

Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rohensaas des Marktes Uehlfeld

Einbeziehungssatzung „Rohensaas Dorfanger Ost“

Vom 22.10.2020

Der Markt Uehlfeld erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, folgende Einbeziehungssatzung:

„Rohensaas Dorfanger Ost“.

Die Satzung besteht aus den zeichnerischen Festsetzungen der Planblätter Lageplan 1 und 2 vom 22.10.2020, den folgenden textlichen Festsetzungen, der Begründung und der Obstsortenliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken als Anlage.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Geltungsbereich



Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planblatt 1 Lageplan vom 22.10.2020, das Bestandteil dieser Satzung ist. Dort ist der Geltungsbereich zeichnerisch dargestellt. Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegenden Fl.-Nrn. 467 (TF), 468, 469 und 470 (TF) der Gemarkung Peppenhöchstädt werden in den bebauten Ortsteil Rohensaas einbezogen.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen und des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

Für die bauliche Nutzung des in § 1 festgesetzten Geltungsbereiches werden aufgrund von § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrelevanten Festsetzungen getroffen.

Die Nummerierung orientiert sich an der Planzeichenverordnung. Nicht benötigte Nummern werden ausgelassen.

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der im Geltungsbereich festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB i.V.m. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).



Die Teilfläche der Fl.-Nr. 469 der Gemarkung Peppenhöchstädt wird einem **Dorfgebiet** zugerechnet.

- 3 WE Maximal 3 Wohneinheiten für südliches Wohngebäude zulässig.
- 2 WE Maximal 2 Wohneinheiten für nördliches Wohngebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 $GFZ < 0,80$ Es gilt eine Geschossflächenzahl GFZ kleiner 0,80.
- 2.2 $GRZ \leq 0,4$ Es gilt eine Grundflächenzahl GRZ von maximal 0,4.
- 2.3 II Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- 2.4 Die Festlegung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EG-FFH) der Hauptgebäude erfolgt bezogen auf das vorliegende Höhenaufmaß.
Die Höhe ist als Festsetzung in der Planzeichnung angegeben.
Zulässig ist eine Abweichung von der angegebenen EG-FFH von +/- 0,20 m.
Die Oberkante der Bodenplatte der Gebäude sollte aufgrund der grundsätzlichen Hochwassergefahr mindestens 20 cm über anstehendem Gelände liegen.
Höhenbezug und Referenzhöhe ist die Oberkante des Fußabstreifers der Trafostation auf Fl.-Nr. 482, Gemarkung Peppenhöchstädt.
- 2.5 Maximal zulässige Traufwandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), gemessen von Oberkante (OK) Erdgeschossfertigfußboden bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Außenwand.
Traufhöhe max. TH 6,50 m
Ein Kniestock ist nur bei eingeschossiger Bauweise bis max. 0,60 m zulässig.
- 2.6 Maximal zulässige Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), gemessen von OK Erdgeschossfertigfußboden bis OK Dachhaut am First.
Firsthöhe max. FH 9,70 m
- 2.7 \longleftrightarrow Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Abweichungen bis max. $\pm 5^\circ$ sind zulässig
- 2.8 Dachneigungen von 20° bis 35° sind zulässig.
Als Dachform sind Satteldächer zulässig.
Als Deckungsmaterial sind rote bis rotbraune und anthrazite Dachziegel und Dachsteine zulässig.
Für Nebengebäude sind abweichend auch Flachdächer und Pultdächer bis 15° Dachneigung, auch begrünt, zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Die mit Hauptgebäuden überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Sofern Baugrenzen geringere Abstandsflächen als Art. 6 BayBO zulassen, gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung. Die Baugrenzen gelten nicht für Garagen und Nebengebäude.

6. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die Erschließung des Baugrundstücks sowie die Anfahrt des Pflegewegs erfolgen über den vorhandenen, noch auszubauenden Erschließungsstich auf Fl.-Nr. 470. Die Zufahrt für das hinten liegende landwirtschaftliche Flurstück 471 bleibt unberührt.

8. Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers hat über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Kreisstraße zu erfolgen.

Die einschlägigen Vorschriften sind dabei zu beachten.

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers siehe 10.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

9. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche

Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche über der Grabenverrohrung



Festsetzung einer privaten Grünfläche, die als Anfahrt für die Pflege der öffentlichen Oberflächenentwässerungsgräben genutzt werden kann (Pfliegeweg).

Die Regelbreite beträgt 4 m, im Bereich des Baufeldes von Garage (Carport) und Schuppen reduziert auf 3 m Breite, im Kurvenbereich aufgeweitet auf 6,50 m.

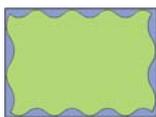
Die Fläche muss von festen Einbauten freigehalten werden. Ein Einfrieden zum Grabengrundstück ist nicht zulässig. Zulässig ist die Errichtung von Toren am Beginn und Ende der privaten Grünfläche. Der Wasserdurchfluss im Graben darf nicht beeinträchtigt werden.



Festsetzung einer privaten Grünfläche in der Ausgleichsfläche mit Schaf-Weidehaltung.

Wird die Schafhaltung aufgegeben, ist die Fläche als extensive Kräuterpflanzfläche ohne Düngung mit zweischüriger Mahd und Entfernung des Schnittmaterials zu nutzen. Die erste Mahd hat nicht vor Anfang Juli, die zweite Mahd hat nach dem 15. September zu erfolgen. Natürlich anfallender Schafsmist während der Beweidung ist nicht als Düngung einzustufen.

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

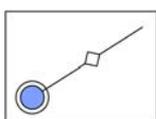


Vorhandene gemeindliche Oberflächenwassergräben.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück in einer Zisterne zu sammeln und für Gartenbewässerung, WC-Spülung oder andere Zwecke zu verwenden, für die kein Trinkwasser benötigt wird.

Überlaufwasser aus der Zisterne soll, soweit möglich, in Gartenflächen, Rasenflächen, Rasenmulden oder Pflanzmulden geleitet und versickert werden. Die gesetzlichen Vorgaben entsprechend NWFreiV und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser nach TRENGW sind dabei einzuhalten.

Alle überschüssigen, unbelasteten Oberflächenwässer müssen in einen der gemeindlichen Gräben nördlich oder östlich des Grundstücks eingeleitet werden. Hierfür sind Abstimmungen mit der Gemeinde bezüglich des dazwischen liegenden Pflegewegs zu treffen.

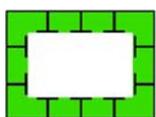


Ausweisung von 2 möglichen Oberflächenwasseranschlüssen an die vorbei führenden Gräben als Vorflut.

Aufgrund der Grundstücksgröße können 2 Anschlüsse errichtet werden. Jeder Anschluss muss vor Ableitung in öffentliche Flächen und Gräben einen Kontrollschacht haben.

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Es wird die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach Leitfaden angewandt. Aus der in der Begründung enthaltenen Berechnung ergibt sich eine notwendige Ausgleichsfläche von 607,95 m².



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsfläche.

Ausgleichsflächen dürfen nur in so weit eingezäunt werden, wie es die Beweidung mit Schafen erfordert. Die biologische Durchlässigkeit muss gegeben sein. Fest errichtete Zäune und Zaunsockel sind unzulässig. Ausgleichsflächen müssen dem Naturhaushalt zur Verfügung stehen. Sie dürfen nicht als Lager-, Garten oder Fahrflächen genutzt werden.



Pflanzung von Laubbäumen mittel- bis großkronig

Pflanzstandorte können von den Planzeichen um bis zu 4 m abweichen. Die Grenzabstände nach Nachbarrecht aus dem BGB und AGBGB sind einzuhalten.

Vorgeschlagene Baumarten: Pflanzgröße min. 3xv mDB 16-18

Acer pseudoplatanus -	Bergahorn
Castanea sativa -	Esskastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans nigra -	Schwarznuß
Juglans regia -	Walnuß
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur -	Stieleiche
Tilia platyphyllos-	Sommerlinde



Pflanzung von Obstbäumen

Zu pflanzen sind Hochstämme geeigneter Apfel-, Birnen-, Kirschen-, Zwetschgen- und Walnussorten (Stammumfang 8-10 cm, Artenauswahl nach Obstbaumliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken, siehe Anlage 4).

Die erforderlichen Erziehungs- und Pflegeschnitte sind je nach Bedarf durchzuführen. Die ersten 5 Jahre ist ein fachgerechter Erziehungschnitt durchzuführen. Zudem sind die Bäume in den ersten 5 Jahren ausreichend zu wässern. Danach sind die Bäume durch fachgerechte regelmäßige Pflegeschnitte zu erhalten.

Die Pflanzstandorte in der Ausgleichsfläche dürfen um maximal 2 m innerhalb der Fläche abweichen. Pflanzabstand der Bäume zueinander mind. 8 m. Ausfälle sind gleichartig, mindestens aber nach Obstbaumliste, zu ersetzen.

Die Pflanzstandorte auf Fl.-Nr. 469 können von den Planzeichen abweichen. Sie sollen entlang des Pflegewegs mit mindestens 2 m Abstand zum Weg gepflanzt werden. Pflanzabstand der Bäume zueinander mind. 8 m. Ausfälle sind gleichartig, mindestens aber nach obiger Liste, zu ersetzen.

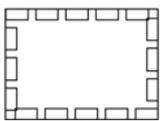
15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze

Für alle auf dem Grundstück geplanten Wohneinheiten sind pro Wohneinheit jeweils 2 Stellplätze mit dem Bauantrag nachzuweisen. Eine Ablösung von Stellplätzen ist unzulässig.



Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Marktgemeinde Uehlfeld Zugang und Zufahrt zur Pflege der öffentlichen Gräben durch die Gemeinde sind durch Grunddienstbarkeit zu sichern. Jeweils nach vorheriger mindestens 3-tägiger Anmeldung sind Zugang und Zufahrt zu gewährleisten und ggf. abhängig von der Witterung abzustimmen.

§ 4 Hinweise

1. Landwirtschaft:

Es wird darauf hingewiesen, dass durch landwirtschaftlichen Verkehr und die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke ausgehende Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. gelegentlich auftreten können und diese von den Anwohnern zu dulden sind.

2. Kulturdenkmale:

Falls innerhalb des Geltungsbereiches archäologische Fundstellen angetroffen werden, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen.

3. Bodenschutz:

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

4. Altlasten:

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Rohensaas Dorfanger Ost“ sind bisher keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten Altlasten bekannt werden, sind diese beim Landratsamt zu melden.

§ 5 Anlagen

- Anlage 1: Planblatt Einbeziehungssatzung
- Anlage 2: Planblatt Externe Ausgleichsfläche
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Obstbaumliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken

§ 6 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Am 25.06.2020 wurde vom Marktgemeinderat Uehlfeld dem Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung für die Flur-Nrn. 467 (Teilfläche), 468, 469 und 470 (Teilfläche), Gmk. Rohensaas zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage/Carport zugestimmt. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit dem Namen „Rohensaas Dorfanger Ost“ beträgt ca. 0,1 ha.

Die Bauleitplanung und die Erschließung der Grundstücke ist im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags nach §11 BauGB zu regeln.

Billigung

Der Marktgemeinderat Uehlfeld hat mit Beschluss vom 25.06.2020 den Entwurf einer Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für die Flur-Nrn. 467 (Teilfläche), 468, 469 und 470 (Teilfläche), Gmk. Rohensaas, „Rohensaas Dorfanger Ost“ gebilligt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Satzung wurde in der Zeit vom 16.07.2020 bis 17.08.2020 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 08.07.2020 (§ 34 Abs. 6, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB).

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 16.07.2020 bis 17.08.2020 (§ 34 Abs. 6, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 4 Abs. 2 BauGB).

Abwägungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Uehlfeld hat am 01.10.2020 die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgewogen und beschlossen.

Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Uehlfeld hat am 22.10.2020 die Einbeziehungssatzung, bestehend aus der Planzeichnungen, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und der Obstbaumliste in der Fassung vom 22.10.2020 als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung wurde am _____ im Markt Uehlfeld ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Siegel

Uehlfeld, den _____

Werner Stöcker - 1. Bürgermeister