



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
 Gemeinde Himmelkron
 Bau- und Ordnungsamt
 Klosterberg 9
 95502 Himmelkron
 09227 / 931 - 20
 Herr Müller

ENDFASSUNG:
 Bekanntmachung am
 06.05.2022



A. Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung § 34 Abs. 5 i. V. m. § 9 Abs. 7 BauGB analog
- Private Grünflächen § 34 Abs. 5 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 1a, Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 34 Abs. 5 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Buchst. a) und b), sowie Abs. 1a, Abs. 6 BauGB
- Anpflanzungen und Bindung von Heckengehölzen § 34 Abs. 5 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und b), sowie Abs. 1a, Abs. 6 BauGB
- Anpflanzungen und Bindung von Kleinbäumen § 34 Abs. 5 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und b), sowie Abs. 1a, 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
 Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

3. Maß der baulichen Nutzung
 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

4. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
 Die zulässige Bauweise ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 1000 m² Plangebiet x Faktor 0,3 = 300 m² benötigte Ausgleichsfläche.
 Die Maßnahme zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr.: 307, Gemarkung Lanzendorf ausgeführt.

6. 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 Ersatzmaßnahmen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr.: 307, Gemarkung Lanzendorf

Vor der Pflanzung ist ein entsprechender Pflanzstreifen durch Pflügen und grubbern vorzubereiten. Die Pflanzung selbst hat durch Einzelpflanzungen oder mittels Pflanzgräben (Minibagger) zu erfolgen. Nach der Pflanzung erfolgt eine Abdeckung der offenen Pflanzfläche mit Strohmulch oder Hackschnitzel. Es sollte sogenannte „Wurzelsäure“ (d. h. Pflanzens ohne Ballen und/oder Topf). Die Pflanzung sollte in den Herbstmonaten (Oktober / November), vor einsetzendem Frost, durchgeführt werden.

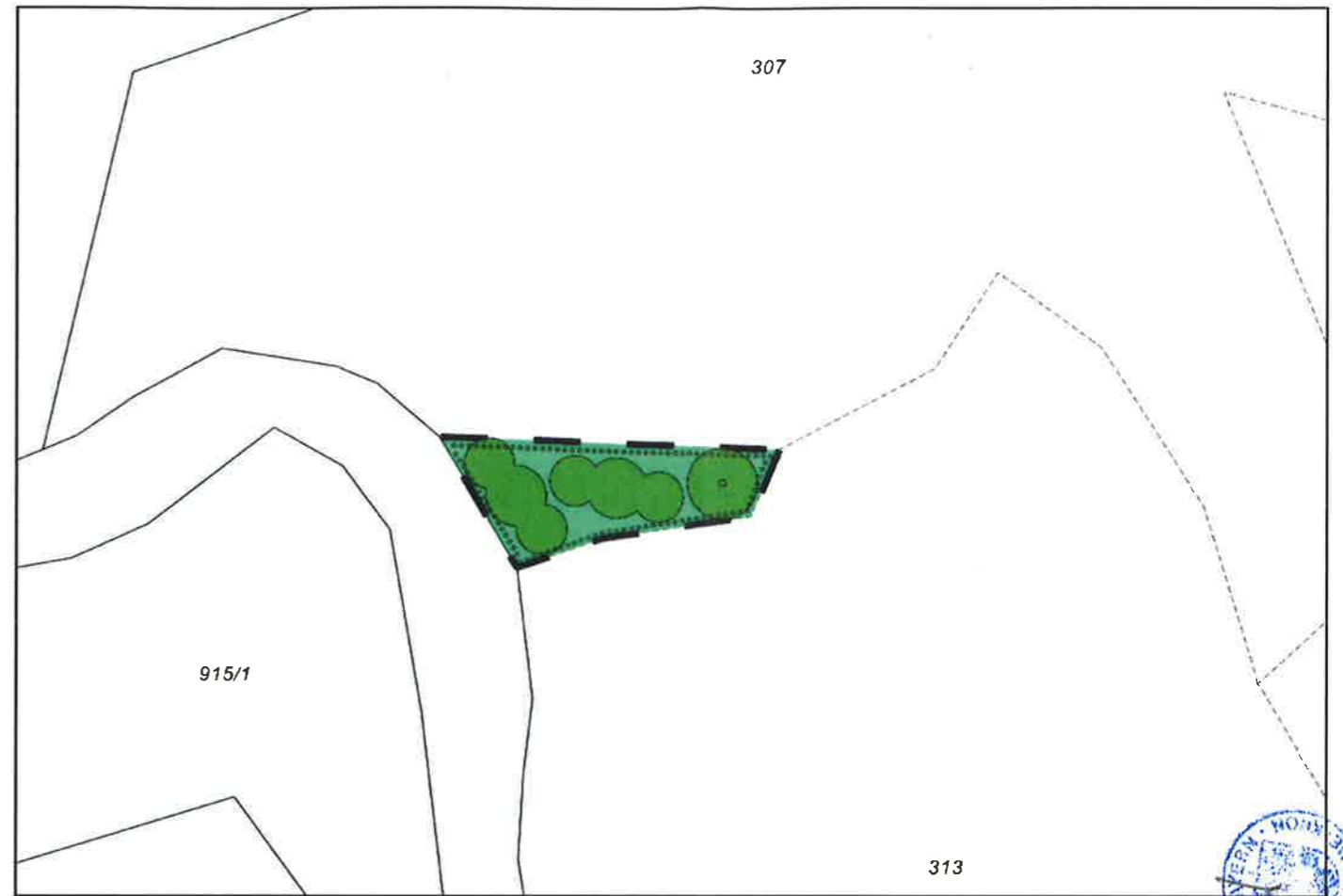
Im ersten Jahr ist die Pflanzung durch einen handelsüblichen Frostschutzzaun (Draht + Holzpfosten) vor Wiktverbiss zu schützen, da sonst mit sehr hohen Pflanzenausfällen zu rechnen ist.

Pflanzliste:

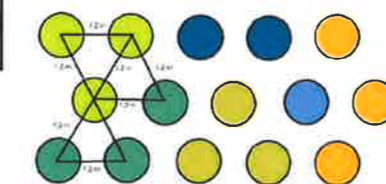
Heckengehölze:	
Cornus sanguineaRoter Hartriegel
Crataegus monogynaEingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosaSchlehe
Viburnum opulusGemeiner Schneeball
Rosa caninaHundsrose
Sambucus nigraSchwarzer Holunder
Kleinbäume:	
Acer campestreFeldahorn
Corylus avellanaHasel
Salix capreaSalweide

Pflanzqualität:
 Die vorgenannten Heckengehölze und Kleinbäume dürfen maximal 2 mal verpflanzt werden. Bereits bei Anpflanzung sollen diese eine Pflanzengröße von 60–100 cm aufweisen. Vor der Pflanzung sind Wurzeln und Triebe um ca. 1/3 zu kürzen (abschneiden). Werden die Pflanzen nicht alle sofort gepflanzt, sollten diese eingeschlagen werden, d. h. Pflanzenwurzeln vorläufig mit leicht feuchter Erde bedecken. Die Gehölze sollten bis zur Pflanzung auch nicht einer direkten Sonneneinstrahlung oder Frost ausgesetzt werden. Die Hecke ist mind. zwei- oder dreireihig anzupflanzen. Der Pflanzabstand der einzelnen Pflanzen zueinander beträgt 1,2 m x 1,2 m. Die einzelnen Arten sind in Kleingruppen zu 2–3 Exemplaren je Art anzupflanzen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 18 Abs. 1 BNatSchG zur Einbeziehungssatzung auf Teilflächen des Grundstücks mit der Fl.-Nr.: 307, Gemarkung Lanzendorf



Pflanzschema:



Soweit die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr.: 307, Gemarkung Lanzendorf aus tatsächlichen Gründen nicht wie beschrieben ausgeführt werden können, ist mit der unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde Himmelkron Rücksprache zu halten. Im Einzelfall kann die Zulassung einer Abweichung von den vorgenannten Festsetzungen ausgesprochen werden.

C. Planungsrechtliche Hinweise

1. Bodendenkmalflegerischer 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. Kältegeräte, Abfuhrfahrzeuge, 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 Richtwertantelle sind jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster der nächstgelegenen schutzwürdigen Nachbarräume (ermaßgebliche Immissionsorte) einzuhalten. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt im Bedarfsfall den jeweiligen Betreibern.

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen potentiell auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch die betriebstypischen landwirtschaftlichen Nutzungen - wird hingewiesen. Mit zeitweiser auftretenden Geruchsbelästigungen 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 Wasserabgabe- und die Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabe- 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.

Elektrizität, Telekommunikation

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind durch den/die Bauherren in Abstimmung mit den zuständigen Spartenägern 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. Sichtdreiecke sind von Bebauung und Anpflanzungen freizuhalten.

307

313

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. Verfahrensmerkmale

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Himmelkron hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.09.2021 gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 BauGB beschlossen, für eine Teilfläche von 800 m² des Grundstücks mit der Fl.-Nr.: 125 (TF), Gemarkung Lanzendorf eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.10.2021 öffentlich im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach bekannt gemacht.

Himmelkron, den 25.10.2021

Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden

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 02.11.2021 bis 02.12.2021 Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Im selben Zeitraum wurden die betroffenen 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 22.02.2022 behandelt. Der Geltungsbereich wurde auf 1000 m² ausgeweitet. Die Planzeichnung und die Begründung wurden entsprechend geändert. Die Änderung wurde durch Beschluss gebilligt. Eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde erforderlich und ebenfalls beschlossen. Die Beteiligung zur geänderten Planzeichnung inkl. Begründung fand vom 23.03.2022 bis 04.04.2022 statt. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Himmelkron in seiner öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 26.04.2022 behandelt.

Himmelkron, den 22.02.2022

Bekanntmachungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Himmelkron hat mit Beschluss vom 06.05.2022 die Einbeziehungssatzung mit dem Titel „Einbeziehungssatzung zur Einbeziehungssatzung“ beschlossen.

Himmelkron, den 06.05.2022

Herr Müller, 1. Bürgermeister