



MARKT ZEITLOFS
Landkreis Bad Kissingen

SATZUNG
über die Einbeziehung
einer Außenbereichsfläche
Flur-Nr. 367 (Teilfläche)
in den im Zusammenhang bebauten
Ortsteil Roßbach

Zeitlofs, den

Planung:

Dipl.-Ing. Klaus Neisser
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner BDB [BayAK, AKH]



Ingenieurbüro für
Orts-, Landschafts- und Freiraumplanung
Hartmannstraße 24
Tel.: 0971/63 610; Fax.: 0971/4012
Email: office@neisser-klaus.de
97688 Bad Kissingen
www.neisser-klaus.de

SATZUNG

über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche Flur-Nr. 367 (Teilfläche) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Roßbach des Marktes Zeitlofs.

Der Markt Zeitlofs, Landkreis Bad Kissingen, Regierungsbezirk Unterfranken beschließt mit Sitzung vom, aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 2, 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, die folgende Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Roßbach, durch Einbeziehung einer Außenbereichsfläche (Einbeziehungssatzung).

§ 1 Geltungsbereich

Eine Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 367 der Gemarkung Roßbach wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Roßbach nach der Darstellung des Geltungsbereiches dieser Einbeziehungssatzung einbezogen. Die Planzeichnung im Maßstab 1:1.000, vom 19.07.2021, Plannr. 560/1 legt den Geltungsbereich fest und ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässige Bauvorhaben / Planungsrechtliche Festsetzungen

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB i. V. m. § 6 der BauNVO, jedoch unter Einhaltung der folgenden Punkte:

- Aufgrund der bestehenden Bebauungsstrukturen wird die Einbeziehungsfläche einem Mischgebiet (MI) zugerechnet;
- Es sind maximal zwei Vollgeschoße zulässig;
- Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,40 festgeschrieben;
- Die Abstandsflächen sind entsprechend den Vorgaben des Art. 6 BayBO einzuhalten; diese werden bei der Baueingabe nachgewiesen;
- Die Bebauung ist nur als Satteldach (SD) oder Walmdach (WD) mit 20° bis 50° Dachneigung und einer Ziegeleindeckung in rot bis rotbraun oder Grau- und Anthrazittönen erlaubt,
- Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung zulässig.

§ 3 Grünordnung / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind zwei Obstbäumen als Halb- oder Hochstamm sowie mind. fünf standortheimische Sträucher zu pflanzen.

Entlang der westlichen, nördlichen, östlichen und teilweise südlichen Grundstücksgrenze wird ein ca. 2,5 m breiter Pflanzstreifen mit einer 1-2-reihigen standortgerechten Hecke mit heimischen Sträuchern angelegt, die zur landschaftlichen Einbindung der Baufläche dient. Mit dem Pflanzgebot ist der naturschutzrechtliche Ausgleich in Höhe von 224 m² erbracht.

§ 4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Süden über den asphaltierten Kuppelweg (Flur-Nr. 376). Die für die Zufahrt des Grundstücks erforderlichen Maßnahmen sind durch den Bauherrn zu erbringen.

Das anfallende Schmutzwasser der künftig bebauten Teilfläche (Flur-Nr. 367) wird über eine Kanaltrasse über das Grundstück mit der Flur-Nr. 393 in den vorhandenen öffentlichen Kanal auf der Flur-Nr. 394 eingeleitet. Die Erstellung und der Unterhalt der Kanaltrasse im Bereich Kuppelweg obliegt dem Markt Zeitlofs. Der Bau- und Unterhalt der Kanaltrasse auf Flur-Nr. 393 inkl. Schachtbauwerke 1 und 2 mit entsprechender Grunddienstbarkeit erfolgt durch den Eigentümer der Teilfläche Flur-Nr. 367.

Das anfallende Niederschlagswasser wird zu 50% in einer Zisterne mit Überlauf an einen Sickerschacht auf der Flur-Nr. 367 zurückgehalten. Die restlichen 50% werden in den vorhandenen Straßenentwässerungsgraben im Kuppelweg eingeleitet.

§ 5 Hinweise

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Aussiedlerhöfe können Immissionen bzw. Emissionen auftreten. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und entschädigungslos zu dulden.

§ 6 In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung für das Flurstück Nr. 367 (Teilfläche) des Marktes Zeitlofs tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB).

Zeitlofs, den

.....
Matthias Hauke
Erster Bürgermeister

Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche Flur-Nr. 367 (Teilfläche) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Roßbach des Marktes Zeitlofs.

1) **Aufstellungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat von Zeitlofs hat in seiner Sitzung am gem. § 34 Abs. 4 und 5 BauGB für die Teilfläche des Flurstückes Nr. 367, Gemarkung Roßbach eine Einbeziehungssatzung zu erlassen.

Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2) **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Marktgemeinderat behandelt, das Ergebnis mitgeteilt.

3) **Beteiligung der Behörden**

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Marktgemeinderat behandelt, das Ergebnis mitgeteilt.

4) **Satzungsbeschluss**

Der Markt Zeitlofs hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom die Einbeziehungssatzung des Ortsteils Roßbach in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Zeitlofs, den

Matthias Hauke
Erster Bürgermeister

Siegel

5) **Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung des Ortsteils Roßbach in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderats vom zu Grunde lag.

Zeitlofs, den

Matthias Hauke
Erster Bürgermeister

Siegel

6) Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung

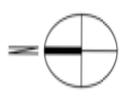
Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung des Ortsteils Roßbach wurde am gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung ist damit rechtskräftig.

Zeitlofs, den




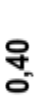



Matthias Hauke
Erster Bürgermeister

Siegel



213

Festsetzungen:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Mischgebiet
-  maximale Zahl der Vollgeschosse
-  0,40 Grundflächenzahl
-  kleinkronige Laubbäume oder Obsthochstämme
-  Strauchpflanzungen / Strauchgruppen
-  Landschaftliche Heckenpflanzung aus heimischen Sträuchern als Ausgleichsmaßnahme (Vogelnährgehölze)

Hinweise:

-  vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummern
-  Maßangaben in Meter



Markt Zeitlofs
Baumallee 12, 97799 Zeitlofs

Einbeziehungssatzung für das Flurstück 367 (Teilfläche), Gmk. Roßbach
gemäß § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Lageplan M 1 : 1.000

Planverfasser
Planrnr: 560/1 Datum: 19.07.2021

Dipl.-Ing. KLAUS NEISSER
Freier Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner BDB
Ing.-Büro für Orts-, Landschafts- und Freiraumplanung
Hartmannstraße 24, Tel 0971/63610, Fax. 0971/4012
97688 BAD KISSINGEN

