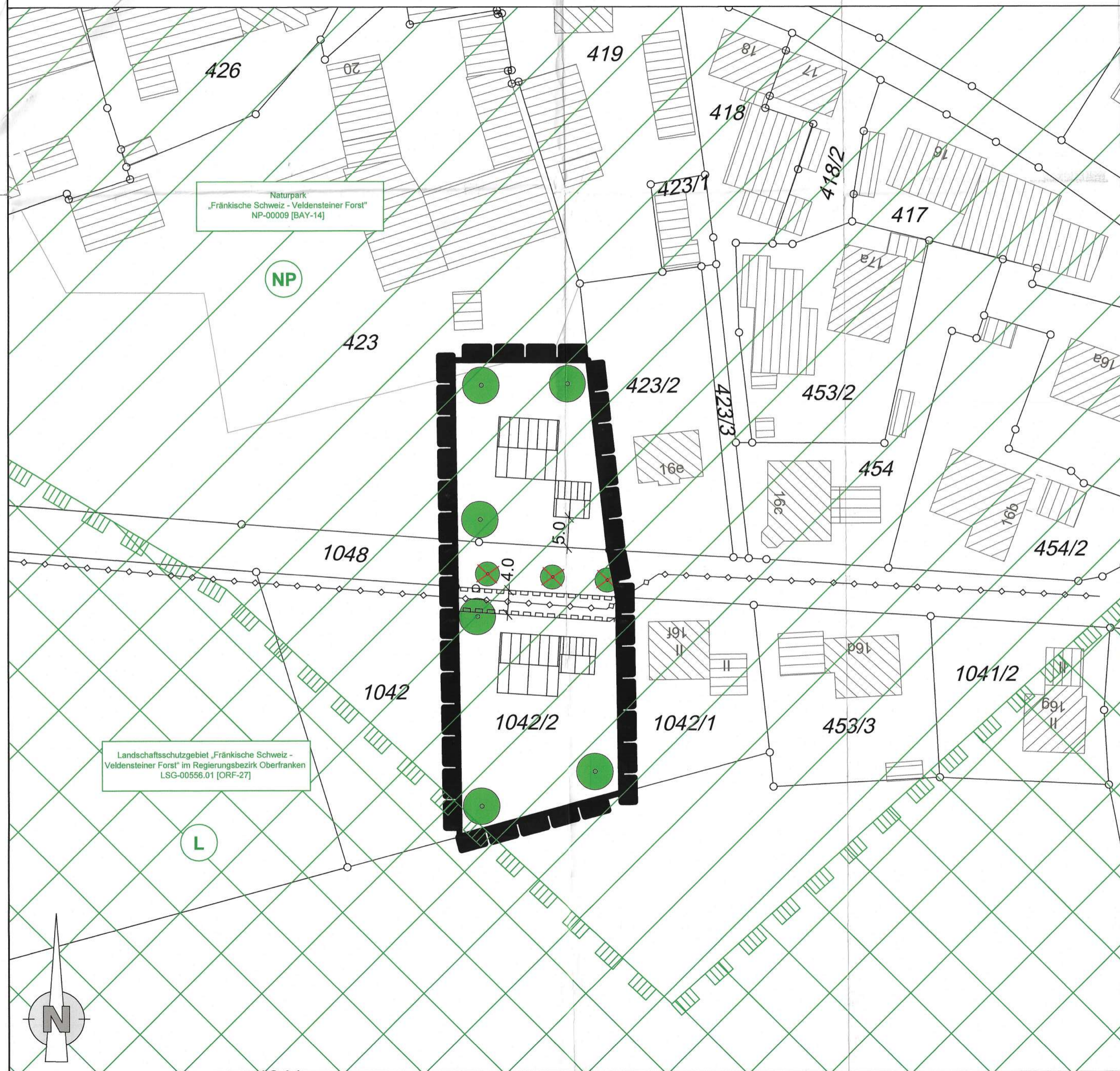




Stadt Scheßlitz

"Einbeziehungssatzung Kübelstein"

Maßstab M 1 : 500



I. PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Scheßlitz beschließt die von der Ingenieurkollaboration Höhen & Partner ausgearbeitete "Einbeziehungssatzung Kübelstein" mit Begründung in der Fassung vom 01.12.2015 als Satzung. Rechtsgrundlagen dieser Einbeziehungssatzung sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588, BayRS 2132-1-I), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geändert (§ 3 G v. 24.07.2015, 296), sowie
- die Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 34 geändert (§ 2 Nr. 5 G v. 12.05.2015, 82).

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung
- Anpflanzung von Bäumen (nicht standortgebunden)
- Rodung von Bäumen zulässig, sofern bautechnisch notwendig
- Mit einem Leistungsrecht, Breite 4,00 m, für Schmutzwasserkanal DN 200, zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Hauptabwasserleitung unterirdisch, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

III. EINBEZIEHUNGSSATZUNG

Die Stadt Scheßlitz erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die nachfolgende „Einbeziehungssatzung Kübelstein“:

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
(1) Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Maßstab M 1 : 500), welcher Bestandteil dieser Satzung ist.
(2) Die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches vollflächig oder teilflächig (TF) gelegenen Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 423 (TF), 1042/2 und 1048 (TF) der Gemarkung [Gmkg.] Hohenhäusling werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kübelstein einbezogen.
- § 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit**
(1) Innerhalb des in § 1 der Einbeziehungssatzung beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit (§ 29 BauGB) von Vorhaben nach § 34 BauGB.
(2) Soweit für ein Gebiet des festgelegten Bereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt, oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.
- § 3 Festsetzungen**
Für die Bebauung innerhalb des in § 1 definierten Geltungsbereiches werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:
(1) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,30 festgesetzt. Pro Wohngebäuden ist nur eine Wohneinheit zulässig.
(2) Es sind max. zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) zulässig. Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss darf max. 0,50 m über dem Höheniveau der Erschließungsstraße liegen (Höhenbezugspunkt: Mitte der straßenseitigen Hauptgebäudeseite).
(3) Zulässig ist die Errichtung je eines Wohngebäudes jeweils als freistehendes Einzelhaus, nördlich und südlich der Erschließungsstraße. Diese sind mit einem Satteldach auszuführen.
(4) Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Errichtung von Garagen/Carports oder Stellplätzen sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (z. B. Freisitz, Geräteräume, Geräteschuppen, Stützmauern, privatgenutzte Gewächshäuser o. ä.) zulässig.
(5) Die dargestellten Gehölzrodungen sind nur dann zulässig, sofern die jeweilige Rodung aus bautechnischer Sicht beim Ausbau der Erschließungsstraße unvermeidbar ist. Gehölzrodungen dürfen gemäß Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, demnach in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchgeführt werden.
(6) In den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen auf Teilflächen der Fl.-Nr. 1042/2 (Gmkg. Hohenhäusling) sind mit einem Leitungsrecht (Schmutzwasserkanal, DN 200, Breite 4,0 m) zu Gunsten der Stadt Scheßlitz zu belastende Flächen festgesetzt.
- § 4 Grünordnerische Maßnahmen**
(1) Pro Baugrundstück sind drei Obst- oder Laubbäume gemäß Vorgaben der Artenliste 1 - 3 in § 5 dieser Satzung in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall innerhalb eines Jahres nach Abgang/Ausfall zu ersetzen.
- § 5 Hinweise**
(1) Es wird empfohlen, zur Grundstückseingrünung folgende standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden:

Artenliste 1 (Gehölzpflanzen):

Bäume (Hochstämme):
Acer campestre (Feld-Ahorn), Betula pendula (Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Pyrus communis (Holz-birne), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde), Sorbus aucuparia (Eberesche) sowie Sorbus torminalis (Elsbeere)

Sträucher (Heister, Solitärgehölze, vStr.):

Amelanchier ovalis (Echte Felsenbirne), Cornus sanguinea (Gemeiner Hartfrießel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Daphne mezereum (Seidelbast), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rosa arvensis (Feld-Rose), Sambucus nigra (Schwarze Holunder), Sambucus racemosa (Trauben-Holunder) sowie Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Artenliste 2 (für Fassadenbegrünungen):

Klettergehölze:
Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe), Fallopia aubertii (Schlingknöterich), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' (Wilder Wein) sowie Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' (Wilder Wein)

Artenliste 3 (Obstgehölze):

Apfel:
Bönnapfel, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Jakob Fischer, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Landsberger Renette, Winterrambour sowie Trierer Weinapfel

Birnen:

Mollebusch, Oberösterreichische Mostbirne, Schweizer Wasserbirne, Gräfin von Paris, Gellerts Butterbirne sowie Pastorenbirne

Kirschen:

Burlat, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesen sowie Kassins Frühe

Zwetschgen:

Hauszwetschge, Ortenauer sowie Große Grüne Reneclaude

- Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
- H., 3xv., mDb. oder mB. (je nach Art), STU 16 - 18
 - Hei/Sol., mDb., mB., i. Cont. oder ohne (je nach Art), 125 - 150
 - vStr., 3 - 4 x v. (je nach Art), 80 - 100
 - Klettergehölze: Sol., 3xv., i. Cont. 7,5 l, 100 - 150
 - Obstgehölze: H., 3xv., mDb. od. mB. (je nach Art), STU 16 - 18, aus extra weitem Stand

(2) Zur Eingrünung der privaten Grün-/Gartenflächen dürfen darüber hinaus auch weitere, nicht in der Artenliste 1 genannte (Zier-) Sträucher (Heister, Solitärgehölze) verwendet werden, jedoch keine Koniferen.

(3) Die Verwendung nicht heimischer, nicht standortgerechter Gehölze (z. B. Koniferen wie Thuja, Zypressen o. ä.) u. a. zur Herstellung von Reihenpflanzungen o. ä. ist unzulässig.

(4) Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach Art. 47 und Art. 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) für den Freistaat Bayern.

(5) Bäume/Sträucher dürfen aus Gründen des Gehölzschutzes (DIN 19920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zu Trassenachsen gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merksblatt über Baumstandorte und elektr. Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen (Hrsg.: Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen) bzw. die einschlägige DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

(6) Im Geltungsbereich anfallendes Oberflächenwasser kann auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden, sofern sich der örtliche Baugrund dafür eignet, der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab Unterkante Versickerungsanlage) mind. 1,0 m beträgt und sich keine Verunreinigungen (Altlasten) im Boden befinden. Auch Schichtenwasser ist dem Grundwasser zuzuordnen. Daneben ist die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers zu prüfen und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart zu beachten.

(7) Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 sowie das DWA Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

(8) Für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten.

(9) Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Der Bau von Zisternen ist zulässig und wird empfohlen. Sollten Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) eingebaut werden, sind die Belange der Trinkwasserversorgung (TVO) und der DIN 1988 zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen müssen der Kreisverwaltungsbehörde angezeigt werden (TVO § 17).

(10) Im Zuge notwendiger Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.

(11) Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) von Grundwasser während der Bauzeit stellt einen Benutzungsbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 9 WHG i. V. m. Art. 70 BayWG. Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren steht auf der Internetseite (www.landkreis-bamberg.de) des Landratsamtes Bamberg unter der Rubrik "Formulare und Broschüren/Wasserrecht" zur Verfügung.

(12) Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden.

(13) Der Schutz baulicher Anlagen vor ggf. vorhandenen hohen Grundwasserständen, vor oberflächlich ungeordnet abfließendem Wasser aus den südlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und/oder drückendem Wasser obliegt dem jeweiligen Bauherren. Entsprechende, ggf. notwendige Objektschutzmaßnahmen liegen im privaten Zuständigkeitsbereich. Als Schutz gegen Wasser wird bei Bedarf eine Abdichtung aller erdberührten Bauteile nach DIN 18195-8 Abschnitt 8 oder

durch WU-Beton nach DIN 1045 empfohlen.

(14) Der besondere Schutz des Oberbodens ist zu beachten. Es gelten die sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV. Im Gebiet anfallender Oberboden ist profilgerecht zu lösen und geordnet in Mieten zu lagern. Er ist bevorzugt innerhalb des Baugrundstücks in Gehölz- und/oder Ansaatflächen wieder einbringen oder extern als Oberboden wiederzuverwenden.

(15) Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Alllastenverdacht vermuten lässt, so sind die Erdarbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt Bamberg umgehend zu verständigen. Bei einem Alllastenverdacht ist die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

(16) Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen potenziell auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch die betriebsüblichen landwirtschaftlichen Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich und zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich rechtlichen Regelung (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen. Derartige Immissionen können auch während der Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen bzw. insbesondere während der Erntezeit nicht ausgeschlossen werden.

(17) Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA-Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

- Immissionsort im Dorf- oder Mischgebiet: Tags (6.00 - 22.00 Uhr): 60 dB(A)
Nachts (22.00 - 6.00 Uhr): 45 dB(A)

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelastungen durch haustechnische Anlagen (z. B. Wärmepumpen, Klimageräte o. ä.) sollten bei deren Errichtung folgende Punkte beachtet werden:

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird die Anschaffung von Geräten empfohlen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z. B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z. B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflexionen und sollte daher gleichfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z. B. Entkopplung der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimierung von Vibrationen).
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mind. 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2. im Leitfad. 'Tiefenreife Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - ein Leitfaden (Teil III), Bayerisches Landesamt für Umwelt).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z. B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalungen, geeignete Gerätewahl).
- Freiräume im Wärmepumpen-/Klimagerätesockel führen zu lärmpegelerhöhenden Schallbrücken.

(18) Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen) aufgefunden werden, so sind diese unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Seehof) oder die Untere Denkmalschutzbehörde sind umgehend zu informieren (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

(19) Den öffentlichen Verkehrsflächen darf aus den Privatgrundstücken heraus kein Oberflächen- und/oder Regenwasser zuließen.

(20) Die Einmündungsbereiche der privaten Grundstückszufahrten in die öffentliche Verkehrsfläche sind von geschlossenen Anpflanzungen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen bzw. baulichen Anlagen, die eine Gesamthöhe von 0,80 m über der Fahrhohberkante der Erschließungsstraße überschreiten, freizuhalten.

(21) Durch potenzielle neue Bepflanzungen auf Privatgrund entlang gemeinsamer Grenzen mit den öffentlichen Verkehrsflächen darf dort keine Sichtbeeinträchtigung eintreten. Das notwendige Lichtprofil ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer freizuhalten und dauerhaft zu gewährleisten.

(22) Müllgefäße sind rechtzeitig an der nächstgelegenen Durchgangsstraße vor den öffentlich bekannten Abholungsterminen bereitzustellen.

(23) Einfriedungen entlang gemeinsamer Grenzen zu landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken sind um 0,50 m versetzt innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches zu errichten, um die Flächenbewirtschaftung bis in die Randbereiche ungehindert zu gewährleisten.

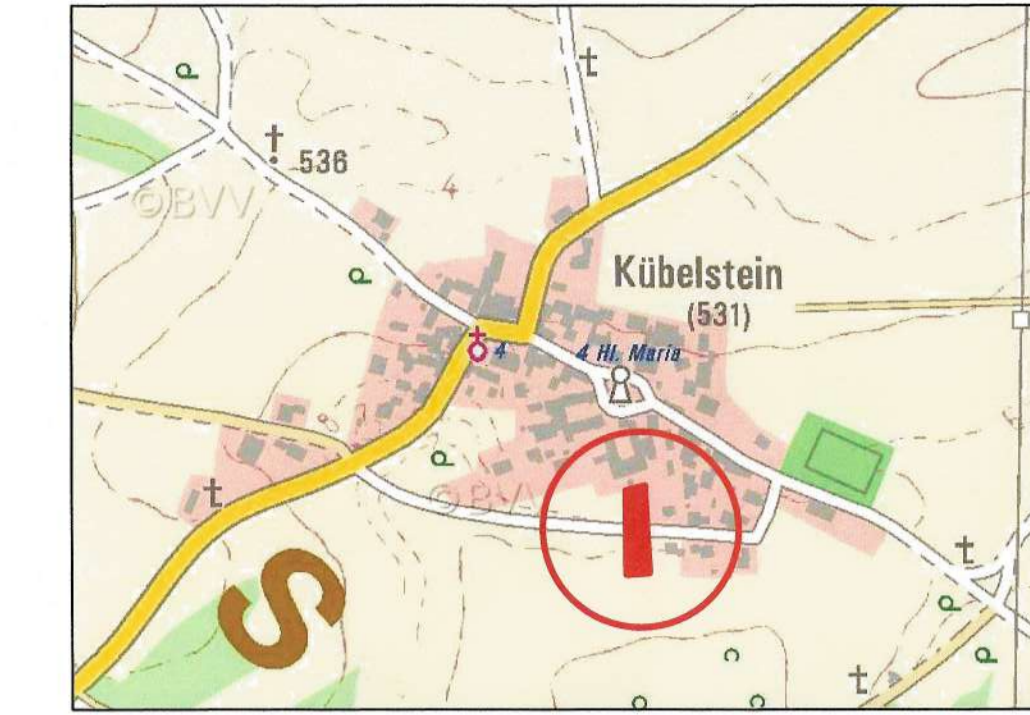
§ 6 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

IV. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Vorh. Hauptgebäude / Nebengebäude
- Vorh. Grundstücksgrenze
- 423 Flurstücksnummer
- Unverbindlicher Standortvorschlag geplantes Hauptgebäude mit Garagen / Carports
- NP-00009 [BAY-14] Naturpark „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“
- LSG-00556.01 [ORF-27] Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“ im Regierungsbezirk Oberfranken

Übersichtslageplan

(genordet, ohne Maßstab)



Stadt Scheßlitz "Einbeziehungssatzung Kübelstein"

Entwurf: 22.09.2015
Satzung: 01.12.2015

Höhen & Partner
INGENIEURKOLLABORATION
BERATUNGS- & INGENIEURE

1. Der Rat der Stadt Scheßlitz hat in seiner Sitzung vom 04.08.2015 die Aufstellung der "Einbeziehungssatzung Kübelstein" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 22.09.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2015 bis 12.11.2015 beteiligt.

3. Der Entwurf zur Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 22.09.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2015 bis 12.11.2015 öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Scheßlitz hat mit Beschluss des Stadtrats vom 01.12.2015 die "Einbeziehungssatzung Kübelstein" in der Fassung vom 01.12.2015 als Satzung beschlossen.

Stadt Scheßlitz, den 02. Dez. 2015
ROLAND KAUPER
1. Bürgermeister
Stadt Scheßlitz

5. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am 11.12.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die "Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Stadt Scheßlitz, den 14. Dez. 2015
ROLAND KAUPER
1. Bürgermeister
Stadt Scheßlitz