

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. GELTUNGSBEREICH
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung nach § 9 (7) BauGB
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 9 (1) NR. 1 BAUGB
2.1 Mischgebiet nach § 6 BauNVO
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 9 (1) NR. 1 BAUGB UND §§ 22 UND 23 BAUNVO
Nutzungsschablone
max-zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
max-zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
max-zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung
4. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
nur-Einzelhäuser-zulässig
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Dachform: Flachdach
abweichende Bauweise
5. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN NACH § 9 (1) NR. 25 b BAUGB
5.1 Pflanzung Einzelbaum ohne Standortbindung
5.2 Pflanzung Einzelbaum mit Standortbindung
5.3 Pflanzung einer dreireihigen Hecke
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN
Grenze der Schutzzonen II und III des Wasserschutzgebietes Herschfeld

III. HINWEISE

- 1. Vorhandene Grundstücksgrenzen
2. Flurnummern
3. Bestehende Gebäude
4. Geplante Gebäude
5. Vorgesehene Zufahrten

1. Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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.

2. Entwässerung

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz- /Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

3. Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, wie z.B. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder andere Verdachtsmomente wie Geruch und Optik, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu beteiligen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

4. Aushub

Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zu untersuchen und zu verwerten bzw. zu entsorgen.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauBG)

Die Art der baulichen Nutzung der Einbeziehungssatzung der Fl.Nr. 166 der Gem. Herschfeld wird als "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
Geschosflächenzahl (GFZ) im Bereich MI1 2,3
Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse im Bereich MI1 IV
Geschosflächenzahl (GFZ) im Bereich MI2 4,7
Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse im Bereich MI2 III
Die Geschosfläche von Garagengeschossen bleibt bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)

- 3-1 Bauweise: abweichende Bauweise
3-2 Als Bauformen sind zugelassen: Einzelhäuser
3-3 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
3-4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

4. Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze der zeichnerischen Festsetzungen begrenzt.

5. Höhenfestsetzung

5.1 Für den Bereich MI1 wird eine max. Gebäudehöhe von 13,5 m (261,20 m ü.NN), für den Bereich MI2 von 10,0 m (257,70 m ü.NN) über FOK Erdgeschoss festgesetzt.

5.2 Bezugshöhe ist die Fußbodenoberkante Erdgeschoss mit ca. 247,70 m ü. NN. Bezugspunkt ist die Höhe des Kanaldeckels auf der gegenüber liegenden Straßenseite im Gehweg (Fl.Nr. 319/18, siehe Plandarstellung mit Höhenkote) mit 247,20 m ü. NN.

5.3 Im Bereich der im Planteil dargestellten Bereiche MI1 und MI2 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelfgeschoss auszubilden. Dessen Außenwände müssen wie folgt hinter die Außenwandflächen des Erdgeschosses zurücktreten:

- Bereich MI1:
- auf der Nordwestseite um mind. 3,5 m
- auf der Nordostseite auf mindestens 80 % der Länge um 4,0 m
- auf der Südostseite (Straßenseite) auf mindestens 80 % der Länge um 2,5 m

- Bereich MI2:
- auf der Nordwestseite um mind. 2,2 m
- auf der Südostseite (Straßenseite) auf mindestens 80 % der Länge um 2,2 m

5.4 Dachaufbauten (Lüftungsanlagen, Aufzüge) mit einer Höhe von bis zu 3 m sind zulässig.

6. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 6.1 Die Dächer sind als Flachdächer zulässig.
6.2 Die Dächer sind abgesehen von Freisitzen und technischen Aufbauten sowie PV-Anlagen extensiv zu begrünen.
7. Geländeveränderungen
7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich sind zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig.

8. Oberflächengewässer, Entwässerung

- 8.1 Die Dichtigkeit der Hausanschlussleitung ist aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone II bzw. III in regelmäßigen Abständen nachzuweisen.
8.2 Aufgrund der Lage in der Schutzzone II bzw. III des Wasserschutzgebietes ist eine örtliche Versicherung von Oberflächenwasser auszuschließen. Das Oberflächenwasser aus den Dachflächen und Flächenversiegelungen ist durch eine extensive Dachbegrünung und den Bau von Retentionszisternen zwischen zu speichern.
8.3 Gebäude, Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation bei Dürren, insbesondere der Unterlieger, führt.

9. Grünordnung, Pflanzgebote (§ 9 Abs.1, Nr. 25a BauGB)

9.1 Einzelbaumpflanzungen mit und ohne Standortbindungen
Entlang der Königshofer Straße wird die Pflanzung von vier Laubbäumen mit Standortbindung entsprechend der Plandarstellung gemäß Pflanzenvorschlagsliste B in der Begründung vorgesehen.

Weitere sieben Laubbäumehochstämme gemäß Pflanzenvorschlagsliste B werden auf dem übrigen Grundstück (ohne Standortbindung, aber mit Stückzahlvorgabe) gepflanzt. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgelegt:

- Laubbäume als Hochstamm, 3x verpflanzt, 16/ 18cm
- Obstbäume als Hochstamm, 3x verpflanzt, 12/ 14cm

9.2 Heckenpflanzungen

Entlang der Nordostgrenze wird eine dreireihige Landschaftshecke auf ca. 30 m Länge gepflanzt (Breite mit Saumbereichen 5 m).

Pflanzqualität: Strauch, 2 x v., Höhe 60 - 100 cm,

Pflanzraster: ca. 1,20 m Abstand der Reihen, ca. 1,50 m Abstand in der Reihe

Dort werden ausschließlich gebietsheimische Sträucher (Ursprungsgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“) gemäß Pflanzenvorschlagsliste A in der Begründung verwendet.

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) - Ausgleichsflächen

Die als Ausgleichsfläche vorgesehene 710 m² große Teilfläche der Fl. Nr. 417 der Gemarkung Kleineibstadt, Gemeinde Großebstadt wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und dieser Einbeziehungssatzung als Ausgleichsfläche zugeordnet.

Dort sind folgende Maßnahmen gemäß Kap. 3.4.2 der Begründung vorgesehen:

- Pflanzung von insgesamt 7 Stück (Wild)Obstbäumen als Hochstämme gemäß Pflanzenvorschlagsliste C der Begründung als Reihe in der Mitte des ca. 15 m breiten Streifens
- Extensivierung der Wiesenutzung mit 1 - 2maliger Mahd pro Jahr mit Mähgutentfernung
- Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb eines Jahres nach der Errichtung des Gebäudes herzustellen und auf Dauer fachgerecht zu pflegen.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale hat in der Sitzung vom 11.04.2024 die Aufstellung der "Einbeziehungssatzung für den Bereich der Fl.Nr. 166 der Gemarkung Herschfeld" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
b) Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 10.07.2024 bis einschließlich 12.08.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
c) Der Stadtrat der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale hat die "Einbeziehungssatzung für den Bereich der Fl.Nr. 166 der Gemarkung Herschfeld" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.202__ am __.202__ als Satzung beschlossen.

Stadt Bad Neustadt a. d. Saale, den _____

Michael Werner
Erster Bürgermeister

d) Ausgefertigt
Stadt Bad Neustadt a. d. Saale, den _____

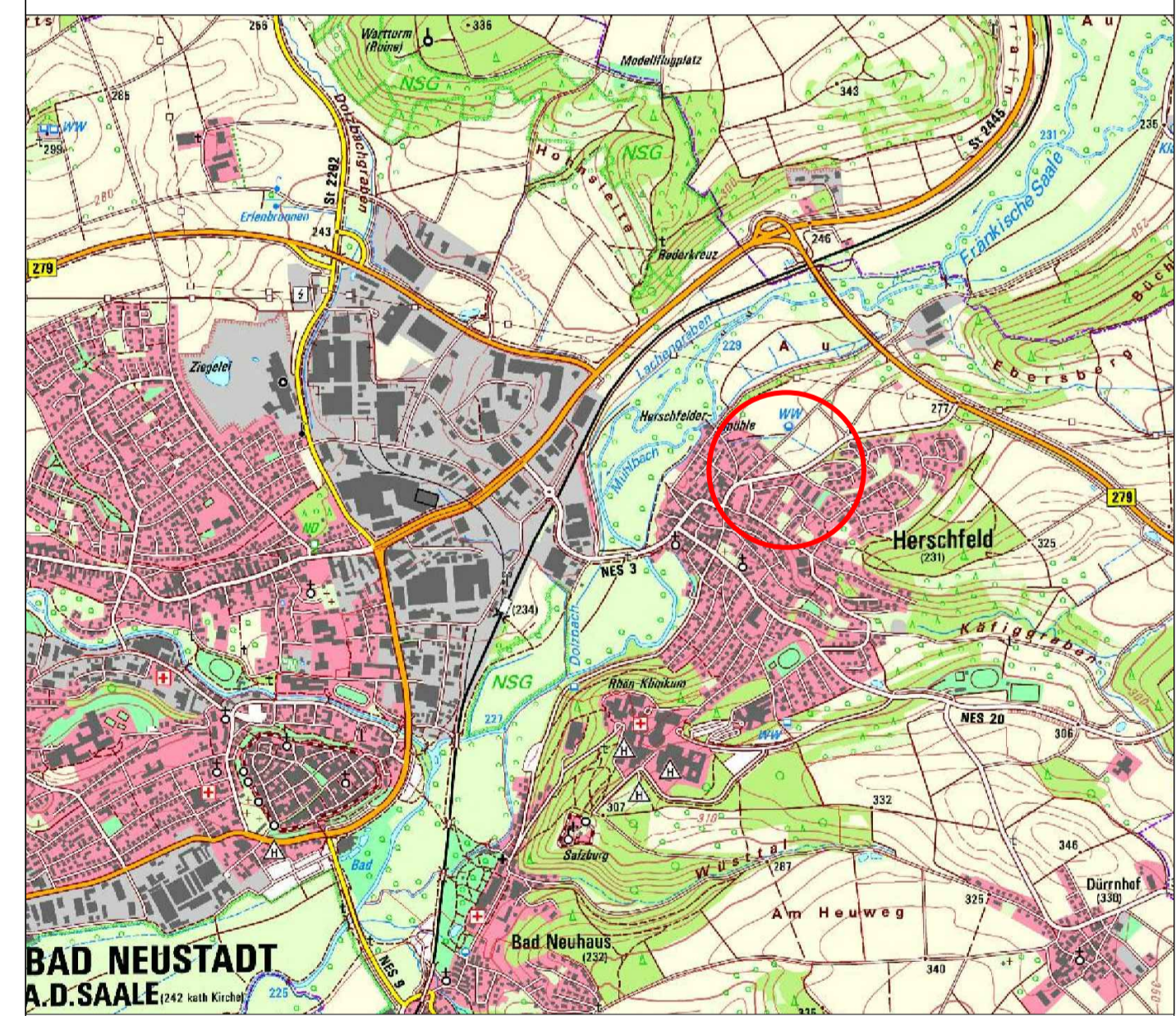
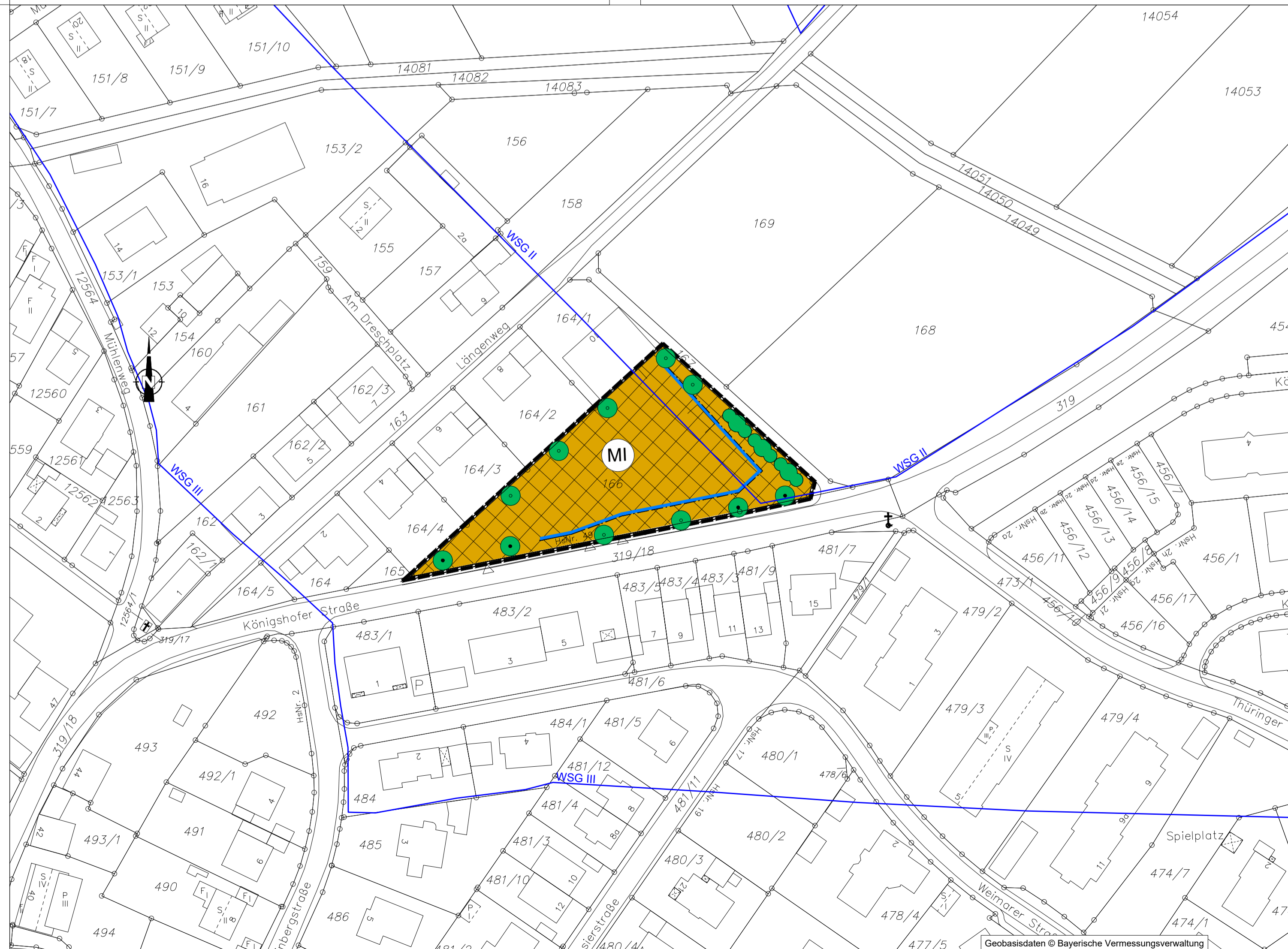
Michael Werner
Erster Bürgermeister

- e) Der Satzungsbeschluss der "Einbeziehungssatzung für den Bereich der Fl.Nr. 166 der Gemarkung Herschfeld" wurde am __.202__ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen.

Die "Einbeziehungssatzung für den Bereich der Fl.Nr. 166 der Gemarkung Herschfeld" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Stadt Bad Neustadt a. d. Saale, den _____

Michael Werner
Erster Bürgermeister



INDEX ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN DATUM NAME
STADT BAD NEUSTADT A. D. SAALE
EINBEZIEHUNGSSATZUNG FÜR DEN BEREICH DER FL.NR. 166 DER GEMARKUNG HERSCHELD MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
Stand 22.11.2024
M: 1 : 1000
Miriam Glanz Landschaftsarchitektin
Datum Name AZ: 88-23 Einbeziehungssatzung Herschfeld Layout: BE_1000
bearbeit. 11/2024 M. Glanz
gezeichnet 11/2024 M. Glanz Änderung:
geprüft.