



MARKT ZEITLOFS
Landkreis Bad Kissingen

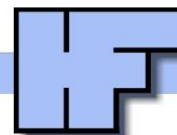
SATZUNG
über die Einbeziehung
einer Außenbereichsfläche
Flur-Nr. 367 (Teilfläche)
Gemarkung Roßbach
(20220329)

Zeitlofs, den

Planung:

Arge HFN – Bad Kissingen

Ingenieurbüro HOSSFELD & FISCHER
Ingenieurbüro Klaus NEISSER



Arge HFN – Bad Kissingen
Wendelinusstraße 24
97688 Bad Kissingen
Tel. 0971 / 72 88 – 0

SATZUNG

über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche Flur-Nr. 367, Markt Zeitlofs, Gemarkung Roßbach

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

Das Grundstück Flur-Nr. 367 der Gemarkung Roßbach wird nach der Darstellung des Geltungsbereiches dieser Einbeziehungssatzung festgelegt und umfasst 6.604 m². Ein Teilbereich von 1.575 m² wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO abgegrenzt. Die Planzeichnung im Maßstab 1:1.000, vom 16.03.2022, 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 ein Teilbereich der Einbeziehungsfläche einem Mischgebiet (MI) zugerechnet;
- Im Satzungsbereich wird ein Baufenster gemäß den Eintragungen im Lageplan festgesetzt;
- Es sind maximal zwei Vollgeschoße zulässig – max. 7,00 m Traufhöhe über FFB-EG;
- Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 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 30° 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 Mischgebietes sind zwei Obstbäumen als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen (1 Stck. im Vorgarten/Südseite / 1 Stck. Nordseite).

Entlang der westlichen, nördlichen und teilweise südlichen Grundstücksgrenze wird auf 50% der

Länge eine 1-2-reihigen standortgerechten Hecke mit heimischen Sträuchern angelegt, die zur landschaftlichen Einbindung der Baufläche dient.

Aufgrund der exponierten Lage ist die landschaftliche Eingrünung auf der Ostseite durch eine 2-3-reihige Heckenpflanzung mit eingestreuten Heistern auf mind. 50 % der Länge der Grundstücksgrenze zwingend vorzusehen (notwendiger Grünstreifen 5,0 m breit).

Zum Schutze der bodenbrütenden Vogelarten erfolgt die Räumung des Baufeldes in der Regel nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar. Ausnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ausgleichsfläche

Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung¹ ergibt sich ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 276 m². In dieser Ausgleichsfläche westlich des Bauvorhabens wird die Landschaft ökologisch aufgewertet.

Hierzu wird intensiv genutztes Grünland zu einer extensiv genutzten Streuobstwiese mit hochstämmigen, heimischen Obstbäumen in einem Abstand von ca. 6-7 Metern entwickelt und dauerhaft gepflegt.

Die umzusetzenden Begrünungs-/ Ausgleichsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein.

§ 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 erbringt die Bauherrschaft.

Das anfallende Schmutzwasser des künftigen Bauplatzes (Flur-Nr. 367) wird durch 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 Flur-Nr. 367.

Das Niederschlagswasser (Dachwasser) wird zu 100% in eine neue Zisterne auf Flur.-Nr. 367 mit Überlauf in eine ehemalige Güllegrube auf der Flur-Nr. 393 zugeleitet. Niederschlagswasser von 50 m² der Hoffläche und Zufahrt wird in den vorhandenen Straßenentwässerungsgraben am Kuppelweg zugeleitet; die übrigen anteiligen Niederschläge auf den Hofflächen werden an die eigene Zisterne angeschlossen.

¹ In Anlehnung an den Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Januar 2003

§ 5

Hinweise Immissionsschutz

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

Hinweise Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

§ 7

In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung für das Flurstück Nr. 367 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

1) **Aufstellungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat von Zeitlofs hat in seiner Sitzung am 18.08.2021 gem. § 34 Abs. 4 und 5 BauGB beschlossen für die Teilfläche des Flurstückes Nr. 367, Gemarkung Roßbach eine Einbeziehungssatzung zu erlassen.

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 28.09.2021 bis 29.10.2021 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 28.09.2021 bis 29.10.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Marktgemeinderat behandelt, das Ergebnis mitgeteilt.

4) **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vomgemäß § 4a Abs. 3 BauGB die erneute Auslegung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom beschlossen.

Der Auslegungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurde gem. § 34 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

5) **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

6) **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

7) 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