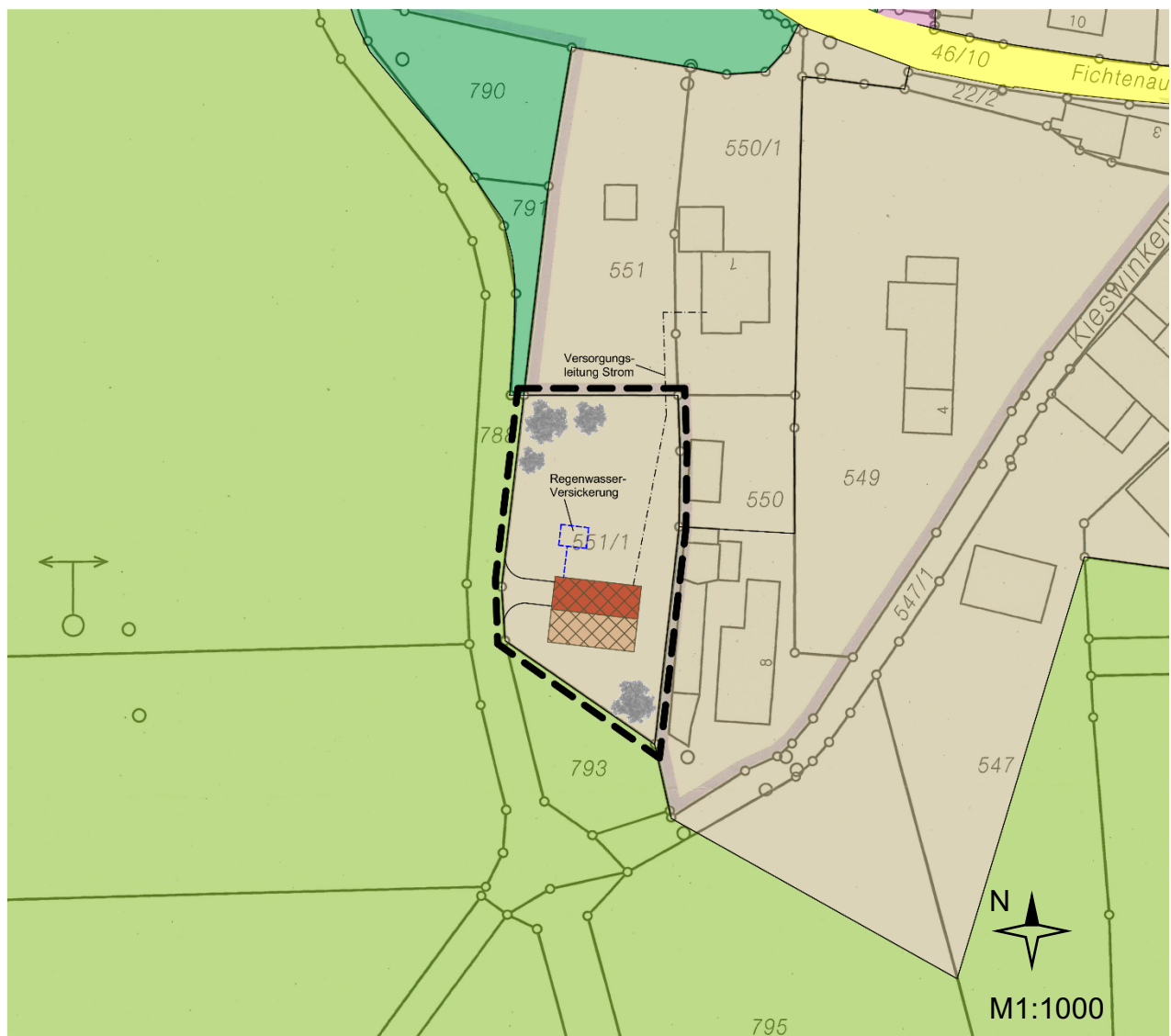


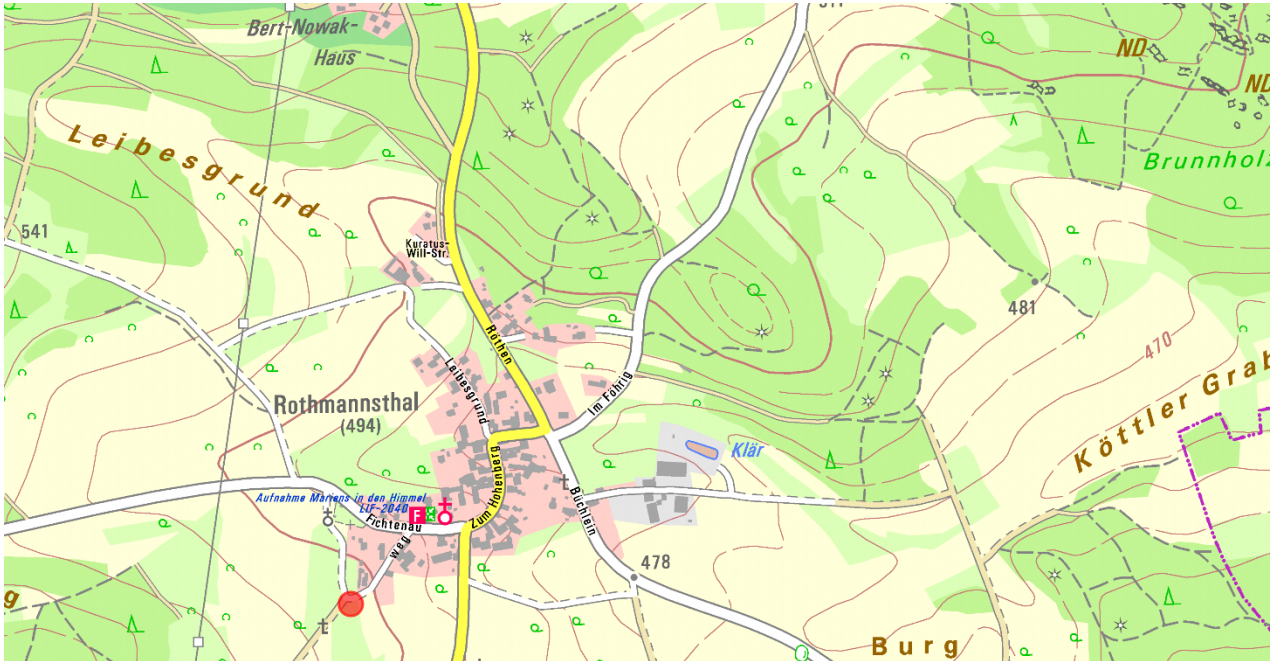
Einbeziehungssatzung

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

„Kieswinkel“ im Ortsteil Rothmannsthal



I.I Rechtsgrundlagen



- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

I.II. Begründung

1. Veranlassung und Zielstellung:

Bei der Stadt Lichtenfels ging ein Bauantrag für die Errichtung einer Unterstellhalle auf Flurnummer 551/1, Gemarkung Rothmannsthal, am südwestlichen Rand des Ortsteiles Rothmannsthal ein. Bei der Prüfung hat sich gezeigt, dass sich das Grundstück im Außenbereich befindet und somit kein Baurecht besteht. Das Bauvorhaben ist nicht privilegiert und somit gemäß §35 BauGB im Außenbereich nicht zulässig.

Um die Schaffung von Baurecht für das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, soll eine Einbeziehungssatzung „Kieswinkel“ im südwestlichen Bereich des Ortsteils Rothmannsthal gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden.

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück eine Unterstellhalle zu errichten.

Für die gegenständliche Einbeziehungssatzung sind gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die entsprechenden Anwendungen der umweltschützenden Bestimmungen des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB vorgesehen.

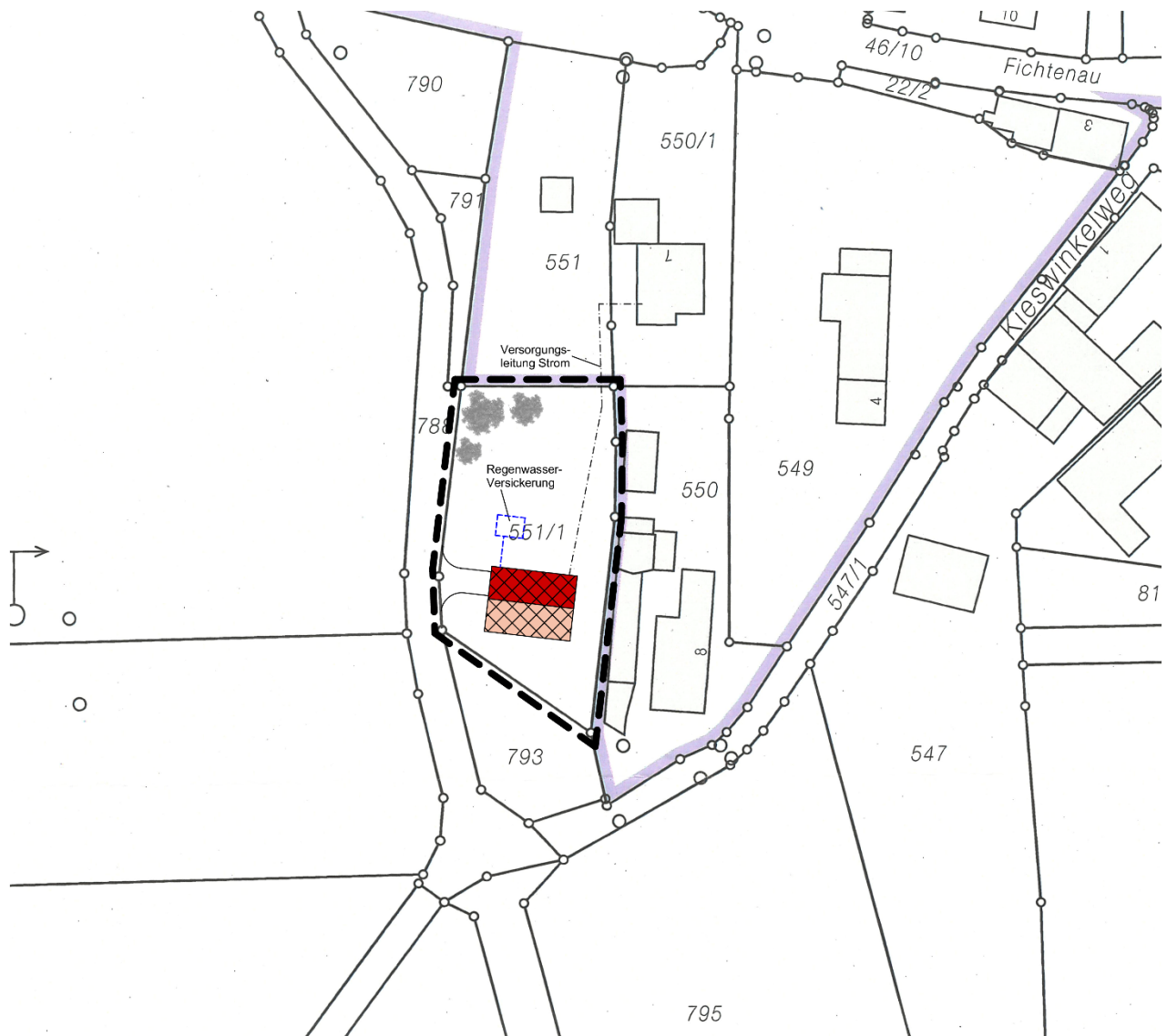
Innerhalb der Satzungsgrenze richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Zwischen den bebauten Flurstücken Nrn. 551 und 550 bildet das einzubeziehende Flurstück Nr. 551/1 eine Lücke, die eine Diskrepanz zwischen wahrgenommenem und tatsächlich vorhandenem Ortsrand darstellt.

Durch die Straße, die im Westen gebaut worden ist, wird ein neuer Ortsrand wahrgenommen. Durch die Einbeziehung von Flur Nr. 551/1 wird dieser auch rechtlich definiert.

Westlich dieser entstandenen Straße verbleiben die für landwirtschaftliche Nutzung sinnvollen weitläufigen Flächen erhalten. Östlich dieser Straße verbleiben jedoch nur einzelne, kleinere Teilflächen. Eine wirtschaftliche landwirtschaftliche Nutzung und Bearbeitung ist hier nicht möglich. Die Einbeziehungssatzung ordnet diese Flächen dem dörflichen Bereich und somit einer neuen sinnvollen Nutzung zu. Außerdem wird durch die Bebauung an dieser Stelle ein klarer, unumstößlicher, runder Abschluß des Innenbereiches festgesetzt.

2. Geltungsbereich:



Der Geltungsbereich umfasst Flurstück Nr. 551/1 der Gemarkung Rothmannsthal, das momentan als Wiese unbewirtschaftet brach liegt.

Das Gebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsteiles Rothmannsthal, als Lückenschluss zur bereits bestehenden Ortsbebauung. Mit dem Geltungsbereich wird die Bebauung östlich der neu entstandenen Straße zwischen Fichtenau und Kieswinkelweg gefüllt und der Ortsrand abgeschlossen.

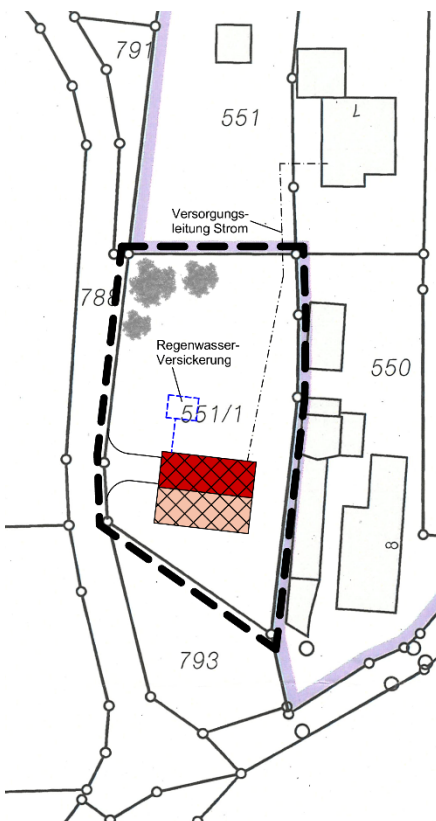
3. Beschreibung des Planbereichs



Das überplante Gebiet hat eine Fläche von 1.024 m².

Als Teil des Naturparks „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“, gliedert sich der Geltungsbereich kulturlandschaftlich in die Hochfläche der Nördlichen Frankenalb ein, liegt aber noch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" im Regierungsbezirk Oberfranken.

In der Bayerischen Biotopkartierung findet sich für das Plangebiet kein Eintrag.



Die private Erschließung für den Individualverkehr wird über die westlich angrenzende Straße gewährleistet.

Schmutzwasser und fäkalienhaltiges Abwasser werden nicht anfallen. Ein Anschluß an den Abwasserkanal wird nicht hergestellt.

Regenwasser wird einer neu zu schaffenden Versickerungsanlage auf dem eigenen Grundstück zugeführt.

Energetisch wird das Grundstück mit einer Stromleitung aus dem Anwesen Fichtenau 7 über die im Eigentum des Bauherrn befindlichen Flurstücke Nrn. 550/1 und 551 erschlossen.

Sämtliche Anschlusskosten trägt der Bauherr selbst. Die Entwässerungsplanung mit Strangabwicklung ist mit dem Bauantrag einzureichen und wird Bestandteil einer in diesem Zusammenhang erteilten Baugenehmigung.

Die Einholung sämtlicher Spartenaukünfte und damit eventuell verbundene Gebühren und Kosten übernimmt der Bauherr privat.

I.III. Vollzug der Baugesetze

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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist,

des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist sowie

des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

folgende

Einbeziehungssatzung „Kieswinkel“

im Ortsteil Rothmannsthal

§ 1 Inhalt der Einbeziehungssatzung

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 551/1, Gemarkung Rothmannsthal, wie in der beigefügten Planzeichnung für die Einbeziehungssatzung (M 1:1000) dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil dieser 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

- (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.

Eine markierte Baugrenze ist zwingend einzuhalten.

Spätestens drei Jahre nach Nutzungsaufnahme ist von den Eigentümern nachzuweisen, dass die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes geltenden Festsetzungen im Kriterienkatalog für die „Grüne Hausnummer“ unter den Titeln „Nachhaltiger Umgang mit Regenwasser“ und „Naturschutz am Haus und im Garten“ erfüllt werden.

Nachhaltiger Umgang mit Regenwasser		0	10
D1	Regenwassernutzung für Garten (4 Punkte) Garten und Toilette (8 Punkte) Garten, Toilette und Waschmaschine (10 Punkte)		10
D2	Regenwasserversickerung von Dachwasser (z.B. Sickerbrunnen, Rigole, etc.)		4
D3	Regenwasserversickerung von Oberflächenwasser von Wegen und Flächen (z.B. Drainpflaster, wassergebundene Decken, etc.)		4
D4	Dachbegrünung (2 Punkte für je 10 m ² , maximal 10 Punkte)		10
Naturschutz am Haus und im Garten		0	30
F1	Fassadenbegrünung (je Wand 2 Punkte, maximal 8 Punkte)		8
F2	Naturnaher Gartenteich mit mindestens 5 m ² Wasserfläche		5
F3	Naturnahe Trockenmauer mit einer Mindesthöhe von 50 cm		3
F4	Überwiegend heimische Gehölze		3
F5	Artenschutzmaßnahmen wie Nisthilfen, Insektenhotel, Fledermauskasten, dauerhafter Totholzhaufen, Steinhaufen, etc. (1 Punkt je Maßnahme, maximal 10 Punkte)		10
F6	Nutz- und Wildkräutergarten mit mindestens 5 m ²		3
F7	Durchlässigkeit des Grundstücks für bodengebundene Tierarten (z.B. Igel, Kröten, etc.) keine Barrierenwirkungen durch Mauern, Zäune, Geländeabstürze		3
F8	Kompostierung organischer Garten- und Küchenabfälle		3
F9	Garten weitgehend naturbelassen		3
F10	Erhalt alter Bäume mit Stammdurchmesser von mindestens 30 cm, (je Baum 2 Punkte, maximal 12 Punkte)		12
F11	Verzicht auf modischen Steinschottergarten		2

Für Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.) sind Flachdächer dann zulässig, wenn diese als extensive Gründächer ausgeführt werden. Ansonsten sind Garagen und Nebengebäude, die mit dem Hauptgebäude in Verbindung stehen, in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

- (2) Das Anlegen von intensiven „Stein-Schottergärten“ ist nicht zulässig.

§ 3 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

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

§ 4 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme

Im Geltungsbereich sind die privaten Ausgleichsflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 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:

Bäume I. Wuchsordnung (1) - Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 14-16

Acer platanoides - Spitz-Ahorn

Tilia cordata - Winter-Linde

Bäume II. Wuchsordnung (2) - Mindestqualität Hochstamm, 3xv StU 12-14

Acer campestre - Feldahorn Alnus glutinosa - Schwarz-Erle

Betula pendula - Birke Carpinus betulus - Hainbuche

Malus sylvestris - Holz-Apfel Prunus avium - Gemeine Kirsche

Pyrus pyraeaster - Holz-Birne Sorbus aucuparia - Eberesche

Sowie standortgerechte und heimische Sorten von Obstbäumen.

Sträucher (3) - Mindestqualität: - 3xv, 100-150, mB

Berberis vulgaris - Berberitze Corylus avellana - Haselnuss

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche Prunus spinosa - Schlehe

Salix spec.- Weiden Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Kletterpflanzen (4) - Mindestqualität: Co

Parthenocissus i.A.- Wilder Wein Clematis vitalba - Waldrebe

Hedera helix - Efeu Polygonum aubertii - Schlingknöterich

Abhängig von der gewählten Art sind entsprechende Rankhilfen vorzusehen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

A / E Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf den im Plan „Anlage 1“ mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt.

Innerhalb der Ausgleichsfläche ist ein mehrreihiges Vogelnähr- und Wildobstgehölz zu pflanzen. Die Ränder der Pflanzfläche sind unregelmäßig gebuchtet auszuführen. Die Einzelsträucher sind im Dreiecksverband im Raster von 1,50 x 1,50 m zu pflanzen.

Dabei sind immer 3 bis 5 Sträucher in Gruppen zu gleicher Art zu pflanzen. Es sind Arten und Mindestqualitäten der Liste (3) zu entnehmen.

Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Errichten von mindestens 3 Stein- oder Totholzhaufen verteilt auf die Fläche als Versteck für Kleintiere.

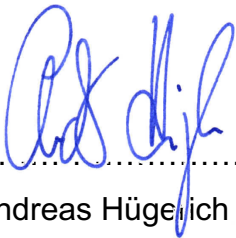
§ 5 Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung

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

Die Einbeziehungssatzung „Kieswinkel“ besteht aus der Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichen (M 1:1000) und den Festsetzungen durch Text und der Begründung jeweils in der Fassung vom 08.05.2023.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Lichtenfels, den 09.05.2023



.....
Andreas Hügeli

Erster 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 Grundstückes 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, Versickerung und Hydraulische Berechnung

Schmutzwasser und fäkalienhaltiges Abwasser fallen im Geltungsbereich nicht an. Eine Ableitung in die Kanalisation ist nicht erforderlich.

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.

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 das Landratsamt Lichtenfels 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 Lichtenfels gewährleistet werden, wie es die öffentliche Wasserversorgungsanlage im derzeitig vorhandenen 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).

Der Geltungsbereich wird durch zwei Ortsstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen eingefasst. Von diesen wirken die für Straßen üblichen Emissionen als Immissionen auf den Geltungsbereich ein.

Es wird kein Wohnraum errichtet, sondern eine Unterstellhalle. Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nicht zu ergreifen.

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. Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BBodSchG sind einzuhalten.

6. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung und deren räumlich funktionalen Umgriff nachzeitigem 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) in Coburg zu beantragen hat.

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

I.IV VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.06.2022 den Aufstellungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung „**Kieswinkel**“ im Stadtteil Rothmannsthal beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 06.05.2022 hat in der Zeit vom 12.07.2022 bis 10.08.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 06.05.2022 hat in der Zeit vom 12.07.2022 bis 10.08.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 23.01.2023 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2023 bis 27.03.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 23.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2023 bis 27.03.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Lichtenfels hat mit Beschluss des Stadtrates vom 08.05.2023 die Einbeziehungssatzung als Satzung beschlossen.


Lichtenfels, den 09.05.2023


.....
Andreas Hügerich
Erster Bürgermeister



7. Ausgefertigt:


Lichtenfels, den 09.05.2023


.....
Andreas Hügerich
Erster Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am 23.05.2023 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Lichtenfels, den 23.05.2023


.....
Andreas Hügerich
Erster Bürgermeister

