

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. **GELTUNGSBEREICH**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
2. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 9 (1) NR. 1 BAUGB**
 - 2.1 Flächen für den Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
3. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 9 (1) NR. 1 BAUGB UND §§ 22 UND 23 BAUNVO**

Nutzungsschablone

0,6	I
FD, SD	a

0,6 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
 ① Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
4. **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 Dachform: Flachdach, Satteldach
 abweichende Bauweise
5. **VERKEHRSFLÄCHEN NACH § 9 (1) NR. 11 BAUGB**

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, landwirtschaftlicher Weg
6. **FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN NACH § 9 (1) NR. 25a BAUGB**

Pflanzung von Einzelbäumen ohne Stückzahl- und Standortbedingung

III. HINWEISE

1. Vorhandene Grundstücksgrenzen
2. Flurnummern
3. Bestehende Gebäude
4. Bestehende Nebengebäude
5. Geplante Gebäude (nachrichtlich)

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.

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 Schweinfurt 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 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung der Einbeziehungssatzung "KITA Ebertshausen" wird als "Fläche für Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt.

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

Das Maß der baulichen Nutzung in der Baufläche wird wie folgt festgesetzt:
 Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
 Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse 1

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

- 3.1 Das Baugelände ist in abweichender Bauweise zu bebauen.
- 3.2 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 3.3 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 Die maximale Gebäudehöhe bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden beträgt 6,50 m.

5.2 Dachneigung

Flachdächer:
 Satteldächer: 25° - 35°

6. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 6.1 Die Dächer sind als Satteldächer und kombinierte Flachdächer mit Satteldachaufbauten zulässig.
- 6.2 Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel, Dacherker, Dacheinschnitte) sind zulässig.
- 6.3 Dacheindeckungsmaterial: Glänzende und spiegelnde Eindeckungen sind nicht zugelassen. Die Anlage von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodulen ist zulässig. Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind nicht zugelassen.
- 6.4 Flachdächer sind auf bis zu 80 % zu begrünen. Bei der Anlage von Photovoltaikmodulen reduziert sich die Fläche der Dachbegrünung je nach Art der Module.

7. Geländeveränderungen

- 7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- 8.1 Gemäß zeichnerischem Teil wird die Verkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

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

Als Ausgleichsfläche wird der Einbeziehungssatzung eine 536 m² große Fläche des Ökokontos der Gemeinde Üchtelhausen zugeordnet.

10. Artenschutz

Falls im Zuge der Baumaßnahmen Rodungen oder Rückschnittmaßnahmen erforderlich sind, so sind diese gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

11. Oberflächengewässer, Entwässerung

- 11.1 Gebäude, Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregeneignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation bei Dritten, insbesondere der Unterlieger, führt.
- 11.2 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- 11.3 Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
- 11.4 Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat der Gemeinde Üchtelhausen hat in der Sitzung vom ____2023 die Aufstellung der "Einbeziehungssatzung KITA Ebertshausen" gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____2023 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der "Einbeziehungssatzung KITA Ebertshausen" in der Fassung vom ____2023 hat in der Zeit vom ____2023 bis ____2023 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der "Einbeziehungssatzung KITA Ebertshausen" in der Fassung vom ____2023 hat in der Zeit vom ____2023 bis einschl. ____2023 stattgefunden.

b) Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ____202_ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der "Einbeziehungssatzung KITA Ebertshausen" in der Fassung vom ____202_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____202_ bis ____202_ öffentlich ausgelegt.

c) Zu dem Entwurf der "Einbeziehungssatzung KITA Ebertshausen" in der Fassung vom ____202_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____202_ bis ____202_ beteiligt.

d) Die Gemeinde Üchtelhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ____202_ die "Einbeziehungssatzung KITA Ebertshausen" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____202_ als Satzung beschlossen.

_____, den _____
 Gemeinde Üchtelhausen, Siegel

 Grebner, 1. Bürgermeister

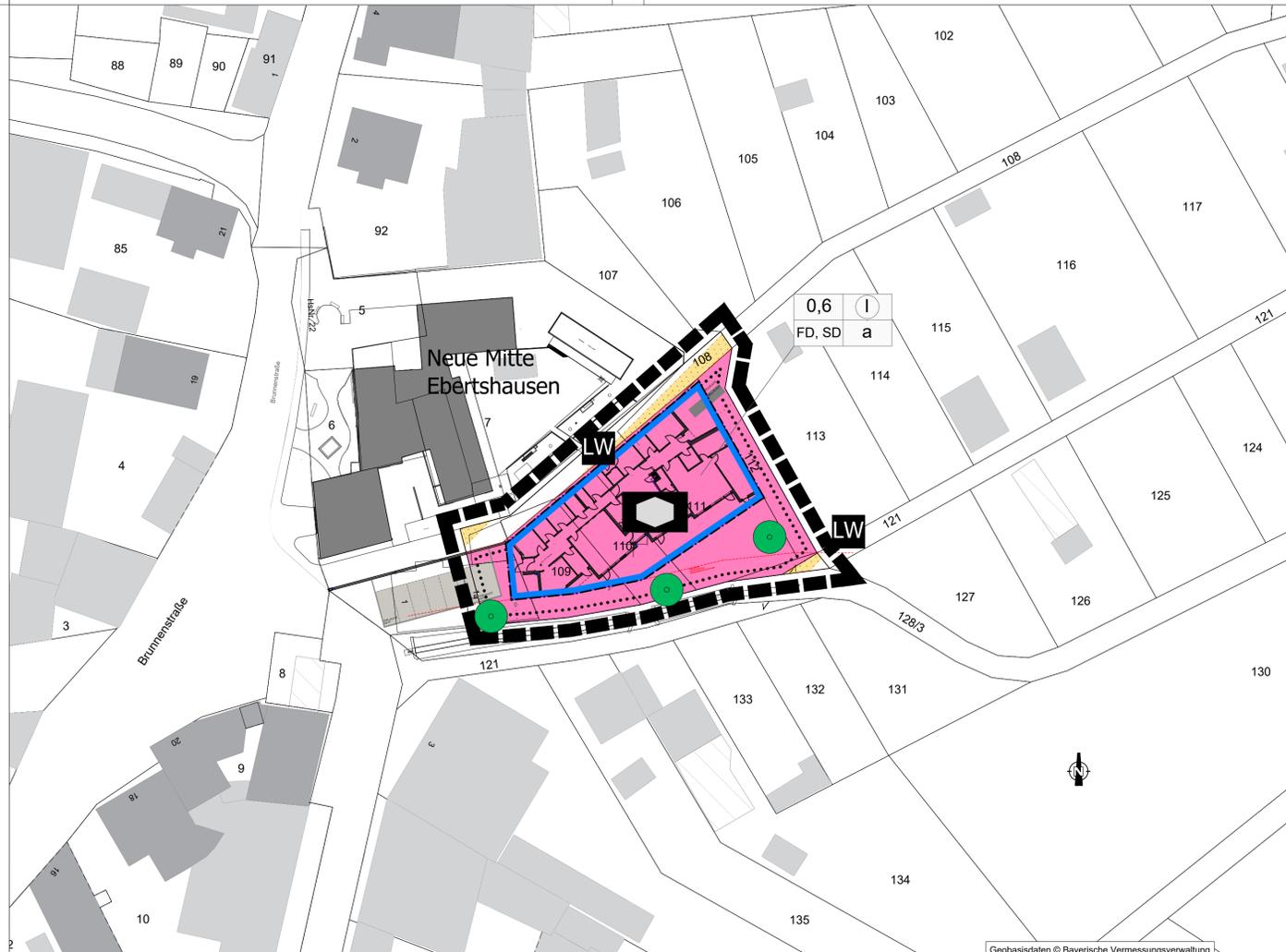
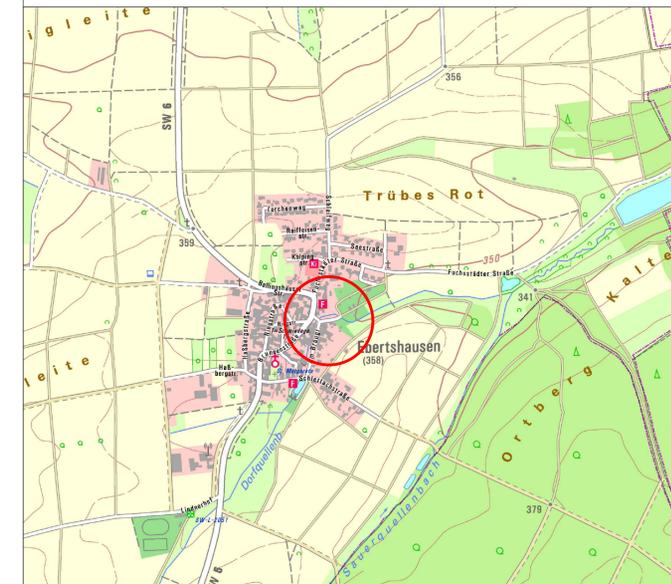
e) Ausgefertigt
 _____, den _____
 Gemeinde Üchtelhausen, Siegel

 Grebner, 1. Bürgermeister

f) Der Satzungsbeschluss der "Einbeziehungssatzung KITA Ebertshausen" wurde am 25.08.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die "Einbeziehungssatzung KITA Ebertshausen" ist damit in Kraft getreten.

_____, den _____
 Gemeinde Üchtelhausen, Siegel

 Grebner, 1. Bürgermeister



INDEX ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN DATUM NAME

GEMEINDE ÜCHTELHAUSEN

"EINBEZIEHUNGSSATZUNG KITA EBERTSHAUSEN" AUF DEN FL.NRN. 7 (TF), 108 (TF), 109, 110, 111, 112 UND 121 (TF) DER GEMARKUNG EBERTSHAUSEN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Stand 10.10.2023
 M: 1 : 500

Miriam Glanz Landschaftsarchitektin	Datum	Name	AZ: 30-22 Einbeziehungssatzung KITA Ebertshausen Layout: BE_500
bearbeit.	10/2023	M. Glanz	
gezeichnet	10/2023	M. Glanz	Änderung:
geprüft.			

Am Wacholderrain 23
 97818 Leutenshausen
 Tel. 09771 - 98769
 Fax 09771 - 2492