

LEGENDE zu den Festsetzungen der Satzung

- (MI) Art der baulichen Nutzung z.B. "Mischgebiet"
- 0,35 Grundflächenzahl GRZ
- 0,7 Geschosflächenzahl GFZ
- I + D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- ED Einzel- u. Doppelhäuser
- o offene Bauweise
- SD/WD/PD Satteldach/Walmdach/Pultdach
- FD Flachdach
- (770) Flurstücke im Geltungsbereich
- Freileitung Strom
- Gasleitung
- Abwasserkanal
- Wasserleitung
- Geltungsbereich der Satzung
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bebauung Bestand
- Bebauungsvorschlag
- Biotopeflächen 5935-0133 "Hecken um Hegnbrunn"
- Biotyp : Hecken, naturnah 100%
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Straßenverkehrsflächen
- Radweg, Landwirtschaftsweg
- Anliegerwege
- Zufahrten privat

BEGRÜNDUNG zur Einbeziehungsatzung "Letten" vom 08.04.2024

Ausgangssituation.
Die Nachfrage des ansässigen Unternehmens Lauterbach, einer Firma für Baumaschinenservice in Hegnbrunn 41b, nach Flächen zur Erweiterung des ansiedelten Betriebes und der Errichtung eines Wohnhauses in Firmennähe, veranlasste die Gemeinde die Einbeziehungsatzung „Letten“ aufzustellen. Ziel ist es den zersiedelten Bereich am Ortsrand von Hegnbrunn zu regulieren und neben der Anfrage des Antragstellers auch anderen Anliegern die Möglichkeit zu geben, Baurechte auf ihren Grundstücken zu schaffen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenmarkt sind die überplanten Flächen der Einbeziehungsatzung überwiegend als "Flächen für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist bei einer zukünftigen Änderung anzupassen.

Lage des Plangebietes.
Der Geltungsbereich der Einbeziehungsatzung befindet sich in Hegnbrunn, einem Ortsteil von Neuenmarkt. Die Einbeziehungsatzung umfasst die Grundstücke, Fl.Nr. 769/1, 769, 766/1, 768, 768/1, 104, 770/Teil, 765/3, 765/1, 765/2, 765, 102/Teil, 94/2 Teil, 762, 760/Teil, 92/Teil, 89/2 in der Gemarkung Hegnbrunn. Die Gesamtläche der Einbeziehungsatzung beträgt ca. 45.260 m².

Bestand innerhalb des Plangebietes.
Die Entwicklung des Ortsteiles Hegnbrunn hat zu einer Ausdehnung der Bebauung in südlicher Richtung in die hinterliegenden Grundstücke geführt. In zweiter und dritter Reihe entwickelten sich Wohngebäude, landwirtschaftliche Gebäude und Nebengebäude. Die Entwicklung breitete sich über die Grenzen des Flächennutzungsplanes hinweg aus. Die ehemals zur landwirtschaftlichen Bebauung im Außenbereich genutzten Grundstücke erfuhren in neuer Entwicklung eine Umnutzung zu Wohnbauflächen und gewerblichen genutzten Flächen.

Erschließung.
Der Ortsteil Hegnbrunn liegt am westlichen Ortsrand von Neuenmarkt. Der Ort entwickelte sich nördlich und südlich entlang der von Kulmbach kommenden Kreisstraße KU21. Die Kreisstraße KU21 ist die Haupterschließungsstraße für Hegnbrunn. Die Erreichbarkeit des überörtlichen Verkehrsnetzes ist über diese Straße sichergestellt. Die Anbindung der Grundstücke innerhalb der Einbeziehungsatzung kann über diese Straße erfolgen. Flurstücke innerhalb der Einbeziehungsatzung, welche keinen direkten Anschluß an eine öffentliche Straße sowie an die öffentliche Kanalisation besitzen, haben die Sicherung ihrer Erschließung für Zufahrt, Ver- und Entsorgung auf eigene Kosten zu erbringen. Die Erschließung muss bei Einreichung des Bauantrages gesichert sein, der Nachweis im Zuge des Bauantragsverfahrens vorgelegt werden. Bei Bauvorhaben innerhalb der Einbeziehungsatzung, über die eine elektrische Freileitung verläuft, sind vor Bauplanung die Schutzabstände mit dem Bayernwerk zu klären.

Entwässerung
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in Räume und Flächen, welche sich unterhalb der Rückstauebene befinden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gem. den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzusehen. Infolge von Starkregenereignissen kann es auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten zu Überflutungen kommen. Auftretende Starkregenereignisse oder wild fließendes Oberflächenwasser sollen Beachtung finden. Eine planmäßige Ableitung von Oberflächenwasser in Nachbargrundstücke ist nicht gestattet.

Denkmalschutz
Der Art. 8 Abs. 1-2 DSchG ist zur Meldepflicht und zur Verfahrensweise bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern zu beachten.

Eigentumsverhältnisse
Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in Privatbesitz.

Bebauung
Die Baugrenze ist großzügig um die bebaubaren Flächen gelegt um den Bauherren den größtmöglichen Freiraum für die Bebauungsentwicklung unter Einhaltung geltender Normen und Vorschriften zu gewähren. Im Planbereich befindliche Biotopkartierungen und bestehende, erhaltenswerte Grünflächen wurden zielgerecht von überbaubaren Flächen freigehalten. Die Flächen des Plangebietes werden als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO eingestuft, jedoch in unterschiedliche Nutzungen getrennt. Die Vorgaben zur Bebauung der Grundstücke sind den jeweils zugeordneten Nutzungsschablonen zu entnehmen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zur Einbeziehungsatzung

Maß der baulichen Nutzung
Als zulässiges Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die im zeichnerischen Teil festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ). Der in der Nutzungsschablone II festgesetzte Wert der Grundflächenzahl (GRZ) darf durch befestigte, nicht überbaute Flächen um 50 % erhöht werden.

Bauweise
In der Nutzungsschablone IA + IB gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. In der Nutzungsschablone II gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch wird die Festsetzung der zulässigen Gebäudelängen bei 60m Gesamtlänge erweitert.

Dachformen und Fassaden
Als Dachform der Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer mit den durch die Nutzungsschablone festgesetzten Dachneigungen zulässig. Für Nebengebäude oder untergeordnete Gebäudeteile sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Fassaden, Dachform und Dachfarbe haben sich der umliegenden Bebauung anzupassen. Für die Gebäude innerhalb der Nutzungsschablone II, ist die Verwendung gedeckter Farben für Fassaden und Dach zwingend vorgeschrieben.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zur Grünordnung

Schutzgut Wasser
Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Das unbelastete Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Versickerung von Oberflächenwasser ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben wünschenswert. Es wird empfohlen das Wasser in Zisternen zwischenspeichern und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Für die Gebäude der Nutzungsschablone IB und II ist die Speicherung des Regenwassers in einem privatem Regenrückhaltebecken Pflicht. Die Ableitung daraus hat gedrosselt in das gemeindliche Regenrückhaltebecken zu erfolgen.

Schutzgut Natur- und Artenschutz
In Bezug auf den Artenschutz sind bei der Baufeldfreimachung die gesetzlich vorgegebenen Zeiten nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten und anfallende Rodungsarbeiten im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des jeweiligen Jahres auszuführen. Die Naturschutzrechtliche Ausgleichfläche ist im Zuge der Einreichung des Bauantrages zu ermitteln. Der Nachweis ist im Zuge des Bauantragsverfahrens mittels einer Kompensationsberechnung vorzulegen (BoyKompV) und der ermittelte Ausgleich vom Bauwerber auf dessen Kosten herzustellen.

Immissionen und Alllasten
Im Anschluß an das Plangebiet befinden sich Hofstellen und sonstige landwirtschaftlich genutzte Flächen. Eventuell auftretende Gerüche einer ordnungsmäßigen Nutztierrhaltung sind hinzunehmen. Dies gilt auch für sonstige Geruchs-, Staub- und Lärmbelastungen, die im Zusammenhang mit einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen auftreten können. Auffälligkeiten im Bereich der Bodenbeschaffenheit, die auf Altablagerungen oder Alllasten schließen lassen, sind dem Landratsamt Kulmbach zu melden. Hinsichtlich Alllasten sowie der bodenschutz- und alllastenbezogenen Pflichten wird der Bauherrschaft ein Abgleich mit dem aktuellen Alllastenkataster des Landratsamtes Kulmbach empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung vom 08.04.2024 die Aufstellung der Einbeziehungsatzung "Letten" für die Flurstücke bzw. Teilflächen (TF) der Flurstücke Fl.Nr. 769/1; 769; 766/1; 768; 768/1; 104; 770 (TF); 765/3; 765/1; 765/2; 765; 102 (TF); 94/2 (TF); 762; 92 (TF); 89/2 in der Gemarkung Hegnbrunn. Der Aufstellungsbeschluss wurde 26.04.2024 im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung:

Mit Beschluss des Gemeinderates Neuenmarkt 08.04.2024 wurde nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung der Entwurf der Einbeziehungsatzung "Letten" in der Fassung 08.04.2024 gebilligt und in der Zeit vom 26.04.2024 bis 31.05.2024 mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach 26.04.2024 bekanntgemacht. Mit Schreiben vom 25.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die Auslegung, sowie über die Möglichkeit zur Einsichtnahme informiert und um Stellungnahmen gebeten. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung vom behandelt.

Satzungsbeschluss:

Die Gemeinderat Neuenmarkt hat mit Beschluss vom die Einbeziehungsatzung "Letten" in der Fassung vom beschlossen.

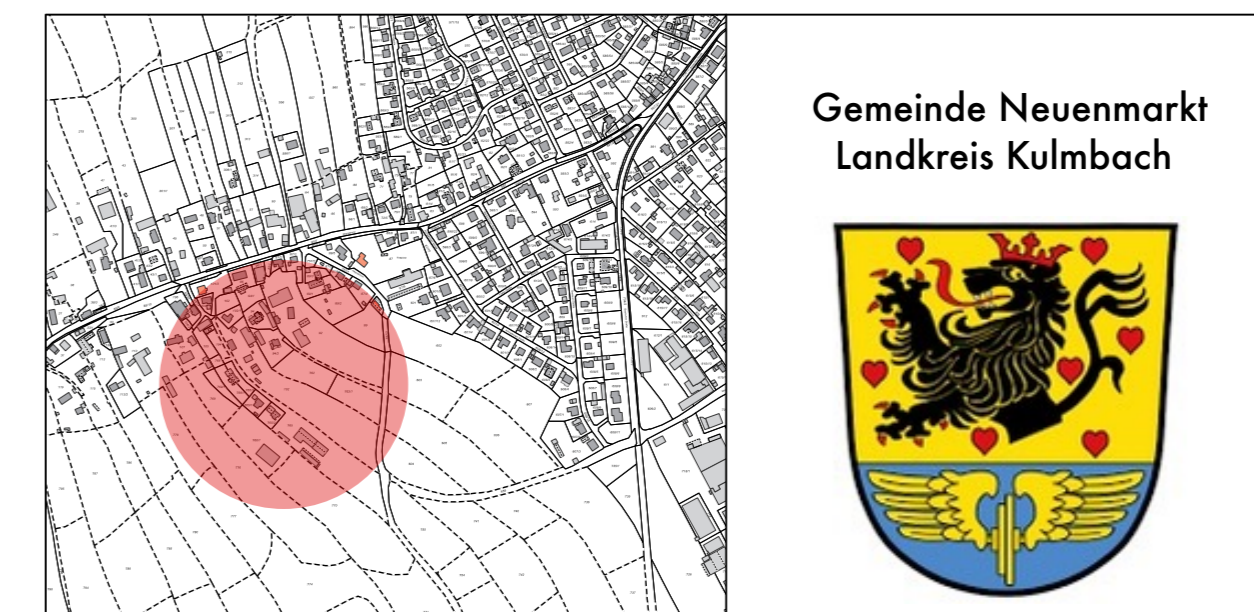
Neuenmarkt, den
Alexander Wunderlich
Erster Bürgermeister (Siegel)

Ausgefertigt
Neuenmarkt, den
Alexander Wunderlich
Erster Bürgermeister (Siegel)

Bekanntmachung/Inkrafttreten:

Der Beschluss zu der Einbeziehungsatzung "Letten" wurde am gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungsatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungsatzung "Letten" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Neuenmarkt, den
Alexander Wunderlich
Erster Bürgermeister (Siegel)



Gemeinde Neuenmarkt
Einbeziehungsatzung "Letten"
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Entwurf M1:500 Datum 08.04.2024

Vorhabensträger:
Gemeinde Neuenmarkt
Hauptstrasse 18, 95339 Neuenmarkt
Tel. 09227-930-0 email: poststelle@neuenmarkt.de

Entwurfsverfasser:
Architekturbüro Anja Müller,
Heubsch 8, 95359 Kasendorf
Tel. 09228-8448 email: mail@anjamueller-architektin.com