

Einbeziehungssatzung für das Gebiet "Kieswinkel" in Rothmannsthal Flst.-Nr. 551/1, Gemarkung Rothmannsthal, STADT LICHTENFELS

A) PLANZEICHNUNG M 1: 1000



B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)



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

- 2.1 Grundflächenzahl **GRZ 0,40**
- 2.2 Anzahl der Vollgeschosse (VG) **II**

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22,23 BauNVO)

- 3.1 offene Bauweise **o(offen)**
In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zulässig.
- 3.2 Baugrenze **---**
Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können gemäß § 23 Abs.5 BauNVO Nebenanlagen zugelassen werden. Unabhängig von den zeichnerischen Festsetzungen gilt Art.6 Abs.5 Satz 1 BayBO.

4. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr. 5 und Abs.4 BauGB)

privates Grün

4.1 Grünordnung

Für private Grünflächen sind ausschließlich gebietsheimische (autochthone) Gehölzarten zulässig. Entsprechende Arten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt:

Bäume I. Wuchsordnung (1) - Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 14-16
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Tilia cordata - Winter-Linde

Bäume II. Wuchsordnung (2) - Mindestqualität Hochstamm, 3xv StU 12-14
Acer campestre - Feldahorn
Betula pendula - Birke
Malus sylvestris - Holz-Apfel
Pyrus pyraeaster - Holz-Birne
Sowie standortgerechte und heimische Sorten von Obstbäumen.

Sträucher (3) - Mindestqualität: 3xv, 100-150, mB
Berberis vulgaris - Berberitze
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Salix spec. - Weiden
Corylus avellana - Haselnuss
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Gemeine Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Ligustrum vulgare - Gewöhl-Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa spec. Wild - Rosen
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Kletterpflanzen (4) - Mindestqualität: Co
Parthenocissus i. A. - Wilder Wein
Hedera helix - Efeu
Clematis vitalba - Waldrebe
Polygonum aubertii - Schlingknöterich

Abhängig von der gewählten Art sind entsprechende Rankhilfen vorzusehen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

- 5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 5.2.1 Anpflanzungen: sonstige Bepflanzungen
- 5.2.2 anzupflanzender Baum (nicht standortgebunden)

5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 21 Abs.1 BNatSchG werden auf dem im Plan mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Innerhalb der Ausgleichsfläche ist ein mehrreihiges Vogelnähr- und Wildobstgehölz zu pflanzen. Die Ränder der Pflanzfläche sind unregelmäßig gebuchtet auszuführen. Die Einzelsträucher sind im Dreiecksverband im Raster von 1,50 x 1,50 m zu pflanzen. Dabei sind immer 3 bis 5 Sträucher in Gruppen zu gleicher Art zu pflanzen. Es sind Arten und Mindestqualitäten der Liste (3) zu entnehmen. Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Errichten von mindestens 3 Stein- oder Totholzhaufen verteilt auf die Fläche als Versteck für Kleintiere.

5.4 Versiegelungen

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine etc.) oder versickerungsfähigen Pflasterdecke auszuführen.

6. Zulässigkeit von Bauvorhaben

- 6.1 Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB sowie den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung.
- 6.2 Spätestens 3 Jahre nach Nutzungsaufnahme ist von den Eigentümern nachzuweisen, dass die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes geltenden Festsetzungen im Kriterienkatalog für die "Grüne Hausnummer" unter den Titeln "Nachhaltiger Umgang mit Regenwasser" und "Naturschutz am Haus und im Garten" erfüllt werden.
- 6.3 Für Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.) sind Flachdächer dann zulässig, wenn diese als extensive Gründächer ausgeführt werden. Ansonsten sind Garagen und Nebengebäude, die mit dem Hauptgebäude in Verbindung stehen, in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
- 6.4 Das Anlegen von intensiven „Stein-Schottergärten“ ist nicht zulässig.

7. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen in der nebenstehenden Planzeichnung. Diese ist Bestandteil der Satzung. Das innerhalb des Geltungsbereiches gelegene Flurstück Nr. 551/1 der Gemarkung (Gmkg.) Rothmannsthal wird in den im Zusammenhang bebauten Stadtteil Rothmannsthal einbezogen.

Bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Bestehende bauliche Anlagen

Ein- bzw. Ausfahrten

Neubau Gebäude | Halle

C) GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

2. Zeichnungsgrundlagen

Die vorliegende Zeichnungsgrundlage ist ein Abzug der digitalen Flurkarte. Diese entspricht dem Stand vom 08.03.2021. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen. Die Darstellungen der Zeichenerklärung entsprechen der Planzeichenverordnung 1990.

D) VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 20.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Kieswinkel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 06.05.2022 hat in der Zeit vom 12.07.2022 bis 10.08.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 06.05.2022 hat in der Zeit vom 12.07.2022 bis 10.08.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 23.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2023 bis 27.03.2023 beteiligt.
- Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 23.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2023 bis 27.03.2023 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Lichtenfels hat mit Beschluss des Stadtrates vom 08.05.2023 die Einbeziehungssatzung als Satzung beschlossen

Lichtenfels, den 09.05.2023

Andreas Hügerich,
Erster Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Lichtenfels, den 09.05.2023

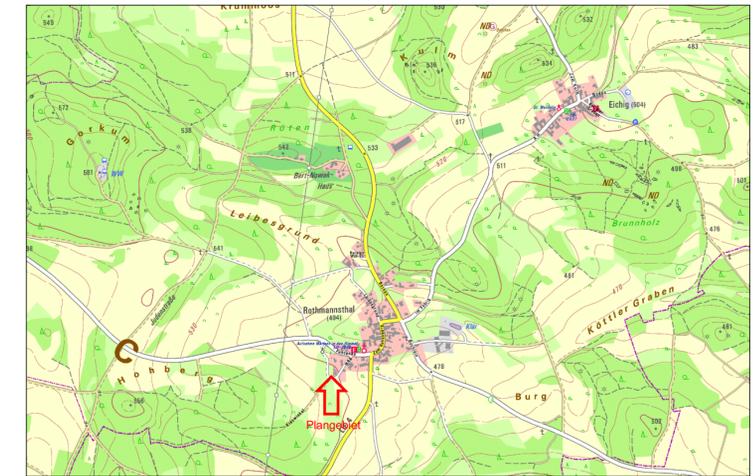
Andreas Hügerich,
Erster Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am 23.05.2023 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Lichtenfels, den 23.05.2023

Andreas Hügerich,
Erster Bürgermeister



Übersichtskarte



Luftbild aus Biotopkartierung mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

GENEHMIGUNGSPLANUNG

Nr.	Änderungen	geändert am	Name	geprüft am	Name
Vorhaben:	ERRICHTUNG EINER UNTERSTELLHALLE				
Verfahrensträger:	STADT LICHTENFELS Marktplatz 1/ 5 96215 Lichtenfels				Anlage 1
Vorhaben- und Erschließungsträger:	STADT LICHTENFELS Marktplatz 1/ 5 96215 Lichtenfels				Projekt-Nr:
Landkreis:	Lichtenfels				Tag
Maßstab:	Einbeziehungssatzung mit Festsetzungen und Verfahrenshinweisen				Name
1 : 1000				entw. Jan. 2023	WK
				gez. Jan. 2023	WK
				gepr.	
Vorhabensträger:	Architekt Wolfgang Kuhnlein Gnellenroth 8 96215 Lichtenfels T. 09571 - 75 84 917 F. 09571 - 75 84 947 architekt@gnellenroth.de				
(Datum)		18.04.2023	(Datum)		(Unterschrift)