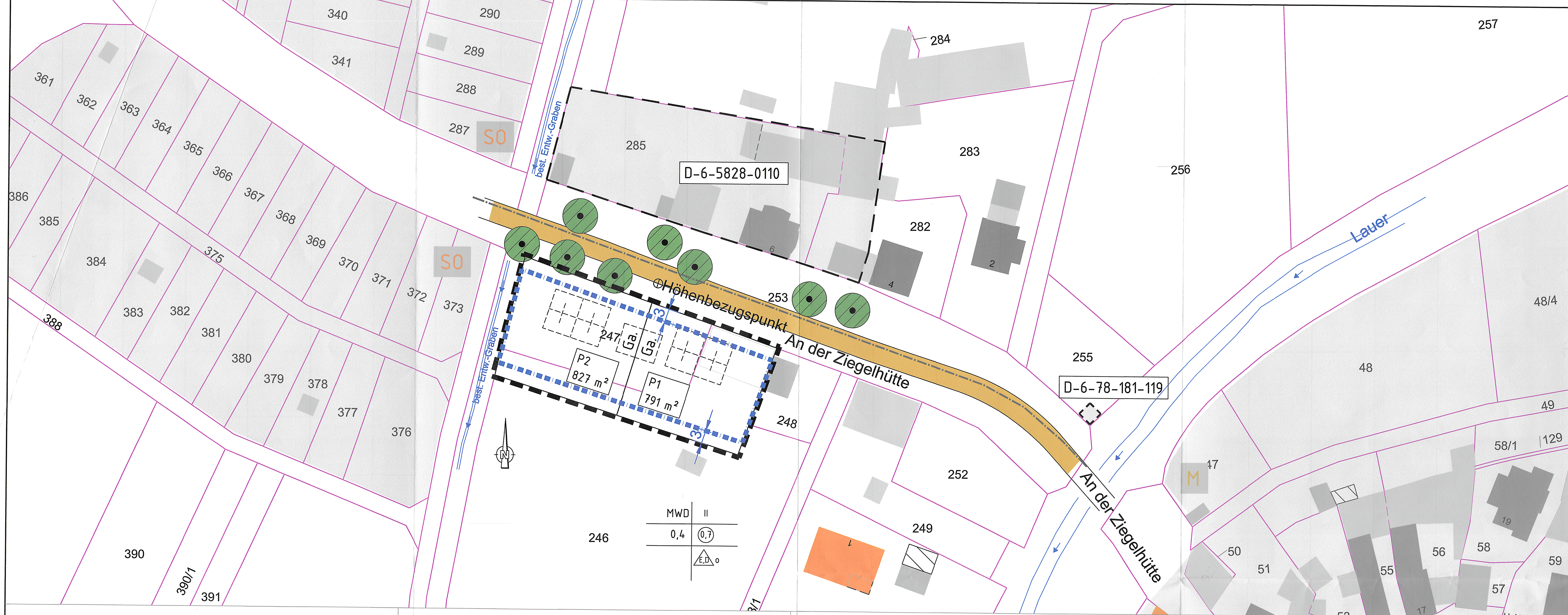

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB für die Gemarkung Stadtlauringen, Markt Stadtlauringen "An der Ziegelhütte"

Verfahrensvermerke:

1. Der Markt Stadtlauringen hat am 8.12.22 für das Gebiet "An der Ziegelhütte" in Stadtlauringen die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 24.02.23 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Vorentwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 10.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 15.12.23 bis 16.01.24 beteiligt.
3. Der Vorentwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung von 10.07.2023 wurde gemäß § 3 (2) BauBG in der Zeit vom 15.12.23 bis 16.01.24 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 10.07.2023 wurde am 15.12.23 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom .... wurde aufgrund des Beschlusses des Marktgemeinderates Stadtlauringen vom .... gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom .... bis .... erneut öffentlich ausgelegt, bzw. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die erneute öffentliche Auslegung der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom .... wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.
5. Der Markt Stadtlauringen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 04.04.24 die Einbeziehungssatzung "An der Ziegelhütte" in Stadtlauringen gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom 04.04.24 als Satzung beschlossen.
6. Die Einbeziehungssatzung wurde im Amts- und Mitteilungsblatt des Marktes Stadtlauringen vom 12.04.24 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft getreten und liegt mit Begründung im Rathaus des Marktes Stadtlauringen – Bauamt – zu jedermanns Einsicht bereit.
7. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 sowie der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadtlauringen, den 15. April 2024

SIEGEL

(1. Bürgermeister)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Symbol)	Öffentliche Verkehrsfläche
MWD	Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)
M	Mischgebiet
SO	Sondergebiet (hier: Dauerkleingärten)
(Symbol)	Baugrenze
o	Offene Bauweise
E,D	Einzelhäuser, Doppelhäuser
II	Anzahl der Geschoße
0,4	Grundflächenzahl
(0,7)	Geschoßflächenzahl
(Symbol)	Bestehende Flurstücksgrenze
(Symbol)	Geplante Flurstücksteilung
246	Flurstücknummer
(Symbol)	Bestehende Gebäude, unterschiedlicher Nutzung
(Symbol)	Möglicher Baukörper
Ga.	Möglicher Standort Garage/ Carport
(Symbol)	Grenze des Satzungsbereiches
D-6-78-181-119	Denkmalgeschützter Bereich
P1 791 m²	Parzellen-Nr. / Parzellengröße
(Symbol)	zu erhaltender Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches

Verbindliche Festsetzungen für die Einbeziehungssatzung "An der Ziegelhütte" in der Gemarkung Stadtlauringen, Markt Stadtlauringen

1. Zulässigkeit von Bauvorhaben:
Zulässig sind alle Bauvorhaben gem. § 5a BauNVO. Ausgenommen sind Vorhaben nach § 5a (3) BauNVO. Die Vorhaben sind gemäß § 34 (1) BauGB zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

2. Maß der baulichen Nutzung:

MWD	II
0,4	(0,7)
	E,D o

MWD – "Dörfliches Wohngebiet" (§ 5a BauNVO) | II – max. 2 Vollgeschosse
0,4 – GRZ (§ 19 BauNVO) | 0,7 – GFZ (§ 20 BauNVO)
| E,D o – Einzelhaus / Doppelhaus; offene Bauweise

3. Garagen, Carports und Stellplätze:
Je Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 Stellplätze zu errichten. Der vorgelagerte Stauraum beträgt 5,00m. Bei Garagen und Carports sind die Regelungen zu Abstandsflächen und Grenzbebauung gem. Art. 6 BayBO bindend.

Je Bauparzelle ist eine Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen mit einer maximal zulässigen Breite von 3,00 m seitens des Bauherren auszuführen. Die als "zu erhaltender Baumbestand" gekennzeichneten Bäume sind unbedingt zu erhalten. Ein entsprechender Wurzelschutz ist bauseits vorzuhalten.

4. Sonstige Festsetzungen:
Die Oberkante Fertigfußboden im EG darf im höchsten Fall maximal 0,10 m unter dem festgesetzten Höhenbezugspunkt an der Straße "An der Ziegelhütte" liegen. (OKFFB EG = Höhenbezugspunkt -0,10m)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind entgegen Art. 6 (2) BayAbgrG und Art. 57 (1) Nr.9 BayBO nur bis zu einer Fläche von max. 250 m² zulässig, da diese das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Niederschlagswasser darf nicht oberflächig auf Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Es ist zurückzuhalten und ordnungsgemäß sowie schadfrei zu beseitigen.

Gebäude, die aufgrund ihrer Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25cm über Gelände so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfliesendes Wasser nicht eindringen kann.

Zulässige Nebenanlagen sind analog zu Art. 57 Abs. 1 Nr. 1g (Terrassenüberdachung), Nr. 3 (Energiegewinnungsanlagen), Nr. 7a (Mauern und Einfriedungen bis 2,00m Höhe), Nr. 16a (Fahrradabstellanlage) und Nr. 16b (Ladestationen für E-Fahrzeuge) BayBO und Gartengeräteschuppen bis 5m² und 2,50m Gebäudehöhe. Diese, sowie Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Wege, Zufahrten und sonstige Befestigungen sind wasserdurchlässig auszuführen.

4. Begrünungsbindung und Minimierung der Versiegelung:
Die nicht überbaubaren oder nicht mit Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch-, bzw. Baumpflanzungen (Artenauswahl siehe Gehölzliste) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Sog. "Schottergärten" sind aus ökologischen Gründen verboten.
Je angefangene 100m² überbaute Fläche ist mindestens ein Baum zu Pflanzen. Zur Abrundung des Ortseingangsbildes ist straßenseitig eine Hecke anzulegen.

Gehölzliste – die angegebenen Qualitäten sind Mindestanforderungen

Bäume – Qualität: H., 3xv, StU 10-12cm

Acer campestre	Feldahorn	Alnus spaethii	Purpurerle
Acer platanoides	Spitzahorn	Crataegus crus-galli	Hahnendorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus lavallei	Apfeldorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Fraxinus ornus	Blumenesche
Quercus petraea	Traubeneiche	Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Quercus robur	Stieleiche	Malus trilobata	Zierapfel
Pyrus communis	Kulturbirne	Malus tschonoskii	Wollapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche	Ostrya carpinifolia	Hopfenbusche
Tilia cordata	Winterlinde	Prunus padus	Traubenkirsche
Tilia platyohyllos	Sommerlinde	Sorbus intermedia	echte Mehlbeere

Obstbäume – Qualität: H., 2xv, StU 8-10cm, Stammhöhe 180cm
Alle Arten von lokal bewährten Sorten von:
Apfel
Birne
Kirsche
Speierling
Walnuss
Zwetschge

Heister – Qualität: l.Hei., 1xv, 100-125cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher – Qualität: v.Str. 60-100cm

Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa canina	Hundsrose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa rubiginosa	Weinrose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa glauca	Blaublättr. Rose
Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn	Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	Rhamnus catharticus	Gewöhnl. Kreuzdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rubius caesius	Kratzbeere
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster	Rubus frulicosus	Echte Brombeere
Lonicera xylosteum	Gewöhnl. Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa arvensis	Kriechrose	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Empfohlene Pflanzen zur Auswahl an Haus und Garten:

Fassadenbegrünung		Schnitthecken	
Vitis vinifera	Weinrebe	Acer campestre	Feldahorn
Clematis viticella	Ital. Waldrebe	Carpinus belulus	Hainbuche
Ramblerrosen		Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Kletterrosen		Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster
Spalierobst			

Gütebestimmungen:
Für Pflanzlieferungen gelten die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen gemäß DIN 18916. Die aufgeführten Qualitäten und Mengen sind Mindestangaben

5. Immissionen durch Landwirtschaft und gewerbliche Tierhaltung:
Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Stallungen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) kommen. Diese Belästigungen sind zu dulden.

6. Hinweise:
Als Ausnahmen von den Festsetzungen werden nur besonders ressourcenschonende und ökologisch ausgerichtete Bauvorhaben mit einem entsprechenden sozio-demographischen Hintergrund zugelassen. Dies bedarf einer Einzelfallprüfung und Zustimmung durch den Bauausschuß und den Marktgemeinderat. Zu diesen werden im Einzelfall Grün- und Retentionsdächer in der Ausführung als Flachdach gewertet, als auch Stahl- und Glasvorbauten für Aufzüge um entsprechende Barrierefreiheit zu gewährleisten.

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt dem jeweiligen Bauherren. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellung von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) gem. Art. 1 und Art. 12 (2) BayBodSchG zu benachrichtigen.

Mutterboden ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind nach den Vorgaben des § 12 BayBodSchG zu verwerten.

Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen sind geräuscharme Typen (Schallleistungspegel Lwa </= 45 dB(A)), ohne nennenswerte Tonanteile oder niederfrequente Anteile, zu verwenden. Die Aufstellung hat an möglichst gut abgeschirmten Standorten – abgewandt von Nachbarwohnhäusern – zu erfolgen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu D-6-5828-0110, untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile, ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 (1) BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu beantragen ist.
Im Weiteren ist der Art. 8 (1) und (2) DSchG hinsichtlich auftretender Funde zu beachten.

Nr.	Änderungen	geändert	Name	geprüft	Name

Vorhaben:	Innenbereichssatzung "Ziegelhütte" Gemarkung Stadtlauringen Markt Stadtlauringen	Projekt Nr.	
		SATZUNG	
Landkreis:	Schweinfurt	Plan Nr. 1	Anlage Nr. 1

Maßstab:			Tag	Name
1:500	Innenbereichssatzung textliche und planerische Festsetzungen mit integrierter Grünordnung	entw.	Juli 2023	Friedrich
		gez.	Apr. 2024	Friedrich
		gepr.	Apr. 2024	Ruck

Vorhabenträger:	Entwurfsverfasser:
Markt Stadtlauringen Marktplatz 1 97488 Stadtlauringen	Technisches Büro Werner Oskar-Serrand-Straße 3 97483 Eltmann, Tel. 09522/7088-0, Fax 7088-50
15. April 2024 Datum	04. April 2024 Datum
Markt Stadtlauringen 1. Bürgermeister Unterschrift	TBW Peter Ruck B. Eng. Bauvorlageberechtigter 53311 Unterschrift

H:\Planschrank\Stadtlauringen\Stadtlauringen\B-PlanZiegelhütte\02_Entwurf\Einbeziehungssatzung Stadtlauringen.dwg
Layout: SATZUNG / Thu, 04 Apr 2024 - 13:02