



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- STADTEIGENE FLÄCHE
- WA** ALLEGEMEINES WOHNGEBIET
- BAUGRENZE
- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- II(U+I)** ANZAHL DER GESCHOSSE
- 0.3** GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0.45 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- SD** SATTELDACH
- PD** PULTDACH
- WD** WALMDACH
- FD** FLACHDACH
- 5-30°**
0-5° DACHNEIGUNGEN
- o OFFENE BAUWEISE
- E EINZELHÄUSER
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 228** FLURNUMMER
- EINFAHRTSBEREICH
- MD** GEBIETSBEZEICHNUNGEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES GEMÄSS FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
- G a** VORGESCHLAGENER STANDORT GARAGE
- VORGESCHLAGENER BAUKÖRPER
- o PFLANZGEBOT OBSTBAUM, HOCHSTAMM
- A gepl./best.** GEPLANTE UND BESTEHENDE ABWASSERLEITUNG
- gr/lr** GEH- UND LEITUNGSRECHT
- 3.0 MASSZAHL
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Gemarkung Dippach a. Main, Stadt Eltmann "Teilflächen Fl. Nrn. 164, 228 und 229"

Verbindliche Festsetzungen für die Einbeziehungssatzung "Teilflächen Fl. Nrn. 164, 228 und 229" in der Gemarkung Dippach a. Main, Stadt Eltmann

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) ist zu beachten. Je Wohneinheit sind zudem auf dem Grundstück 2 Stellplätze zu errichten.

Sonstige Festsetzungen

Aufschüttungen und Abgrabungen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Stützmauern zur Absicherung des Geländes sind zulässig.

Zum Rückhalt des Niederschlagswassers werden Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m³ verbindlich vorgeschrieben.

Niederschlagswasser darf nicht oberflächlich auf Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Am Südrand des Plangebietes ist eine Drainage zur Ableitung der Oberflächenwässer einzubauen.

Geh- und Leitungsrechte müssen im Vorfeld notariell gesichert werden. Hierbei sind alle betroffenen Anlieger zu beteiligen.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig, nicht jedoch im Bereich des Geh- und Leitungsrechtes. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) in Abhängigkeit der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete sind zu beachten.

Begrünungsbindung und Minimierung der Versiegelung

Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- bzw. Baumpflanzungen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Steingärten sind ebenfalls unzulässig.

Artenliste standortheimischer Gehölze

Großbäume	Sträucher
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Hasel (Corylus avellana)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Weiß-Birke (Betula pendula)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Euro. Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius)
Winterlinde (Tilia cordata)	Purpur-Weide (Salix purpurea)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Rosmarinweide (Salix Rosmarinifolia)
Salweide (Salix caprea)	
Obstgehölze in Sorten	

Im Bereich von Stellplätzen und Wegen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden

Zur Eingrünung des Bauvorhabens in Ortsrandlage sind mind. 3 hochstämmige Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, STU 16-18, mB, siehe Artauswahl, Ergänzungen sind zulässig), dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflandarstellung dient als Hinweis und ist lagemäßig nicht bindend, die Pflanzungen sind jedoch entlang des zukünftigen Ortsrandes (westl. Grundstücksgrenze) zu orientieren.

Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB

Dem Eingriff durch die Einbeziehungsfläche im Außenbereich sowie der nach §30 BNatSchG geschützten Teilfläche wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 70, Gmkg. Dippach a. Main mit insg. 704 m² als Ausgleichsflächen zugeordnet. Entwicklungsziel ist eine artenreiche Extensivwiese (Details siehe Begründung).

Maßnahmen des Artenschutzes

Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit und somit von Oktober bis Februar zulässig.

Immissionen durch die Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.

Sonstiges

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

Verfahrensvermerke

- Die Stadt Eltmann hat mit Beschluss des Stadtrates vom2021 diese Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom2021 als Satzung beschlossen.
- Die Einbeziehungssatzung wurde im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Eltmann vom2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten und liegt mit Begründung im Rathaus der Stadt Eltmann - Bauamt - zu jedermanns Einsicht bereit.
- Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 sowie der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Eltmann, den

Siegel

1. Bürgermeister

PLANDATUM: 04.08.2021

BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg
Tel. 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de
tel 0911/39357-0 fax 39357-99
info@team4-planung.de