

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- STADTEIGENE FLÄCHE (ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE)
- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- BAUGRENZE
- OFFENE BAUWEISE
- E EINZELHÄUSER
- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- II(U+I)** ANZAHL DER GESCHOSSE
- 0,3** GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0,45** GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- SD, PD, WD, FD** ZULÄSSIGE DACHFORMEN: SATTELDACH, PULTDACH, WALMDACH, FLACHDACH
- 5-30°**
0-5° ZULÄSSIGE DACHNEIGUNGEN
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 228** FLURNUMMER
- EINFAHRTSBEREICH
- MD** GEBIETSBEZEICHNUNGEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES GEMÄSS FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
- G a** VORGESCHLAGENER STANDORT GARAGE
- BESTEHENDE BAULICHE ANLAGEN (MIT HAUSNUMMER)
- VORGESCHLAGENER BAUKÖRPER
- PFLANZGEBOT OBSTBAUM, HOCHSTAMM
- A gepl./best.** GEPLANTE UND BESTEHENDE ABWASSERLEITUNG
- gr/lr GEH- UND LEITUNGSRECHT
- 3,0** MASSZAHL
- HÖHENLINIEN
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

Verbindliche Festsetzungen für die Einbeziehungssatzung "Teilflächen Fl. Nrn. 164, 228 und 229" in der Gemarkung Dippach a. Main, Stadt Eitmann

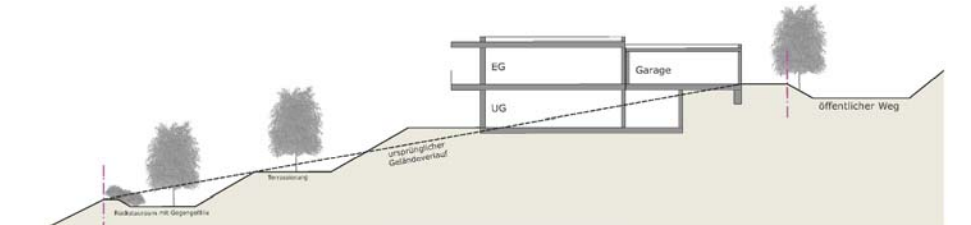
1. Es sind gemäß § 34 (1) BauGB Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

2. Garagen, Carports und Stellplätze
Die Bayerische Bauordnung (BayBO) ist zu beachten. Je Wohneinheit sind zudem auf dem Grundstück 2 Stellplätze zu errichten.

3. Sonstige Festsetzungen
Aufschüttungen und Abgrabungen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Stützmauern zur Absicherung des Geländes sind zulässig.

Zum Rückhalt des Niederschlagswassers werden Zisternen mit einem Nennvolumen (Nutzvolumen) von mindestens 8 m³ verbindlich vorgeschrieben.

Niederschlagswasser darf nicht oberflächlich auf Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Es ist zurückzuhalten und ordnungsgemäß sowie unbeschadet Dritter zu beseitigen. Durch die Ausbildung von Terrassenanlagen mit Gegengefälle sind die Nachbargrundstücke vor möglichem Niederschlagswasser zu sichern; dieses ist auf den Grünanlagen des Grundstücks zu versickern. Das Niederschlagswasser der Dach- und Hoffläche wird dabei in die vorgeschriebene Zisterne geleitet. Sobald diese voll ist, muss das übrige Oberflächenwasser gesammelt und kontrolliert in den Mischwasserkanal über die am Südostrand des Geltungsbereiches eingetragene geplante Abwasserleitung eingeleitet werden.



Schemaschnitt des Plangebietes mit Darstellung der bestehenden und geplanten Hangsituation (Quelle: Architekt A. Bauerschmitt)

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Geh- und Leitungsrechte müssen im Vorfeld notariell gesichert werden. Hierbei sind alle betroffenen Anlieger zu beteiligen.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig, nicht jedoch im Bereich des Geh- und Leitungsrechtes. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) in Abhängigkeit der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete sind zu beachten.

4. Begrünungsbindung und Minimierung der Versiegelung

Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- bzw. Baumpflanzungen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Steingärten sind ebenfalls unzulässig.

- | | |
|---------------------------------------|--|
| Artenliste standortheimischer Gehölze | Sträucher |
| Großbäume | Hasel (Corylus avellana) |
| Feld-Ahorn (Acer campestre) | Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum) |
| Spitzahorn (Acer platanoides) | Kornelkirsche (Cornus mas) |
| Weiß-Birke (Betula pendula) | Euro. Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius) |
| Hainbuche (Carpinus betulus) | Purpur-Weide (Salix purpurea) |
| Winterlinde (Tilia cordata) | Rosmarinweide (Salix Rosmarinifolia) |
| Vogelkirsche (Prunus avium) | |
| Salweide (Salix caprea) | |
| Obstgehölze in Sorten | |

Im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Zur Eingrünung des Bauvorhabens in Ortsrandlage sind mind. 3 hochstämmige Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, siehe Artauswahl, Ergänzungen sind zulässig), dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflandarstellung dient als Hinweis und ist lagemäßig nicht bindend, die Pflanzungen sind jedoch entlang des zukünftigen Ortsrandes (westl. Grundstücksgrenze) zu orientieren.

Es wird zudem festgesetzt, dass Rodungen aus artenschutzrechtlichen Gründen (Vermeidung der Beeinträchtigung baumbrütender Vogelarten) nur außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) und somit nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen haben.

5. Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB

Dem Eingriff durch die Einbeziehungsfläche im Außenbereich sowie der nach §30 BNatSchG geschützten Teilfläche wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 70, Gmkg. Dippach a. Main mit insg. 704 m² als Ausgleichsflächen zugeordnet. Entwicklungsziel ist eine artenreiche Extensivwiese (Details siehe Begründung).

6. Maßnahmen des Artenschutzes

Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit und somit von Oktober bis Februar zulässig.

7. Immissionen durch die Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinführend.

8. Sonstiges

Ausnahmen von den Verbindlichen Festsetzungen sind zulässig; dazu zählen insbesondere auch ressourcenschonende und ökologisch ausgerichtete Bauvorhaben.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Der beliebte Oberboden und ggf kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Hinweise

Immissionen durch haustechnische Anlagen
Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen sind möglichst geräuscharme Typen (Schalleistungspegel L_{WA} ≤ 50 dB(A)), ohne nennenswerte Tonanteile und niederfrequente Anteile, zu verwenden. Die Aufstellung hat an möglichst gut abgeschirmten Standorten - abgewandt von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) - zu erfolgen. Die Einhaltung dieser Anforderungen kann der Bauherr vom Lieferanten einfordern. Verwiesen wird zudem auf das Informationsblatt des Landesamtes für Umwelt („Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen für eine ruhige Nachbarschaft“ vom Juli 2016).

Denkmalschutz
Aufgrund zahlreicher bekannter Bodendenkmäler in der Umgebung ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im weiteren sind die Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG zu beachten. Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Gemarkung Dippach a. Main, Stadt Eitmann "Teilflächen Fl. Nrn. 164, 228 und 229"

Verfahrensvermerke

1. Die Stadt Eitmann hat am 04.08.2021 für das Gebiet "Teilflächen Fl. Nrn. 164, 228 und 229" in Dippach a. Main die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 04.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.08.2021 bis 15.10.2021 bzw. mit erbetener Fristverlängerung bis 29.10.2021 beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 04.08.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.09.2021 bis 15.10.2021 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung der Einbeziehungssatzung wurde am 27.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 15.12.2021 wurde aufgrund des Beschlusses des Stadtrates Eitmann vom 15.12.2021 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 07.02.2022 bis einschließlich 21.02.2022 erneut öffentlich ausgelegt bzw. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die erneute öffentliche Auslegung der Einbeziehungssatzung wurde am 28.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
5. Die Stadt Eitmann hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.03.2022 die Einbeziehungssatzung "Teilflächen Fl. Nrn. 164, 228 und 229" in Dippach a. Main gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom 15.12.2021 mit geringfügigen redaktionellen Klarstellungen vom 23.03.2022 als Satzung beschlossen.
6. Die Einbeziehungssatzung wurde im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Eitmann vom2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten und liegt mit Begründung im Rathaus der Stadt Eitmann - Bauamt - zu jedermanns Einsicht bereit.
7. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 sowie der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Eitmann, den
Siegelt
1. Bürgermeister

PLANDATUM: 04.08.2021
GEÄNDERT: 15.12.2021
SATZUNGSBESCHLUSS: 23.03.2022

BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg
Tel. 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

TEAM 4 Bauerschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de
tel 0911/39357-0 fax 39357-99
info@team4-planung.de