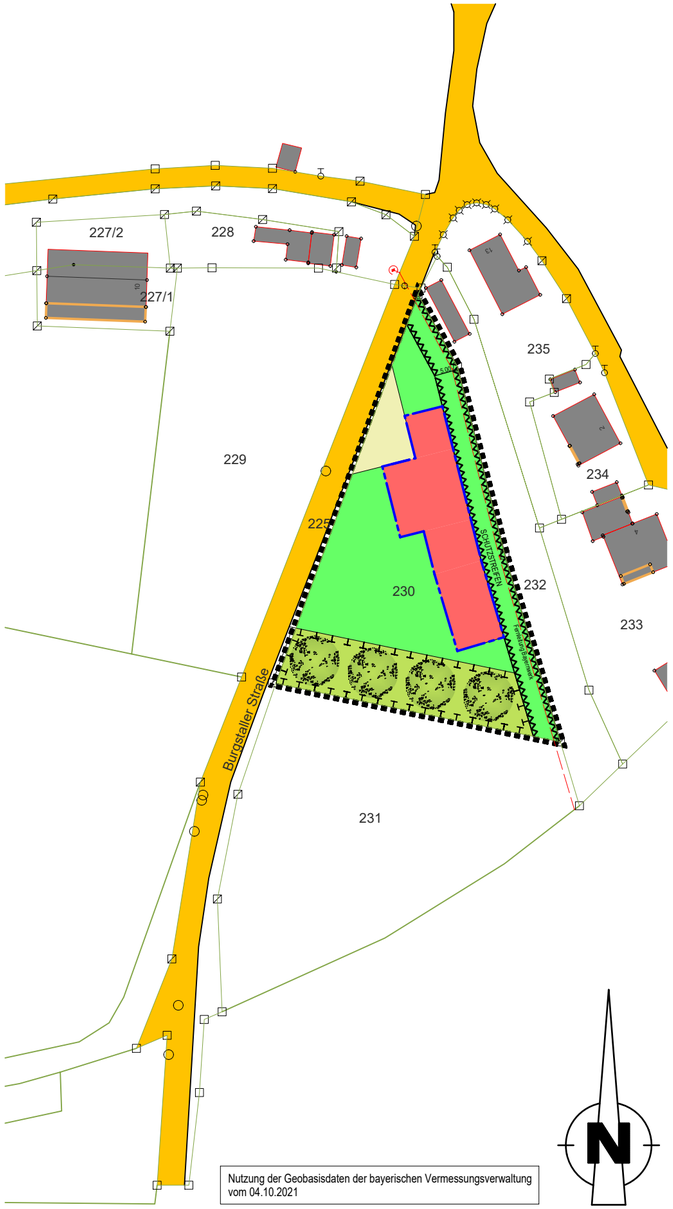
Einbeziehungssatzung "Horb a. Main - Burgstaller Straße" M 1:1000

Stand 24.01.2022



Präambel

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Marktzeuln beschließt die vom Büro Strukturdesign ausgearbeitete Einbeziehungssatzung "Horb a. Main - Burgstaller Straße" mit der Begründung in der Fassung vom 24.01.2022 als Satzung.

Auf Grund von §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Art. 23, 24 und 26 der Gemeindeordnung (GO) erlässt die Marktgemeinde Marktzeuln nachfolgende Satzung.

Diese Einbeziehungssatzung besteht aus der Planzeichnung und den nachstehenden Festsetzungen.

Rechtsgrundlage der Einbeziehungssatzung sind:

das **Baugesetzbuch (BauGB)**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist"

die **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

die **Bayerische Bauordnung (BayBO)**
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

1. Festsetzungen durch Planzeichen

■ ■ ■	Grenze des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung
0,2	zulässige Grundflächenzahl (GRZ, Höchstwert)
0,3	zulässige Geschossflächenzahl (GFZ, Höchstwert)
EG + DG	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Erdgeschoss + Dachgeschoss)
	bestehende Bebauung
	Baugrenze
	Private Verkehrsfläche
	öffentliche Verkehrsfläche
	Schutzzone Leitungen
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Private Gartenfläche
	MS-Kabel , NS-Kabel Bayernwerk

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücksnummer 230 der Gemarkung Zettlitz in 96275 Marktzeuln vollständig. Es gilt die vom Büro Strukturdesign, Müssigerstr. 4 in 96215 Lichtenfels ausgearbeitete Zeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Massstab 1:1.000 vom 24.01.2022, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen die Einbeziehungssatzung bildet.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Es gelten folgende Höchstwerte:

GFZ (Grundflächenzahl) : 0,20
GRZ (Geschossflächenzahl) : 0,30

2.3 Vollgeschosse

Es ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen als Ausbildung Erdgeschoss und Dachgeschoss zulässig. Die Geschosshöhe darf max. 3,20m betragen.

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss wird auf mind. 25cm über Fahrbahnoberkante festgesetzt. Bis zur Rohfußbodenoberkante ist das Gebäude wasserdicht zu errichten.

2.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

2.4.1 Für den Geltungsbereiche wird offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2.4.2 Baugrenzen nach §23 Abs. 3 BauNVO
Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 BayBO wird angeordnet.

2.4.3 Nebenanlagen gem. §14 Abs. 1, 3 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.5 Dach / Fassade

Die Dächer sind auf Hauptgebäuden als Satteldächer auszubilden. Bei Nebengebäuden sind die Dächer als Sattel- und Flachdächer zulässig.
Die Nutzung von Photovoltaik auf den Dachflächen ist ausdrücklich zugelassen.
Eine Nutzung der Fassadenfläche für Photovoltaik ist ebenfalls zugelassen.

2.6 Umgang mit Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und zu versickern. Es ist zu prüfen, ob die Festlegungen der NWFreiV greifen. Andernfalls wird auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht hingewiesen.

Die Versiegelung auf dem Grundstück ist auf ein Minimum zu reduzieren.

2.7 Erschließung des Geltungsbereiches

Die Zufahrt zum Geltungsbereich erfolgt über die Burgstaller Straße.

2.8 Ausgleichsfläche

Ausgleichsflächen sind an der südlichen Grundstücksgrenze nach entsprechender Berechnung zu schaffen.

Für die Rasenfläche in diesem Bereich ist eine artenreiche autochthone Regiosaatgutmischung aus dem Herkunftsgebiet 12 mit einem hohen Kräuteranteil anzusäen, die 1 bis 2-mal jährlich gemäht wird.
Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln gemäß §12 (2) PflSchG ist nicht zulässig.

Für die Pflanzung von Bäumen sind folgende Arten zu verwenden:

2.8.1 PFLANZLISTE Streuobstwiese

Vogelkirsche Prunus avium	Echte Mispel Mespilus germanica
Kulturbirne Pyrus communis	Elsbeere Sorbus torminalis
Europäischer Wildapfel Malus sylvestris	Birnenquitte Cydonia oblonga
Wildbirne Pyrus pyraster	Gewöhnliche Traubenkirsche Prunus padus

Pflanzung und Unterhalt (Pflege) der Obstbäume nach guter fachlicher Praxis (Bodenaustausch, ausreichend Pflanzlöcher & einarbeiten von Kompost). Verwendung von standortgerechten, regionaltypischen Gehölzen.

Qualität der Obstbäume:
Hochstamm, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 8-10cm, Kronensatz 180cm,
Grundstück-Grenzabstand 5-6m, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel,
Stützpfahl in Hauptwindrichtung zur Stabilisierung der Bäume, Verbissschutz gegen Wild, Drahtkorbschutz gegen Wühlmäuse

3. Hinweise

Hinweis 1: Stellplätze

Stellplätze sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung und Garagen- und Stellplatzverordnung zu errichten.

Hinweis 2: Denkmalschutz - Bodendenkmäler

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung ein Hinweis auf den Art. 8 BayDSchG mit seiner unmittelbaren Rechtswirkung aufgenommen:
„Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Zur Anzeige verpflichtet sich 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
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.
Eigentümer, dringlich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, aus dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht."

Hinweis 3: Wasserrecht

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Hochwassergefahrenfläche eines HQ_{extrem} (statistisch gesehen 1000jähriges Hochwasser) und innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Die aus dem § 78b WHG resultierenden Rechtsfolgen sind zu beachten.

Soll der Wärmebedarf des Gebäudes über eine geothermische Anlage sichergestellt werden, besteht eine wasserrechtliche Anzeige- und Genehmigungspflicht.

Hinweis 4: Altlasten

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Bei bestehendem Altlastenverdacht ist nach §18 BBodSchG ein privater Sachverständiger hinzu zu ziehen.

4. Verfahrensvermerke

4.1
Der Gemeinderat der Marktgemeinde Marktzeuln beschloss in seiner Sitzung vom 08.11.2021 die Aufstellung über die Einbeziehung des Grundstückes Fl.-Nr. 230 der Gemarkung Zettlitz.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

4.2
Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung "Horb a. Main - Burgstaller Straße" in der Fassung vom 29.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2021 bis 17.12.2021 beteiligt.

4.3
Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Horb a. Main - Burgstaller Straße" in der Fassung vom 29.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2021 bis 17.12.2021 öffentlich ausgelegt.

4.4
Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.02.2022 die Einbeziehungssatzung "Horb a. Main - Burgstaller Straße" gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.01.2022 als Satzung beschlossen.

Markt Marktzeuln, den 11.02.2022
Markt Marktzeuln
G. Friedlein-Zech
Erster Bürgermeister

4.5
Ausgefertigt

Markt Marktzeuln, den 11.02.2022
Markt Marktzeuln
G. Friedlein-Zech
Erster Bürgermeister

4.6
Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung "Horb a. Main - Burgstaller Straße" wird am 14.02.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Einbeziehungssatzung 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. Die Einbeziehungssatzung 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.

Markt Marktzeuln, den 11.02.2022
Markt Marktzeuln
G. Friedlein-Zech
Erster Bürgermeister

STRUKTUR DESIGN
INGENIEURGESELLSCHAFT IM BAUWESEN MBH
Müssigerstraße 4 96215 Lichtenfels
Tel. 09571 1055 Fax. 09571 71645
www.strukturdesign.net
mail@strukturdesign.net