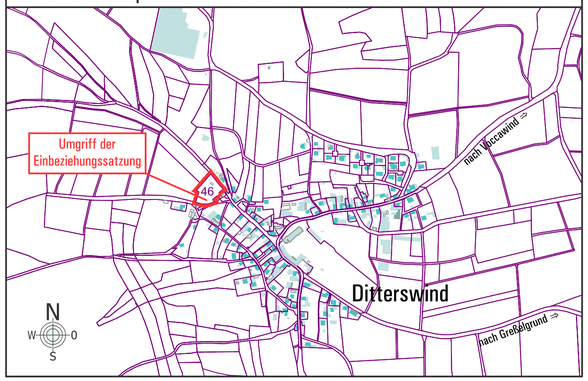
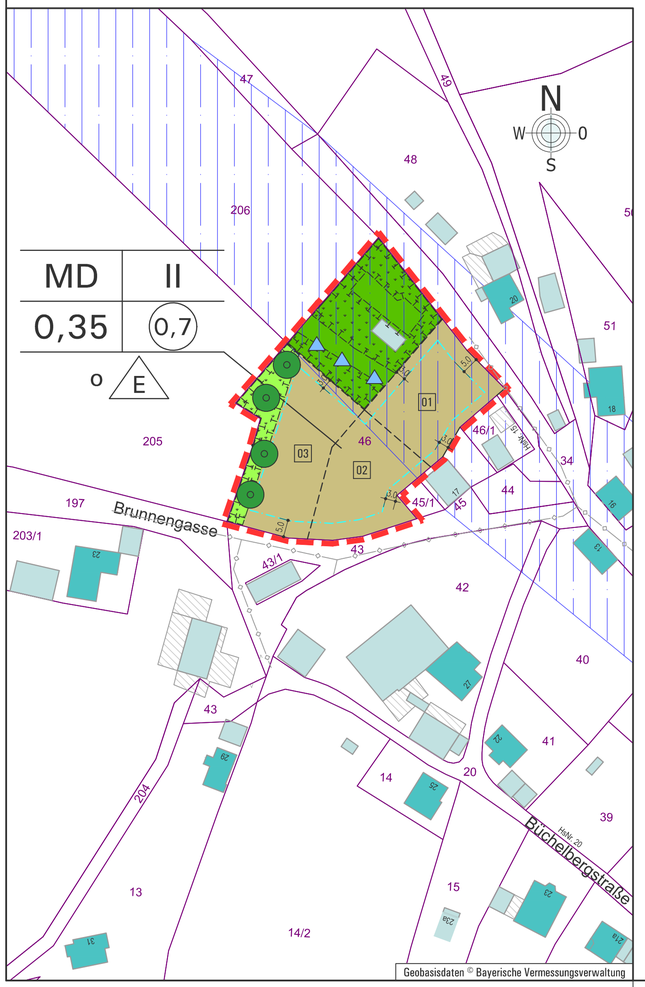
Übersichtsplan Maßstab 1:10000





TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung der Einbeziehungssatzung "Ditterswind" wird festgesetzt:

MD-Gebiet — Dorfgebiet § 5 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,35
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,7
Zahl der Vollgeschosse	II

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, Art. 6 BayBO)

3.1 Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind zugelassen: Einzelhäuser.

3.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.0 Textliche Festsetzung der Grünordnung

4.1 Pflanzung von vier Obstbaumhochstämmen lokal bewährter Sorten innerhalb der privaten Grünfläche

4.2 Anlage einer extensiv genutzten, artenreichen Wiese aus autochthonem Saatgut mit zweischüriger Mahd unter Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel und einer Bewirtschaftungspause zwischen dem 15.06. und dem 30.08.

4.3 Dauerhaft kurzrasige Mahd der Eingriffsbereiche ab Anfang März aus Artenschutzgründen (Brutvögel, Großer Wiesenknopf Ameisenbläuling, Zauneidechse)

4.4 Abzäunen der Brachflächen um die Pferdeweide bis Ende August, um zu verhindern dass bis zum Schlüpfen der Falter Larven des Wiesenknopf-Ameisenbläulings im Boden getötet werden

4.5 Die abgezäunten Brachebereiche dürfen nicht als Lagerflächen benutzt oder befahren werden.

4.6 Anlage von drei Totholz- oder Steinhaufen im südlichen, besonnten Bereich der Ausgleichsfläche.

4.7 Insgesamt besteht ein Ausgleichsbedarf von 1.237 m². Demgegenüber stehen 1.147 m² an Ausgleichsfläche. Somit ergibt sich ein Defizit von 90 m² die vom Ökokonto des Marktes Maroldsweisach abgebucht werden sollen.

Gehölzartenliste

Obstbäume: Qualität: H., 2xv, StU 8-10 cm, Kronenansatz ab 180 cm
Apfel, Birne, Kirsche, Speierling, Walnuss, Zwetschge

5.0 Hinweise

5.1 Bodenfunde

Art. 8 Abs. 1 DSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG
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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.2 Altlasten

Sollten bei Grabungsarbeiten Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landratsamt Haßberge - staatliches Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.

5.3 Abwasserbeseitigung

Das Einzugsgebiet des Umgriffs der Einbeziehungssatzung wird im Trennsystem entwässert.
Es ist mit Hangschichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainwasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.
Die anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten, ebenso die gemeindliche Entwässerungssatzung.

Bei ausreichender Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens kann das Niederschlagswasser einer Versickerungsanlage zugeführt werden.
Die Versickerungsanlagen ist unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik auszuführen.
Es ist zu beachten, dass ggf. ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis an das Landratsamt Haßberge zu stellen ist.
Die Versickerungsanlage ist in den Planunterlagen für Freistellungs- und Genehmigungsverfahren darzustellen und der Nachweis der Ermittlung des Versickerungsvolumens ist mit vorzulegen.

5.4 Landwirtschaft

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen auftreten, die auf das Gebiet einwirken können. Ebenso kann es aus der Tierhaltung landwirtschaftlicher Betriebe zu Geruchsemissionen kommen. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.

5.5 Straßen und Wege

Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers, Böschungen, die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden überwiegend außerhalb der im Bebauungsplan erfassten öffentlichen Verkehrsflächen angelegt. Die Inanspruchnahme ist zu dulden. Entschädigungsansprücheergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Einbauten wie Stützkeile für die Randbefestigungen, Frostschutzschürze etc. entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,65 m und einer Tiefe von ca. 0,60 m sowie Fundamentsockel der Straßenbeleuchtung zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht.

In Kreuzungsbereichen sind die Sichtdreiecke freizuhalten. Einfriedungen, die die Höhe von 0,80 m überschreiten und zu Sichtbehinderungen führen, sind nicht zulässig.

5.6 Nachbarrecht

Die geltenden Regelungen des Nachbarrechts gemäß Art. 47 und Art. 48 AGBGB sind zu beachten. Die Freihaltung des Lichtraumprofils von der Baumkrone bis 4,50 m Höhe an Erschließungsstraßen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten. Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

5.7 Luft-/ Erdwärmepumpen

Bei der Planung und Errichtung von Luft-/ Erdwärmepumpen ist eine lärmemissionsarme Ausführung zu verwenden (Schallleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)), die einen geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Diese Anlage ist auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudeseite aufzustellen.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	

A Art der baulichen Nutzung
B Zahl der Vollgeschosse
C Grundflächenzahl GRZ
D Geschossflächenzahl GFZ
E Bauweise

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

z. B. II — Zahl der Vollgeschosse
z. B. 0,35 — Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
z. B. (0,7) — Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

3. Bauweise und Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Bestehende unterirdische Leitungen

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Extensivwiese / Streuobstwiese mit Anpflanzung von 4 Obstbäumen gemäß Gehölzartenliste

Öffentliche Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Streuobstwiese mit Lesestein- und Totholzhaufen

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung "Ditterswind"

6.2 Hinweise

1 — bestehende Neben- und Hauptgebäude mit Überdachungen
142/8 — bestehende Flurstücksnummern
bestehende Flurstücksgrenzen
geplante Flurstücksgrenze
01 — Bauparzellennummer
Wassersensibler Bereich gemäß Bayerischem Landesamt für Umwelt

PROJEKT NR.	PLANUNGSSTAND	PLAN NR.	ANLAGE
0657	Fassung vom 22.03.2021	1	Begründung

MASSSTAB: 1: 1000 / 1: 10000

Einbeziehungssatzung
mit integrierter Grünordnung

	NAME	DATUM
ENTW.	Derra	Jan. 21
GEZ.	Pfaff	Feb. 21
GEPR.	Stubenrauch	März 21

VORHABEN:
Markt Maroldsweisach
Gemeindeteil Ditterswind
Einbeziehungssatzung "Ditterswind"

LANDKREIS: Haßberge

VORHABENSTRÄGER:
Markt Maroldsweisach
Hauptstraße 24
96126 Maroldsweisach

22.03.2021
DATUM — UNTERSCHRIFT

Ingenieurbüro Stubenrauch
Schloßberg 3
97486 Königsberg
Tel.: 09525/98293-0
Fax: 09525/98293-9
Mail: info@ise-ing.de

22.03.2021 — Erika Stubenrauch
DATUM — Dipl.-Ing. (FH) Erika Stubenrauch

Markt Maroldsweisach

Gemeindeteil Ditterswind

Verfahrensvermerke zur Einbeziehungssatzung "Ditterswind"

in der Fassung vom 22.03.2021

Der Markt Maroldsweisach hat in der Sitzung vom 06.07.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Ditterswind" gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 16.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 22.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 22.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

Der Markt Maroldsweisach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.____ die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Maroldsweisach, den __.__.____

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Ausgefertigt

Maroldsweisach, den __.__.____

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Maroldsweisach, den __.__.____

(Siegel)

.....
Bürgermeister

0,38