Markt Ebrach
Ortsteil Großgressingen

Einbeziehungssatzung „Großgressingen Nördliche Neuburgstraße“

nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

BEGRÜNDUNG UND SATZUNG

Textliche Festsetzungen
Entwurf 21. September 2020

PLANVERFASSER

Günther Maak (Dipl.- Ing. Landschaftsarchitekt)

Am Stiegel 5
97286 Winterhausen
09333/903637
maak.office@t-online.de

PLANFASSUNG

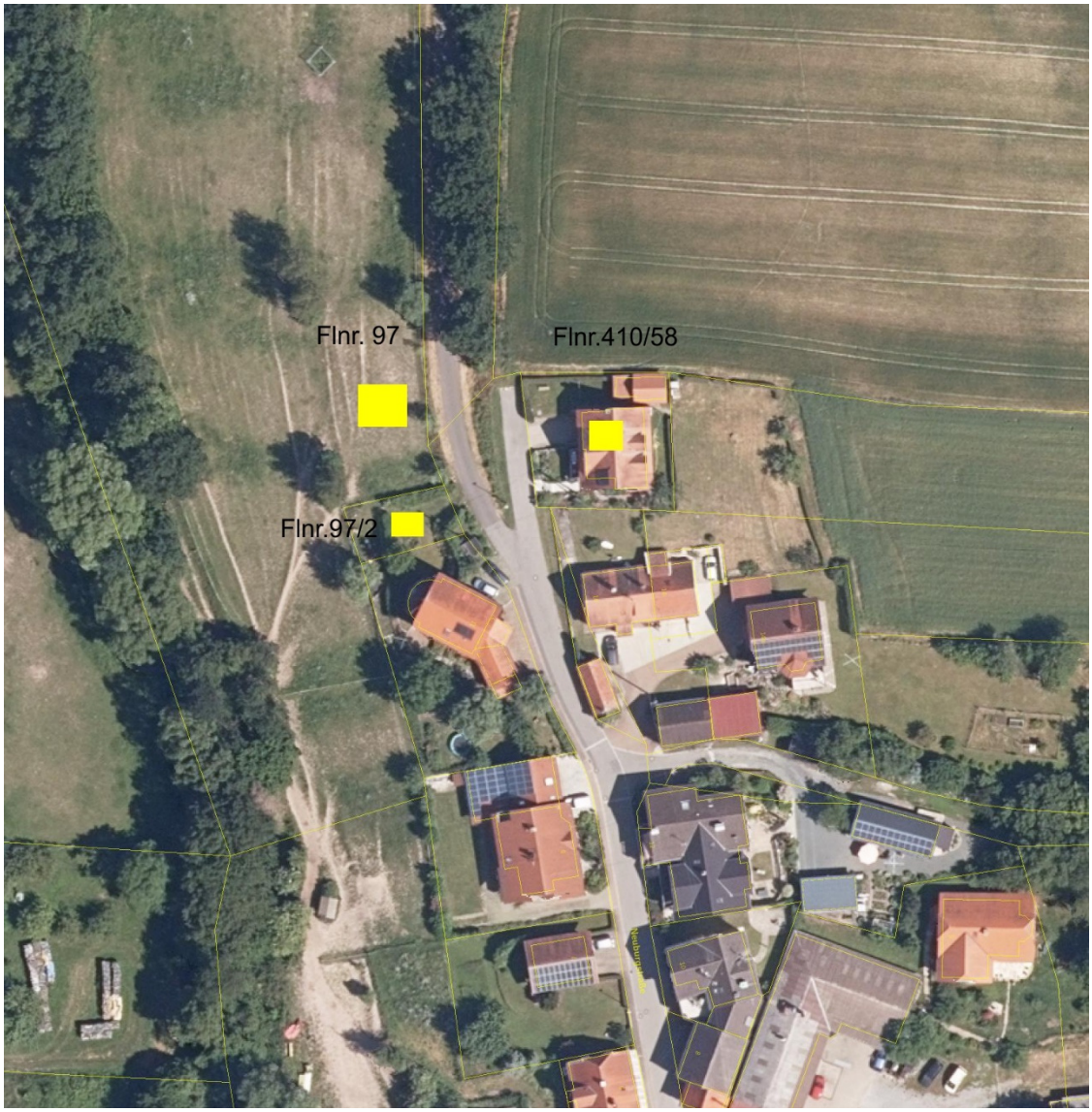
Entwurf

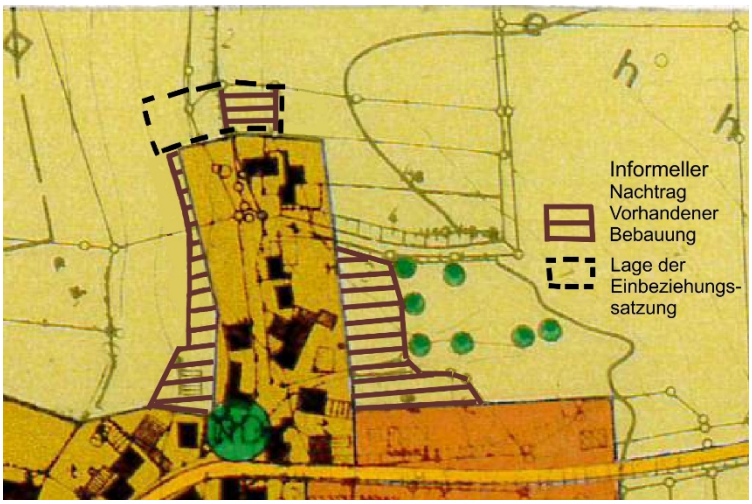
DATUM 21.September 2020

I. Begründung

1. Anlass, Anforderungen und Planungsgrundlagen

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses am nordlichen Ortsrand auf einer Teilfläche von Flnr. 97, welche planungsrechtlich im Außenbereich liegt.
Das südlich davon befindliche Gartengrundstück auf Flurnr.97/2 wird als private Grünfläche einbezogen, um den direkten Anschluss an die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Siedlungsfläche herzustellen. Die vorhandene Bebauung von 410/58, die planungsrechtlich ebenfalls bisher im Außenbereich liegt, wird ebenfalls einbezogen. (vgl. auch Auszug Flächennutzungsplan nächste Seite)





Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1985, Ortsteil Großgressingen mit Lage der Einbeziehungssatzung mit informellem Eintrag bereits vorhandener Bebauung

ZEICHENERKLÄRUNG

GRENZEN

- REGIERUNGSBEZIRKSGRENZE
- GEMEINDEGRENZE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- W — WOHNBAUFLÄCHEN
- M — GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
- G — GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
- SO — SONDERGEBIET MIT ZWECKBESTIMMUNG

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

- ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRS-STRASSEN, GEMEINDEVERBINDUNGSSTRASSEN (GVS)
- ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRS-STRASSEN, GEPLANT
- BAUBESCHRÄNKUNGSZONE
- BAUVERBOTSZONE
- ORTSDURCHFAHRTSGRENZE MIT KM-ANGABE
- P — RUHENDER VERKEHR
- BAHNANLAGEN
- BAHNHOF
- HÖHENGLEICHE KREUZUNG TECHN. NICHT GESICHERT
- STRASSENÜBERFÜHRUNG

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN USW.

- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
- UMSPANNWERK
- TRAFOSTATION
- BRUNNEN
- QUELLE
- HOCHBEHÄLTER
- LÖSCHWASSERBEHÄLTER
- PUMPWERK
- KLÄRANLAGE
- LAGERFLÄCHE FÜR FESTE ABFALLSTOFFE
- F — FERNSEHFÜLLSENDER

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- WASSERFLÄCHEN
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- SW — SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG
- FB — FASSUNGSBEREICH
- EZ — ENGERE SCHUTZZONE
- WZ — WEITERE SCHUTZZONE

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT MIT BESONDERER BEDEUTUNG FÜR DAS ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD UND DIE NAHERHOLUNG
- FLÄCHEN FÜR ERWERBSGÄRTNEREIEN
- FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS
- N — NATURSCHUTZGEBIET
- ND — NATURDENKMAL
- UMGRENZUNG DER FLÄCHE FÜR SCHUTZWÜRDIGE BIOTOPE
- B — SCHUTZWÜRDES BIOTOP
- BEDEUTENDE LANDSCHAFTSPRÄGENDE BAUM- UND STRAUCHGRUPPEN

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPT-ABWASSERLEITUNGEN

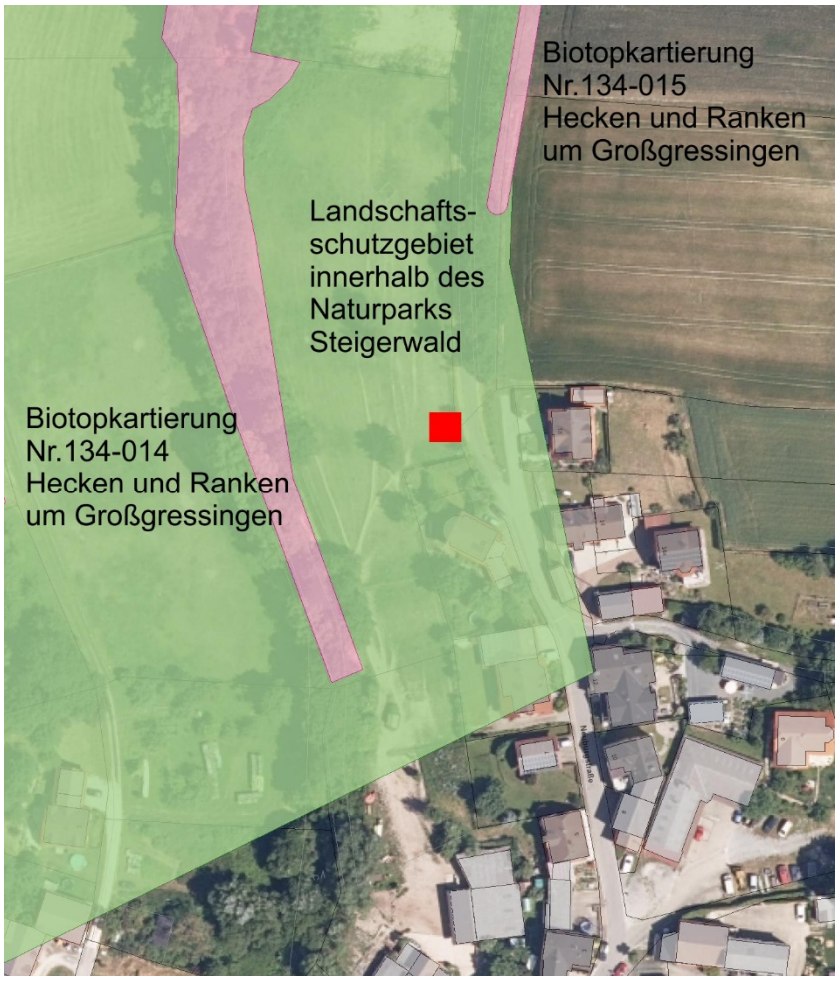
- ELEKTRISCHE FREILEITUNG
- E — ELEKTRISCHE KABELLEITUNG
- W — WASSERLEITUNG
- A — ABWASSERLEITUNG

GRÜNFLÄCHEN

- GRÜNFLÄCHEN
- GRÜNFLÄCHEN MIT ZWECKBESTIMMUNG
- PARKANLAGE
- DAUERKLEINGÄRTEN
- SPORTPLATZ
- ZELTPLATZ
- BADEPLATZ, FREIBAD
- FRIEDHOF

Anforderungen:

Anforderungen Schutzgebiete
Das neue Bauvorhaben auf Flnr. 97. liegt, ebenso wie die anderen schon südlich angrenzenden vorhandenen Gebäude westlich der Neuburgstraße im Landschafts-schutzgebiet innerhalb des Naturparks Steigerwald auf einem nach Westen geneigten Hang.



Das Landschaftsschutzgebiet westlich der Neuburgstraße ist durch Bebauung sozusagen vorbelastet und eine ergänzende Bebauung, die sich nicht weiter nach Norden erstreckt als die bestehende Bebauung östlich und nicht weiter nach Westen erstreckt als die Bebauung südlich erscheint dem Schutzzweck nicht abträglich, wenn ein neues Gebäude behutsam in die Landschaft eingefügt wird.
Die im weiteren Umfeld befindlichen Heckenbiotope der Biotopkatierung Bayern sind nicht betroffen.

Es sind keine FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete betroffen.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG der Meldepflicht an das bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Bamberg.

Harmonischer Übergang zur Landschaft im Landschaftsschutzgebiet

Um eine Abstufung der Bebauungsdichte zur freien Landschaft zu erzielen, wird die GRZ auf maximal 0,35 festgesetzt.

Die Bebauung sollte sich nur auf den oberen Hangbereich in der Nähe des Weges (hier links auf dem Foto) beschränken und sollte parallel zu den Höhenlinien errichtet werden.

Ansicht des Hangbereiches von Norden

Der Hang weist im oberen Bereich ein Gefälle von 25 Prozent auf und wird im unteren Bereich steiler. Auf 10m Länge (in etwa Hausbreite) ergibt sich eine durchschnittliche Höhendifferenz von max. 2,5m. Talseitige Aufschüttungen für Terrassen sind zu vermeiden.
Also wird das Kellergeschoss an der Talseite voll sichtbar sein, es geht eigentlich mehr in Richtung Hanghaus bzw. aufgeständerte Balkonterrasse. Es sind Fest-setzungen zu Verhinderung von landschaftsbildverunstaltenden Aufschüttungen nötig. Aufschüttungen über 1m sind im Landschaftsschutzgebiet störend. An den Außengrenzen sind höhengleiche Anschlüsse nötig.

Anpassung an das Ortsgefüge
Die Baukörper sollten maximal aus Erdgeschoss und Dachgeschoss bestehen, mit ortsüblicher Dachneigung. Vorgegeben im Umfeld sind mittelsteile Dachneigungen, sowie Dacheindeckungen im Farbton naturrot und anthrazit

2. Erschließung

Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die Neuburgstraße bzw. deren Fortsetzung als landwirtschaftlicher Weg gesichert. (Flnr.64/2 und Flnr. 286)

Wasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral über die bestehenden gemeindlichen Anlagen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Bayernwerk AG, Netzcenter Bamberg, gewährleistet.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Bamberg ausgeführt.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG ist für das Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgeschrieben, sofern aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Bilanzierung wurde gemäß den Vorgaben des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) erstellt

Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Es wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt, Damit wird eine zulässige Baudichte erreicht, die einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad (Typ B) entspricht.

	Einbezogene Fläche	Bestand	Einstufung	Kompensa-tionsfaktor	Ausgleichs-fläche
Flnr. 410/58	457 m²	Schon bebaut	(Kein Eingriff)	0,0	
97/2	136 m²	Vorh. Gartenland	(Kein Eingriff)	0,0	
Tw. Flnr. 97	515 m² (Baufläche)	Beweidetes Grünland im Landschaftsschutz-gebiet am Ortsrand	Gebiet mittlerer Bedeutung	0,5	260 m²
Tw. Flnr. 97	295 m² (Grünfläche)	Beweidetes Grünland im Landschaftsschutz-gebiet am Ortsrand	(Kein Eingriff)	0,0	

Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich:

Anlage einer Streuobstwiese aus hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorten. Anzahl der Obstbäume mindestens 5 Stück. Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz. Extensive Wiesennutzung mit zweimaliger Mahd oder extensive Beweidung.

II. Satzung

Nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt der Markt Ebrach
folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Großgressingen einbezogen werden Teilflächen von Flnr. 97, Flnr. 410/58 sowie 97/2 der Gemarkung Großgressingen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Zeichnerische Festsetzungen

Siehe Plan M 1/1000

§ 4 Textliche Festsetzungen zur baulichen Nutzung und Gestaltung

1. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 festgesetzt.

2. Anzahl der Geschosse: Maximal zulässig sind 2 Vollgeschosse.

3. Dachgestaltung: Dächer über Hauptgebäuden sind nur zulässig als Satteldächer mit mittigem First, dabei Dachneigung 28 – 45 Grad.

4. Abstandsflächen:
   Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze:
   Pro Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Fläche von 30 m² Bruttogrundfläche und bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 3,00 m über natürlichem Gelände auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Aufschüttungen:
   Aufschüttungen über 1m sind im Landschaftsschutzgebiet nicht zulässig. An den Außengrenzen der Baugrundstücke und Gartengrundstücke sind höhengleiche Anschlüsse nötig.

7. Folgende Nutzungen sind in Anlehnung an §5 Baunutzungsverordnung 1990 zulässig:
   - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
   - Sonstige Wohngebäude
   - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstlicher Erzeugnisse
   - Sonstige Gewerbebetriebe, soweit nicht wesentlich störend

§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich
Festgesetzte Maßnahmen:

Ausgleichsfläche A1, zugeordnet zu Baugrundstück auf Flnr. 97: Anlage einer Streuobstwiese aus hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorten auf einer Teilfläche von Flnr. 97. Anzahl der Obstbäume mindestens 5 Stück. Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz. Extensive Wiesennutzung mit zweimaliger Mahd oder extensive Beweidung.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

III. **Verfahren** (vereinfachtes Verfahren)

1. Aufstellungsbeschluss und Billigung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am ……die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen, den Satzungsentwurf vom ……gebilligt und die öffentliche Auslegung, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Ebrach, ……2020

…….
1.Bürgermeister

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom ……2020 bis …….2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ebrach, ……2020

…….
1.Bürgermeister

3. Behördenbeteiligung

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom …….2020 bis ……..2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ebrach, ……2020

…….
1.Bürgermeister

4. Satzung

Der Markt Ebrach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom …….2020 die Satzung beschlossen.

Ebrach,……. 2020

…….
1.Bürgermeister

5. Ausfertigung

Die Satzung wurde hiermit ausgefertigt.

Ebrach, ……..2020

…….
1.Bürgermeister

6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ……..2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Ebrach,…… 2020

…….
1.Bürgermeister