

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Art. 81 BayBO:

A) durch Planzeichen

- MI/Mi*** Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- GE** Mischgebiet nach § 8 BauNVO 2017
- SO** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 2017
- SO_{Handel}** Sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO 2017 für großflächige Einzelhandelsbetriebe / Einkaufszentren
- SO_{Handel 2}** Straßengrenzlinie
- SO_{Handel 3}** Öffentliche Verkehrsfläche
- SO_{Handel 4}** Fußweg
- SO_{Handel 5}** best. Feldweg
- 0,8** Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze, z.B. 0,8
- 0,9** Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze, z.B. 2,0
- 0,8** Baugrenzen
- 0,9** Umgrenzung von Stellplätzen
- 0,9** Grenze unterschiedlicher Nutzung
- 0,9** vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 0,9** Bauverbotszone - 20 m -
- 0,9** Baubeschränkungszone Straßenbau - 40 m -
- 0,9** III Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. 3 Vollgeschosse
- 0,9** max. zulässige Wandhöhe
- 0,9** offene Bauweise nach § 22, Abs. 2, BauNVO 2017
- 0,9** geschlossene Bauweise nach § 22, Abs. 3, BauNVO 2017
- 0,9** gepfl. Regenentlastungsanlage
- 0,9** best. Trafostation
- 0,9** gepfl. Trafostation
- 0,9** Versorgungsebene, erforderlich
- 0,9** Versorgungsebene, oberirdisch
- 0,9** Sichtdreieck
- 0,9** Umgrenzung der Änderung
- 0,9** Nummer der Änderung
- 0,9** 3.1 Zuführung
- 0,9** 3.2 Grünhof
- 0,9** 3.3 Nutzungsschablone
- 0,9** Öffentliche Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten
- 0,9** Öffentliche Grünfläche ohne gründerische Maßnahme
- 0,9** Private Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten
- 0,9** Nutzungsbeschränkung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 52 Nr. 6 und § 54 BauGB; keine schutzbedürftige Nutzung erlaubt
- 0,9** Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M-Nr. der Ausgleichsflächen A 1 - A 7a laut textl. Festsetzungen Ziff. 10.1, 10.2)
- 0,9** - Randbegrenzung
- 0,9** - Anlage eines Feldgehölzes
- 0,9** z.B. Ausgleichsfläche A 1

B) Textliche Festsetzungen

B.0 Art der baulichen Nutzung

B.0.1 Im Sondergebiet für SO Handel 1 großflächige Einzelhandelsbetriebe/Einkaufszentren sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lebensmittelortformer, Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Gegenständen des täglichen Bedarfs sowie ergänzenden Sortimenten anderer Warenbranchen mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200m²
- die zugehörigen Lager und sonstigen Betriebsflächen
- Gastronomieflächen
- gewerbliche Ergänzungen (Post, etc.) die keinen Einzelhandel darstellen

B.0.2 Im Sondergebiet für SO Handel 2 großflächige Einzelhandelsbetriebe/Einkaufszentren sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lebensmittelortformer, Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Gegenständen des täglichen Bedarfs sowie ergänzenden Sortimenten anderer Warenbranchen mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100m²
- die zugehörigen Lager und sonstigen Betriebsflächen
- zusätzlich eine Bäckerei bzw. ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 70m²
- gewerbliche Ergänzungen (Post, etc.) die keinen Einzelhandel darstellen

B.0.3 Nach § 1 Absatz 4 Satz 1 der BauNVO 2017 ist jegliche Art von Lebensmittelverkauf im GE und Mi bzw. Mi* unzulässig.

"Die Errichtung einer eigenartigen Verkaufsstelle von max. 70 m² für das Lebensmittelhandwerk im GE und Mi bzw. Mi* ist zulässig, um die selbst hergestellten Produkte verkaufen zu können."

B.1. Baukörper, Dachform und Dachneigung

B.1.1 Die Wandhöhe der Gebäude darf bei 4 zulässigen Vollgeschossen maximal 12,80 m bezogen auf OK Erschließungsstraße und bei 3 zulässigen Vollgeschossen maximal 9,0 m betragen; bei 2 zulässigen Vollgeschossen ist eine max. Wandhöhe von 7,0 m bezogen auf OK Erschließungsstraße zulässig. Die Oberkante des EG-Richtfußbodens darf maximal 30 cm über OK Erschließungsstraße liegen.

B.1.2 Bei einflügeligen Gebäuden sind 2 Vollgeschosse zulässig. Zulässige Dachneigung bei einflügeligen Gebäuden: 10° bis 22°

B.1.3 Bei einflügeligen Gebäuden im Gebiet Mi* sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Zulässige Dachneigung bei einflügeligen Gebäuden: 10° bis 22°

B.2. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

B.2.1 Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen der Gemeinde Kist in der jeweils gültigen Fassung.

B.2.2 Garagen und Nebengebäude, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind zur angrenzenden Erschließungsstraße auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahme: Anbauverbotszone

B.3. Farben

B.3.1 Die Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit zu verputzen. Verkleidungen aus Holz, Fassadenelementen oder Natursteinen sind zugelassen.

B.4. Gestaltung für Freiflächen

B.4.1 Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind in den Straßeneinmündungen im Bereich der Sichtbereiche Befestigungen, Anbohrungen und sich erhebende Anlagen unzulässig, deren Höhe 0,80 m (gemessen von Oberkante Straßenebene) überschreitet.

B.4.2 Gehwege, PKW-Stellplätze sowie die Zufahrten und Zugänge zu den Anwesen dürfen nicht vollständig mit Ortbeton versiegelt werden.

B.4.3 Geländeveränderungen dürfen nur in dem Umfang vorgenommen werden, wie sie für die Nutzung des Gebäudes unerlässlich sind. Geplante Geländeveränderungen sind im Bauseuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen. Dies gilt insbesondere für Aufschüttungen.

B.5. Einfriedungen

B.5.1 Entlang privater Grundstücksgrenzen sind Sichtschutzhöhen bis max. 1,80 m Höhe zulässig (Verwendung heimischer Gehölze in natürlicher Wuchsform). Feste Abgrenzungen, z.B. Mauern, Holzzaune usw. dürfen 1,20 m Höhe nicht überschreiten.

B.5.2 Zäune, Hecken, Mauern entlang öffentlicher Flächen sind mindestens um einen Schirmabstand nach hinten zu versetzen.

B.6. Unzulässige Bauten

B.6.1 Im Geltungsbereich des Mischgebietes ist der Bau von Mobilkanten nicht zugelassen.

B.6.2 Selbstausrichtende Solaranlagen sind unzulässig.

B.6.3 Behelfsmäßig wirkende Schuppen, Garagen o. A. wie z. B. Weibezehgaragen.

B.6.4. Drainagewasser, Grundwasser

B.6.7.1 Drainagewässer dürfen nicht in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Sie sind an öffentlichen Oberflächengewässern bzw. -kanäle anzubinden.

B.6.7.2 Grundwasserabsenkungen durch den Eigentümer sind nicht erlaubt.

B.7. weitere textliche Festsetzungen

B.7.1 Verordnungsunterlagen wie z.B. Strom und Telekommunikationsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen (Ortbild) unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht gestattet.

B.8. Immissionsschutz

B.9.1 Im Gewerbegebiet GE und Sondergebiet SO_{Handel} sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallleistungspegel nach DIN ISO 9613-2 bei ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitung emissionskategorieleut nach DIN 45691 wieder liegt (95,00 - 22,00 Uhr) nach nachts (22:00 - 06:00) überschreitet:

Bezeichnung	L _{eq} 24	L _{eq} nachts
SO _{Handel}	65 dB(A)	50 dB(A)
SO _{Handel 2}	65 dB(A)	50 dB(A)

Im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Freistellung ist nachzuweisen, dass das Emissionskontingent des jeweiligen Grundstücks nicht überschritten wird. Das für die jeweilige Gewerbefläche zulässige Emissionskontingent ergibt sich durch eine Ausbreitungsrechnung gemäß DIN ISO 9613-2 bei ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitung.

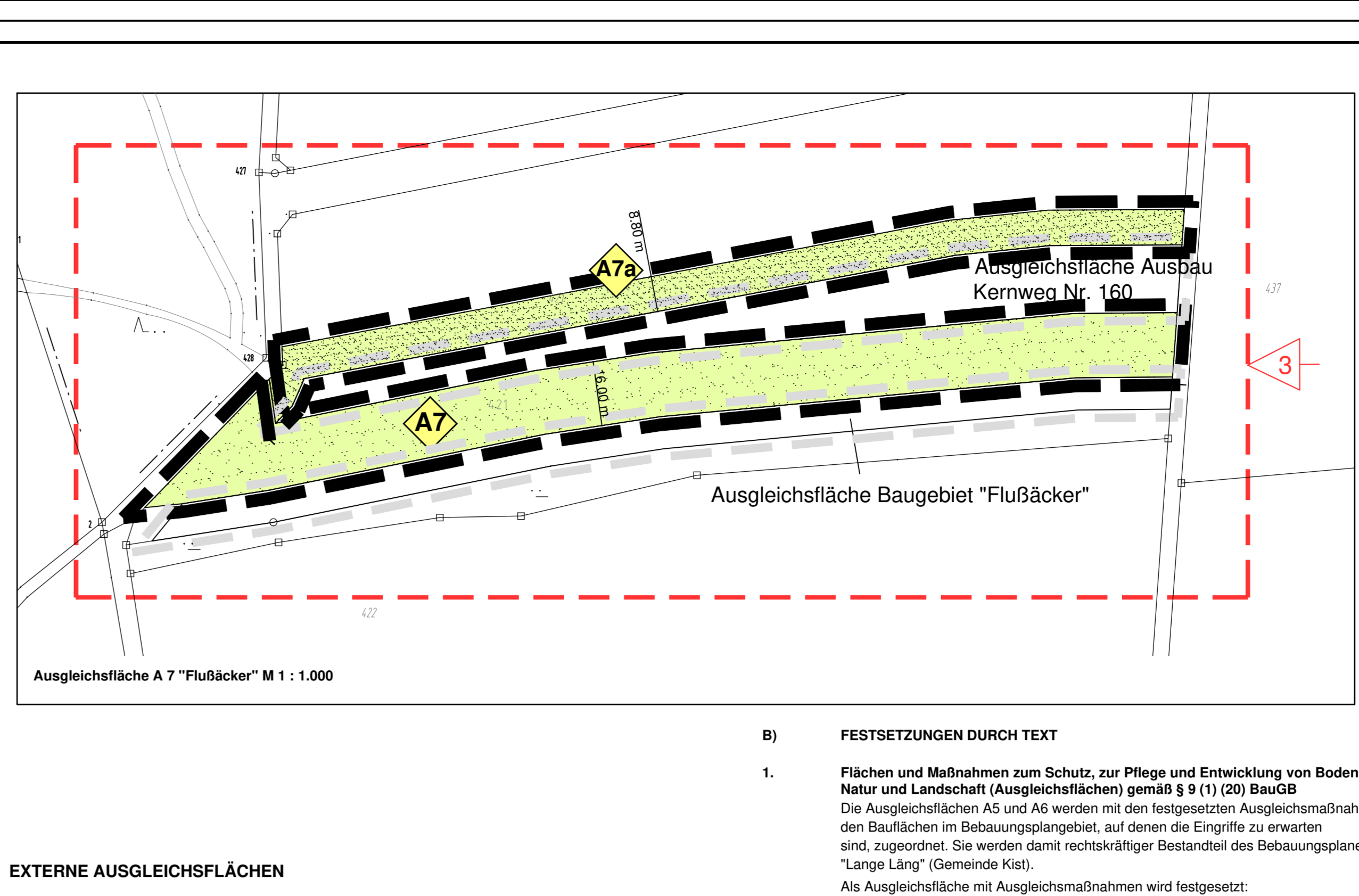
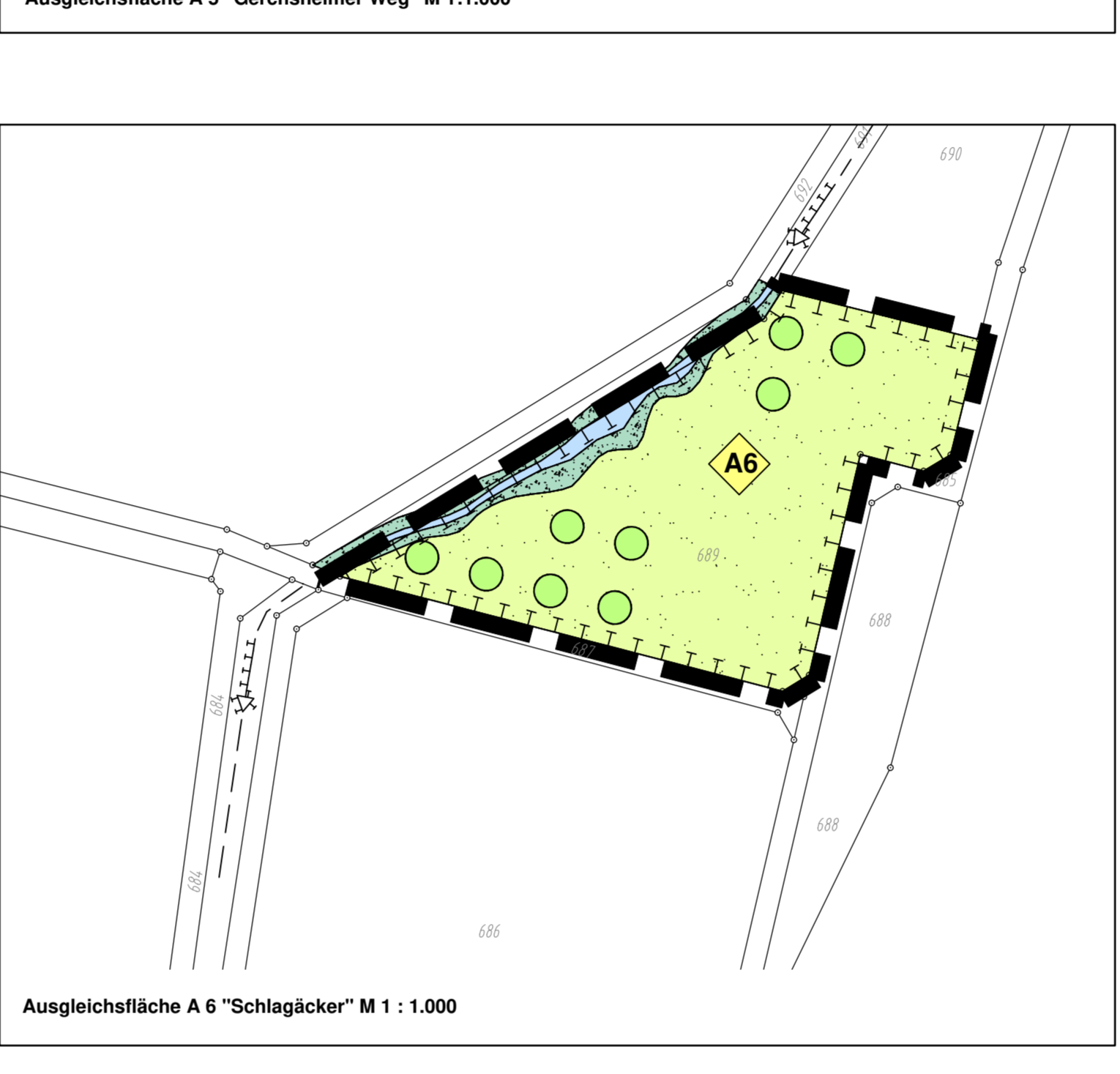
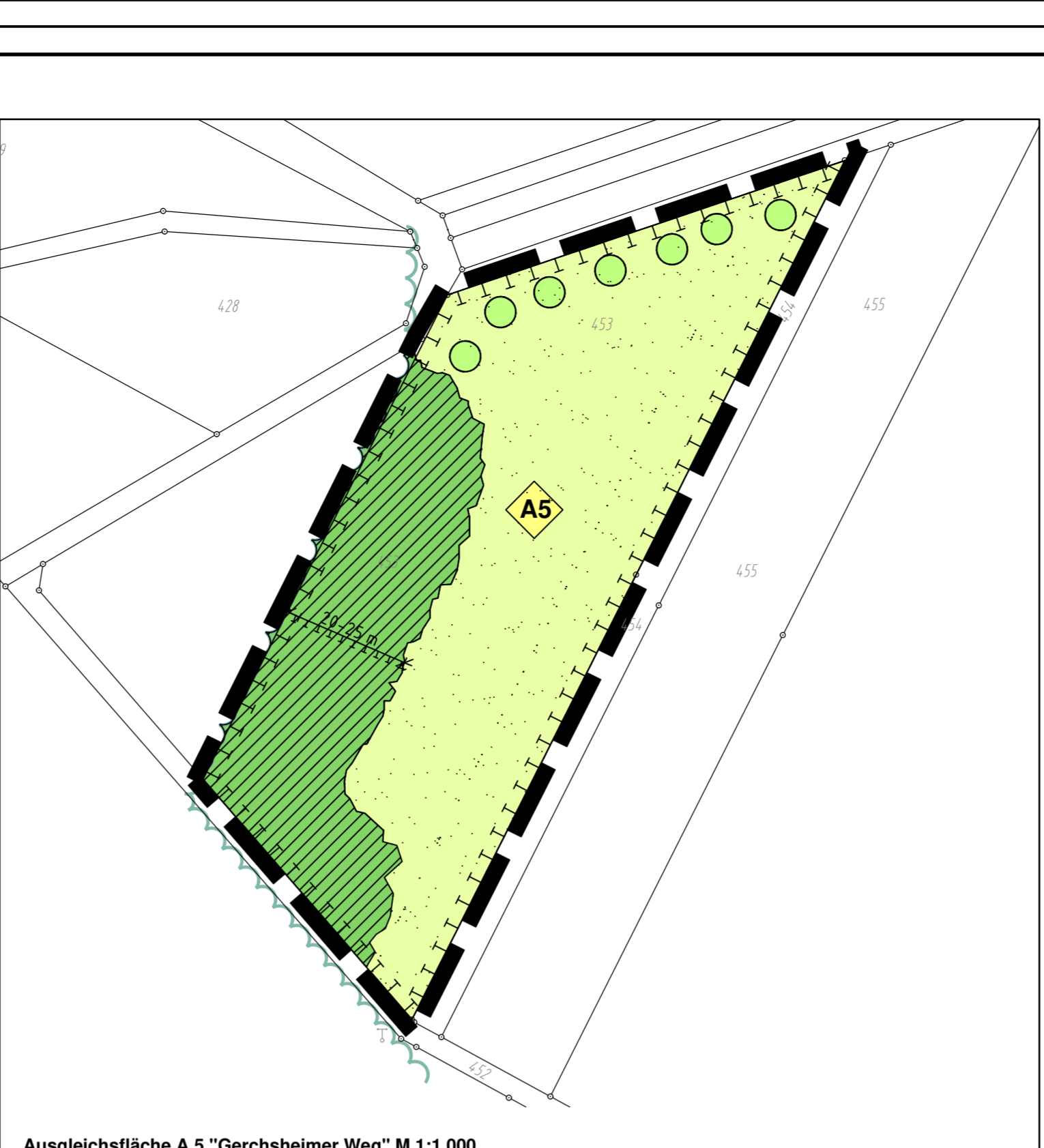
Als passive Lärmschutzmaßnahmen ist vom Bauherrn bei Betriebswohnungen im Gewerbegebiet der Einbau von Schalldämmfenster gem. VDI Richtlinie 2119 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vorzuziehen.

B.9.3 Ruheräume von Betriebswohnungen im Gewerbegebiet müssen mindestens ein notwendiges Fenster an einer der nicht schallzugewandten Seite des Gebäudes besitzen (Schalldämmfenster oder Schalldämmfenster mit Schalldämmung). Die Verwendung fremdländischer Nachbengehöbe ist nicht zulässig.

B.9.4 In der entsprechend des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 52 Nr. 6 und § 54 BauGB festgesetzten Bereich des Mischgebietes ist keine schutzbedürftige Nutzung erlaubt (außerster nördlicher Bereich des Mi-Gebietes).

B.10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) gemäß § 9 i (20) BauGB

Als Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:



EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.1 Grenze des Geltungsbereichs der Ausgleichsmaßnahme.

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

1.3 Ausgleichsfläche A 5 "Gerchheimer Weg", Ausgleichsfläche A 6 "Schlagläcker", Ausgleichsfläche A 7 / A 7a "Loch"

1.4 Grünland - Entwicklung einer artenreichen Grünflurweise

1.5 Hochstaudeurenen am Graben - Entwicklung

1.6 Waldrandentwicklung durch Initialpflanzung von Bäumen 2. Ordnung

1.7 Grabenaufweitung

2.1 Pflanzgebot hochstämmiger (Wild-) Obstbäume

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

Die Ausgleichsflächen A 5 und A 6 werden mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den Baufeldern im Bebauungsgebiet, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes "Lange Läng" (Gemeinde Kist).

Als Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen wird festgesetzt:

1.1 Externe Ausgleichsfläche A 5 "Gerchheimer Weg" (Flurnummer 453)

Ziel: Waldrandgestaltung

Maßnahmen:

- Initialpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Unterstützung der natürlichen Sukzession.
- Entwicklung von vorgelagerten Gras- und Krautfluren.

1.2 Externe Ausgleichsfläche A 6 "Schlagläcker" (Flurnummer 689)

Ziel: Extensivgrünland, "Wildobstbaum", Grabenaufweitung

Maßnahmen:

- Neupflanzung von hochstämmigen (Wild-) Obstbäumen.
- Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland.
- Neuanlage von Aueflächen des Grabenlaufes.
- Sicherung von bestehenden Grünflächen in extensiv genutztes Grünland.

1.3 Externe Ausgleichsfläche A 7 / A 7a "Loch" (Teillfläche Flurnummer 421)

A 7 ca. 4.075 m² / A 7a (Ausgleich 3. Amd. Bebauungsplan "Lange Läng") ca. 2.041 m²

Ziel: Extensivgrünland

Maßnahmen:

- Neuanlage / Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlandstreifens als "Schuttbereich" der vorhandenen Hecke, Ansaat mit Wiesensmischung gebietsseitigen Grünlandes.
- Düngung und Einsatz von Bioziden sind zu unterlassen.
- Die Wiesen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entsorgen. Alternativen ist eine extensive Beweidung zulässig.

2. Wiesentflächen

Die Wiesentflächen sind zu mageren Grünlandfluren zu entwickeln. Düngung und Einsatz von Bioziden sind zu unterlassen. Die Wiesen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entsorgen. Alternativen ist eine extensive Beweidung zulässig.

3. Pflanzgebot

3.1 Pflanzqualität

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulqualität". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestangaben.

3.2 Pflanzgebot auf öffentlichen Ausgleichsflächen

Die Pflanzenauswahl für festgesetzte Pflanzungen erfolgt aus standorttechnischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste der Anlage 1 der Begründung zur Grünordnungsplanung.

C) HINWEISE DURCH TEXT

1. Gehölzplantzungen

Es wird empfohlen, autochthone (aus Saatgut / Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.

Hinweise

A) durch Planzeichen

Bestehende Grundstücksgrenzen.

Blauflur mit Hausnummer

Nebengebäude

Flurstücknummern

Mäße in Meter, z. B. 4,00 m

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

B) durch Text

1. Nutzungsschablone

Füllschema der Nutzungsschablone

a) Bauebene

b) Zahl der Vollgeschosse

c) Grundflächenzahl

d) Geschossflächenzahl

e) Bauweise

f) max. Wandhöhe

2. Je Grundstück ist ein Revisionschart vorzuziehen.

3. Dachwässer und Oberflächengewässer können in Zisternen eingeleitet werden, die auf dem Grundstück zu errichten sind. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Kanalsystem anzuschließen. Die Errichtung von Bauwässern ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.

4. Funde von Bodentatzen o.ä. sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Aufgehende Grenzlinie und Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 21 Art. 8 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.

5. Geplante Geländeveränderungen sind im Bauseuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.

6. Die Errichtung von Werbetafeln und Beleuchtungsanlagen, die die Sicherheit auf der Staatsstraße 578 beeinträchtigen sind unzulässig. Ansprüche gegenüber dem Straßenbauverwalter hinsichtlich Lärm oder anderer Emissionen können nicht geltend gemacht werden.

7. Öffentliche Grünflächen:

Die zurichtend festgesetzten Grünflächen sollen in extensiver Form gepflegt und unterhalten werden.

Die Wiesen und Rasenflächen sind als Magerrasen ohne Düngung, Herbizidsatz und mit max. 2maliger jährlicher Mahd entwickelt werden.

Die Einsatz erfolgt als Erntestoppmasse (Breitblättersaat, max. 10 g/m²) mit Extensivrasenmischung (Anlage 2 der Begründung zur Grünordnungsplanung).

8. Fassadenbegrenzung:

Insbesondere lange, ungeliederte Gebäudefassaden sollten durch vegetative Begrünungsmaßnahmen gegliedert werden. Eine Auswahlliste geeigneter Klettergehölze findet sich in Anlage 1 der Begründung zur Grünordnung.

9. Gehölzplantzungen

Es wird empfohlen, autochthone (aus Saatgut / Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden (vgl. Auswahlliste Anlage 1 zur Begründung GOP).

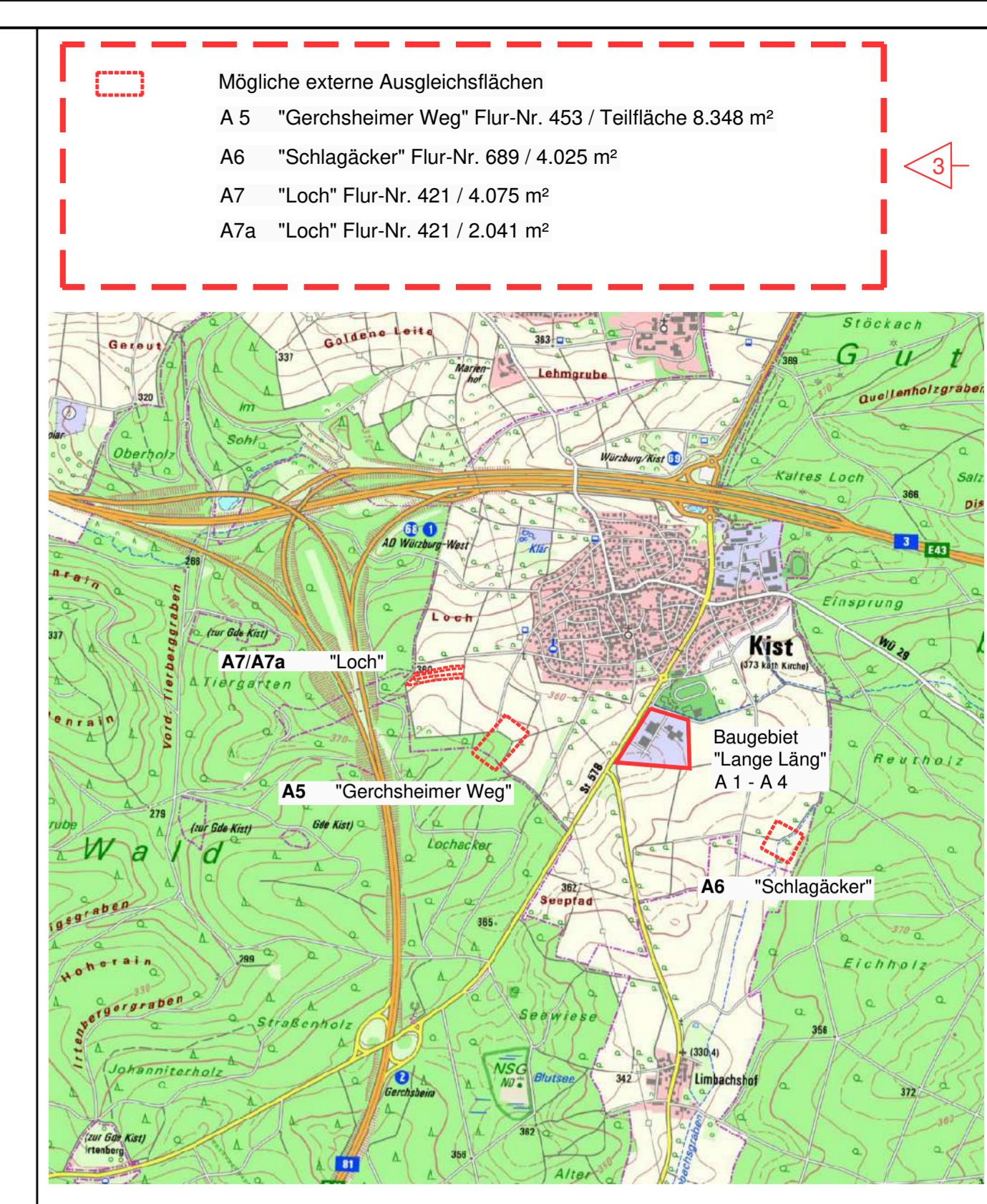
10. Dachbegrenzung:

Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrenzung zu versehen.

11. Freiflächengestaltungslinien

Als Bestandteil der Bauanträge oder anderer Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungslinien mit folgenden Eintragungen vorzulegen:

- Nachweis der festgesetzten Pflanzgebot (Massen, Arten, Qualitäten der Gehölze)
- Art und Umfang der Beläge und Vegetationsflächen
- Art und Umfang der Errichtung



Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Kist hat in der Sitzung vom 11.06.2018 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Lange Läng" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Kist, den _____ 1. Bürgermeister (Volker Faulhaber)

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes vom _____ wurde in der Fassung vom _____ mit Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich _____ öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Kist, den _____ 1. Bürgermeister (Volker Faulhaber)

Der Gemeinderat Kist hat die Bebauungsplanänderung mit Entwurfsbegründung vom _____ in der Fassung vom _____ mit Beschluss vom _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kist, den _____ 1. Bürgermeister (Volker Faulhaber)

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Entwurfsbegründung zu jedermann Einsicht im Rathaus der Gemeinde Kist, Am Rathaus 1, 97270 Kist während der Allgemeinen Dienststunden einsehbar ist. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Kist, den _____ 1. Bürgermeister (Volker Faulhaber)

Gemeinde Kist
Landkreis Würzburg

Bebauungsplan mit Grünordnung
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Baugebiet "Lange Läng"
3. Änderung

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Gemeinde Kist, 1. Bürgermeister Volker Faulhaber
Am Rathaus 1, 97270 Kist

Entwurfsvorleser-Beauftragter: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kulmburgerstraße 66, 97076 Würzburg.
Tel.: 0931/25048-0, Fax: 29
www.ilb-az.de // e-Mail: info@ilb-az.de

Entwurfsvorleser-Gründung: mit
Dietz und Partner
Engelthä 42, 97275 Eifershausen
Tel.: 0931/25048-11
e-Mail: info@dietzpartner.de

Projektleitung: Melanie Möhle, 8-Eng.
Tel.: 0931/25048-21
e-Mail: moehle@ilb-az.de

Stand: 02.07.2018

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes "Lange Läng" ersetzt im Planteil vollständig die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Lange Läng" (rechtskräftig 06.02.2017). Dieser Plan verliert hiermit seine Gültigkeit.

ARZ INGENIEURE
INGENIEURE FÜR ARCHITECTUR

Dietz und Partner
LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDL
Büro für Freizeitanlagen
97275 Eifershausen-Engelthä 42
Tel. 0931/25048-11 Fax: 0931/25048-215