

I.III

Vollzug der Baugesetze;

Einbeziehungssatzung „Am Schlehensteig“ im Ortsteil Wunkendorf



Der Stadtrat erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) in der Fassung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.8.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) folgende

Einbeziehungssatzung „Am Schlehensteig“

im Ortsteil Wunkendorf, Gemarkung Modschiedel

§ 1 Inhalt der Einbeziehungssatzung

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flur-Nr. 1198 und einen Abschnitt der Flur-Nr. 787. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung für die Einbeziehungssatzung (M 1:1000). Dieser Plan (Teil A) ist Bestandteil der Satzung.

Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese die Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text (bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes) anzuwenden.

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

2.1 Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB sowie den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung.

§ 3 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

3.1 Für den Geltungsbereich gemäß § 1 dieser Satzung wird die bauliche Nutzung als Dorfgebiet (MD) nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt.

§ 4 Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft

- 4.1 Die innerhalb der in § 1 festgelegten Schutzzonen dürfen nicht überbaut werden. Eine Bebauung nach Art. 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird in der Schutzzone (5 m Baugrenze zur Biotopkartierung) ausgeschlossen.

§ 5 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme

Im Geltungsbereich sind die privaten Ausgleichsflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch (BauGB), unter Verwendung standortheimischer Gehölze aus der nachfolgenden Pflanzenliste, in Beachtung der Mindestqualitäten, festgesetzt:

- 5.1 Ausgleichsfläche mit Pflanzbindung
Bepflanzung als Strauchhecke mit eingestreuten Bäumen:

Bäume 2x verpflanzt 150 – 175 cm

| | |
|--------------------|--------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

Sträucher/Busch 2x verpflanzt 60-100 cm

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Cornus sanguinea | roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Europäische Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |

Die Bepflanzung muss mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

5.2 Ausgleichsfläche mit Pflanzbindung

Entwicklung einer Obstwiese:

Bepflanzung als Hochstamm

Äpfel

Jakob Fischer

Kaiser Wilhelm

Gelber Edelapfel

Birnen

Gelbmöstler

Zwetschgen

Hauszwetschge

Die Bepflanzung muss mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

5.3 Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden.

§ 6 Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die als Satzung beschlossene Einbeziehungssatzung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Die Einbeziehungssatzung „Am Schlehensteig“ besteht aus

Teil A – Planzeichnung (M 1:1000)

Teil B – Übersichtslageplan

Teil C – Textteil mit Rechtsgrundlagen, Begründung, Satzung, Verfahrensvermerke

Teil D – Beteiligungsverfahren

jeweils in der Fassung vom 28.4.2020.

Die Planzeichnung Teil A hat nur im Zusammenhang mit den Teilen B bis D Gültigkeit.

Weismain, den 29.04.2020



Udo Dauer
1. Bürgermeister



HINWEISE DURCH TEXT

1. Denkmalschutz

Grundsätzlich muss bei allen Bodeneingriffen damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird hingewiesen.

Zur Anzeige verpflichtet sind 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. Gemäß Art. 8 Abs.2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort 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. Entwässerung und Versickerung

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser, bestehend aus häuslichem Abwasser, ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Das gesamte anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist u.a. zur Erhaltung der Grundwasserneubildung soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen, dezentral auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (nach Möglichkeit flächenhaft über die belebte Bodenzone). Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter sollen nach Möglichkeit vermieden werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig ist. Gegebenenfalls ist dies durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, wie z.B. dem Einbau einer Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage im Zufahrtsbereich entlang der Grundstücksgrenze. Es wird auf das „LfU-Merkblatt 4.4/22, Nr. 5.2“ verwiesen.

Das zielgerichtete Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser, von bebauten oder befestigten Flächen in das Grundwasser (Versickerung), stellt grundsätzlich eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde bedarf.

Eine Erlaubnispflicht für die Versickerung von Niederschlagswasser besteht nicht, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) eingehalten werden. Dies ist seitens des Bauherrn, bzw. dessen Planungsbüro zu prüfen. Auf die Anforderungen der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENKW) bzw. die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) wird entsprechend verwiesen.

3. Brandschutz/Löschwasser

Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt Weismain gewährleistet werden, wie es die öffentliche Wasserversorgungsanlage im derzeit vorliegenden Umfang ermöglicht.

Sofern für das Bauvorhaben eine größere Löschwassermenge erforderlich wäre, obliegt es den Bauherren in eigener Verantwortung diese durch geeignete Maßnahmen (z. B. Löschwasserbehälter) vorzuhalten und auf seine Kosten überprüfen zu lassen.

4. Immissionsschutz

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes am unmittelbaren Ortsrandbereich sowie zu aktiven landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Betriebsbestandteilen und Betrieben können insbesondere auch Immissionen i. V. m. landwirtschaftlichen Nutzungen auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie frühmorgens oder spätabends, auftreten).

5. Bodenschutz

Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf den notwendigen Mindestumfang zu begrenzen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig. Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, d. h. getrennt abtragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV ortsnah innerhalb der gleichen geologischen Einheit (Albhochfläche des Malms) fachgerecht zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden um eine Entsorgung zu vermeiden. Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

6. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung und deren räumlich funktionalen Umgriff nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht vorhanden.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Lichtenfels zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

7. Vermessungszeichen

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) zu beantragen hat.

Es wird generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und insbesondere ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen. Auch wird auf die Anforderungen an die Statik bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

Die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen-, Hangschichten- oder Grundwasser obliegt grundsätzlich den jeweiligen Bauherren.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird verwiesen.

Weismain, den 29.04.2020



Udo Dauer
1. Bürgermeister

