FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8. 20kV Freileitung mit 10 Meter Schutzstreifen beiderseits der Leitungsachse

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

M1 — 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Nummerierung der Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Bauerngarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Anpflanzen: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

8 — Bemaßung in Metern

PLANGRUNDLAGE

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

z.B. 1450 — Flurnummern

z.B. 11 — bestehende Gebäude mit Hausnummer

z.B. 349.35 — Höhenschichtlinien in Metern über NHN

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Heßdorf erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung die folgende Einbeziehungssatzung Mittelmembach, 1. Änderung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Mittelmembach umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1068/3, 1126/4 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1126/2, 1126/5, 1126/6, 1128/1 und 1128 jeweils Gemarkung Heßdorf. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung im Maßstab 1:500. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet.
Die Einbeziehungssatzung Mittelmembach, 1. Änderung ersetzt in ihrem räumlichen Geltungsbereich die Einbeziehungssatzung Mittelmembach

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den textlichen Festsetzungen des § 3 der vorliegenden Satzung und im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3
Textliche Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 und 3 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Die maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude darf maximal 2 betragen.
2. Dächer von Hauptbaukörpern sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 25 - 45 Grad bezogen auf die Horizontale sowie mit First in West-Ost-Ausrichtung auszubilden.
3. Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z. B. als Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden.
4. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und über die belebte Oberbodenschicht zu versickern oder über Retentionszisternen gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Schmutzwasser ist in den bestehenden Kanal einzuleiten.
5. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
6. Ausgleichsmaßnahme M1

   Innerhalb der als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur festgesetzten Fläche ist als Ausgleichsmaßnahme M1 eine Reihe Obstgehölze an den Grundstücksgrenzen im Norden und Westen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Maßnahme ist in einem Teilbereich durch eine zweite Pflanzreihe zu ergänzen. Es sind insgesamt mindestens 12 Obstgehölze zu pflanzen.

   Der Abstand zwischen den Gehölzen muss mindestens 8 m betragen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung zu begrünen. Für die Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 12 (Fränkisches Hügelland) zu verwenden.

   Die Obstgehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Bezugsfertigstellung der Gebäude anzulegen. Im Falle eines Ausfalls sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

   Die Obstgehölze sind mit einem Dreibock mit Querlattung und einer Befestigung mit Kokosstrick sowie einer Drahthose als Verbissschutz zu versehen. Ein Pflanzschnitt zum Kronenaufbau ist vorzusehen.

   Es sind Arten der Sortenliste der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege in den jeweils angegebenen Größen zu pflanzen:

   Mindestqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm

   Regionaltypische Obstbäume - Regionaltypische alte Streuobstsorten -Zwetschge, Birne, Apfel (gemäß Streuobst - Sortenliste LRA Erlangen-Höchstadt, Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege).
7. Ausgleichsmaßnahme M2

   Innerhalb der als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur festgesetzten Fläche ist als Ausgleichsmaßnahme M1 eine Reihe Obstgehölze an den Grundstücksgrenzen im Norden und Westen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.. Es sind insgesamt mindestens 12 Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen.

   Der Abstand zwischen den Gehölzen muss mindestens 8 m betragen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung zu begrünen. Für die Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 12 (Fränkisches Hügelland) zu verwenden. Die Fläche ist zweimal im Jahr ab Mitte Juli und ab Mitte September zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren.

   Die Obstgehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Bezugsfertigstellung der Gebäude anzulegen. Im Falle eines Ausfalls sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

§ 4
Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach dem Baugesetzbuch

Es sind insgesamt 4.017 Wertpunkte nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur (2021) zu kompensieren.

Für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1128 und 1128/1 besteht ein Ausgleichsbedarf im Umfang von 4.017 Wertpunkten entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur (2021). Dem Eingriff wird als Ausgleich die als Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte 632 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 1128 mit der Ausgleichsmaßnahme M1 zugeordnet.

Für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild auf den Grundstücken Fl.Nr. 1126/4, 1126/5, 1126/6, Gemarkung Heßdorf wird ein Ausgleich im Umfang von 375 m² erforderlich. Dem Eingriff wird als Ausgleich die als Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte 375 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 1126/2 mit der Ausgleichsmaßnahme M2 zugeordnet.

§ 5
Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE

1. Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:
   Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch 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.
   Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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. Auf die von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages - und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.
3. Bei Einzäunung ist ein Mindestabstand von 15 cm zum Boden einzuhalten.
4. Die Baufeldfreiräumung und Beseitigung von Vegetationsbeständen ist nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar zulässig. Alternativ ist der Nachweis, dass keine Vögel im Baufeld oder in den Gehölzen brüten, durch einen Fachmann zulässig.

   Nachtbaustellen sind unzulässig. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen aufzustellen.

   Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden.
5. Telekommunikationslinien

   In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

   Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.
6. Unterirdische und oberirdische Stromleitungen.

   In der Hochstraße befinden sich Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen. Diese sind von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger Schutzmaßnahmen durchzuführen.
   Das "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 ist bei geplanten Baumaßnahen zu berücksichtigen.

   Bei geplanten Baumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-330. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

   Dem Bereich des Bebauungsplanes angrenzend verläuft eine 20 kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich der Freileitung beträgt in diesen Bereichen 10,0 m beidseitig der Leitungsachse.

   Innerhalb des Schutzzonenbereiches ist nur eine eingeschränkte Bebauung und Bepflanzung möglich. Die Abstände entsprechend DIN VDE 0210 sind einzuhalten.

   Der Bauherr bzw. die Planungsbeauftragten Personen sind verpflichtet vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen.

   Im Leitungsbereich sind Nutzungsänderungen des Geländes (Straße, Park-plätze, Spielplatz, usw.) sowie Änderungen am Geländeniveau der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.

   Die Standsicherheit und die Zufahrt zu den Maststandorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Eine Schutzzone um die Maststandorte mit 5,0 m (kreis-förmig um den Mast) sind einzuhalten.

   Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -Hilfsmittel im Leitungsbereich, sowie Grabungen im Mastbereich sind nicht möglich ggf. nur nach Ab-stimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH.

   bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Gemeinderat der Gemeinde Heßdorf hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Mittelmembach II beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Einbeziehungssatzung Mittelmembach II in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Einbeziehungssatzung Mittelmembach II in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4) Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 20.10.2023 beschlossen, die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Mittelmembach II als Einbeziehungssatzung Mittelmembach, 1. Änderung fortzuführen.

5) Zum Entwurf der Einbeziehungssatzung Mittelmembach, 1. Änderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

6) Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Mittelmembach, 1. Änderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

7) Der Gemeinderat der Gemeinde Heßdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Einbeziehungssatzung Mittelmembach, 1. Änderung in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Heßdorf, den .....

(Siegel)

. . . . . .

(Erster Bürgermeister)

8) Ausgefertigt

Heßdorf, den .....

(Siegel)

. . . . . .

(Erster Bürgermeister)

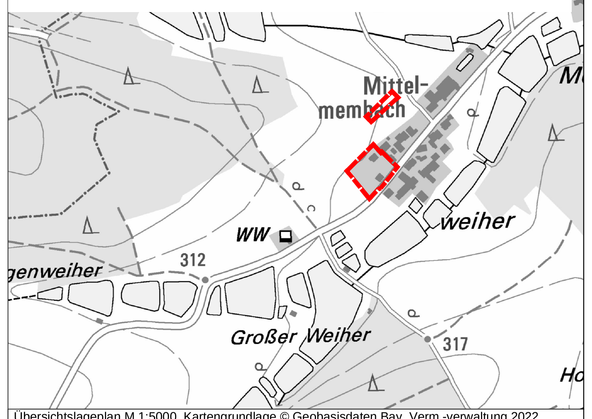
9) Der Satzungsbeschluss zu Einbeziehungssatzung Mittelmembach, 1. Änderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Heßdorf, den .....

(Siegel)

. . . . . .

(Erster Bürgermeister)



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2022

Gemeinde Heßdorf
Hannberger Straße 5
91093 Heßdorf

Einbeziehungssatzung Mittelmembach, 1. Änderung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	20.10.2023	20.10.2023	1278-3

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Brahm, Fleischhauer, Markert, Mendes
Bearbeitung:
Matthias Fleischhauer
Nicolas Schmeißer

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54
Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

Planfassung: Entwurf

Unterschrift des Planers:

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten