

**LEGENDE** zu den Festsetzungen der Satzung

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

**BEGRÜNDUNG** zur Einbeziehungssatzung "Letten" vom 24.07.2024

**Ausgangssituation**  
Die Nachfrage des ansässigen Unternehmens Lauterbach, einer Firma für Baumaschinenservice in Hegnbrunn 41b, nach Flächen zur Erweiterung des angesiedelten Betriebes und der Errichtung eines Wohnhauses in Firmennähe, veranlasste die Gemeinde die Einbeziehungssatzung „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 Einbeziehungssatzung überwiegend als "Flächen für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist bei einer zukünftigen Änderung anzupassen.

**Lage des Plangebietes**  
Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich in Hegnbrunn, einem Ortsteil von Neuenmarkt. Die Einbeziehungssatzung 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 Gesamtfläche der Einbeziehungssatzung 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 Ortseingang 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 Einbeziehungssatzung kann über diese Straße erfolgen.

Flurstücke innerhalb der Einbeziehungssatzung, 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 Einbeziehungssatzung, über die eine elektrische Freileitung verläuft, sind vor Bauplanung die Schutzabstände mit dem Bayernwerk zu klären.

**Entwässerung**  
Für die Nutzungsschablone IA erfolgt die Abwasserbeseitigung im Mischsystem. Für die Gebäude der Nutzungsschablone IB und II ist die Speicherung des Regenwassers in einem privaten Regenrückhaltebecken Pflicht. Die Ableitung daraus hat gedrosselt in das gemeindliche Regenrückhaltebecken zu erfolgen. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in Räume und Flächen, welche sich unterhalb der Rückstauenebene befinden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gem. den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzusehen.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in das Bauwerk dauerhaft verhindert. Eine Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) von mindestens 25cm über dem Geländeanschluss wird empfohlen. Eine planmäßige Ableitung von Oberflächenwasser in Nachbargrundstücke ist nicht gestattet. Infolge von Starkregenereignissen kann es auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten zu Überflutungen kommen. Auftretende Starkregenereignisse oder wild fließendes Oberflächenwasser sollten Beachtung finden. Beachtung der Hinweiskarte "Oberflächenabfluss und Sturzflut" im Bayerischen Umwelatlas.

**Denkmalschutz**  
Der Art. 8 Abs. 1-2 DStG 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.

**Sonstiges**  
Für die Feuerwehr muss die Befahrbarkeit bzw. Erreichbarkeit der Grundstücke gewährleistet sein und die Versorgung mit Löschwasser muss gegeben sein. Dies ist im Zuge der Bauantragstellung zu prüfen. Merkblätter zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen sind jeweils zu beachten. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Pflanzungen frei zu halten. Freileitungsabstände sind zu beachten. Schaffung einer Trafostation auf Fl.Nr. 101/3 ist möglich, Grunddienstbarkeitsvereinbarung erforderlich.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** zur Einbeziehungssatzung

**Maß der baulichen Nutzung**  
Als zulässiges Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die im zeichnerischen Teil festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (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 bis 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

Einfriedung der Grundstücke ohne Schatteneinwirkung auf angrenzende landwirtschaftliche Grundstücke. Bepflanzung muss den gesetzlichen Abstand einhalten. Pflege und Zurückschneiden des Überhangs. 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. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickerrost oder Baugrundgutachten nachzuweisen. Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser bedarf einer Erlaubnispflicht nach §§ 8 und 10 WHG.

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, ggf. als Schwarzbrache bis Baubeginn aufrechterhalten. Die Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche 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 Bauherren auf dessen Kosten herzustellen. An den Grundstücksaußenrändern ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine 2-3 reichlige Bepflanzung mit heimischen Gehölzen anzulegen. Die Bepflanzung kann als Ausgleichsfläche angesetzt werden und ist spätestens in der Pflanzsaison nach Baufertigstellung anzulegen. Im Anschluß an das Plangebiet befinden sich Hofstellen und sonstige landwirtschaftlich genutzte Flächen. Eventuell auftretende Gerüche einer ordnungsmäßigen Nutzerhaltung sind hinzunehmen. Dies gilt auch für sonstige Geruchs-, Staub- und Lärmbeeinträchtigungen, die im Zusammenhang mit einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen auftreten können. Der Immissionsschutz bzw. das Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten sind bei schutzbedürftigen und bei immissionsrelevanten Bauvorhaben bzw. Nutzungsänderungen im Geltungsbereich stets im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zu beteiligen. In diesen Fällen ist den Antragsunterlagen eine ausführliche Betriebsbeschreibung beizulegen. Auffälligkeiten im Bereich der Bodenbeschaffenheit, die auf Altablagerungen oder Altlasten schließen lassen, sind dem Landratsamt Kulmbach zu melden. Hinsichtlich Altlasten sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten wird der Bauherren ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes Kulmbach empfohlen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung vom 08.04.2024 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "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.

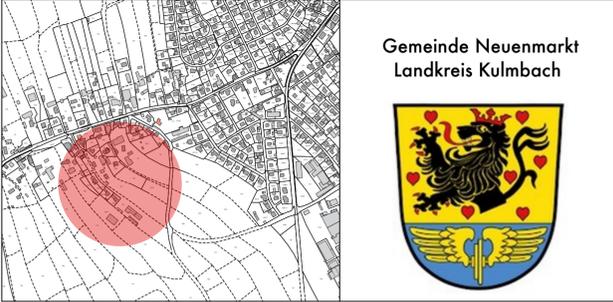
**Öffentliche Auslegung:**

Mit Beschluss des Gemeinderates Neuenmarkt 08.04.2024 wurde nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung der Entwurf der Einbeziehungssatzung "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 24.07.2024 behandelt.

**Satzungsbeschluss:**

Der Gemeinderat Neuenmarkt hat mit Beschluss vom 24.07.2024 die Einbeziehungssatzung "Letten" in der Fassung vom 24.07.2024 beschlossen.

Neuenmarkt, den .....	Alexander Wunderlich Erster Bürgermeister	(Siegel)
Ausgefertigt Neuenmarkt, den .....	Alexander Wunderlich Erster Bürgermeister	(Siegel)
<b>Bekanntmachung/Inkrafttreten:</b>		
Der Beschluss zu der Einbeziehungssatzung "Letten" wurde am 02.08.2024 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung 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 Einbeziehungssatzung "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**  
**Einbeziehungssatzung "Letten"**  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Entwurf M1:500 Datum 24.07.2024

**Vorhabensträger:**

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

**Entwurfsverfasser:**

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