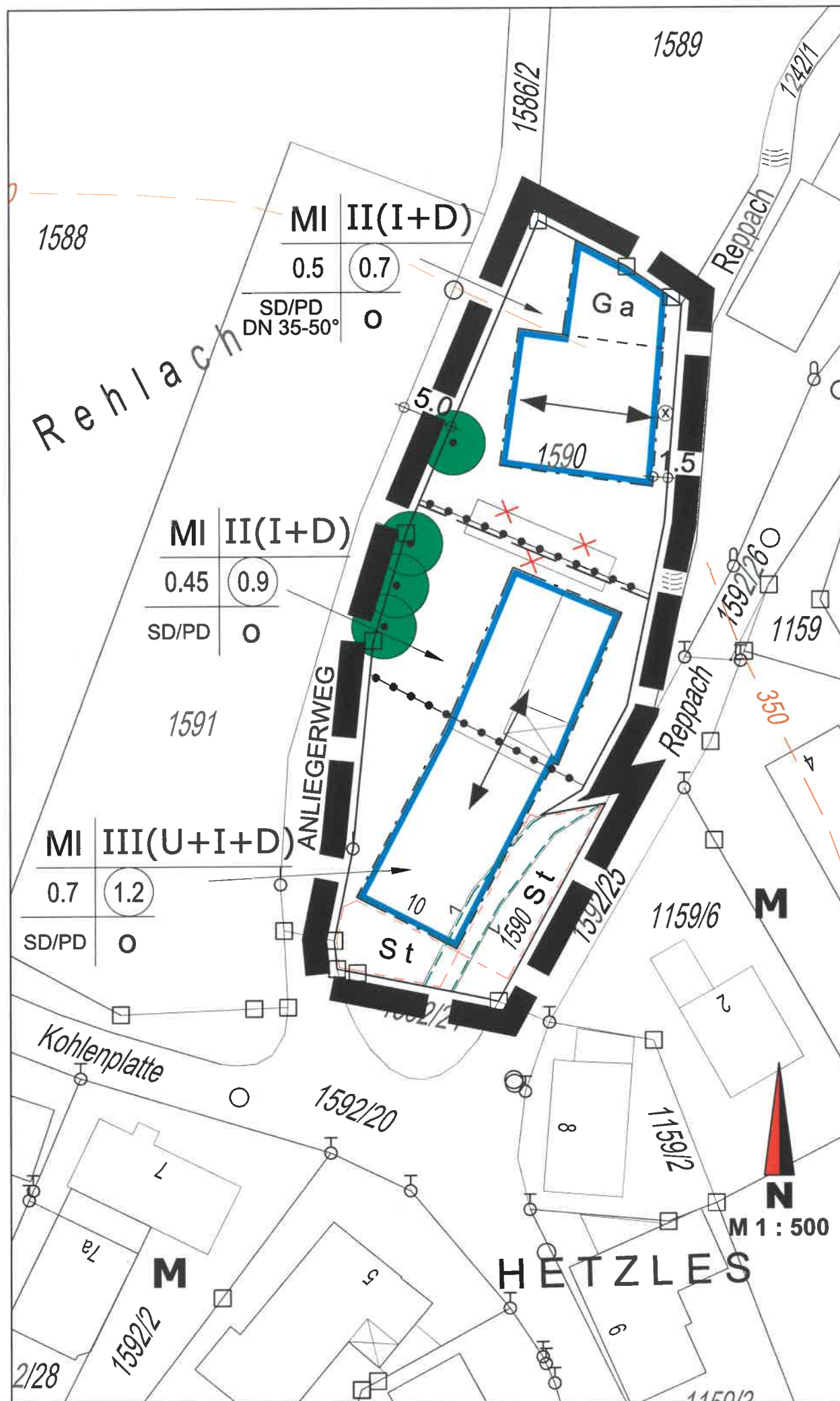




PLANZEICHENERKLÄRUNG

MI	MISCHGEBIET
—	BAUGRENZE
↔	HAUPTFIRSTRICHTUNG
II	ANZAHL DER GESCHOSSE
0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL
0.3	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
SD/PD	SATTELDACH / PULTDACH
35-50°	DACHNEIGUNG
o	OFFENE BAUWEISE
---	GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
—	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
1590	FLURNUMMER
M	GEBIETSBEZEICHNUNGEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES GEMÄSS FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
●	BESTEHENDER UND ZU ERHALTENDER EINZELBAUM
5.0	MASSZAHLEN
G a	GARAGE
S t	FLÄCHE FÜR NEBENANLAGEN / STELLPLÄTZE
✕ ✕	ABBRUCH GEPLANT
---	BACHVERLAUF UNTERIRDISCH
-----	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
---	GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
⊗	ABSTAND MIND. 1,50 M AB OK BACH-BÖSCHUNG, WENN EINE UFERBEFESTIGUNG DURCHFÜHRT WIRD, ANSONSTEN ABSTAND MIND. 4,00 M AB OK BÖSCHUNG

PLANDATUM: 26.07.2017
SATZUNGSBESCHLUSS: 18.10.2017

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 98047 Bamberg Tel. 0951/69393 Fax 0951/69593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

TEAM 4 Bauernschmitt Enders
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Gemarkung Hetzles "Kohlenplatte"

Verbindliche Festsetzungen für die Einbeziehungssatzung "Kohlenplatte" (Fl.Nr. 1590) in der Gemarkung Hetzles, Gemeinde Hetzles

Es sind gemäß § 34 (1) BauGB Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Garagen, Carports und Stellplätze

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die gemeindliche Stellplatzsatzung sind zu beachten.

Sonstige Festsetzungen

Die Errichtung eines Kellergeschosses ist nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

Die fertige Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) darf maximal eine Stufe über dem natürlichen Gelände am Eingangsbereich an der Westfassade liegen.

Im Geltungsbereich wird das Betreiben offener Feuerstellen untersagt.

Hausbrandanlagen sind mit solchen technischen Vorkehrungen (Funkengitter, Prallbleche u. ä.) zu versehen, dass Funkenflug zuverlässig unterbunden wird.

Die Höhen der Bepflanzungen und Eingrünungen an den Grundstücksrändern dürfen maximal 80 cm betragen.

Im Bachbett sind Querriegel (Flusssteine) zur Beruhigung der Strömung einzubauen. Ebenso hat zur Uferbefestigung der Einbau einer Solschwelle zu erfolgen.

Niederschlagwasser kann unter Bezug auf die Niederschlagwasserfreistellungsverordnung direkt in das Bachbett eingeleitet werden.

Der Eigentümer verpflichtet sich dazu, die Pflege (Gewässerunterhalt) für den auf seinem Grundstück Fl. Nr. 1590 entfallenden Uferbereich ohne zeitliche Beschränkung zu übernehmen und dies zugunsten der Gemeinde und zulasten seines dienenden Grundstückes im Grundbuch eintragen zu lassen. Der Umfang dieser Pflege ergibt sich aus den Erfordernissen des Wasser- und Naturschutzrechts.

Die jeweiligen Auflagen zur Gestaltung des Uferbereichs auf Grundstück Fl. Nr. 1590 sind entsprechend der Festsetzungen des Wasserwirtschaftsamtes umzusetzen.

Bei der Grundstücksteilung müssen Fahrt- und Leitungsrechte im Vorfeld notariell gesichert werden. Hierbei sind alle betroffenen Anlieger des Anliegerweges Fl. Nr. 1586/2, Gemarkung Hetzles, zu beteiligen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplante Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit überwiegend Laubgehölzen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die zum Erhalt dargestellten großkronigen Laubbäume sind zu erhalten sofern keine Gefährdung besteht. Arttypische Pflegeschnitte sind hierbei zulässig. Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB

Als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche von 360 qm des Flurstücks 232, Gemarkung Großenbuch (Gmd. Neunkirchen a. Brand) festgesetzt. Entwicklungsziel ist eine Streuobstwiese.

Sonstiges

Ausnahmen von den Verbindlichen Festsetzungen sind zulässig; dazu zählen insbesondere auch ressourcenschonende und ökologisch ausgerichtete Bauvorhaben.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Hetzles hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.10.2017 diese Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom 26.07.2017 als Satzung beschlossen.
2. Die Einbeziehungssatzung wurde im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Hetzles vom 03.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten und liegt mit Begründung im Rathaus der Gemeinde Hetzles - Bauamt - zu jedermanns Einsicht bereit.
3. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 sowie der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Hetzles, den 1.3.2017

1. Bürgermeister

