

## **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
I + D	Zulässig ist ein Vollgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss. Der Keller darf zum Vollgeschoss werden, wenn das Gelände dies ergibt. Die zulässige Firsthöhe ab Oberkante fertiger Fußboden wird mit 8,0 m festgelegt. Die zulässige Höhe Fertigfußboden EG darf maximal 30 cm über Oberkante Straße mittig des Baugrundstückes sein.

Bei der Flur-Nr. 211 ergibt sich die zulässige Höhe ab Oberkante 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 den 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**

Es wird darauf hingewiesen, dass in eng bebauten Wohngebieten der Einsatz von Wärmepumpen, vor allem während der sensiblen Nachtzeit, ein Problem darstellen kann. Es sind möglichst lärmarme Typen an gut abgeschirmten Standorten aufzustellen.

Da die geplante Ergänzungsfläche von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist, haben die Bauwerber mit entsprechenden Emissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen.

## **§ 6 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt Sonnefeld, den 04.11.2019



.....  
Kittner & Weber  
Ingenieurbüro GmbH

Gemeinde Untermerz bach, den .....

.....  
Helmut Dietz, 1. Bürgermeister