

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. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)**
 - Stellplatzfläche
- 6. VERKEHRSFLÄCHEN NACH § 9 (1) NR. 11 BAUGB**
 - 6.1 Öffentliche Verkehrsfläche (Weg)
- 7. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN NACH § 9 (1) NR. 25a BAUGB**
 - 7.1 Pflanzung von Einzelbäumen ohne Stückzahl- und Standortbedingung

III. HINWEISE

- 1. Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 2. Flurnummern
- 3. Bestehende Gebäude
- 4. Bestehende Nebengebäude
- 5. Abgebrochene Gebäude
- 6. Geplante Gebäude (nachrichtlich)
- 7. 5m-Streifen für die Wasserwirtschaft (nachrichtliche Übernahme aus dem Flächennutzungsplan)

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.

5. Meldung der Ausgleichsmaßnahme

Die Ausgleichsmaßnahme ist mit dem einschlägigen Meldebogen zur Erfassung im Ökoflächenkataster (im Internet unter <http://www.oefk.bayern.ae/oeko/>) dem Bayerischen Landesamt für Umwelt, Dienststelle Kulmbach, Referat 56, Schloss Steinhausen, 95326 Kulmbach, Tel.: (09221) 604-5872 und -5876 zuzuleiten."

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 (Müllgebäude) sowie Stellplätze (gemäß Plandarstellung) 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. Die Höhe des Fertigfußbodens beträgt 351,35 m ü. NN, die maximale Gebäudehöhe liegt somit bei 357,85 m ü. NN.

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, Dachkerker, 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 mit Ausnahme von Flächen für technische Anlagen, notwendige Abstandsflächen und Wege sowie PV-Anlagen (je nach Art der Module) extensiv zu begrünen.

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 Ökokontors 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 Starkregenereignissen 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.

Einbeziehungssatzung KITA Ebertshausen

Die Gemeinde Üchtelhausen erlässt aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die in beistehendem Plan gekennzeichneten Flächen werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ebertshausen einbezogen. Die Grenzen des Geltungsbereichs werden durch die Innenkante der Begrenzungslinie markiert. Der Lageplan (M 1:500) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Planliche und textliche Festsetzungen

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Einbeziehungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den im Plan enthaltenen planlichen Festsetzungen, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und § 34 BauGB.

§ 3 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Ihr ist die Begründung in der Fassung vom 30.01.2024 beigefügt.

Üchtelhausen,

Grebner, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat der Gemeinde Üchtelhausen hat in der Sitzung vom 10.10.2023 die Aufstellung der "Einbeziehungssatzung KITA Ebertshausen" gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

b) Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 03.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der "Einbeziehungssatzung KITA Ebertshausen" in der Fassung vom 10.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2023 bis 05.12.2023 öffentlich ausgelegt.

c) Zu dem Entwurf der "Einbeziehungssatzung KITA Ebertshausen" in der Fassung vom 10.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2023 bis 22.11.2023 beteiligt.

d) Die Gemeinde Üchtelhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.01.2024 die "Einbeziehungssatzung KITA Ebertshausen" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.10.2024 als Satzung beschlossen.

Üchtelhausen, den 14.02.2024

Gemeinde Üchtelhausen, Siegel

gez. Johannes Gebner

Grebner, 1. Bürgermeister

e) Ausgefertigt

Üchtelhausen, den 14.02.2024

Gemeinde Üchtelhausen, Siegel

gez. Johannes Grebner

Grebner, 1. Bürgermeister

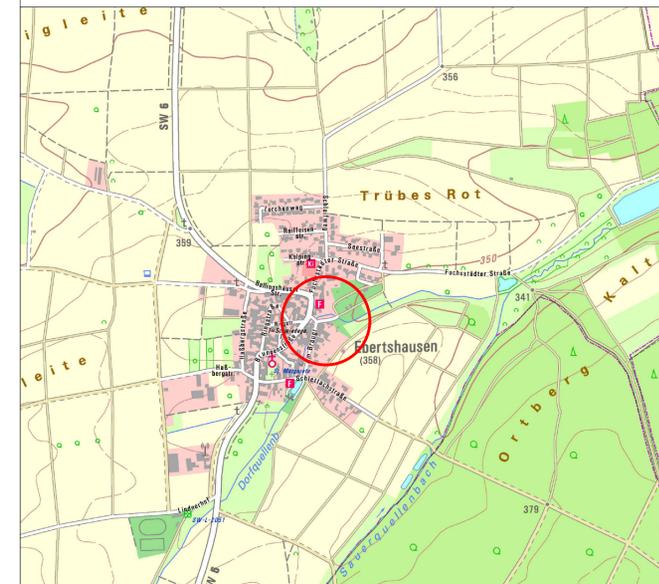
f) Der Satzungsbeschluss der "Einbeziehungssatzung KITA Ebertshausen" wurde am 23.2.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die "Einbeziehungssatzung KITA Ebertshausen" ist damit in Kraft getreten.

Üchtelhausen, den 23.02.2024

Gemeinde Üchtelhausen, Siegel

gez. Johannes Grebner

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 30.01.2024 - Satzungsfassung

M: 1 : 500

Miriam Glanz Landschaftsarchitektin	Datum	Name	AZ: 30-22 Einbeziehungssatzung KITA Ebertshausen_30_01_2024 Layout: BE_500
bearbeit.	01/2024	M. Glanz	
gezeichnet	01/2024	M. Glanz	Änderung:
geprüft.			

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

