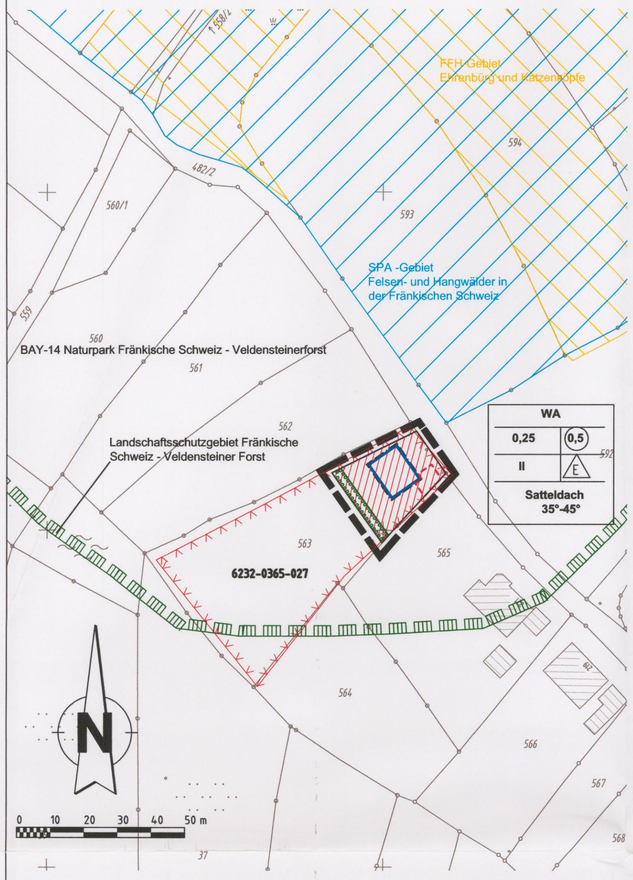
Einbeziehungssatzung Fl.-Nr. 563 (Tfl.), Ortsteil Schlaifhausen, Gde. Wiesenthau, Landkreis Forchheim, M 1:1000



I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Wohngebiet § 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,25	Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
(0,5)	Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO

BAUWEISE

E	offene Bauweise; nur Einzelhausbebauung zulässig
	Baugrenze nach § 23 BauNVO
SD 35° bis 45°	Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 45°

PLANUNG; NUTZUNGSREGELUNG; MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
6232-0365-027	Biotop der Biotopkartierung Bayern mit Nummer

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
	Geltungsbereich

II. ZEICHNERISCHE HINWEISE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Dachform, Dachneigung	

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG

A Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Einrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen. Diese Ausnahmen sind somit nicht Bestandteil der Einbeziehungssatzung.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht.
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,25 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO mit 0,5 als Höchstgrenze festgesetzt.
Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegen muss.

3. Bauweise

Es ist die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben.
An der Nordseite des Grundstückes gilt für die Abstandsfläche Art. 7 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
Ansonsten ist Art. 6 Abs. 4 und 5 sowie Art. 7 Abs. 4 BayBO zu beachten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit Art. 91 BayBO

1. Bauliche Gestaltung

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig.
Es ist ein Kniestock von max. 0,5 m zulässig.

Skizze Kniestock

Zur Dachdeckung dürfen nur rot- bis braungetönte Dachziegel verwendet werden.
Die Dächer der Garagen sind in der Dachdeckung und -neigung an das Hauptgebäude anzupassen oder als Flachdach auszuführen.
Für die Gebäudefassaden dürfen nur gedeckte Farben verwendet werden.

2. Befestigung

Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln.
Weniger beanspruchte Flächen sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z. B. mit humus- oder rasenverfugtem Pflaster o.ä.
Stellplätze sind entsprechend der Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

3. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.

Für flächenhafte Anpflanzungen sind folgende standortgerechte, heimische Gehölze der potenziellen natürlichen Vegetation aus der nachfolgenden Artenliste 1 zu verwenden:

Artenliste 1:

Feldahorn	*Acer campestre*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*

Für Fassadenbegrünungen sind Arten (Kletterpflanzen) aus der nachfolgenden Artenliste 2 zu verwenden:

Artenliste 2:

Waldrebe	*Clematis spec.*
Schlingknöterich	*Polygonum aubertii*
Efeu	*Hedera helix*
Kletterhortensie	*Hydrangea petiolaris*
Wilder Wein	*Parthenocissus quinquefolia `Engelmannii`Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`*

4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die nachfolgend festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1a BauGB).

Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches
Der vorhandene Obstbaumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten. In den Antragsunterlagen zur Baugenehmigung ist darzustellen, welche Bäume erhalten und welche beseitigt werden. Im Zuge der Bauausführung zu rodende Obstbäume sind auf dem Baugrundstück (Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung) zu ersetzen.

Das Baugrundstück ist landschaftsgerecht einzugrünen. Dazu sind an der westlichen Grundstücksgrenze Gehölzpflanzungen aus einheimischen Sträuchern als ungeschnittene Hecke mit einer Mindestbreite von drei Metern anzulegen und dauerhaft durch Pflege zu erhalten.

Aufgrund der Ortsrandlage und zur Erhaltung des typisch ländlichen Orts- und Landschaftsbildes sind bei der Freiflächengestaltung an Gehölzen ausschließlich heimische Laubgehölze sowie Obstbäume zu verwenden. Die Verwendung von fremdländischen Koniferenarten und -sorten wie z. B. von Lebensbaum (Thuja), Zypresse, Zeder, fremdländische Kiefern-, Fichten-, Wacholder- und Tannenarten und -sorten aber auch die Verwendung von Rotfichte und Blaufichte sind im Interesse des ländlichen Orts- und Landschaftsbildes und der charakteristischen Eigenart von Natur und Landschaft nicht zulässig.

Fensterlose Wand- und Mauerflächen ab 10 m² sind zu begrünen.

Auf möglichst geringe Bodenversiegelung ist zu achten. Wege, Zufahrten, Terrassen sind so zu befestigen, dass der überwiegende Teil des anfallenden Regenwassers im Boden versickern kann (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.).

Die vorgenannten Maßnahmen sind in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan, der Bestandteil der Baugenehmigung wird, darzustellen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches
Der externe Ausgleichsbedarf beträgt 1117 m² und wird auf Fl.-Nr. 476 (Gmkg. Schlaifhausen, Gesamtfläche 0,2148 ha, siehe Nebenkarte), geleistet. Ziel ist eine schrittweise Extensivierung der Fläche mittels ein- bis zweischüriger Mahd (erster Schnitt ab 15. Juni), der Abtransport des Schnittgutes ist obligatorisch sowie der Verzicht auf jede Form von Nährstoffeintrag bzw. Düngung. Darüber hinaus erfolgt die Anpflanzung von Obstbäumen. Dabei sind alte, heimische und robuste Arten zu verwenden (Mindestpflanzqualität: H., 3xv., mDb., StU. 14-16). So soll die Aufwertung in Kategorie III und die Entwicklung eines Streuobstbestandes auf trockenwarmen west- südwestexponierten Mähwiesen erzielt werden.

Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern (z. B. über Grundbucheintrag). Ihre Pflege und Entwicklung ist langfristig zu gewährleisten.

5. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen einschließlich eines 10 cm hohen Zaunsockels 1,0 m nicht überschreiten. Zur freien Feldflur sind Zaunsockel unzulässig. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Anstelle der Zäune können auch Hecken (z. B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundsrose) vorgesehen werden.

V. HINWEISE

1. Baugrund

Sollte beim Ausheben der Baugruben in verstärktem Maße Grund- oder Schichtwasser austreten, ist über das weitere Vorgehen das zuständige Wasserwirtschaftsamt oder die entsprechende Abteilung beim Landratsamt beizuziehen.

Bezüglich Bodendenkmalen ist folgendes zu beachten:
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Oberflächenwasser

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann für die Brauchwassernutzung verwendet werden und/oder ist auf dem Grundstück zu versickern.
Für Zisternen wird pro 100 m² Dachfläche ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen. Bei der Nutzung von Regenwässern im Haushalt wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.
Bezüglich der Ableitung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die Technischen Regeln für das erlaubnisfreie Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser verwiesen.

3. Abwasserbeseitigung

Für die Abwasserbeseitigung ist eine grundstückseigene Kleinkläranlage vorzusehen.

4. Kompostierung

Der Bau von hauseigenen Kompostieranlagen wird empfohlen.

5. Regenerative Energien

Die Anwendung von Solartechnik ist zulässig.

6. Grünordnerische Belange

Dachbegrünung ist generell zulässig.

Für die Anpflanzung im Gartenbereich wird auf die Bestimmungen des Ausführungsgesetzes zum BGB verwiesen.

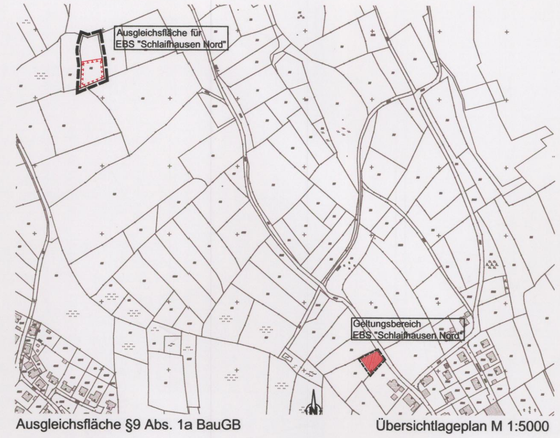
Der Gehölzbestand soll erhalten werden, soweit er sich in das individuelle Bepflanzungskonzept einfügt.

Anfallender Oberboden ist auch im Bereich von Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Die Ausgleichsfläche ist vom Eingriffsverursacher vor Ort in geeigneter Weise als Ausgleichsfläche kenntlich zu machen.

7. Müllgefäße

Müllgefäße sind zur Abfuhr an eine geeignete Stelle der nächstgelegenen öffentlichen durchgängig befahrbaren Straße zu verbringen.



Ausgleichsfläche §9 Abs. 1a BauGB — Übersichtlageplan M 1:5000

Auf der Flur-Nr. 476, Gemeinde Wiesenthau, Gemarkung Schlaifhausen, werden 1.117 m² als Flächen nach § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB zum Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB für den Eingriff der Einbeziehungssatzung zugeordnet. Hier sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß "Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan" festgesetzt.

PLANUNGSGRUPPE STRUNZ
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BAMBERG
BERATENDE INGENIEURE · STADTPLANER · LANDSCHAFTSARCHITEKTEN · GEOGRAPHEN
96047 BAMBERG · OTTOSTRASSE 11 · TEL 0951-98003-0 · FAX 0951-98003-40

07.027.7	Datum	gez.	gepr.
Vorentwurf	17.04.2007	Ba	Ku
Entwurf	...	...	...
Änderung	17.07.2007	Ba	Ku
Änderung	...	...	...
Satzung	17.07.2007	Ba	Ku

Einbeziehungssatzung Fl.-Nr. 563 (Tfl.), Ortsteil Schlaifhausen, Gemeinde Wiesenthau

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.04.2007 beschlossen, für einen Teil der Fl.-Nr. 563 in Schlaifhausen eine Einbeziehungssatzung aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.05.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Die öffentliche Auslegung bzw. Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 bzw. 3 BauGB erfolgte vom 14.05.2007 mit 15.06.2007.

Die Gemeinde Wiesenthau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.07.2007 die Einbeziehungssatzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 27.07.2007 wurde die Einbeziehungssatzung verbindlich.

BAYERN · LANDKREIS FORCHHEIM · GEMEINDE WIESENTHAU
Siegel

Pinzberg, 30.07.07
Datum

Bürgermeister