



MARKT ZEITLOFS
Landkreis Bad Kissingen

SATZUNG
über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche
Flur-Nr. 403 (Teilfläche) Gemarkung Weißenbach
(20230119/20230216)

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Zulässige Bauvorhaben / Planungsrechtliche Festsetzungen
- § 3 Grünordnung / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- § 4 Erschließung / Ver- und Entsorgung
- § 5 Hinweise Immissionsschutz
- § 6 Hinweise Denkmalschutz
- § 7 In-Kraft-Treten

Zeitlofs, den

Verfasser:

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. 403, Markt Zeitlofs, Gemarkung Weißenbach

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 Weißenbach, durch Einbeziehung einer Außenbereichsfläche (Einbeziehungssatzung).

§ 1

Geltungsbereich

Das Grundstück Flur-Nr. 403 der Gemarkung Weißenbach wird nach der Darstellung des Geltungsbereiches im Lageplan dieser Einbeziehungssatzung festgelegt und umfasst 6.604 m². Die Planzeichnung im Maßstab 1:1.000, vom 19.01.2023, Plannr. 568 legt den Geltungsbereich einer Teilfläche von 2868 m² 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. § 9 BauGB und Art. 81 BayBO, jedoch unter Einhaltung der folgenden Punkte:

- Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus § 34 BauGB;
- im Satzungsbereich ist ein Baufenster gemäß den Eintragungen im Lageplan festgesetzt;
- es sind maximal zwei Vollgeschoß zulässig (E+D) – max. 4,50 m Traufhöhe über FFB-EG;
- die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,35 festgeschrieben und der Bodenversiegelungsgrad auf ein unumgängliches Maß beschränkt;
- 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 28° 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 der beiden Baugrundstücke sind zwei Obstbäumen als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen (1 Stck. im Vorgarten/Südseite / 1 Stck. Nordseite). In Anlehnung an Dorf typische Strukturen wird der Umgriff der beiden Wohnhäuser nicht als „Intensivrasen-Garten“ angelegt bzw. unterhalten sondern es wird der Charakter des dörflichen Gartens mit extensiven Obstwiesen angestrebt. Dominante Anpflanzungen fremdländischer Nadelgehölze und -sträucher sind

unzulässig.

Entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze wird auf 50% der Länge eine 1-3 reihige standortgerechte Vogelschutzhecke mit heimischen Sträuchern angelegt, die der landschaftlichen Einbindung der Bauflächen dient.

Zum Schutze der bodenbrütenden Vogelarten erfolgt die Räumung des Baufeldes in der Regel nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar, zwingend nach dem 20. Juni des Baujahrs. Ausnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ausgleichsfläche

Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung¹ ergibt sich ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 350 m². In dieser Ausgleichsfläche, Teilfläche Flur-Nr. 413 nordwestlich des Bauvorhabens wird die Landschaft ökologisch aufgewertet (Rand eines Dammwildgeheges).

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

§ 4

Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung der Grundstücke erfolgt vom westlich angrenzenden Forsthausweg (Verbindungsstraße Richtung Rupboden, Flur-Nr. 376). Die für die Anbindung / Erschließung der beiden Grundstücke erforderlichen Maßnahmen erbringt die Bauherrschaft (Trinkwasser-, Abwasser, Strom-, Telefonleitungen etc.).

Das anfallende Niederschlagswasser (Dachwasser) wird auf dem Satzungsgebiet mittels Zisterne zurückgehalten und der Notüberlauf den vorhandenen Flurgräben zugeführt.

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt über die Markt Zeitlofs bzw. den Landkreis Bad Kissingen.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz sichergestellt.

§ 5

Hinweise Immissionsschutz

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Aussiedlerhöfe können Immissionen bzw. Emissionen auftreten. Landwirtschaftliche Emissionen sind ortsüblich 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

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

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. 403 des Marktes Zeitlofs tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 34 Abs. 6 Satz 2

Entwurf 20230216

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat von Zeitlofs hat in seiner Sitzung am gem. § 34 Abs. 4 und 5 BauGB beschlossen für das Flurstück Nr. 403, Gemarkung Weißenbach eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2) Beteiligung der Öffentlichkeit

Den 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 in der Sitzung ambehandelt - das Ergebnis wurde der Bürgerschaft mitgeteilt.

3) Beteiligung der Behörden

Die 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 vombis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Marktgemeinderat in der Sitzung ambehandelt und das Ergebnis den Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mitgeteilt.

4) Satzungsbeschluss

Der Markt Zeitlofs hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom die Einbeziehungssatzung Flur-Nr. 403 für den Ortsteil Weißenbach in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Zeitlofs, den

Matthias Hauke
Erster Bürgermeister

Siegel

5) Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung Flur-Nr. 403 für den Ortsteil Weißenbach 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 Flur.-Nr. 403 des Ortsteils Weißenbach 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

Entwurf 20230216