

I. Zeichnerische Festsetzungen

- ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
- Nutzungsschablone:
 - ← Art der baulichen Nutzung
 - ← Grundflächenzahl (GRZ) max. Geschosßanzahl
 - ← Nicht belegt Geschosßflächenzahl (GFZ)
 - ← Bauweise
 - ← nicht belegt
- MD Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
- II Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
- 0,5 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- 0,8 Geschosßflächenzahl als Höchstgrenze
- △ Offene Bauweise: nur Einzelhaus zulässig
- Baugrenze
- ETW Eigentümerweg (privat)

II. Zeichnerische Hinweise

- 947 bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- Bestehende Bebauung

III. Städtebauliche Festsetzungen

- Auf den schallzugewandten Gebäudeseiten (Ostseite) ist mit erhöhten Schallimmissionen zu rechnen. Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 sind erforderlich. Ruhebedürftige Räume, z.B. Wohnräume, sind daher auf schallabgewandte Seiten hin zu orientieren. Auf eine ausreichende Belüftung von Wohnräumen wird hingewiesen. Im Zuge von Einzelbaumaßnahmen können von den Baugenehmigungsbehörden die entsprechenden Nachweise über die Einhaltung ausreichender Schallschutzmaßnahmen und ausreichender Raumlüftung verlangt werden.

Der Plan ist nach §2 Abs.1 Nr.7 UrhG geschützt

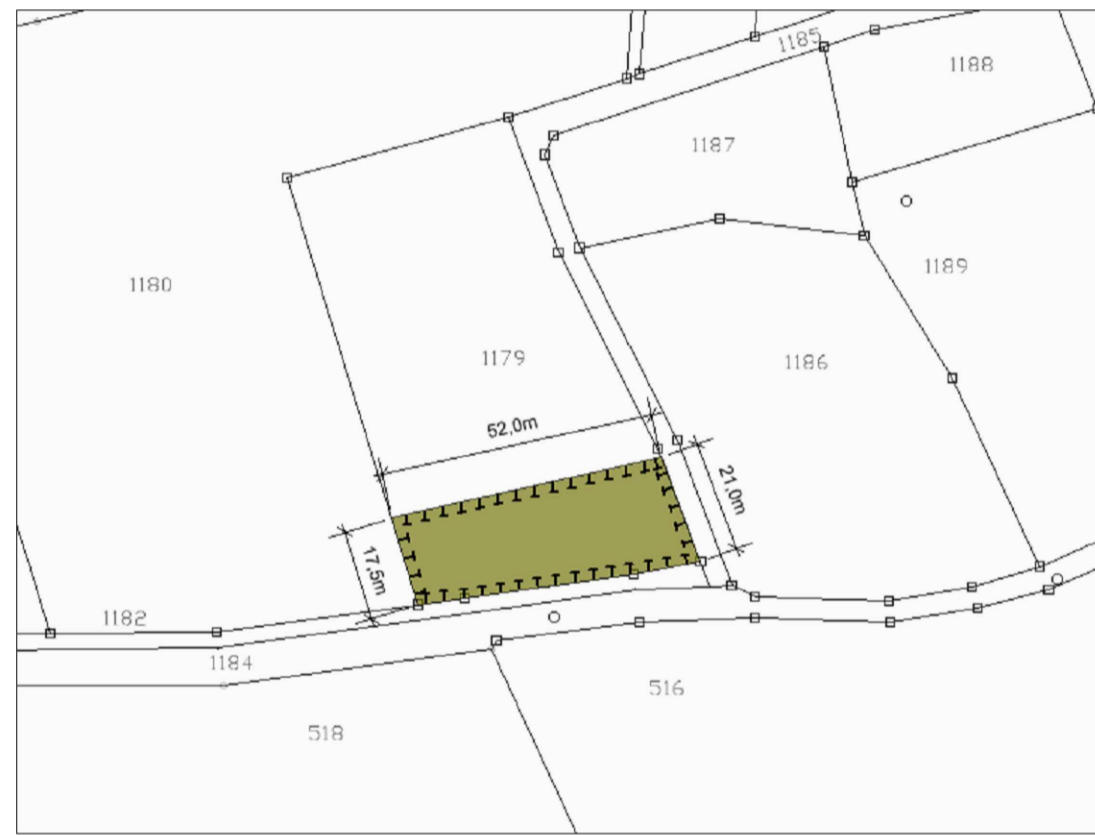
IV. Grünordnerische Festsetzungen

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 (1) Nr. 20BauGB

Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB

Den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft in Höhe von 498,2m² werden naturschutzfachliche Maßnahmen auf dem Grundstück mit Flurnummer 1179, Gemarkung Hannberg, mit einer Größe von 1.000,0m² zugeordnet.

Auf der Fläche ist der vorhandene Kiefernbestand durch Herausnahme einzelner Bäume aufzulichten. Insgesamt sind 75% der Gehölze zu entfernen (inkl. Wurzelstock). Die so entstehenden Störstellen im Boden dienen der Selbstansiedlung von Ginstersträuchern. Die Fläche ist einmal jährlich ab September zu mähen und das Schnittgut abzufahren. Flächen mit Ginster sind von der Mahd auszusparen. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Im Abstand von ca. 10 Jahren sind wechselnd je 30% der vorhandenen Ginsterbestände durch auf Stocksetzen zu verjüngen. Der Einsatz von Pestiziden, Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist nicht zulässig. Die Fläche ist auf Dauer in ihrer Art und Beschaffenheit zu erhalten.



- Zeitlicher Bezug sowie Darstellung und Pflege naturschutzfachlicher Maßnahmen
Bei der Baufeldräumung ist § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (Vogelbrutzeit vom 1. März bis 30. September) zu beachten. Wenn ein Beginn vor der Brutzeit nicht möglich ist, ist eine gründliche Baufeldräumung mit Entfernung der Gehölze durchzuführen. Für die Beseitigung von Hecken / Gehölze innerhalb der Vogelbrutzeit ist eine Befreiung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
Bei Baumfällungen ist § 44 BNatSchG zu beachten. Vor der Fällung ist zu prüfen, ob es sich um Habitatbäume handelt. Sollten Lebensstätten von Vögeln/ Fledermäusen (Baumhöhlen, Spalten) betroffen sein, ist vor der Fällung eine Ausnahme gem. § 45 BNatSchG bei der Regierung von Mittelfranken zu beantragen.

Der Gesetzgeber fordert bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen eine zeitnahe bzw. zeitgleiche Umsetzung gegenüber den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind daher im gleichen Jahr des Baubeginnes (hier Beginn der Erschließungsmaßnahmen) herzustellen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen findet in Abstimmung mit dem Landratsamt Erlangen-Höchststadt, Untere Naturschutzbehörde statt. Die entsprechende Umsetzung, Unterhaltung und Pflege der genannten Maßnahmen sind vertraglich zu regeln. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, die weder im Besitz der Kommunen noch des Eingriffsverursachers sind, sind mit Grundbucheintrag für die Dauer des Eingriffs zu sichern. Die Grunddienstbarkeit hat die in der Satzung festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu umfassen. Die Ausgleichsfläche ist mit Satzungsbeschluss an das Bayerische Ökoflächenkataster, Landesanstalt für Umwelt (Außenstelle Hof), zu melden.

- Hinweis zum Bodenschutz und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen:
Die geplanten Bauarbeiten sind bodenschonend entsprechend der DIN 19371 auszuführen. Erdbewegungen im Bereich belasteten Bodenmaterials sind unter guter Begleitung vorzunehmen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 BayDSchG).

- Hinweis gem. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)
Die Umsetzung der Maßnahmen soll auf einer Fläche erfolgen, bei der es sich aktuell um Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) handelt. Dies stellt eine dauerhafte Rodung dar und bedarf gem. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis. Die Erlaubnis muss beim zuständigen AELF beantragt werden. Durch die Lage der zu rodenden Fläche im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen ist im Falle einer Rodung eine flächengleiche Ersatzaufforstung im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen erforderlich. Die tatsächliche Größe der Waldfläche auf Flurnummer 1149 ist vor der Rodung durch einen Vermesser zu ermitteln. Die flächengleiche Ersatzaufforstung ist innerhalb von drei Jahren nach der Rodung durchzuführen und dem zuständigen AELF anzuzeigen.

Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Neustadt/Aisch, den 04.05.2016

 ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

- Der Gemeinderat hat am 31.05.2016 die Aufstellung einer Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 für eine Fläche am östlichen Ortsrand von Klebheim beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss für die Satzung „Klebheim Ost“ wurde im Amtsblatt der VG Heßdorf Nr. 413 am 01.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.
- Der Entwurf der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Klebheim Ost“, bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung sowie dem Umweltbericht, Stand 31.05.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2016 bis einschließlich 18.07.2016 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der VG Heßdorf am 01.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Eine erneute, verkürzte Auslegung fand in der Zeit vom 19.04. bis 03.05.201 statt.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben STADT & LAND vom 16.06.2016 beteiligt. Für die erneute, verkürzte öffentliche Auslegung wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.04.2021 beteiligt.
- Der Gemeinderat hat am 28.09.2021 die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Klebheim Ost“, bestehend aus dem Planblatt, Begründung sowie Umweltbericht, jeweils Stand 28.09.2021, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 Heßdorf,
 Gemeinde Heßdorf
- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 479 der VG Heßdorf vom 10.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Klebheim Ost“ ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 5 BauGB in Kraft getreten. Sie liegt zusammen mit der Begründung ab dem 10.12.2021 öffentlich aus und kann während der Dienststunden in den Räumen der VG Heßdorf eingesehen werden. Auf Verlangen wird Auskunft gegeben.
 Heßdorf,
 Gemeinde Heßdorf

Horst Rehder
 Erster Bürgermeister

DFK Stand: 2016

Gemeinde Heßdorf
 Landkreis Erlangen - Höchststadt

Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung
"Klebheim - Ost" gem. § 34 Abs. 4 Punkt 3 BauGB

MAßSTAB 1:1000
 Fertigung 28.09.2021



Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
 Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Stadtplaner ByAK, SRL
 Klaus Scheuber Dipl.-Ing. (FH) Freier Landschaftsarchitekt
 91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30
 Tel.: 09161/87 45 15, Mobil: 0160/700 19 17
 matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net