

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

Einbeziehungssatzung „Voggendorf Süd“

Vom 25.03.2021

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), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350), § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) und Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (Gbl. S. 381), folgende Einbeziehungssatzung:

„Voggendorf Süd“.

Die Satzung besteht aus den zeichnerischen Festsetzungen des Planblattes Lageplan 1 vom 25.03.2021, den folgenden textlichen Festsetzungen, der Begründung, der Baumbestandsaufnahme, dem Schutzgebietskatalog des Wasserschutzgebietes mit Lageplan und der artenschutzfachlichen Stellungnahme als Anlage.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Geltungsbereich



Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planblatt 1 Lageplan vom 25.03.2021, das Bestandteil dieser Satzung ist. Dort ist der Geltungsbereich zeichnerisch dargestellt. Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegenden Fl.-Nrn. 391 und 405 (TF) der Gemarkung Demantsfürth werden in den bebauten Ortsteil Voggendorf 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 Fläche der Fl.-Nr. 391 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 405 der Gemarkung Demantsfürth werden einem **Dorfgebiet** zugerechnet.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 $GFZ < 0,80$ Es gilt eine Geschossflächenzahl GFZ kleiner 0,80.
- 2.2 $GRZ \leq 0,3$ Es gilt eine Grundflächenzahl GRZ von maximal 0,3.
- 2.3 III Es sind maximal 3 Vollgeschosse als II+D zulässig.
- 2.4 Die Festlegung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EG-FFH) der Hauptgebäude erfolgt bezogen auf das vorliegende Höhenaufmaß.
Die Höhe in m NN ist als Festsetzung in der Planzeichnung angegeben. Bei Grundstück 2 bezieht sich die EG-FFH auf das Erdgeschoss auf der Nordseite
Zulässig ist eine Abweichung von der angegebenen EG-FFH von +/- 0,30 m.
- 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 7,80 m
Ein Kniestock ist bis max. 1,20 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 12,80 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 51° sind zulässig.
Als Deckungsmaterial sind rote bis rotbraune und graue Dachziegel und Dachsteine zulässig.
Als Dachform sind Satteldächer zulässig.
Für das Baugrundstück 1 sind abweichend auch Pultdächer und versetzte Pultdächer mit den gleichen Deckungsmaterialien zugelassen.
Pultdächer: Dachneigung 15° bis 35° . Die maximale Traufhöhe muss um 1,50 m unterschritten werden.
Versetzte Pultdächer: wie Satteldächer.
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.

Mit der Einhaltung der Baugrenzen sind die Abstandsflächen abgegolten. Die Baugrenzen gelten nicht für Garagen und Nebengebäude.

8. Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers hat über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Ortsstraße 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



Festsetzung einer privaten Grünfläche zur Erhaltung des vorhandenen Obstbaumbestandes in Baugrundstück Nr. 2.

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



Wasserschutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt innerhalb der Schutzzone III (Weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnung Uehlfeld der Fernwasserversorgung Franken.

Die Kriterien aus dem Schutzgebietskatalog für § 3 der Schutzgebietsverordnung sind für alle Baumaßnahmen im Geltungsbereich zu beachten.

Besonders hingewiesen wird auf die Festlegung der Gründungssohle von Gebäuden und baulichen Anlagen.

Diese müssen bezogen auf den Ortsteil Voggendorf mindestens 2 m über dem höchsten Grundwasserstand von 274,00 m ü NN liegen.

Bei allen Auffüllungen im Planungsgebiet darf kein Recyclingmaterial verwendet werden.

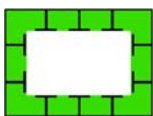
Unbelastetes Niederschlagswasser kann auf dem Baugrundstück in einer Zisterne gesammelt und für Gartenbewässerung, WC-Spülung oder andere Zwecke verwendet werden, für die kein Trinkwasser benötigt wird.

Überlaufwasser aus der Zisterne soll, soweit möglich, in Gartenflächen, Rasenflächen, Rasenmulden oder Pflanzmulden geleitet und großflächig 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. Für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist im Wasserschutzgebiet grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich.

Alle überschüssigen, unbelasteten Oberflächenwässer müssen in den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal in der Ortsstraße eingeleitet werden.

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

Für das Baugrundstück Nr. 2 wird die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung aus dem Leitfaden gemäß der Matrix in Abb. 7 angewandt. Aus der in der Begründung enthaltenen Berechnung ergibt sich eine notwendige Ausgleichsfläche von 606 m².



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsfläche. Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden. Ausgleichsflächen müssen dem Naturhaushalt zur Verfügung stehen. Sie dürfen nicht als Lager-, Garten oder Fahrflächen genutzt werden.



Vorhandenen Baum erhalten
Bestehender Baum (E - erhaltenswert - nach Baumbewertung) erhalten. Bei Entfernung Ersatzpflanzung von mindestens 2 Bäumen pro entferntem Baum als Neupflanzung auf dem Baugrundstück oder in der Ausgleichsfläche.



Vorhandenen Baum erhalten
Bestehenden Baum (BE - bedingt erhaltenswert - nach Baumbewertung) erhalten. Bei Entfernung Ersatzpflanzung von mindestens 1 Baum pro entferntem Baum als Neupflanzung auf dem Baugrundstück oder in der Ausgleichsfläche.



Vorhandenen Baum ersetzen
Bestehenden Baum (BE - bedingt erhaltenswert - nach Baumbewertung) ersetzen. Bei Entfernung Ersatzpflanzung von mindestens 1 Wildobstbaum pro entferntem Baum als Neupflanzung in der Ausgleichsfläche.

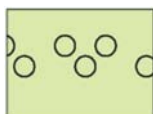


Pflanzung von Obst oder Wildobstbäumen

Pflanzung von Obstbäumen im Baugrundstück.

Pflanzung von 8 Wildobstbäumen im Saum der Ausgleichsfläche als Ersatz für die in der MD-Fläche von Baugrundstück 2 entfallenden Obstbäume gemäß nachfolgender Pflanzliste. Als Ausgleich für die entfallenden Obstbäume im MD-Gebiet ist in die Saumpflanzung eine Baumreihe aus Wildobstgehölzen nach Pflanzliste zu pflanzen. Der Abstand zur Saumgrenze muss 2 m betragen, der Abstand der Bäume untereinander 8 m.

Pflanzgröße Einzelbäume Wildobst im Saum: 3xv mB 14-16



Gehölzstreifen anpflanzen

Die Ausgleichsfläche ist im nördlichen Abschnitt als Ergänzung des bestehenden Feldgehölzes bei den alten Bierkellern als Eichen-Hainbuchenwald mit Wildobst-Edelholzanteil gemäß Pflanzliste anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.



Saum anlegen

Die Ausgleichsfläche ist im südlichen Abschnitt als trockenheitsliebender Stauden-Wiesensaum mit Wildobstbäumen und 2 Eidechsenburgen anzulegen. Die Wildobstbäume sind als Ersatzpflanzung für die im Baufeld stehenden Obstbäume anzurechnen.

Der Stauden-Wiesensaum ist einschürig nach dem 15.06. zu mähen, der Bereich um die Eidechsenburgen mit Zugang zur freien Landschaft ist zweischürig nach dem 15.06. und nach dem 15.08. zu mähen. Das Mähgut ist jeweils zu entfernen.

Vorgeschlagene Baumarten einschließlich Wildobst: Pflanzgröße Heister min. 1xv oB 80-100, Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m:

Acer pseudoplatanus -	Bergahorn
Acer campestre -	Feldahorn
Carpinus betulus -	Hainbuche
Castanea sativa -	Esskastanie (Wildobst)
Corylus colurna -	Baumhasel (Wildobst)
Juglans nigra -	Schwarznuß (Wildobst)
Juglans regia -	Walnuß (Wildobst)
Prunus avium -	Vogelkirsche
Pyrus pyraster -	Wildbirne (Wildobst)
Quercus rubur -	Stieleiche
Quercus petraea -	Traubeneiche
Sorbus domestica -	Speierling (Wildobst)
Sorbus torminalis -	Elsbeere (Wildobst)

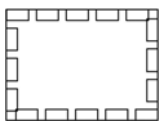
15. Sonstige Planzeichen



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

Garagen und Stellplätze

Für alle auf dem Grundstück Nr. 2 geplanten Wohneinheiten sind pro Wohneinheit jeweils 2 Stellplätze mit dem Bauantrag nachzuweisen. Eine Ablösung von Stellplätzen ist unzulässig. Für Wohnungen unter 50 m² ist ein Stellplatz ausreichend.



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Fl.-Nrn. 391, 405/1 und Baugrundstück auf Fl.-Nr. 405

Geh- und Fahrrecht für die beiden Baugrundstücke Nr. 1 und 2.

Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsleitungen der Fl.-Nrn. 391, 405/1 und 405.

§ 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 „Voggendorf Süd“ sind bisher keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten Altlasten bekannt werden, sind diese beim Landratsamt zu melden.

§ 5 Anlagen

- Anlage 1: Planblatt Einbeziehungssatzung
- Anlage 2: Planblatt Geländeschnitt
- Anlage 3: Planblatt Gebäudeschnitte
- Anlage 4: Begründung
- Anlage 5: Baumbestand in Plan und Liste
- Anlage 6: Verordnung und Kriterienkatalog Wasserschutzgebiet um Uehlfeld inklusive Lageplan des Wasserschutzgebietes um Uehlfeld
- Anlage 7: Artenschutzrechtliche Stellungnahme des sbi - silvaea biome institut, Sugenheim vom 19.02.2021

§ 6 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Am 17.12.2020 wurde vom Marktgemeinderat Uehlfeld dem Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung für die Flur-Nrn. 391 und 405 (Teilfläche), Gmk. Demantsfürth zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garage/Carport zugestimmt. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit dem Namen „Voggendorf Süd“ beträgt ca. 0,23 ha.

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

Billigung

Der Marktgemeinderat Uehlfeld hat mit Beschluss vom 17.12.2020 den Entwurf einer Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für die Flur-Nrn. 391 und 405 (Teilfläche), Gmk. Demantsfürth, „Voggendorf Süd“ gebilligt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Satzung wurde in der Zeit vom 21.01.2021 bis 22.02.2021 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 13.01.2021 (§ 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 21.01.2021 bis 22.02.2021 (§ 34 Abs. 6, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 4 Abs. 2 BauGB).

Abwägungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Uehlfeld hat am 25.03.2021 die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgewogen und beschlossen.

Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Uehlfeld hat am 25.03.2021 die Einbeziehungssatzung, bestehend aus der Planzeichnungen, den textlichen Festsetzungen, der Begründung, den Gelände- und Gebäudeschnitten, dem Baumbestand, der Wasserschutzgebietsverordnung sowie dem artenschutzrechtlichen Gutachten in der Fassung vom 12.03.2021 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