

Gemeinde Frensdorf

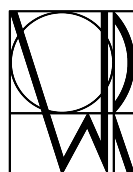
Landkreis Bamberg

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

**gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB
für den Ortsteil Lonnershof
Teilfläche Fl.-Nr.945
Gemarkung Herrnsdorf**

in der Fassung vom 24.07.2019

Bearbeitung:



W E Y R A U T H E R
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

**Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB
für den Ortsteil Lonnershof, Teilfläche 945, Gemarkung Herrnsdorf,
Gemeinde Frensdorf, Landkreis Bamberg**

über

**die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten
Ortsteil Lonnershof (Einbeziehungssatzung).**

Die Gemeinde Frensdorf erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Gemeindeteil Lonnershof folgende Satzung (Entwurf):

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für folgendes auf der Planzeichnung gekennzeichnetes Grundstück:
Teilfläche der Flurnummer 945 (Gemarkung Herrnsdorf).

Die Planzeichnung mit Festsetzungen (Maßstab 1:1000) ist Bestandteil dieser Satzung, ebenso die Begründung.

§ 2 Festsetzungen und Hinweise

Das beigefügte Planblatt enthält zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (als weitere Festsetzungen bezeichnet) und Hinweise. Diese sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Grünordnung/Ausgleichsmaßnahme

Zur offenen Landschaft hin ist am westlichen und südlichen Rand der Einbeziehungsfläche ein ca. 3,0 m breiter Grünstreifen mit (Obst-)Bäumen und Sträuchern (gemäß Pflanzliste) als Ortsrandeingrünung anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

Zusätzlich ist pro angefangene 200 m² überbauter Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Obst- bzw. Laubbaum (gemäß Pflanzliste) zu pflanzen.

§ 4 Befestigungen

Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind wasserdurchlässig herzustellen.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Frensdorf, den 24.07.2019

Jakobus Kötzner
1. Bürgermeister

Begründung

Zur Einbeziehungssatzung im Ortsteil Lonnershof für das Grundstück Fl. Nr. 945, (Teilfläche) der Gemarkung Herrnsdorf

1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses eines ortsansässigen Bürgers auf einer Teilfläche eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks Fl. Nr. 945 (Teilfläche) der Gemarkung Herrnsdorf. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst 968 qm.

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die angrenzende Fläche ist als Dorfgebiet dargestellt.

Die betroffene Teilfläche liegt am westlichen Ortsrand von Lonnershof.

Nördlich des Grundstücks befindet sich eine Ortsstraße mit Wendeanlage und daran angrenzender Bebauung. Im Westen und Süden befindet sich die verbleibende landwirtschaftliche Fläche. Im Osten grenzt der geplante Bereich an die Gartenfläche der vorhandenen Bebauung an.

Die einzubeziehende Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt (Mischgebiet).

Eine Bebauung des Grundstücksteils ist aus ortsplanerischer Sicht vertretbar, da der Anschluss an die bestehende Bebauung zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur führt.

Durch diese Satzung wird der oben genannte Grundstücksteil dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Lonnershof zugeordnet.

2. Verfahrensablauf

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Wohngebäudes zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Frensdorf eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Gemäß § 34 Abs. 1 ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

3. Planungsvorgaben

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Frensdorf ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die angrenzende Fläche ist als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Es sind keine kartierten Biotopflächen innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Nördlich des Geltungsbereiches liegt ein geschütztes Biotop, das aber durch die Planung nicht tangiert wird.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Bayernatlas außerhalb von Überschwemmungsgebieten und von sogenannten wassersensiblen Bereichen. Auch Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Allerdings liegt laut Bayernatlas ein Bodendenkmal ca. 250m westlich des Plangebietes. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art 8 Abs. 1 BayDSchG) hingewiesen.

Eingriffe in baurechtlicher Hinsicht werden durch grünordnerische Maßnahmen minimiert. Zur offenen Landschaft ist am westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches eine ca. 3 m breiter Grünstreifen aus heimischen Bäumen bzw. Sträuchern anzulegen und zu unterhalten (siehe Anhang Pflanzliste). Zusätzlich ist pro angefangene 200 m² überbauter Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Obst- bzw. Laubbaum zu pflanzen.

4. Erschließung

Die Erschließung der Baufläche ist gewährleistet:

- Verkehrstechnische Erschließung:
Das Baugrundstück wird über die im Norden verlaufende Ortsstraße erschlossen. Die bestehende Zufahrt zum Wiesengrundstück (Flurnummer 945) dient gleichzeitig als Zufahrt zum Baugrundstück. Sie muss fachgerecht ausgebaut werden.
- Wasserversorgung:
Der bestehende Wasseranschluss liegt im Bereich der Wendeanlage. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Auracher Gruppe.
- Abwasserentsorgung (Trennsystem):
Der Abwasserbeseitigung erfolgt über den im südlichen Bereich der Flurnummer 945 liegenden Abwasserschacht, der an das örtliche Schmutzwassersystem angeschlossen ist. Wenn möglich soll zuerst das anfallende Niederschlagswasser in entsprechenden Auffangbehältern (z.B. Zisternen) gesammelt und einer Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) oder einer Versickerung zugeführt werden. Zur Beseitigung des Niederschlagswassers besteht ein Regenwasserschacht im südlichen Bereich der Flurnummer 945.
- Stromanschluss:
Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz, welches im Bereich der Wendeanlage liegt. Im Zuge der Erschließungsarbeiten haben sich die ausführenden Firmen rechtzeitig in die genaue Lage der Bestandsanlagen einweisen zu lassen. Bei der Planung und Ausführung sind die einschlägigen Schutzbestimmungen (z.B. DIN 18920, DVGW-Richtlinie GW125) zu beachten.
- Sonstiges:
Die Anschlüsse für Telekom- und Breitbandleitungen liegen im Bereich der Wendeanlage. Im Zuge der Erschließungsarbeiten haben sich die ausführenden Firmen rechtzeitig in die genaue Lage der Bestandsanlagen einweisen zu lassen. Bei der Planung und Ausführung sind die einschlägigen Schutzbestimmungen (z.B. DIN 18920, DVGW-Richtlinie GW125) zu beachten.
- Abfall:
Die Abfallbehälter sind an die nördlich gelegene Wendeanlage zu den bekannten Abholungsterminen bereitzustellen.

5. Grünordnung

Das zum Geltungsbereich der Satzung zählende Grundstücke Flst. Nrn. 945 grenzt unmittelbar an bereits bebaute Bereiche im Osten an. Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind auf dem genannten Grundstück nicht vorhanden. Das Grundstück wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (intensiv genutztes Grünland) ohne Baum- und Strauchvegetation genutzt. Durch grüngestalterische Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück wird eine Art Randeingrünung erreicht. Dabei ist zur offenen Landschaft am westlichen und südlichen Rand der Einbeziehungsfläche hin ein ca. 3,0 m breiter Grünstreifen mit (Obst-)Bäumen und Sträuchern (gemäß Pflanzliste) anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten. Zusätzlich ist pro angefangene 200 m² überbauter Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Obst- bzw. Laubbaum (gemäß Pflanzliste) zu pflanzen.

Frensdorf, 24.07.2019

.....
Jakobus Kötzner,
Erster Bürgermeister

Bamberg, 24.07.2019



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

Bearbeitet durch:

.....
Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich

Anhang Pflanzliste

+ Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10. März 1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit)

Bäume: (Hochstamm 3xv mB StU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
+ Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
+ Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
+ Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Holunder
+ Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
+ Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbaum-Arten: (Hochstamm StU 8-10)

Apfel
Birne
Süßkirsche
Walnuss
Zwetschge

Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen)

Selbstklimmend:

+ Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
+ Clematis	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera, in Arten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa, in Sorten	Kletterrosen
+ Wisteria sinensis	Blauregen