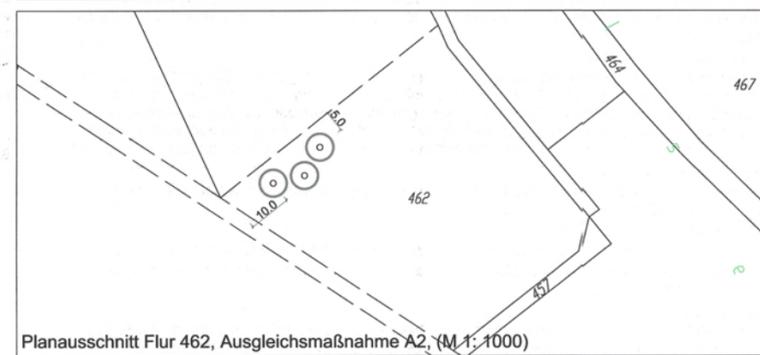
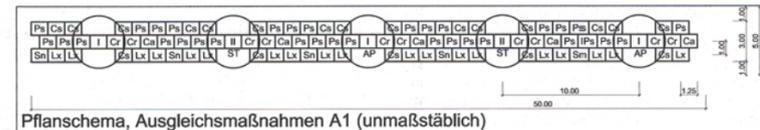
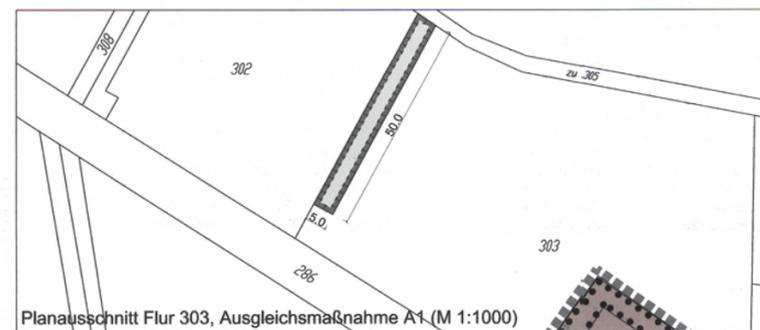


Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 BauGB und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogene Fläche (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-21a BauNVO)
 - maximal zulässige Grundflächenzahl = 0,4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - maximale Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 BauNVO)
 - offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 - nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsfläche - öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)
 - Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)
 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flurstücke / Flurstücksnummern
- vorhandene Hauptgebäude
- vorhandene Nebengebäude



Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf das Höchstmaß I festgesetzt, wobei das Dachgeschoss bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse unberücksichtigt bleibt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
2. Im Plangebiet dürfen nur Einzelhäuser in offener Bauweise errichtet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO).
3. Stellplatzflächen, Fußwege und sonstige Andienungflächen sind, soweit eine vollständige Versiegelung und Befestigung aufgrund der Art der Nutzung nicht zwingend erforderlich ist, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflastersteine mit wasserdurchlässigen Fugen, Rasenpflaster, Schotterterrassen und sonstige wassergebundene Decken) auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4. Auf den Grundstücken sind Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden entsprechend den Regelungen des Artikels 6 Bayerischer Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

Grünordnerische Festsetzungen

5. Bei einer Beeinträchtigung der Heckenstrukturen entlang der Gartengrenze und Ortsrandeingrünung auf dem Flurstück 303, Gemarkung Madenhausen sind ergänzende Eingrünungsmaßnahmen zur Einbindung des Vorhabens in die Landschaft durchzuführen und dauerhaft zu erhalten (s. Planausschnitt Flur 303 - Neupflanzung Hecke).
6. Auf dem Baugrundstück bestehende und durch das Vorhaben nicht beeinträchtigte Laubbäume, Heckenstrukturen und Feldgehölze sind zu erhalten.
7. Im Zuge der Durchführung von Baumaßnahmen ist die DIN 18920 zum "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" verbindlich zu beachten.
8. Als Ausgleichsmaßnahmen A1 ist eine Landschaftshecke mit fünf Meter Entwicklungsbreite zu pflanzen auf dem Flurstück 303 der Gemarkung Madenhausen (s. Planausschnitt Flur 303, A1). Es sind drei Bäume I. Ordnung und zwei Bäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen den Baumstandorten sind Sträucher entsprechend dem Pflanzschema anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die zulässigen Baum- und Straucharten sind der Pflanzliste dieser Einbeziehungssatzung zu entnehmen.
9. Auf dem Flurstück 462 der Gemarkung Madenhausen (s. Planausschnitt Flur 462) sind entsprechend den festgesetzten Standorten drei Bäume der II. Ordnung, als Ausgleichsmaßnahme A2, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zulässigen Baumarten sind der Pflanzliste zu entnehmen.
10. Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind alle in der Pflanzliste aufgeführten Pflanzenarten zulässig.

Pflanzliste

(Liste standortgerechter, heimischer Baum- und Straucharten)

Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe):

- Tilia cordata (TC) - Winter-Linde
- Acer pseudoplatanus (AP) - Berg-Ahorn
- Fraxinus excelsior (FE) - Esche
- Juglans regia (JR) - Walnuss
- Quercus robur (QR) - Stiel-Eiche

Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):

- Acer campestre (AC) - Feld-Ahorn
- Prunus avium (PA) - Vogelkirsche
- Sorbus torminalis (ST) - Elsbeere
- Malus sylvestris (Ms) - Wild-Apfel
- Pyrus pyraeaster (Pp) - Wildbirne
- Sorbus domestica (Sd) - Speierling

Straucharten (unter 10 m):

- | | |
|---|--|
| Cornus sanguinea (Cs) - Hartriegel | Corylus avellana (Ca) - Haselnuß |
| Crataegus spec. (Cr) - heimische Weißdorn-Arten | Ligustrum vulgare (Lv) - Liguster |
| Euonymus europaea (Eu) - Pfaffenhütchen | Lonicera xylosteum (Lx) - Gem. Heckenkirsche |
| Sambucus nigra (Sn) - Schwarzer Holunder | Malus sylvestris (Ms) - Wild-Apfel |
| Sambucus racemosa (Sr) - Trauben-Holunder | Prunus spinosa (Ps) - Schlehdorn |
| Salix caprea (Sc) - Salweide | Pyrus pyraeaster (Pp) - Wildbirne |

Hinweise

Bodendenkmale:

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten bisher unbekannt ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Steinsetzungen, Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, Münzen, Knochen u. ä.) gemacht werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz des Freistaates Bayern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind nach Art. 8 Abs. 2 DSchG 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. Gemäß Art. 8 Abs. 5 DSchG müssen aufgedundene Gegenstände dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Denkmalschutzbehörde übergeben werden.

Kampfmittel:

Das Auffinden von Kampfmitteln und Munition kann bei der Durchführung von zukünftigen Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Bei Erdarbeiten muss mit Vorsicht vorgegangen werden und es ist auf eventuelle Fremdkörper zu achten. Sollte Kriegsgerät gefunden werden oder der Verdacht darauf bestehen, ist die Fundstelle abzusichern und unverzüglich die örtliche Polizeibehörde oder Ordnungsbehörde des Landkreises zu informieren. Die getätigten Arbeiten müssen bis zur Klärung der Sachlage eingestellt werden.

Baugrunduntersuchung:

Es wird empfohlen vor Baubeginn mittels Schürfgruben die Baugrundstücke auf den anzutreffenden Grundwasserstand sowie Altlasten zu untersuchen.

Entwässerung:

Der Umgang mit dem auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers hat entsprechend der Entwässerungssatzung der Gemeinde Üchtelhausen zu erfolgen. Die Versickerung von Regenwasser sollte auf dem Grundstück erfolgen.

Vogelschutz:

Die im Baufeld und auf Bauebenenflächen stehenden Bäume und Sträucher sind im gesetzlichen Zeitfenster v. 1. Oktober - 28. Februar zu roden oder auf den Stock zu setzen. Der Schnitt ist fachgerecht zu beseligen.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Üchtelhausen hat in der öffentlichen Sitzung vom 13.09.2016 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Grundweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB durchgeführt. Zum Entwurf der Einbeziehungssatzung "Grundweg" einschließlich der Begründung in der Fassung vom 29.08.2016 wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden gehört. Die Beteiligung erfolgte innerhalb eines Monats, in der Zeit vom 14.09.2016 bis 15.10.2016.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Grundweg" einschließlich der Begründung in der Fassung vom 29.08.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB innerhalb eines Monats, in der Zeit vom 30.09.2016 bis 31.10.2016 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Üchtelhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.11.2016 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 29.11.2016 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Üchtelhausen, den 01. Dez. 2016

Gemeinde
Birgit Göbhardt, 1. Bürgermeisterin



Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Einbeziehungssatzung "Grundweg" in der Fassung vom 29.11.2016 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Üchtelhausen vom 29.11.2016 identisch ist. Die Einbeziehungssatzung bestehend aus der Planzeichnung den textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Üchtelhausen, den 08. Dez. 2016

Gemeinde
Birgit Göbhardt, 1. Bürgermeisterin



Öffentliche Bekanntmachung / In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss über die Einbeziehungssatzung "Grundweg" wurde am 08. Dez. 2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung "Grundweg" in Kraft.

Gemeinde Üchtelhausen, den 08. Dez. 2016

Gemeinde
Birgit Göbhardt, 1. Bürgermeisterin



Hochwasserschutz:

Das Plangebiet befindet sich am Rand des nicht festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Erlenbach, einem Gewässer 3. Ordnung. Eine Anlagenehmigungspflicht gemäß § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG besteht somit nicht. Aufgrund des zu erwartenden hohen Grundwasserstandes wird von einer Unterkellerung des Gebäudes abgeraten. Für das Plangebiet ist mit Überschwemmungen und sonstigen Hochwassereinflüssen zu rechnen.

Rechtgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), letzte berücksichtigte Änderung: durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3 -VIII-15; Vf. 4 -VIII-15 - vom 09. Mai 2016 (GVBl. S. 89)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

Einbeziehungssatzung "Grundweg" Ortsteil Madenhausen Gemeinde Üchtelhausen

Verfahren gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB

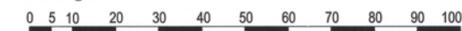


Ortsteil Madenhausen

Projekt-Nr. PrN 2016-43

Plan-Nr. 3.01

Maßstab im Original 1:1000



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte: Stand: 10/2013

Plotdatum 15.11.2016

Fertigstellungsdatum 29.11.2016

Planersteller ALEB

Auftraggeber:

Gemeinde Üchtelhausen

Birgit Göbhardt, 1. Bürgermeisterin

Hesselbach

Kirchplatz 1

97532 Üchtelhausen

Planverfasser:

architektur + ingenieurbüro perleth

Kornmarkt 17

97421 Schweinfurt

t: +49 (0)9721 - 675 191-00

f: +49 (0)9721 - 675 191-40