# Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

## A Zeichnerische Festsetzungen

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

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)

1.2 GRZ 0,35 — Grundflächenzahl maximal zulässig (hier 0,35)

1.3 GFZ 0,6 — Geschossflächenzahl maximal zulässig (hier 0,6)

1.4 II — Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
Vollgeschosse gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO als Obergrenze.
(hier: maximal zwei Vollgeschosse)

**2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

2.1 Baugrenze

2.2 o — Offene Bauweise

2.3 ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

3.2 Verkehrsflächen mit Pflaster

3.3 Fußweg

3.4 Landwirtschaftliche Wegefläche

3.5 Straßenbegrenzungslinie

**4. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität

**5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

5.1 Öffentliche Grünflächen mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten

5.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (mit Nr. der Ausgleichsflächen A 1 - A 3 laut textl. Festsetzungen Ziffer D 1.1)

A1 Ausgleichsfläche A 1 (hier z.B. für Fläche A1)

5.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (mit Nr. der Ausgleichsflächen A 4 - A 6 laut textl. Festsetzungen Ziffer D 1.2)

A4 Ausgleichsfläche A 4 (hier z.B. für Fläche A4)

5.4 Vorhandene Bäume, die zum Erhalt festgesetzt sind

5.5 Pflanzgebot auf öffentlichen Flächen:

5.5.1 Großkroniger Laubbaum I. / II. Ordnung mit etwaiger Standortbindung innerhalb öffentlicher Flächen
Bindung nach Stückzahl und Arten
nach Ziff. D 3 der textlichen Festsetzungen,
Mindestgröße: Hochstammiger Baum (H),
3 x verschult (3xv), STU 16-18 cm

5.5.2 Landschaftliche Hecke mit etwaiger Standortbindung, mit Mindestangabe der Pflanzzeilen
(hier: 1-2 bzw. 2-3 zeilig),
Anteil der baumartigen Gehölze ca. 5 - 10%,
Anteil der Sträucher ca. 90 - 95%,
Bindung nach Arten gemäß Ziffer D 3.3 der textlichen Festsetzungen,
Mindestgröße Sträucher:
verschulte Sträucher (vStr) 60-100 cm;
Mindestgröße Heister (Hei): 2xv, 150/200 cm

5.6 Pflanzgebot auf privaten Flächen:

5.6.1 Laubbaum I./II. Ordnung, ohne Standortbindung, innerhalb privater Flächen, Bindung nach Stückzahlen und Arten gem. Ziff. D 3 der textlichen Festsetzungen
(mind. 1 Baum pro Baugrundstück)
Mindestgröße: H, 3xv, STU 16-18 cm

5.6.2 Landschaftliche Hecken und Gehölzgruppen entlang der Grundstücksgrenzen
auf mind. 70 % der Grenzlänge zur freien Landschaft, 1-2-zeilige Pflanzung, Bindung nach Arten gemäß Ziff. D 3.3 der textlichen Festsetzungen,
Mindestgröße Sträucher:
verschulte Sträucher (vStr) 60-100 cm;
Mindestgröße Heister (Hei), 2xv, 150/200 cm

**6. Sonstige Planzeichen**

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

6.2 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Gemeinde Kist zur Erstellung einer Leitung zum Ableiten möglicher Drainagewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.3 Baumfallgrenze

6.4 100 m Abstandsbereich zum Waldrand
In diesem Bereich dürfen keine offenen Feuerstellen unterhalten werden.

6.5 Bei den so gekennzeichneten Baugrundstücken sind zusätzlich Fenster zur Belüftung von Aufenthaltsräumen auf der Nord- oder Ostseite anzuordnen. Schutzbedürftige Wohnfreibereiche (z.B. Terrassen, Balkone) sind auf den schallabgewandten Seiten anzuordnen oder entsprechend abzuschirmen.

6.6 Regenrückhaltebecken / Retentionsmulden zur Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser.

6.7 Höhenbezugspunkte für Eckgrundstücke

## B Textliche Festsetzungen

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

Der in der Planzeichnung mit "WA" bezeichnete Bereich wird nach § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

**2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse und der maximal zulässigen Firsthöhe bzw. Wandhöhe festgesetzt.

2.2 Die Firsthöhe darf bei einer Dachneigung von 15°-30° zur Waagrechten maximal 9 m und bei einer Dachneigung von 31°- 48° zur Waagrechten maximal 11,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt dient die Höhe der Straße in der Mitte des Hauptgebäudes entlang der Straßenfront. Bei Grundstücken, die mit zwei Seiten an eine öffentliche Straße angrenzen, ist die für die Höheneinstellung maßgebliche Straßenfront durch das Symbol A 6.7 - Höhenbezugspunkt für Eckgrundstücke dargestellt. Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt des Gebäudes.

2.3 Bei einer Dachneigung von 0°-14° zur Waagrechten ist die maximale Gebäudehöhe durch die Höhe der Attika bzw. die Wandhöhe von maximal 8,0 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt dient die Höhe der Straße in der Mitte des Hauptgebäudes entlang der Straßenfront. Bei Grundstücken, die mit zwei Seiten an eine öffentliche Straße angrenzen, ist die für die Höheneinstellung maßgebliche Straßenfront durch das Symbol A 6.7 - Höhenbezugspunkt für Eckgrundstücke dargestellt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Außenkante Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand.

**3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

3.1 Es wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert und festgelegt.

3.3 Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze errichtet werden. Die einschlägigen rechtlichen Vorgaben (Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV) sind zu beachten.
Garagen und Carports sind mit einer dem Hauptgebäude angeglichenen Dachneigung und Dacheindeckung zu erstellen oder als Pult- bzw. Flachdach auszuführen. Dachbegrünungen sind zulässig.

3.4 Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO Art. 6 finden Anwendung.

**4 Sonstige Festsetzungen**

**4.1 Maximale Anzahl der Wohneinheiten**
Pro Wohngebäude sind maximal drei Wohneinheiten zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

**4.2 Ableitung von Oberflächenwasser**
Sämtliches Oberflächenwasser ist dem Oberflächenwasserkanal zuzuführen. Tieferliegende Kellerausstiegstreppen sind zu überdachen, sodass auch dieses Regenwasser auf einer höheren Ebene abgefangen und dem Oberflächenwasserkanal zugeleitet wird.

**4.3 Geländeverlauf**
Böschungen zu Geländeauffüllungen oder Abgrabungen sind mit einer Neigung von 1:2 oder flacher auszuführen. An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos anzuschließen.

**4.4 Leitungsrechte**
4.4.1 Flächen für Maßnahmen zur Ableitung möglicher anfallender Drainagewässer gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB. Die Fläche wird durch die zeichnerische Festsetzung Ziffer A 6.2 dargestellt.

4.4.2 Innerhalb der zeichnerisch dargestellten Fläche für Leitungsrechte (A 6.2) sind Nebengebäude sowie Einfriedungen mit Fundamenten zum Schutz der Sammler / Drainageleitungen unzulässig (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.4.3 Innerhalb der zeichnerisch dargestellten Fläche für Leitungsrechte (A 6.2) sind zum Schutz der Sammler / Drainageleitungen tiefwurzelnde Pflanzen unzulässig. Baumpflanzungen haben einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen und geplanten Leitungen einzuhalten.

## C Bauliche und städtebauliche Gestaltung

**1 Dachgestaltung**

1.1 Zulässig sind alle geneigte Dacharten und Flachdächer mit einer Neigung der Dachhaut von 0° bis maximal 48° zur Waagerechten.
Die hierfür jeweils festgesetzte maximale First- bzw. Wandhöhe ist einzuhalten (siehe B 2.2 und B 2.3). Bei gegeneinander geneigten Pultdächern ist max. ein Höhenversatz von < 1,50 m zulässig.

1.2 Dachgauben dürfen ab einer Dachneigung von 35° und steiler errichtet werden. Zulässig sind Giebelgauben, Schleppgauben, Dreiecksgauben und Tonnengauben. Zwerchgiebel sind ebenfalls zulässig und dürfen max. ein Drittel der Dachbreite betragen. Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig. Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubenart zulässig z.B.

Giebelgauben | Schleppgauben | Dreiecksgauben | Tonnengauben

Die Dachgaubenbreite in Summe darf max. ein Drittel der Dachbreite betragen. Der Abstand zum Ortgang muss mind. 1,00 m betragen. Die Breite von Einzel- und Doppelgauben darf 4,00 m nicht überschreiten.

**2 Art und Farbe der Dacheindeckungen**

2.1 Zulässig sind Dacheindeckungen in Ziegel oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun und anthrazit.
Alternativ ist eine Dachbegrünung zulässig.

2.2 Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig.

2.3 Metalleindeckungen (z.B. Kupfer-, Blei- oder Zinklblech) sind zulässig, dürfen jedoch in ihrer Art nicht der Festsetzung Ziffer C 4.2 widersprechen. Unbeschichtete Metalleindeckungen (Vordächer, Gaubeneindeckungen) sind nicht zulässig.

**3 Grenzbebauung**

3.1 Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, die Firstrichtung und die Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzugleichen.

3.2 Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsgefälles der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände, ist zulässig.

**4 Unzulässige Anlagen**

4.1 Stützmauern höher als 1,00 m, Abgrabungen tiefer als 1,00 m und Auffüllungen höher als 1,00 m sind unzulässig.

4.2 Die äußere Verwendung von glänzenden oder spiegelnden Materialien, sowie Fliesen, fliegende Bauten, Gebäude aus Metall oder Leichtmetall (z.B. Wellblechgaragen), oder Gebäude aus Kunststoffmaterialien (ausgenommen Wintergärten oder Gewächshäuser) ist unzulässig.

**5 Belagswahl auf privaten Grundstücken**
Die Beläge für die Freiflächen wie Garagen, Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z.B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem festgesetzt.

**6 Einfriedungen**
Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind durch Hecken zu hinterpflanzen bzw. sind Hecken vorzupflanzen.

## D Grünordnerische Festsetzungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)**
**Als Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:**

**1.1 Ausgleichsflächen im Baugebiet (A1, A2, A3)**

1.1.1 **A1** Fußwegeverbindung / Graben / Regenrückhaltemulde:
Ziele / Maßnahmen:
Neuanlage einer Baumreihe und Neuanlage einer landschaftsgerecht modellierten Wasserrückhaltemulde.

1.1.2 **A2** Fußwegeverbindung / Graben / Regenrückhaltemulde:
Ziele / Maßnahmen:
Abflachen des vorhandenen Grabens und Pflanzung einer 1-2 zeiligen landschaftlichen Hecke.

1.1.3 **A3** Orts- und Waldrandgestaltung 'Guttenberger Wald':
Ziele / Maßnahmen:
Pflanzung hochstämmiger Bäume und Neuanlage landschaftlicher Hecken (2-3 zeilig). Neuanlage extensiv genutzter Grünflächen als Pufferstreifen.

**1.2 Externe Ausgleichsflächen (A4, A5 und A6): Lage, Ziele, Maßnahmen**:
Die Ausgleichsflächen A4, A5 und A6 befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des "Eingriffs-Bebauungsplanes". Sie werden mit den festgesetzten Maßnahmen dem "Eingriffs-Bebauungsplan" zugeordnet.

1.2.1 **A4** Flurnummer 286 (Gmkg. Kist) "Dürrer Berg", ca. 2.380 m²
Bestand: wurde gemäß den Festsetzungen von der Gemeinde Kist bereits erstellt.
Ziele / Maßnahmen:
Renaturierung des vorhandenen Grabens, Breite ca. 8 m, mit Abflachen von Uferböschungen, "Schlängeln", Aufweitungen. Neuanlage eines extensiv genutzten Pufferstreifens, Ansaat mit RSM 8.1. Var.1

1.2.2 **A5** Flurnummer 421 (Gmkg. Kist) "Loch", Teilfläche ca. 2.015 m²
Bestand: Ackerfläche nördlich einer vorhandenen Hecke
Ziele / Maßnahmen:
Neuanlage / Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlandstreifens als "Schattsaum" der vorhandenen Hecke mit autochthonem Saatgut

1.2.3 **A6** Flurnummer 423 (Gmkg. Kist), "Loch", ca. 2.844 m²
Bestand: Wiesenstreifen, Wildacker / Maisacker, randlich Gebüschgruppen
Ziele / Maßnahmen:
Neuansaat der Ackerfläche mit Lebensraummischung oder Neuanlage von Extensivgrünland

**1.3 Wiesenflächen, Krautsäume im Bereich der Ausgleichsflächen**
Die vorgesehenen Wiesenflächen und Krautsäume sind entsprechend der Anlage 2 der Begründung der Grünordnungsplanung anzusäen. Die Pflege erfolgt ohne Düngung und Bioziideinsatz, 1-2 schürig inkl. Mähgutentfernung.

**1.4 Vollzugsfristen**
Die externen Ausgleichsmaßnahmen A4, A5 und A6 sind spätestens 1 Jahr nach Erschließungsbeginn zu realisieren. Die sonstigen internen Ausgleichsmaßnahmen A1-A3 sind spätestens 1 Jahr nach Beginn der Erschließung durchzuführen. Bei Erschließung in Bauabschnitten können die Ausgleichsflächen und -maßnahmen in zuzuordnenden Abschnitten durchgeführt werden.

**1.5 Zuordnung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen**
Den öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden 15% und den privaten Eingriffsflächen 85% der Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

**2 Erhaltungsgebote**
Unter Erhaltung wird verstanden: die unter Ziff. A 5.4 der zeichnerischen Festsetzungen der Grünordnung als zu erhalten festgesetzten Bäume und Gehölze sind wie sämtliche Pflanzungen ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen sind diese durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

**3 Pflanzgebote**

**3.1 Pflanzenqualität**
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

**3.2 Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Flächen**

3.2.1 Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum, gemäß den Regeln der Technik, als Vegetationsfläche zur Verfügung zu stellen.

3.2.2 Der Pflanzabstand von Heckenpflanzungen ist den Pflanzenarten und dem Gestaltungszweck anzupassen.

3.2.3 Die Pflanzenauswahl für festgesetzte Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und geeigneten eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste der Anlage 1 der Begrünung zur Grünordnung.

**3.3 Pflanzenauswahl Hecken**
Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten heimischen Pflanzenarten sind innerhalb der Heckenpflanzungen gemäß Ziff. A 5.6.2 der zeichnerischen Festsetzungen auch gärtnerisch beeinflußte Zier- und Nutzpflanzen bis max. Anteil von 10 % zulässig.
Die Verwendung fremdländischer Nadelgehölze ist nicht zulässig.

**3.4 Versiegelung - Grünflächenanteil**
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Vegetationsflächen müssen mind. 40% der Grundstücksflächen einnehmen.

**3.5 Vollzugsfrist**
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der privaten Erschließungsanlagen zu vollziehen.

**4 Artenschutz**

4.1 Es sollen folgende konfliktvermeidende Maßnahmen erfolgen: Außenbeleuchtungen sind insbesondere bis zu 100 m vom Waldrand "fledermausfreundlich" zu gestalten (Minimierung der Beleuchtung, Ausrichtung vom Wald abgewandt, geringe Ultraviolett- und Blauanteile der Leuchtkörper, ...).

4.2 Eine bauliche Inanspruchnahme von Ackerland, Wegen und Gräben soll ausschließlich zwischen September und Februar erfolgen. Die Flächen sind andernfalls bei Inanspruchnahme von März bis August durch Schwarzbrache, Abschiebung der Vegetationsschicht oder Abmulchen als Lebensraum zwischen September und Februar unattraktiv zu gestalten.

## E Nachrichtliche Übernahme

1 Umgrenzung von Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone BayStrWG)

2 Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen (Anbaubeschränkungszone BayStrWG)

## F Zeichnerische Hinweise

1 Bestehende Grundstücksgrenzen

2 124/1 Flurnummer

3 Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude

4 Höhenschichtlinie gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan

5 Bestehende Böschung

6 Nutzungsschablone

| WA | II |
|---|---|
| ED | o |
| GRZ = 0,35 | GFZ = 0,6 |

## G Textliche Hinweise

1 Öffentliche Grünflächen:
Die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen sollten in extensiver Form gepflegt und unterhalten werden.
Die Wiesen- und Rasenflächen sollen als Magerwiesen ohne Düngung, Herbizideinsatz und mit max. 2maliger jährlicher Mahd entwickelt werden.
Die Einsaat erfolgt als Erosionsschutzsaat (Breitflächensaat, max. 10 g/qm) mit Extensivrasenmischung (Anlage 2 der Begründung zur Grünordnungsplanung).

2 Fassadenbegrünung / -gestaltung:
Eine teilweise Begrünung von Fassadenflächen wird empfohlen. Insbesondere lange, ungegliederte Gebäudefassaden sollten durch vegetative Begrünungsmaßnahmen gegliedert werden. Eine Auswahlliste geeigneter Klettergehölze findet sich in Anlage 1 der Begründung zur Grünordnung.

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

4 Dachbegrünung:
Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

5 Freiflächengestaltungsplan:
Als Bestandteil der Baueingabe oder anderer Genehmigungsplanungen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen:
- Nachweis der festgesetzten Pflanzgebote (Massen, Arten, Qualitäten der Gehölze)
- Art und Umfang der Beläge und Vegetationsflächen
- Art und Umfang der Einfriedung

6 Anzeigepflichtig
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmäler) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fund unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

7 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Das im Baugebiet anfallende Dachflächenwasser soll in Regenauffangbehältern mit Versickerungsüberlauf der Versickerung zugeführt werden. Für stärkere Regenfälle soll ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal, bzw. die Regenwasserretentionsmulde vorgesehen werden. Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des ATV-DVWK Merkblattes 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

8 Schutz vor Hangwasser
In hängigen Bereichen liegende Bauwerksöffnungen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenwasserabfluss gefährdet werden könnten, sollen nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante (z.B. ca. 0,3 m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.

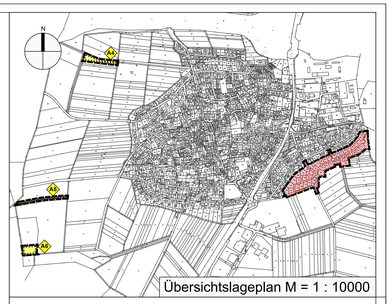
9 Hang- und Schichtenwasser
Anfallendes Hang- und Schichtenwasser darf nicht in den Misch- bzw. Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Es ist vielmehr getrennt, ggf. über Versickerungseinrichtungen, abzuleiten. Alternativ ist eine wasserdichte Stahlbetonwanne zu erstellen. Ein Notüberlauf soll in den best. Regenwasserkanal erfolgen.

10 Schutz des Waldrandes
Das Ablagern von Unrat oder Gartenabfällen im Wald oder am Waldrand ist nicht zulässig.

11 Schutz von Oberboden
Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen.
Nicht mehr benötigte Oberböden sind an anderer Stelle, z.B. für Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft zu verwenden. Hierbei ist § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung zu beachten.

12 Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Beton-) Rückenstützen notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.

13 Die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Flussäcker 1" ersetzt die Darstellungen und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Flussäcker 1" vom 16.04.2010, in der Fassung vom 26.01.2012 sowie die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes "Flussäcker 1" vom 23.07.2015, in der Fassung vom 20.08.2015.
Die Begründung zur Grünordnung, der Umweltbericht, der artenschutzrechtliche Fachbeitrag und das schalltechnische Gutachten sind weiterhin Bestandteil dieses Bebauungsplanes.



Übersichtslageplan M = 1 : 10000

### Verfahrensvermerke

1 Der Gemeinderat Kist hat in der Sitzung vom 06.11.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Flussäcker 1" beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 07.11.2017 und am 06.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Flussäcker 1" wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.
Daher wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.

3 Zu dem Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung "Flussäcker 1" in der Fassung vom 28.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2017 bis 26.01.2018 beteiligt.

4 Der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.11.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2017 bis 26.01.2018 öffentlich ausgelegt.

5 Die Gemeinde Kist hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.03.2018 die 2. Bebauungsplanänderung "Flussäcker 1" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.03.2018 als Satzungs beschlossen.

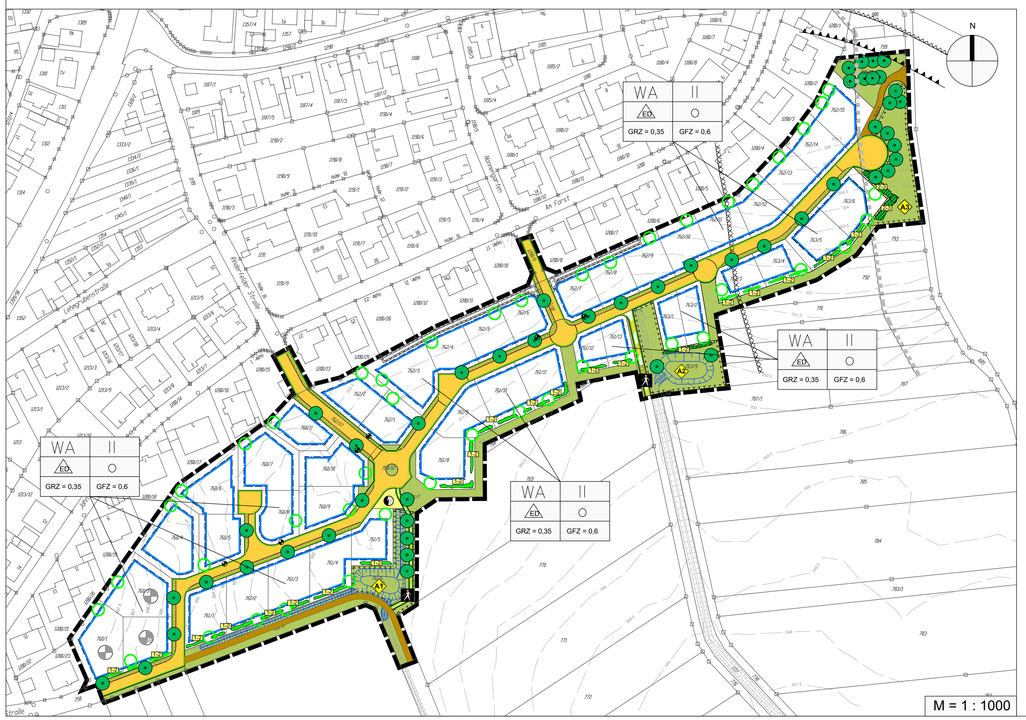
Kist, den .....
(Siegel)

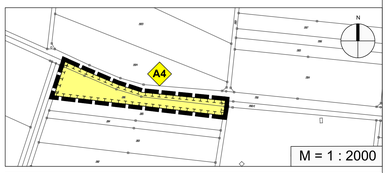
.....
Faulhaber, 1. Bürgermeister

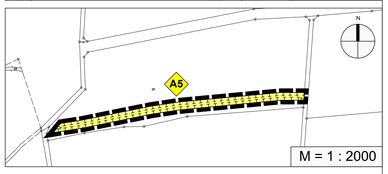
6 Der Satzungsbeschluss der 2. Bebauungsplanänderung "Flussäcker 1" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die 2. Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig.

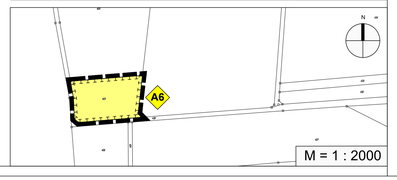
Kist, den .....
(Siegel)

.....
Faulhaber, 1. Bürgermeister




Gemeinde: Kist
Kreis: Würzburg

**2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Flussäcker 1" als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB**


Ingenieure | Architekten | Stadtplaner
Auktor INGENIEUR GmbH
Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931-79 44-0 | Fax 0931-79 44-30 | Web www.r-auktor.de | Mail info@r-auktor.de


Bearbeitung: Röser
Prüfung: Roppel
Ki17-0001

Datum: 28.11.2017
nachrichtlich ergänzt: 12.03.2018