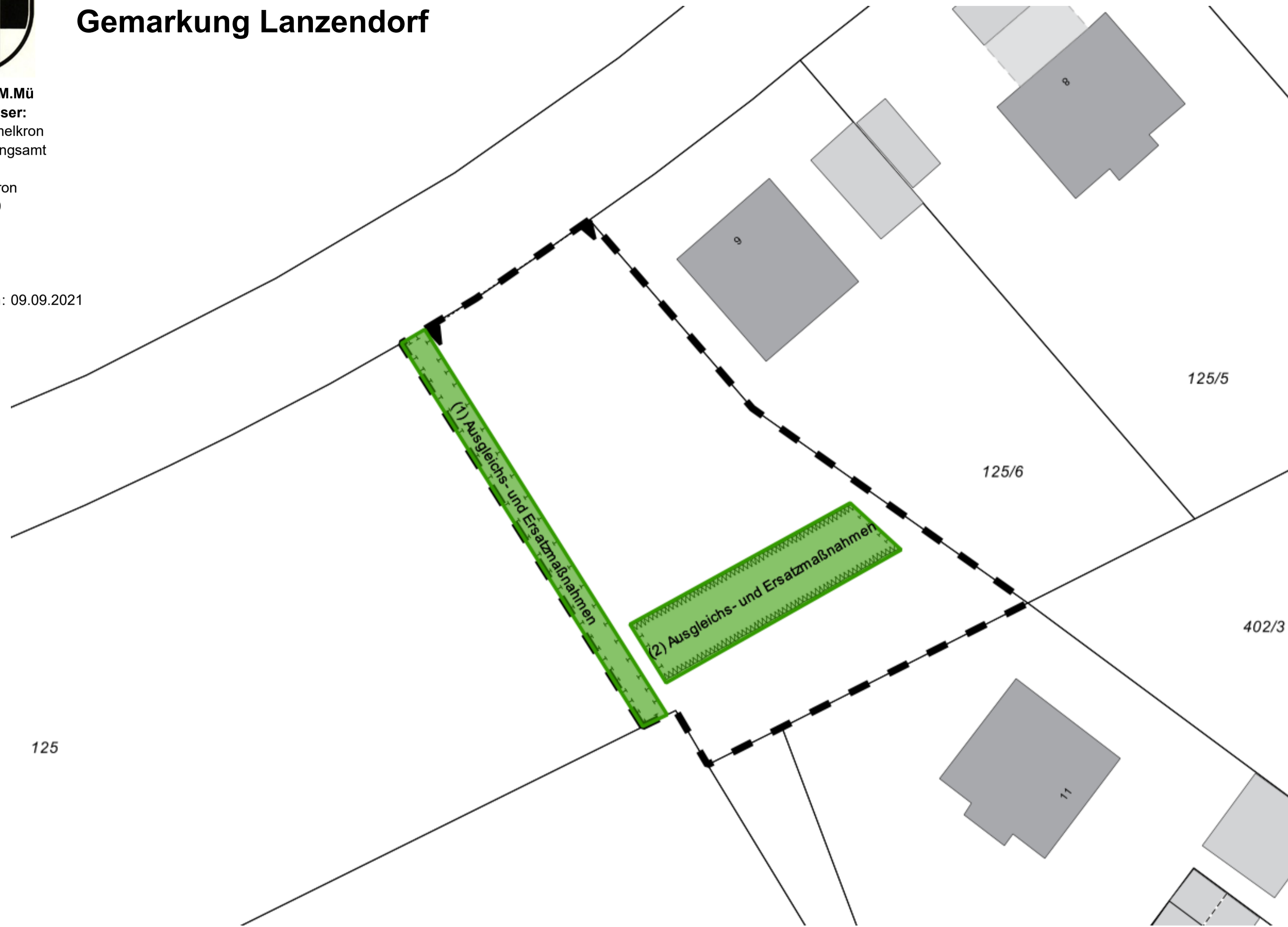




# Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 – Abs. 6 BauGB „Bahnhofstraße Lanzendorf“ für Teilflächen des Grundstücks mit der Fl.-Nr.: 125 (TF), Gemarkung Lanzendorf

Gz.: 3/30-6102-M.Mü  
**Entwurfsverfasser:**  
 Gemeinde Himmelkron  
 Bau- und Ordnungsamt  
 Klosterberg 9  
 95502 Himmelkron  
 09227 / 931 - 20  
 Herr Müller

ENTWURF vom: 09.09.2021



**Heckengehölze und Kleinbäume:**

Acer campestre	.....	Feldahorn
Carpinus betulus	.....	Hainbuche
Cornus sanguinea	.....	Roter Hartriegel
Corylus avellana	.....	Hasel
Crataegus monogyna	.....	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	.....	Schlehe
Viburnum lantana	.....	Wolliger Schneeball
Rosa canina	.....	Hundsrose
Rosa rubiginosa	.....	Weinrose
Salix caprea	.....	Salweide
Sorbus aucuparia	.....	Vogelbeere
Sambucus nigra	.....	Schwarzer Holunder

**Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (2) zur Minderung der Versiegelung und zum Schutz der Grabenverrohrung**

Zur Minderung der Versiegelung und zum Schutz der Grabenverrohrung ist auf dem Schutzzonenbereich des ehemaligen verrohrten Geiersbaches eine artenreiche Blühwiese aus regionalem Saatgut auf „abgemagerten“ Oberboden anzulegen. Darüber hinaus sind mindestens 3 Stein- oder Totholzhaufen verteilt auf dieser Fläche als Versteck für Kleintiere zu errichten. Die Fläche ist in der Planzeichnung als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (2) dargestellt.

**C. Planungsrechtliche Hinweise**

**1. Bodendenkmalpflegerischer Belange**  
 Gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

**2. Immissionsschutz**  
 Für den potentiellen Betrieb haustechnischer Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen usw.) wird die Einhaltung der Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm von tags (06:00 bis 22:00 Uhr) 49 dB(A) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) 34 dB(A) dringend empfohlen. Diese Richtwertanteile sind jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster der nächstgelegenen schutzwürdigen Nachbarräume (=maßgebliche Immissionsorte) einzuhalten. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt im Bedarfsfall den jeweiligen Betreibern.

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen potenziell auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch die betriebsüblichen landwirtschaftlichen Nutzungen - wird hingewiesen. Mit zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen durch die Ausbringung von Wirtschaftsdünger auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu rechnen. Die Zuführung derartiger unwägbarer Stoffe ist zu dulden. Derartige Immissionen können auch während der Nachtzeit (22:00 Uhr - 6:00 Uhr), an Sonn- und Feiertagen sowie insbesondere während der Erntezeit nicht ausgeschlossen werden.

**3. Versorgungsleitungen**

**Allgemeine Hinweise**  
 Zwischen künftig geplanten bzw. festgesetzten Baumstandorten und bestehenden bzw. geplanten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sollte nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m eingehalten werden.

**Abwasserbeseitigung**  
 Alles anfallende Schmutzwasser ist nach den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen über ausreichend bemessene, den heutigen Erfordernissen der Abwassertechnik entsprechende Leitungen, Kanäle, Bauwerke zum Sammelklärwerk abzuleiten. Das Plangebiet kann an die Entwässerungsanlage der Gemeinde Himmelkron angeschlossen werden. Anschlussleitungen wurden bereits auf das Grundstück verlegt. Die Abwasserbeseitigung ist gewährleistet. Die Entwässerungssatzung und die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Himmelkron in der jeweils gültigen Fassung sind zwingend zu beachten.

**Niederschlagswasserbeseitigung**  
 Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem anzuschließenden Grundstück zu bewirtschaften und zu beseitigen, soweit dies ordnungsgemäß möglich ist. Die Sammlung in Zisternen für Brauchwassernutzung ist wünschenswert. Die Entwässerungssatzung und die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Himmelkron in der jeweils gültigen Fassung sind zwingend zu beachten.

**Trinkwasserversorgung**

Das Plangebiet kann an die Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Himmelkron angeschlossen werden. Anschlussleitungen wurden bereits auf das Grundstück verlegt. Die Trinkwasserversorgung ist gewährleistet. Die Wasserabgabesatzung und die Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung der Gemeinde Himmelkron in der jeweils gültigen Fassung sind zwingend zu beachten.

**Elektrizität, Telekommunikation**

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind durch den/die Bauherren in Abstimmung mit den zuständigen Spartenträgern und mit der Gemeinde Himmelkron zu errichten. Die Vorgaben der jeweiligen Spartenträger bei der Leitungsverlegung o. ä. sind im Rahmen der Ausführungsplanung sowie insbesondere bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

**Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist durch die unmittelbare Lage des Plangebiets an der Ortsstraße „Bahnhofstraße“ gesichert. Eine innere Erschließung des Plangebiets hat durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu erfolgen.

**4. Bodensicherung**

Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB und BBodSchG zu schützen und nach DIN 18915 fachgerecht für die Wiederverwertung zu lagern. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Bei überschüssigen Aushubmaterial, aber auch bei benötigtem Verfüllmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg bzw. Einsatzzweck die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. § 13 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 oder DepV) maßgeblich. Die jeweils geltenden materiellen Vorgaben (auch an Beprobung, Untersuchung und Untersuchungsumfang) sind zu beachten.

**D. Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Himmelkron hat in seiner öffentlichen Sitzung vom \_\_\_\_2021 gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 BauGB beschlossen, für eine Teilfläche von 800 m<sup>2</sup> des Grundstücks mit der Fl.-Nr.: 125 (TF), Gemarkung Lanzendorf eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_2021 ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach bekannt gemacht.

Himmelkron, den \_\_\_\_\_  
 1. Bürgermeister

**Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Gemeinde Himmelkron hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet und in der Zeit vom \_\_\_\_2021 bis \_\_\_\_2021 Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Im selben Zeitraum wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Es wurde ihnen ebenfalls Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Himmelkron in seiner öffentlichen Gemeinderatssitzung vom \_\_\_\_2021 behandelt.

Himmelkron, den \_\_\_\_\_  
 1. Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Himmelkron hat mit Beschluss vom \_\_\_\_2021 die Einbeziehungssatzung als Satzung beschlossen.

Himmelkron, den \_\_\_\_\_  
 1. Bürgermeister

**Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 10 Abs.3 BauGB am \_\_\_\_2021 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Einbeziehungssatzung in Kraft getreten.

Himmelkron, den \_\_\_\_\_  
 1. Bürgermeister

**A. Zeichnerische Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung  
 § 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 7 BauGB analog

Private Grünflächen  
 § 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
 § 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 § 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
 § 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

**B. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Zulässigkeit von Bauvorhaben**  
 Innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB sowie den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung.

**2. Art der baulichen Nutzung**  
 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

**3. Maß der baulichen Nutzung**  
 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird mit 0,3 festgesetzt. Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen beträgt 2 VG.

**4. Bauweise, Baulinie, Baugrenze**  
 Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

**5. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind**  
 Zum Schutz der Grabenverrohrung des ehemaligen Geiersbaches (DN 550) wird eine Fläche festgesetzt, welche nicht als überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO gilt und somit von Bebauung freizuhalten ist. Gleichzeitig dient diese Fläche als Ausgleichs- und Ersatzfläche (vgl. 6. und 7).

**6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**  
 800 m<sup>2</sup> Plangebiet x Faktor 0,2 = 160 m<sup>2</sup> benötigte Ausgleichsfläche.

Die Maßnahme zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen innerhalb des Plangebiets ausgeführt werden.

**7. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen**

Das Plangebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche. Mit der Einbeziehung der ehemaligen, landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Lanzendorf und somit zur Zuordnung zu Bauland wird die Umwelt beeinträchtigt. Um die mit der Bebauung verbundene höhere Versiegelung auszugleichen, sind die in der Einbeziehungssatzung gekennzeichneten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einzuhalten.

Zur Vermeidung oder Minderung weiterer Umweltbelastungen wurden insbesondere folgende Festlegungen getroffen:

**Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (1) zur Eingrünung zum Außenbereich**

Als Abrundung zum Außenbereich ist die Fläche für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (1) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es gilt die nachfolgende Pflanzliste:

**Bäume:**

Acer platanoides	.....	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	.....	Bergahorn
Betula pendula	.....	Hängebirke
Carpinus betulus	.....	Hainbuche
Fraxinus excelsior	.....	Esche
Malus sylvestris	.....	Wildapfel
Prunus avium	.....	Vogelkirsche
Quercus robur	.....	Stieleiche
Populus tremula	.....	Zitterpappel
Pyrus pyrastrer	.....	Wildbirne
Salix caprea	.....	Salweide
Sorbus aucuparia	.....	Vogelbeerbäume
Tilia cordata	.....	Winterlinde
Tilia platyphyllos	.....	Sommerlinde