

ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung

---◊----

Baugrenze

unterirdische Versorgungsleitung (Gas) mit Schutzzone, beidseits ie 1,0m

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

B Hinweise

Grundstückgsgrenzen vorhanden

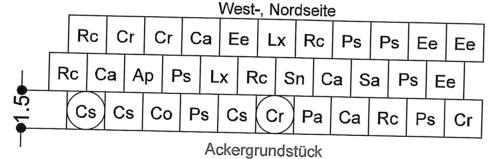
z. B. *4266* Flurnummer **●** 35 **●**

Bemaßung (35m)

PFLANZSCHEMA A 3-reihige Landschaftshecke Pflanzabstand: 1.5 x 1,5 m

Baugrundstück

Ost-, Südseite



PFLANZLISTE:

Hochstämme, , 2 x v., StU 12 - 14cm) Acer pseudoplatanoides

Sorbus aucaparia

Heister: 2 x v., 150 -175 cm Prunus avium

Vogelkirsche

Bergahorn

Eberesche

Heckenkische

Sträucher: 1 x v., 70 - 90 cm

Ca Corylus avellana Cr Crataegus spec. Cs Cornus sanduinea Co Cornus mas Ee Euonymus europaeus Ps Rc Sn Prunus spinosa Rosa canina Sambucus nigra Lonicera xylosteum

Hasel heimischer Weißdorn Hartriegel Kornelkirsche Pfaffenhütchen Schlehe Hunds-Rose Schwarzer Holunder

TEXTTEIL

A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen A1 Maß der baulichen Nutzung

- a Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit maximal 0,3 festgesetzt. Die maßgebliche Grundstücksfläche ist der Grundstücksteil innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung.
- b Die zulässige Wandhöhe (Art. 6 Abs.4 BayBO) beträgt max. 6,20m, gemessen zwischen OK-Straße (Fahrbahnrand Neue Gasse in Giebelmitte) und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand

A2 Abstandsflächen

a Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO

A3 Grünordnung

- a Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land-schaft ist zum Ausgleich für den Eingriff eine Landschaftshecke gemäß Pflanzschema A anzule-
- b Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf Anhang IV der FFH-Richtlinien und nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie können vermieden werden, wenn - auf Boden- und Bauarbeiten auf Ackerland während der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten
- der Nachweis erbracht wird, dass keine Vögel im Bereich des Baufeldes brüten, z. B. durch Bau-beginn vor der Brutzeit ab Mitte März, Einhalten einer Schwarzbrache vor Anfang März bis Baubeginn oder durch Vergrämungsmahd nach vorheriger Begutachtung durch eine sachverständige Person (z. B. faunistisches Büro)
- die Entfernung bzw. der Ruckschnitt bestehender Strauch-, Baum- und Heckenvorkommen außerhalb der Brutzeit von Hecken- und Bodenbrütern stattfindet, also von Anfang Oktober bis Ende
- bei den Bauarbeiten in der Nähe von Gehölzbeständen (Laubbaume, Hecken, Gehölzränder etc.), die zu erhalten sind, die einschlägige DIN 18920 sowie die Richtlinie zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen (RAS-LP-4) zum Schutz der Gehölze durch die ausführende Baufirma und die örtliche Bauleitung beachtet und angewandt wird. Sollte ein Eingriff in Gehölze notwendig werden, ist dieser nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also
- nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02., zulässig.
- c Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung zulässig. Der Abstand zwischen UK-Zaun und angrenzendem Gelände hat mind. 15cm zu betragen.
- d Ausschließlich der ständig genutzten Fahrgassen im Bereich der Stellplätze, der Grundstückszufahrt, etc. sind alle übrigen zu befestigenden Flächen, (z. B. Fahrradstellplätze, Stellplatzflächen) mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen
- Die nicht mit Gebäuden und vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sind gem. Art. 7 BayBO wasseraufnahmefähig zu belassen, zu begrünen und zu bepflanzen, soweit nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z. B. mit Thuja und fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.
- f Alle potentiellen Eingriffe in Gehölze sowie im Grünland sind bei Baueingabe durch einen qualifi-zierten landschaftspflegerischen Begleitplan darzustellen.

A4 Weitere Festsetzungen

a Soweit in der Einbeziehungssatzung keine weiteren Regelungen getroffen sind erfolgt die weitere Beurteilung eines Bauvorhabens nach §34 BauGB, bzw. der Gestaltungssatzung der Gemeinde

Hinweise

- Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder versickert werden. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRNGW).
- Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Schloss Seehof) oder die untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Schweinfurt) zu verständigen. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wurde vom Gemeinderat am 31.03.2022 beschlossen

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich

B Der Entwurf des Einbeziehungssatzung mit Begründung wurde vom 04.07.2022 bis 04.08.2022 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäßemeit § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Schwebheim, den <u>2712,2022</u>

C Der Entwurf des Einbeziehungssatzung mit Begründung wurde verkürzt vom 31.10.2022 bis 14.11.2022 gemäß § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Schwebheim, den 27.112.2011

schlossen.

Schwebheim, den 27.12.2022

E Der Satzungsbeschluss des Gemeinderats über die Einbeziehungssatzung ist am

ortsüblich bekannt ge-macht worden mit dem Hinweis darauf, dass die Einbeziehungssatzung mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Schwebheim während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist die Gemeinde Schwebhe Einbeziehungssatzung in Kraft getreten. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Schwebheim, den 27.12.2022

Bürgermeister

Volker Karb

Bürgermeister or. Volker Karb

GEMEINDE SCHWEBHEIM

EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR. 1 "NEUE GASSE" M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: fmp, Schweinfurt 30. März 2022, 29. September 2022, 24. November 2022