

Rechtsgrundlage der Einbeziehungssatzung §34 BauGB

Der Markt Schondra erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit dem Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (zuletzt geändert 13.12.2016, in Kraft gesetzt 01.01.2017) nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim LRA Bad Kissingen folgende

Einbeziehungssatzung

§ 1

Die im Lageplan (Maßstab 1:1.000) dargestellte Fläche (umgrenzte Flurnummern) nördlich der St-Anna Kirche werden in den bebauten Innenbereich des Ortsteiles Schondra einbezogen. Der Lageplanausschnitt vom 16.05.2017 ist Bestandteil der Satzung.

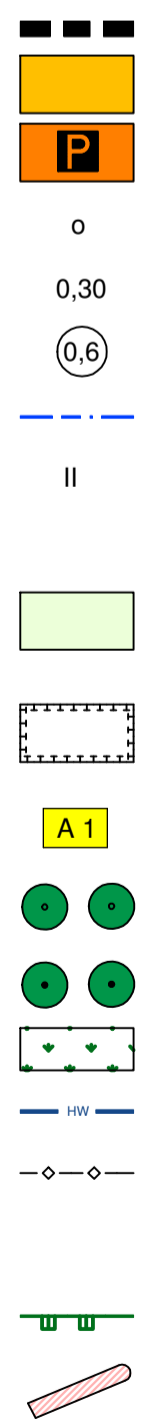
§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3

Weitere planerische Festsetzungen:

- A) durch Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Öffentliche Parkplatzfläche
 - offene Bauweise
 - Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze, z.B. 0,30
 - Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze
 - Baugrenzen
 - Anzahl der Vollgeschosse
 - Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauG
 - private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB mit Pflanzpflichten
 - Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Nummer der Ausgleichsfläche
 - Pflanzung von standorttypischen regionalen Obstsorten als Hochstämme
 - Erhalt der vorhandenen Obstbäume (Standorte gemäß Luftbild)
 - Extensive Folgepflege des vorhandenen Grünlands
 - Hochwasserlinie (HQ100) der Schondra
 - Versorgungsleitung 20kV Erdverlegt
- Nachrichtliche Darstellungen**
- Grenze Landschaftsschutzgebiet "Bay. Rhön" LSG-00563.01
- Biotop der Bayerischen Biotopkartierung



B) durch Text

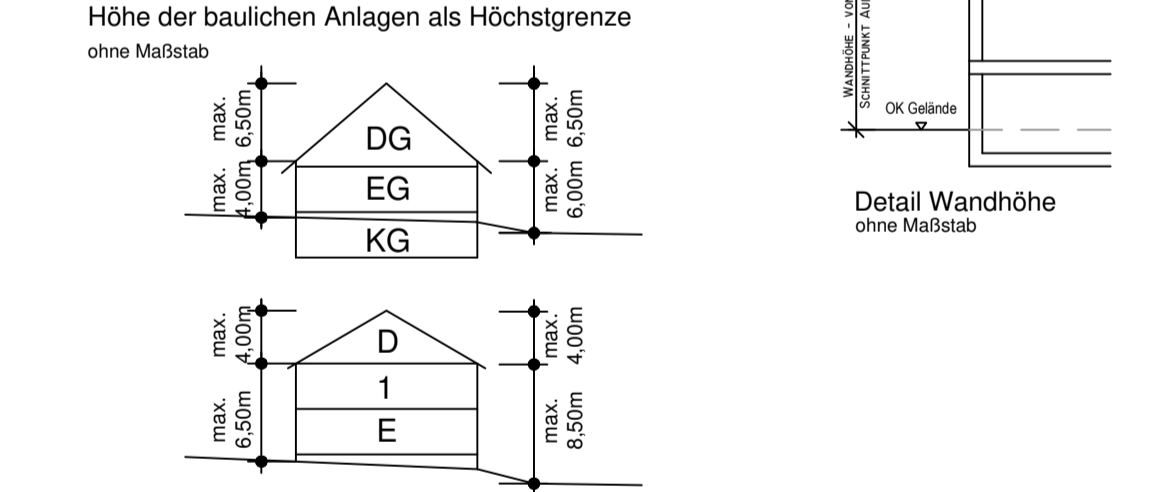
1. Bebauung, Höheneinstellung
 - 1.1 Die nach der Erschließung hergestellte Geländeoberkante ist grundsätzlich zu erhalten. Die Höhe der Abgrabungen darf an keiner Stelle mehr als 1,5 m betragen.
 - 1.2 Zulässig sind Einzelhäuser.
 - 1.3 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:

Talsatz:

 - bei E+D: Wandhöhe max. 6,0 m über Bezugspunkt, Firsthöhe max. 6,5 m
 - bei E+1: Wandhöhe max. 8,5 m über Bezugspunkt, Firsthöhe max. 4,0 m Bergseits:
 - bei E+D: Wandhöhe max. 4,0 m über Bezugspunkt, Firsthöhe max. 6,5 m
 - bei E+1: Wandhöhe max. 6,5 m über Bezugspunkt, Firsthöhe max. 4,0 m

- Wandhöhe: Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/Dachhaut (siehe Detail: Wandhöhe)

- Bezugspunkt: Der Bezugspunkt für die Wandhöhe ist Oberkante Gelände. Er ist vor der Mittelachse des betreffenden Gebäudes anzusetzen.



- 1.4 Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.
2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 2.1 Garagen sind als Grenzbebauung zulässig. Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden.
 - 2.2 Für die 1. Wohnneinheit werden 2 Stellmöglichkeiten gefordert, für jede weitere Wohnneinheit sind zwei weitere Stellmöglichkeiten nachzuweisen. Alle Stellmöglichkeiten sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Es gilt die Stellplatzordnung des Marktes Schondra.
3. Unzulässige Anlagen

Blechgaragen, provisorische Gebäude, fliegende Gebäude, Baracken, grelle oder glänzende Farben oder Materialien
4. Böschungen
 - 4.1 Die natürliche Geländeform der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
 - 4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur, soweit zwingend für die Erstellung der Gebäude erforderlich, zulässig. Aufschüttungen sind bis 1,00 m zulässig. Abgrabungen sind bis 1,5 m zulässig. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche.
5. Hochwasserschutz

Bauvorhaben sind im Rahmen der Eigenvorsorge hochwasserangepasst auszuführen. Es sind geeignete Maßnahmen/Bauweisen zum Schutz vor erhöhtem Grundwasserstand zu ergreifen (z.B. „weiße Wanne“).

- § 4**
- Grünordnung:
1. Private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB
 - 1.1 Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB
 - 1.2 Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche"
 2. Ausgleichsflächen
 - 2.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen)
 - 2.1.1 Zuordnung der Ausgleichsflächen

Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und diesem Bebauungsplan zugeordnet.

 - die 930 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 1374 (Gem. Schondra) im Osten des Geltungsbereichs als Ausgleichsmaßnahme A 1
 - die 1.080 m² große Fl.Nr. 479 (Gem. Schondra) als Ausgleichsmaßnahme A 2
 - 2.1.2 Gestaltung der Ausgleichsfläche A 1

Ziele:

 - Ergänzung der inneren Durchgrünung am Rand des Schondratals und im Kirchengrundstück
 - Pflanzung von 6 Einzelbäumen als Ersatz für die 3 zu beseitigenden Obstbäume im westlichen Geltungsbereich
 - Entwicklung von artenreichen, extensiv genutzten Wiesen

Maßnahmen:

 - Pflanzung von 6 hochstämmigen Wildobst- bzw. Obstbäumen (II. / III. Ordnung) im Abstand von ca. 12 m
 - Extensivierung der bestehenden Wiesen bzw. Neuansaat einer standortgerechten, gebietsseigenen Landschaftsrassenmischung (z.B. Regioaatgut, Mischung für Magerrasen mäßig sauer mit 70 % Gräsern und 30 % Kräutern (Herkunftsregion 21 (Hessisches Bergland) - Regio-Mischung UG 21))
 - 2.1.3 Für die Ausgleichsfläche A1 verbindlich sind:

Mindestgröße der zu pflanzenden Obstbäume bzw. Wildobstbäume: H, 2xv, STU 8-10 cm

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Güteleistungen für Baumschulpflanzen" und der DIN 18916. Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln sind zu unterlassen. Die Bekämpfung von Neophyten ist erlaubt. Die Gras- und Krautfluren sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

Falls eine Neuansaat erforderlich wird, wäre eine gebietsseigene Saatgutmischung lt. Anlage 1 der Begründung des Grünordnungsplans breitflächig einzusäen und zu mageren Glatthaferwiesen zu entwickeln.
 - 2.1.4 Gestaltung der Ausgleichsfläche A 2

Ziele:

 - Aufwertung einer vorhandenen Hochstaudenflur durch Anlage einer Geländemulde
 - Freilegung des Quell-/Drainagezulaufs
 - Erhalt und Entwicklung von artenreichen, extensiv genutzten Wiesen

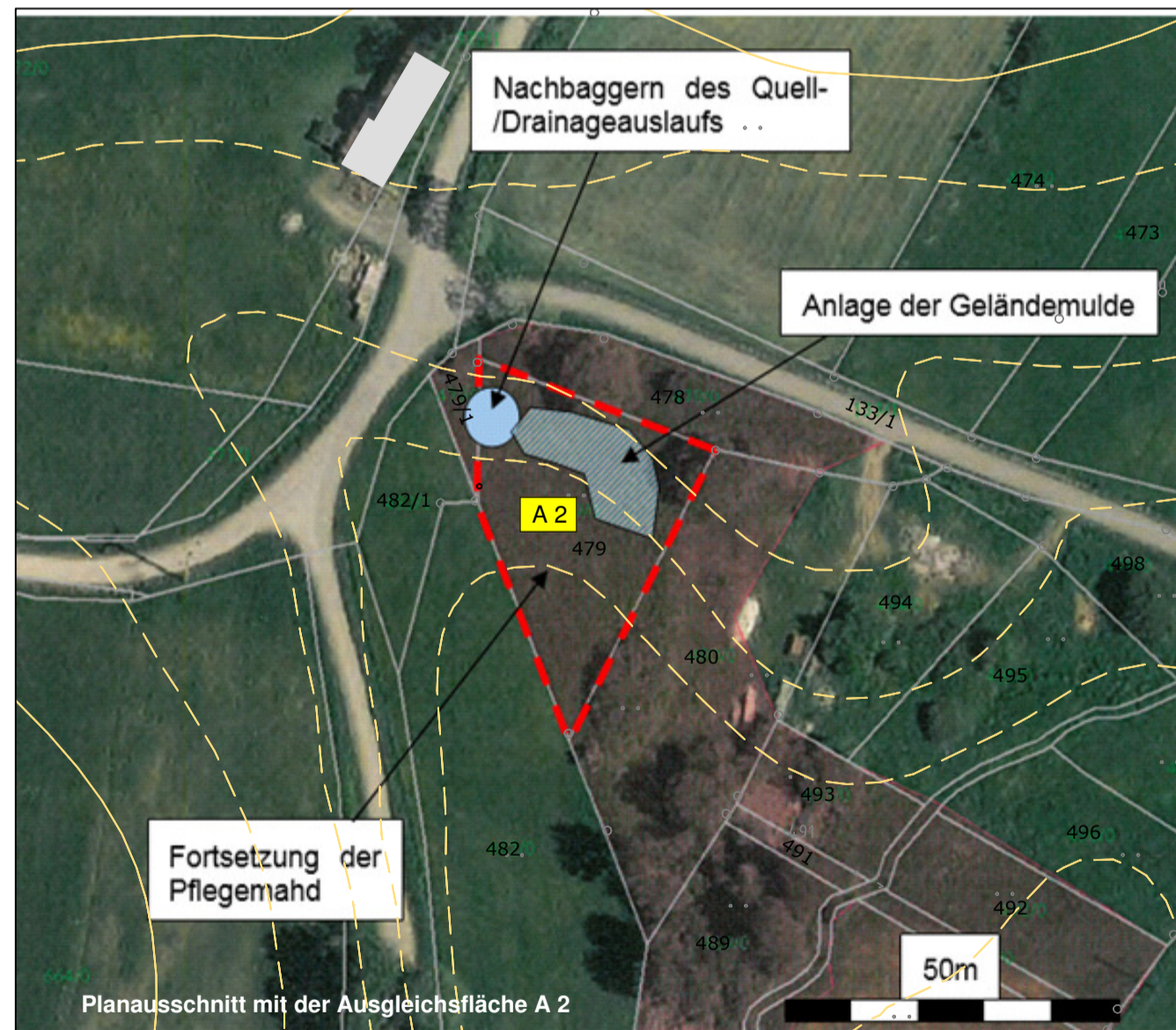
Maßnahmen:

 - Bodenabtrag um maximal ca. 50 cm im Bereich der nordseitigen Geländevertiefung als Mulde mit flachen, mähharen Ufern
 - Nachbaggern des vorhandenen Quell- bzw. Drainagezulaufs
 - 2.1.5 Für die Ausgleichsfläche A 2 verbindlich sind:
 - Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln sind zu unterlassen.
 - Die Bekämpfung von Neophyten ist erlaubt.
 - Die Gras- und Krautfluren sind einmal jährlich zu mähen.
 - Das Mähgut ist zu entfernen.

- § 5**
- weitere Hinweise:
1. Füllschema der Nutzungsschablone
 - A) --
 - B) Zahl der Vollgeschosse
 - C) Grundflächenzahl (GRZ)
 - D) Geschossflächenzahl
 - E) Bauweise
 - F) --
 2. bestehende Bebauung (Wohngebäude)
 3. bestehende Bebauung (Nebengebäude)
 4. bestehende Grundstücksgrenze
 5. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 6. Festsetzungen in Meter
 7. Höhenschichtlinie
 8. Flurstücksnummer 1374
 9. Funde von Bodenaltertümern o. ä. sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege meldepflichtig. Aufgefundenen Gegenstände und Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 / Art. 8 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.
 10. Die Gebäude sind bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.
 11. Geplante Geländeänderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.
 12. Die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksfläche ist bis spätestens 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.
 13. Versickerungsfördernde Maßnahmen:
 - 13.1 Das auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser soll in Regenauffangbehältern (Zisternen) gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden. In der Zisterne ist der erforderliche Regenrückhalt für ein 5jähriges Regenereignis für die bebaute private Fläche vorzuhalten. Der Notüberlauf ist in die Schondra abzuschlagen.
 - 13.2 Für Stellflächen, Terrassen o. ä. im privaten Bereich wird die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen empfohlen.
 - 13.3 Für die Einleitung von Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) in die Schondra besteht die Möglichkeit nach § 8 Abs. 1 WHG eine Erlaubnis zur Gewässernutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG bei der zuständigen Behörde zu beantragen.
 - 13.4 Eine Einleitung von Grund- und Quellwasser in den Schmutzwasserkanal und oder in den Mischwasserkanal ist unzulässig. Bei Einleitung in Gräben oder Regenwasserkanälen sind Rückstausicherungen zu empfehlen.
 - 13.5 Eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung für Brauch- und Beregnungswasser ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z. B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, aus unserer Sicht zulässig. Die städtischen Satzungen hierzu sind zusätzlich zu beachten.
 - 13.6 Das Baugebiet grenzt an Außenbereiche an. Außenentwässerungen müssen getrennt abgeleitet werden und dürfen keinesfalls an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.
 14. Dachbegrünung

Es wird empfohlen, flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.
 15. Oberboden

Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.



3. Vollzugsfristen
 - 3.1 Ausgleichsmaßnahmen

Die privaten Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Baubeginn herzustellen.
 4. Bodenschutz:

Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.
 5. Artenschutzrechtliche Festsetzungen (Baufeldfreimachung, Zeitpunkt der Rodungen)
 - 5.1 Gehölzrodung

erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

§ 6

Verfahrensablauf

Der Markt Schondra hat in der Sitzung vom 31.01.17 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Obere Au" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.03.17 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf vom 06.10.16 in der Fassung vom 31.01.17 mit Begründung hat vom 27.03.17 bis einschließlich 27.04.17 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die von der Einbeziehungssatzung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.2 BauGB mit dem Verfahren in der Zeit vom 27.03.17 bis 27.04.17 beteiligt.

Der Markt Schondra hat mit Beschluss vom 16.05.17 die Einbeziehungssatzung vom 06.10.16, in der Fassung vom 16.05.17, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Satzung tritt nach § 34 Abs. 5 Satz 4 i.V.m § 10 Abs 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Schondra,

Markt Schondra

.....

Bernold Martin
Erster Bürgermeister

Siegel

Markt Schondra
Landkreis Bad Kissingen

Ortsabrundung
"An der Rösse" im OT Schondra

EINBEZIEHUNGSSATZUNG
mit integriertem Grünordnungsplan

nach §34 Abs. 4 BauGB
für die Fl.-Nr. 1374, Gemarkung Schondra sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 1373 und 17 Gemarkung Schondra

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Markt Schondra, 1. Bürgermeister Bernold Martin, Schulstraße 10, 97795 Schondra
Tel.: 09747/1385, www.schondra.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg
Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29
www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de

mit

Planungsbüro Glanz, Landschaftsarchitektin
Am Wacholderrain 23, 97618 Leutershausen
Tel.: 09771/98769 - Fax: 09771/2492
e-Mail: mglanz@planungsbuero-glanz.de

Projektleitung: Dipl.-Ing. Andrea Eick
Tel.: 0931/25048-14
e-Mail: eick@ib-arz.de

Stand: 06.10.2016
geändert: 31.01.2017
redakt. geändert: 16.05.2017
redakt. geändert: 11.07.2017

Planungsbüro Glanz
Am Wacholderrain 23
97618 Leutershausen
Tel. 09771/ 98769 Fax 09771/ 2492