

© 2023 Geodaten, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg



A VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für die Einbeziehungssatzung „Schmidsäcker“ in Stetten.

2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 MD Dorfgebiet (§5 Bau NVO)
- 2.2 II Anzahl der Vollgeschosse
- 2.2 0,3 maximale zulässige Grundflächenzahl/GRZ (19 Abs. 1 BauNVO)
- 2.3 E Nur Einzelwohnhaus zugelassen.

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

3.1 Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und b)

4.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

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 eine mindestens dreireihige 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.

4.2 Pflanzgebot (nicht standortgebunden)
Es gilt ein Pflanzgebot für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Auf dem Baugrundstück ist pro 200 m² nutzbarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Wuchsordnung 1. oder zwei Bäume der 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.

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

4.4 „Das Anlegen von „Stein-Schottergärten“ ist nicht zulässig.“

4.5 Spätestens 3 Jahre nach Nutzungsaufnahme ist von den Eigentümern nachzuweisen, dass die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes geltenden Kriterien der „Grüne Hausnummer“ erfüllt werden. (Der Bewertungsbogen ist detailliert in der Begründung aufgeführt.)

Grünordnung

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

- Bäume I (Wuchsordnung 1) - Mindestqualität Hochstamm, 3cv, SHU 14-16H**
- Acer platanoides → Spitz-Ahorn
 - Tilia cordata → Winter-Linde
- Bäume II (Wuchsordnung 2) - Mindestqualität Hochstamm, 3cv SHU 12-14H**
- Acer campestre → Feldahorn → Alnus glutinosa → Schwarz-Erle
 - Betula pendula → Birke → Carpinus betulata → Hainbuche
 - Malus sylvestris → Hoch-Äpfel → Prunus avium → Gemeine Kirsche
 - Pyrus syriacus → Heil-Äpfel → Sorbus aucuparia → Eberesche
 - Sowie standortgerechte und heimische Sorten von Obstbäumen
- Sträucher (3) - Mindestqualität 3cv, 100-150, mH**
- Berberis vulgaris → Berberitze → Corylus avellana → Haselnuß
 - Crataegus laevigata → Zornrose → Weißdorn → Ligustrum vulgare → Gewöhnl.-Liguster →
 - Lonicera xylosteum → Röhle-Heddenbüsche/Prinospinosa → Schlüssel
 - Rhamnus cathartica → Kreuzdorn → Rosa spec. Wild- → Rosen →
 - Salix spec → Weiden → Viburnum lantana → Wolliger Schneeball
- Heilpflanzen (4) - Mindestqualität: Cuf**
- Parthenocissus t.A. → Wilder Wein → Clematis vitalba → Waldreißig
 - Hedera helix → Efeu → Polygonum aurib- → Schlingkleeblüher

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO)

- 1. **Dächer**
Für die Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
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.
- 1.2 **Dachneigung**
Dachneigung (25 bis 35 Grad) variiert entsprechend der Dachform.
- 1.3 **Dachaufbauten:**
Es sind nur Einzelgauben (Gauben Gesamtlänge je Seite 1/3 der Firstlänge) zulässig. Die Breite von Einzelgauben darf 3,00 m nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Giebelortgang muss mindestens 1/5 der Dachlänge des Hauptdaches betragen. Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt werden.
- 1.4 **Bedachungsmaterial:**
Als Dachbedeckungen sind rote, rotbraune und graue Ziegelsteine zugelassen.
- 2. **Fassadengestaltung:**
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz in weißen oder gedeckten, natur- oder pastellfarbenen Farbönen zu versehen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.
- 3. **Garagen**
Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten, dieser darf nicht überdacht werden.
Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig. Die Festlegungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO Art. 6 Abs. 9) bezüglich der Garagen sind verbindlich.
- 4. **Einfriedigung:**
Einfriedigungen dürfen nicht als geschlossene Wände errichtet werden. Sollten Einfriedigungen vorgesehen werden, wird empfohlen, diese als Latenzäune oder natürliche Hecken auszuführen.
Pfeiler oder Stützen sind nur als Tor- oder Türpfeiler zulässig.
Im Baugelbiet ist eine Zaunhöhe von max. 1,00 m zugelassen. Massive Sockel dürfen nicht mehr als 25 cm über OK Fahrbahn hoch geführt werden. Zwischen privaten Grundstücken sind auch Zaune ohne Sockel als Maschendrahtzaune bis max. 1,80m Höhe zulässig. Sie sollen dann mit Sträuchern und/oder Rank- Pflanzen eingegrünt werden. Trockenmauern aus Natursteinen sind zulässig.

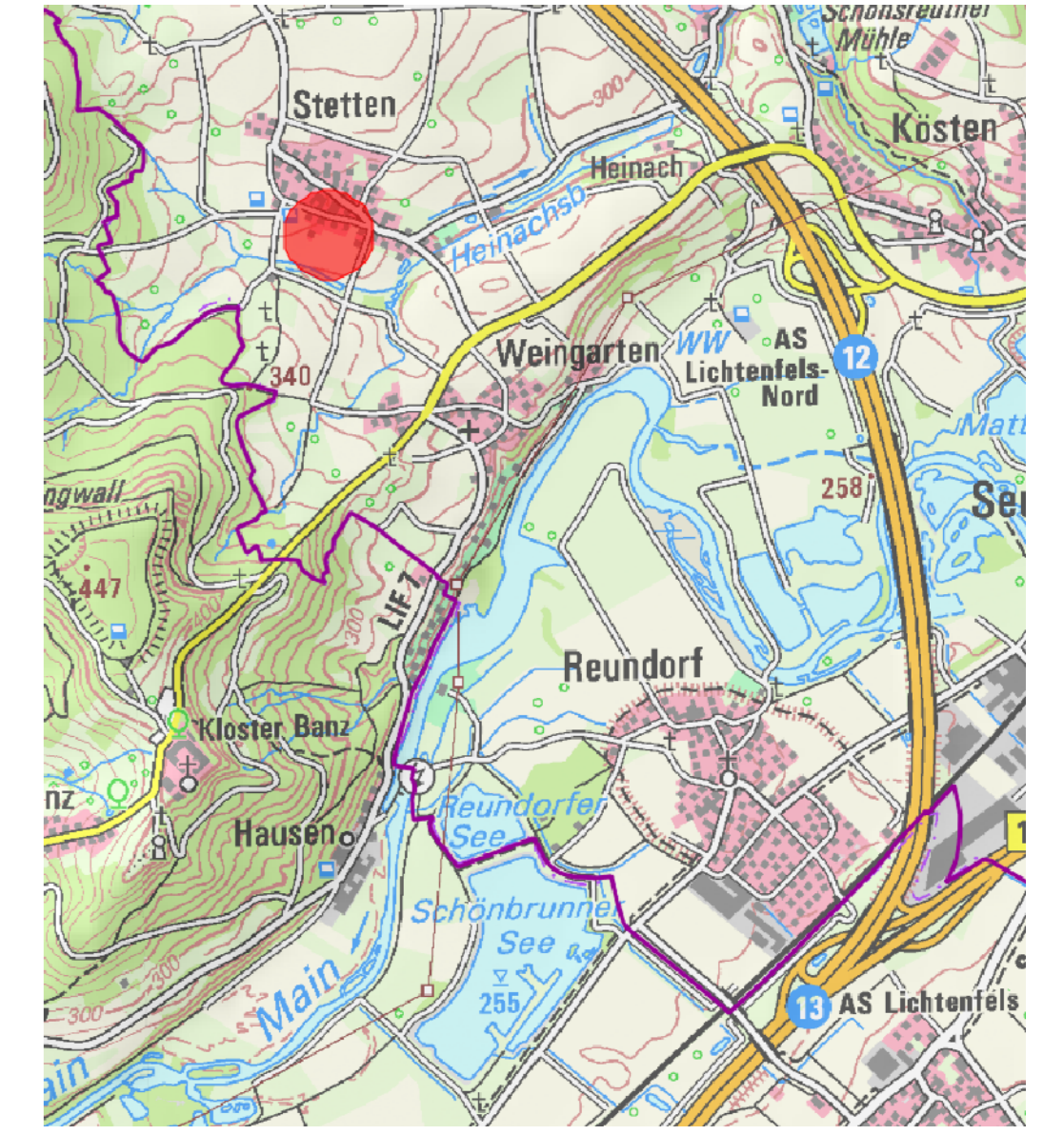
C. HINWEISE

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. 718/3 Flurstücks Nummern
- 3. Bestehende bauliche Anlage mit Hausnummer
- 4. Es sind Maßnahmen zur insektenfreundlichen Beleuchtung zu treffen.

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	Dachneigung
Grundflächenzahl	Wohneinheiten

- 6. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung muss auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.
- 7. Die Nutzung von Regenwasser zu hierfür geeigneten Zwecken ist unter Beachtung der einschlägigen Satzungen grundsätzlich möglich.
- 8. Oberflächenversiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 9. Die Entwässerung der einzelnen Bauvorhaben erfolgt im Trennsystem. Drainagen dürfen nicht dem öffentlichen Kanal zugeführt werden.
- 10. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Um einen eventuellen Rückstau im Kanalsystem zu vermeiden, ist der Einbau einer Rückstausicherung vorgeschrieben.
- 11. **Denkmalschutz**
(Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1-4 BayDSchG) Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach unverzüglicher Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, Fax: 0951/409530, unverändert zu belassen.
Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 12. **Oberboden/Boden**
Der besondere Schutz des Oberbodens ist zu beachten. Es gelten die sonstigen Vorgaben zum Boden nach DIN 193731 und §12 BBodSchV. Im Gebiet anfallender Oberboden ist vor Baubeginn profilgerecht zu lösen und geordnet in Mieten zu lagern. Er ist bevorzugt innerhalb des Geltungsbereiches in Gehölz- und/oder Ansaatflächen wieder einzubringen oder extern als Oberboden wiederzuverwenden.
- 13. **Regenerative Energien/Geothermie**
Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auf den Dachflächen ist zulässig.
- 14. Stellplätze, Garagen
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Lichtenfels in der jeweiligen gültigen Fassung.
- 15. Die Gestaltungssatzung der Stadt Lichtenfels findet in der jeweiligen gültigen Fassung Anwendung.



Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 14.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Schmidsäcker“ in Stetten beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 25.10.2022 hat in der Zeit vom 01.12.2022 bis 02.01.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 25.10.2022 hat in der Zeit vom 01.12.2022 bis 02.01.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 13.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2023 bis 03.04.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 13.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2023 bis 03.04.2023 öffentlich ausgestellt.
6. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 08.05.2023 die Einbeziehungssatzung in gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.05.2023 als Satzung beschlossen.

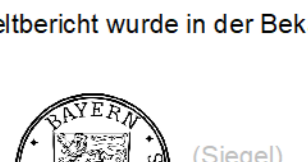
Lichtenfels, den 09.05.2023

Andreas Hügerich
Erster Bürgermeister



Lichtenfels, den 09.05.2023

Andreas Hügerich
Erster Bürgermeister



Einbeziehungssatzung

„Schmidsäcker in Stetten“

Maßstab: 1:1000

Auftraggeber:



Stadt Lichtenfels, Marktplatz 1+5, 96215 Lichtenfels

Gefertigt: 02.05.2023 Bauverwaltung

Gesehen u. anerkannt: Erster Bürgermeister der Stadt Lichtenfels

Andreas Hügerich
Herr Andreas Hügerich

