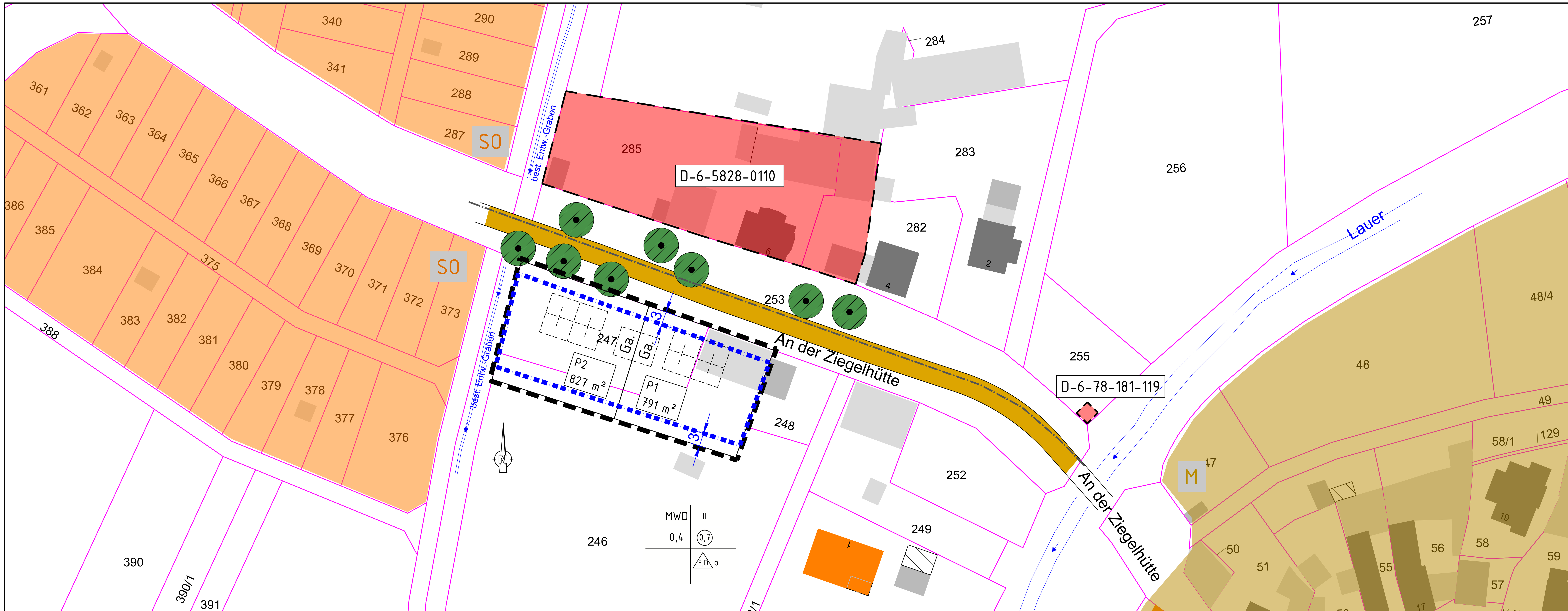

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Signatur)	Öffentliche Verkehrsfläche
MWD	Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)
M	Mischgebiet
SO	Sondergebiet (hier: Dauerkleingärten)
(Signatur)	Baugrenze
o	Offene Bauweise
E,D	Einzelhäuser, Doppelhäuser
II	Anzahl der Geschoße
0,4	Grundflächenzahl
(0,7)	Geschoßflächenzahl
(Signatur)	Bestehende Flurstücksgrenze
(Signatur)	Geplante Flurstücksteilung
246	Flurstücknummer
(Signatur)	Bestehende Gebäude, unterschiedlicher Nutzung
(Signatur)	Möglicher Baukörper
Ga.	Möglicher Standort Garage/ Carport
(Signatur)	Grenze des Satzungsbereiches
D-6-78-181-119	Denkmalgeschützter Bereich
P1 791 m²	Parzellen-Nr. / Parzellengröße

Verbindliche Festsetzungen für die Einbeziehungssatzung "An der Ziegelhütte" in der Gemarkung Stadtlauringen, Markt Stadtlauringen

1. Zulässigkeit von Bauvorhaben:
   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.

2. Garagen, Carports und Stellplätze:
   Die Bayerische Bauordnung (BayBO) ist zu beachten. Je Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 Stellplätze zu errichten. Der vorgelagerte Stauraum beträgt 5,00m.

3. Sonstige Festsetzungen:
   Aufschüttungen und Abgrabungen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, sind nicht zulässig.

   Niederschlagswasser darf nicht oberflächig auf Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Es ist zurückzuhalten und ordnungsgemäß sowie schadfrei zu beseitigen.

   Gebäude, die aufgrund ihrer Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25cm über Gelände so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfliesendes Wasser nicht eindringen kann.

   Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der vorgeschriebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zulässig.

4. Begrünungsbindung und Minimierung der Versiegelung:
   Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch-, bzw. Baumpflanzungen (Artenauswahl siehe Artenliste) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

   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)	Purpur-Weide (Salix purpurea)
Winterlinde (Tilia cordata)	Rosmarinweide (Salix Rosmarinifolia)
Vogelkirsch (Prunus avium)	
Salweide (Salix caprea)	
Obstgehölze in Sorten	

   Zur Eingrünung der Bauvorhaben in Ortsrandlage sind mind. 2 hochstammige Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xu, StU 16-18, mB, siehe Artenauswahl), dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
   Die zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie müssen bei Ausfall entsprechend ersetzt werden.

   Es wird zudem festgesetzt, dass Rodungen und Fällungen zur Baufeldfreimachung aus artenschutzrechtlichen Gründen (Vermeidung der Beeinträchtigung baumbrütender Vogelarten) nur außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) und somit nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen haben.
   Das Baufeld ist vor Freimachung durch eine sachkundige Person auf Spuren artenschutzrechtlich geschützter Arten zu untersuchen.

5. Immissionen durch Landwirtschaft und gewerbliche Tierhaltung:
   Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Stallungen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) kommen. Diese Belästigungen sind zu dulden.

6. Hinweise:
   Als Ausnahmen von den verbindlichen Festsetzungen werden nur besonders ressourcenschonende und ökologisch ausgerichtete Bauvorhaben mit einem entsprechenden sozio-demographischen Hintergrund zugelassen. Dies bedarf einer Einzelfallprüfung und Zustimmung durch den Bauausschuß und den Marktgemeinderat.

   Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt dem jeweiligen Bauherren. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellung von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

   Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) gem. Art. 1 und Art. 12 (2) BayBodSchG zu benachrichtigen.

   Mutterboden ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind nach den Vorgaben des § 12 BayBodSchG zu verwerten.

   Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen sind geräuscharme Typen (Schallleistungspegel Lwa </= 45 dB(A)), ohne nennenswerte Tonanteile oder niederfrequente Anteile, zu verwenden. Die Aufstellung hat an möglichst gut abgeschirmten Standorten - abgewandt von Nachbarwohnhäusern - zu erfolgen.

   Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu D-6-5828-0110, untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile, ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 (1) BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu beantragen ist.
   Im Weiteren ist der Art. 8 (1) und (2) DSchG hinsichtlich auftretender Funde zu beachten.

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB für die Gemarkung Stadtlauringen, Markt Stadtlauringen "An der Ziegelhütte"

Verfahrensvermerke:

1. Der Markt Stadtlauringen hat am .... für das Gebiet "An der Ziegelhütte" in Stadtlauringen die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zum Vorentwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 10.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

3. Der Vorentwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung von 10.07.2023 wurde gemäß § 3 (2) BauBG in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 10.07.2023 wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

4. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom .... wurde aufgrund des Beschlusses des Marktgemeinderates Stadtlauringen vom .... gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom .... bis .... erneut öffentlich ausgelegt, bzw. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die erneute öffentliche Auslegung der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom .... wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

5. Der Markt Stadtlauringen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom .... die Einbeziehungssatzung "An der Ziegelhütte" in Stadtlauringen gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

6. Die Einbeziehungssatzung wurde im Amts- und Mitteilungsblatt des Marktes Stadtlauringen vom .... ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft getreten und liegt mit Begründung im Rathaus des Marktes Stadtlauringen - Bauamt - zu jedermanns Einsicht bereit.

7. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 sowie der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadtlauringen, den ....

SIEGEL

(1. Bürgermeister)

Nr.	Änderungen	geändert	Name	geprüft	Name

Vorhaben: Innenbereichssatzung "Ziegelhütte" Gemarkung Stadtlauringen Markt Stadtlauringen	Projekt Nr.
	VORENTWURF
Landkreis: Schweinfurt	Plan Nr. 1 / Anlage Nr. 1

Maßstab:			Tag	Name
1:500	Innenbereichssatzung textliche und planerische Festsetzungen mit integrierter Grünordnung	entw.	Juli 2023	Friedrich
		gez.	Dez. 2023	Friedrich
		gepr.	Dez. 2023	Ruck

Vorhabenträger:
Markt Stadtlauringen
Marktplatz 1
97488 Stadtlauringen

.... Datum .... Unterschrift

Entwurfsverfasser:
Technisches Büro Werner
Oskar-Serrand-Straße 3 a
97483 Eltmann, Tel. 09522/7088-0, Fax 7088-50

13. Dezember 2023
Datum .... Unterschrift