.8 Vollzugsfrist / Nachweis / Erhaltungsgebot
Die Grundstückseigentümer haben die verbindlichen Anpflanzungen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes durchzuführen. Die Neupflanzungen sind zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

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

7.1 Als Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind insgesamt 0,50 ha Ausgleichsflächen und -maßnahmen herzustellen (siehe A1).

7.1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches werden 0,08 ha Ausgleichsfläche festgesetzt:

Obstbaumreihe auf einem 6,0 m breiten Wiesenstreifen:
- Erhalt des Obstbaumbestandes, lt. Planzeichnung
- Anpflanzung von gebietstypischen Obstbaumsorten als Hochstämme zur Herstellung einer geschlossenen Baumreihe lt. Planzeichnung, Ersatz von abgängigen Obstbäumen
- Wiesenansaat mit autochthoner Saatgutmischung (Regio-Saatgut RSM 8.1 Variante.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland aus dem Herkunfsgebiet 11 (Mainfränkische Platten). Das Saatgut ist als Breitsaat mit maximal 3 - 4 g Saatgut pro m² einzusäen.
- dauerhafte extensive Pflege durch Mahd mit Entfernung des Mähguts, abschnittsweise 2 - 3 x jährlich, ab Mitte Juni

7.1.2 Zuordnung planexterner Ausgleichsflächen und -maßnahmen
Dem Bebauungsplan werden als Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Teilflächen des Grundstücks FlNr. 468, Gemarkung Kolitzheim, mit einem Flächenumgriff von 0,42 ha verbindlich und dauerhaft zugeordnet. Dies sind Teilflächen der gemeindlichen Ausgleichsfläche "In der Mönchsecke", vgl. Begründung des Bebauungsplans, Kap. B.3 und Festsetzungen des Ausgleichsbebauungsplans zum Baugebiet "Alter Sportplatz" der Gemeinde Kolitzheim für den Gemeindeteil Kolitzheim.

7.2 Es sind Arten der potenziell natürlichen Vegetation als autochtones Pflanzmaterial zu verwenden (§ 40 Abs. 4 BNatSchG) und ortstypische, bevorzugt alte Obstbaumsorten als Hochstämme (vgl. Vorschlagsliste, Anhang E.2 der Begründung).

7.3 Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen in den Ausgleichsflächen werden festgesetzt:
Obstbaumhochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 8 - 10 cm
Walnuss und Laubbaumhochstamm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm
Mehlbeere, Speierling, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm
Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 175 cm / 175 - 200 cm
Sträucher, verpflanzter Strauch 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm / 100 - 150 cm

7.4 Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Bioziden, Rodentiziden ist unzulässig.

7.5 Dauerhafte Einfriedungen der Ausgleichsflächen sind unzulässig

7.6 Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen
Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stehenden Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat die Gemeinde Kolitzheim mit der unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der Vegetationszeit und zwar Anfang Juni zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffung mit Protokoll erfolgt.

7.7 Vollzugsfrist / Erhaltungsgebot / Pflege
Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Bepflanzung und Einsaaten) sind zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Fertigstellung des Erschließungsstraßenbaus planmäßig, vollständig und fachgerecht in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schweinfurt durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs (insbesondere Obstbäume mittels Schnittmaßnahmen) zu fördern und zu pflegen. Ausfälle von Gehölz oder Einsaaten sind durch Nachpflanzungen bzw. Nachsaat zu ersetzen.

7.8 Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der zukünftigen Erschließungsflächen zulässig.
- Rodung von Gehölzen sind nur von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. (§ 39 Abs. 5 BNatSchG)
- Durchführung von Baumaßnahmen einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen (wie Entfernung der Vegetationsdecke, abschieben von Oberboden, Wegebau etc.) jeweils vor Beginn der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten, d.h. von Ende Juli bis Anfang März oder nachweislich außerhalb der Belegungszeit von Nistplätzen durch bodenbrütende Vogelarten.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Es wird empfohlen zur Erforschung des Grundwasserstandes vor Beginn der Bauarbeiten Schürfgruben anzulegen.
2. Als Entwässerungsebene wird lediglich die Straßenhöhe garantiert (DIN 1861)
3. Das Abwasser ist gemäß der Satzung der Gemeinde Kolitzheim der zentralen Kläranlage zuzuleiten.
4. Die Versickerung der Abflüsse von Dach- und Hofflächen kann dezentral auf den einzelnen Grundstücken oder zusammenhängend verwirklicht werden. Es sollte generell breitflächig über Vegetationsflächen versickert werden.
5. Fremdwasser darf nicht der Kanalistation zugeführt werden. Es muss je nach Untergrundverhältnissen bevorzugt versickert oder der nächsten Vorflut zugeführt werden.
6. Gezielt konzentrierte Versickerungsanlagen sind wasserrechtlich zu behandeln.
7. Die Versorgung des Gebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist gesichert.
8. Zur Erzeugung von Strom oder Warmwasser können Solaranlagen installiert werden.
9. Die detaillierte Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen bleibt der Straßenplanung vorbehalten. Vor Baubeginn sind die aktuellen Planunterlagen der Versorgungsunternehmen zu prüfen und zu berücksichtigen.
11. Bei Gehölzpflanzungen sind die Mindest-Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen gemäß Art. 48 AGBGB (Nachbarrecht) einzuhalten.
12. Im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen ist die Anpflanzung tief wurzelnder Bäume nicht zulässig. Schutzabstände von beidseits mind. 2,50 m ab Baummitte vom Leitungsverlauf sind einzuhalten (Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).
13. Versicken und Sammeln von Niederschlagswasser
Die Rückhaltung und Versickerung von im Geltungsbereich anfallendem unverschmutztem Niederschlagswasser (Dachwasser) auf den zu begrünenden Grundstücksflächen (z.B. in Mulden und Rigolen) ist in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen und einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.
14. Schalltechnische Hinweise
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mind. 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Erläuterungen zu den Emissionskontingenten

Nach DIN 18005 sind Schallleistungspegel "tags / nachts" von mindestens 60 dB(A)/m² Betriebsgrundstücksfläche charakteristisch für Gewerbegebiete. Die ermittelten zulässigen Emissionskontingente für die Gewerbegebietsflächen liegen im Tageszeitraum über diesen empfohlenen Schallleistungspegeln, im Nachtzeitraum dagegen unter diesen empfohlenen Schallleistungspegeln. Somit sind tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr) keine wesentlichen Einschränkungen gewerbegebietstypischer Betriebsabläufe zu erwarten.
Nachts (22.00 - 06.00 Uhr) können dagegen Begrenzungen der zulässigen Immissionen erforderlich werden, welche auch zu Einschränkungen im Betriebsablauf oder zu Schallschutzmaßnahmen führen können.

15. Nach § 8 DSchG besteht eine allgemeine Meldepflicht von unerwarteten Bodenfunden.

GESETZESGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Bayerische Bauordung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132 - 1 - I), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66)
5. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Anpassung der Rechtsgrundlagen für die Fortentwicklung des Emissionshandels vom 21.07.2011(BGBl. I S. 1475)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009
7. Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Kolitzheim hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom 18.05.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die vorraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 06.09.2010 gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 27.09.2010 bis einschließlich 27.10.2010 stattgefunden.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung
Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 27.09.2010 bis einschließlich 27.10.2010 stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom 21.03.2011, sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2011 bis einschließlich 18.05.2011 öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5. Nochmalige Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom 27.09.2011, sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.10.2011 bis einschließlich 24.10.2011 öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Kolitzheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.11.2011 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.11.2011 als Satzung beschlossen.

7. In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist am 11. Mai 2012 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan einschl. Textteil, Begründung und Erklärung nach § 10 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Kolitzheim während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 11. Mai 2012 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Kolitzheim, den 11. Mai 2012 .... Herbert, 1. Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde KOLITZHEIM

Gmkg: Kolitzheim
Flur: 1016

Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord

mit integriertem Grünordnungsplan

Kolitzheim, 28.04.2010
ergänzt, 23.07.2010
ergänzt, 06.09.2010
geändert, 21.03.2011
geändert, 27.09.2011
geändert, 08.11.2011

Kolitzheim, den - 8. Nov. 2011
Gemeinde Kolitzheim
(Herbert) 1. Bürgermeister

Planverfasser:

ArcDesign
Am Dammholz 5 • 97447 Gerolzhofen
Tel 09382/8164 • Fax 09382/3811
e-mail: info@planungsbuero-arcdesign.de

arc grün
Wirth-Rentsch-Schäffner Landschaftsarchitekten
Ritterstraße 16, 97318 Kitzingen
Tel.: 0 93 21 - 92 62 0, Fax: 0 93 21 - 92 62 12
www.arc-gruen.de, info@arc-gruen.de