

Ergänzungssatzung

(Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

**für den Gemeindeteil Gereuth, Gemeinde Untermerzbach,
Landkreis Haßberge**

Die Gemeinde Untermerzbach erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Gemeindeteil Gereuth folgende Ergänzungssatzung (Entwurf)

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für folgende auf der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücke:

- Flur-Nr. 211, 396, 181, 182, 383 jeweils Teilfläche (alle Gemarkung Gereuth)
- Flur-Nr. 391 (Gemarkung Gereuth)

Die Planzeichnung mit Festsetzungen (Maßstab 1:1.000) ist Bestandteil dieser Satzung, ebenso die Begründung zur Ergänzungssatzung vom 04.11.2019, sowie die „naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (saP) und der „Erläuterungsbericht Landschaftspflege“ (Stand 04.11.2019).

Der Ausgleichsflächenplan und nähere Angaben zu den zu treffenden Maßnahmen sind Bestandteil der Planzeichnung.

§ 2 Innenbereich

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden die benannten Grundstücke und Teilgrundstücke zusätzlich zur Abrundung in den Innenbereich einbezogen. Die genaue Abgrenzung der jeweiligen Bereiche ist in der Planzeichnung durch die Musterlinie für den Geltungsbereich markiert.

§ 3 Festsetzungen und Hinweise

Für Art und Maß der baulichen Nutzung gelten die folgenden Festsetzungen und Hinweise:

- | | |
|------|---|
| MI | Mischgebiet nach § 6 BauNVO, ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. |
| ED | Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig, maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus, bzw. pro Doppelhaushälfte. |
| 0,35 | Grundflächenzahl |
| 0,70 | Geschossflächenzahl |
| II | Zulässig sind 2 Vollgeschosse.
Die Vollgeschosse können nur im Erd- und Kellergeschoss liegen.
Das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein.
Die zulässige Höhe Fertigfußboden Erdgeschoss (FFB EG) darf maximal 30 cm über Oberkante (OK) Straße mittig des Baugrundstückes sein. |

Bei der Flur-Nr. 211 ergibt sich die zulässige Höhe ab Oberkante (OK) bestehendes Gelände.

Stellplätze Pro Wohnung müssen zwei Stellplätze errichtet und dauerhaft vorgehalten werden, wobei die Stauräume vor den Garagen nicht angerechnet werden dürfen.

Falls nur Stellplätze ohne Überdachung oder Carports ohne Zufahrtstore errichtet werden, können die Stauräume entfallen. Hier ist auf das Sichtfeld bei der Ausfahrt zu achten. Die Stellplätze sind im Bauantrag auf dem Lageplan darzustellen.

Einfriedung Straßenseitige Einfriedungen sind als senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1,20 m, oder als Hecken zulässig. Einfriedungen zwischen den Grundstücken können mit einer Höhe von maximal 1,40 m als Stabgitter- oder Maschendrahtzaun ausgeführt werden.

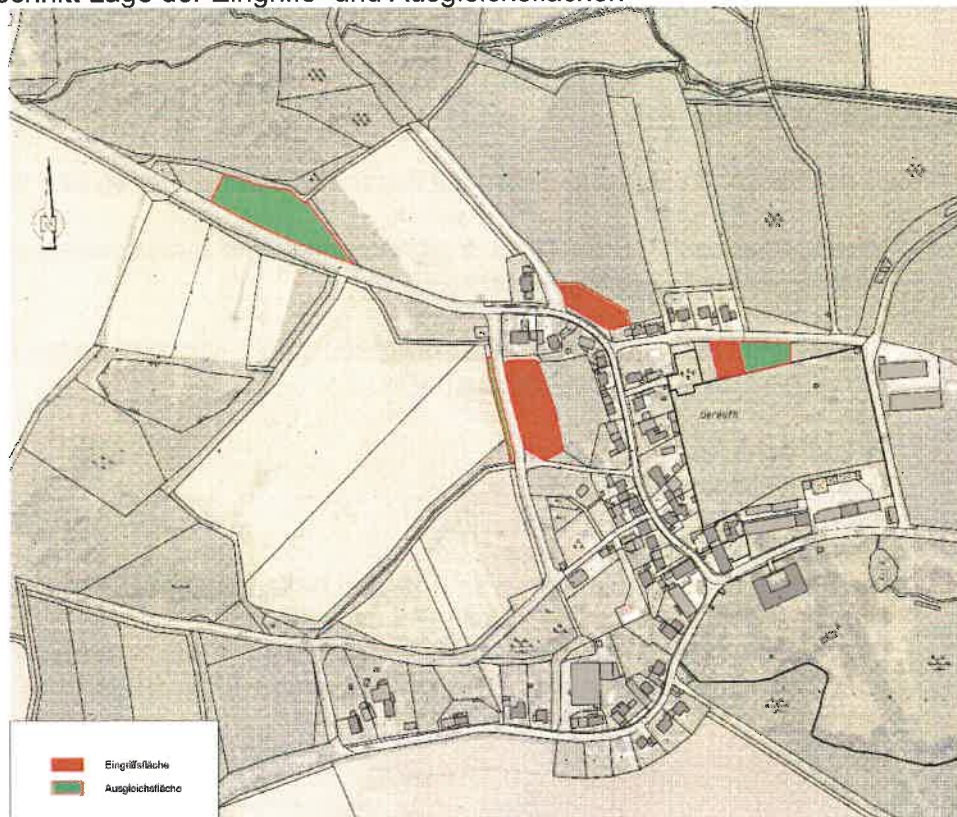
Grünordnung Die in der Planzeichnung als bestehendes Grün dargestellten vorhandenen Grünstrukturen sind zwingend zu erhalten und zu schützen. Abgestorbene Pflanzen sind zu ersetzen (Siehe auch Pflanzliste / Begründung).

§ 4 Grünordnung

Der naturschutzfachliche Ausgleich, sowie die Ausgleichsfläche und die durchzuführenden Maßnahmen sind im Ausgleichsflächenplan in der Planzeichnung, bzw. in der artenschutzrechtlichen Prüfung“ (saP) und dem „Erläuterungsbericht Landschaftspflege“ beschrieben.

Die entsprechenden durchzuführenden Maßnahmen zur Erreichung der Entwicklungsziele sind Teil der Ortsabrundungssatzung.

Planausschnitt Lage der Eingriffs- und Ausgleichsflächen



§ 5 Hinweise

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, Referat B IV, Archäologie

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, Referat A IV, Bau- und Kunstdenkmalpflege

Bei Maßnahmen an Baudenkmalern oder in unmittelbarer Nähe davon, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zum Bauantrag zu hören.

Landratsamt Haßberge, Immissionsschutz

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird bei der Planung und Errichtung von Luft-Wärmepumpen darauf hingewiesen, dass möglichst lärmarme Typen (Schalleistungspegel LWA < 50 dB(A)) ohne nennenswerte Tonanteile und niederfrequente Anteile an möglichst gut abgeschirmten Standorten – abgewandt von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) – zur Aufstellung kommen. Die Einhaltung dieser Anforderungen kann der Bauherr vom Lieferanten einfordern. Hierbei wird auf ein Informationsblatt des Landesamtes für Umwelt („Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen für eine ruhige Nachbarschaft“ 2016) verwiesen, welches die gestaffelten Mindestabstände von Luft-Wärmepumpen zu schutzbedürftiger Bebauung, z. B. zu Schlaf- und Kinderzimmern der Nachbarn aufzeigt.

Da die geplante Ergänzungsfläche von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist, haben die Bauwerber mit entsprechenden Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung, wie Staub, Lärm und Geruchsemissionen zu rechnen; diese sind durch die Bauwerber zu dulden.

§ 6 Inkrafttreten

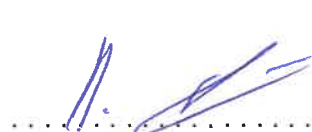
Die Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt Sonnefeld, den 27.01.2020



Kittner & Weber
Ingenieurbüro GmbH

Gemeinde Untermerzbach, den 21.02.2020



Helmut Dietz, 1. Bürgermeister

