



Zeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

GRZ 0,35 Grundflächenzahl
 — Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

□ öffentliche Verkehrsfläche
 □ Verkehrsgrünfläche seitlich der Erschließungsstraße im Norden des Plangebietes
 □ öffentliche Verkehrsfläche, unbefestigter Erweg
 — Straßenbegrenzungslinie
 ▼ Ein- bzw. Ausfahrt
 ▬ anbaufreie Zone gemäß Art. 23 (1) BayStRWG

Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art - ausgenommen Einzünungen - in einer Entfernung von 15 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

○ private Grünfläche, Ortsrandeingrünung
 Neuanlage einer 2-3-reihigen Landschaftshecke, Tiefe 5 m

□ Kompensationsmaßnahme
 Umgrenzung einer Fläche für folgende Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
 Neuanlage einer Streuobstwiese im Süden und Osten des Plangebietes

○ Anpflanzen von Bäumen mit Standortbindung
 Pflanzabstand der Bäume ca. 10 m

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

□ K1 bestimmten Bereichen zugeordnete Kompensationsmaßnahme
 Grünordnerische Festsetzung Ziff. 2

□ M1 bestimmten Bereichen zugeordnete Minimierungsmaßnahme
 Grünordnerische Festsetzung Ziff. 1

Hinweise

■ vorhandenes Gebäude

— Flurstücksgrenze
 z.B. 25/50 Flurstücksnummer

z.B. 10,00 Bemaßung [m]

- - - Vorschlag zur Teilung der Grundstücke

→ Grenze der Ortsdurchfahrt (OD-Grenze)

□ D Umgrenzung von Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen
 Bodendenkmal gemäß § 34 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB

Textliche Festsetzungen

- 1 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**
- (1) Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung sind die einzubeziehenden Bauflächen entsprechend der derzeitigen benachbarten Nutzung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.
 (2) Von den zulässigen Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO werden die Nutzungen unter Ziffer 5 bis einschließlich Ziffer 9 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsgewerbe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgenommen. Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügsstätten) sind generell nicht zulässig.
 (3) Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.
 (4) Die Grundflächenzahl wird festgesetzt mit GRZ 0,35.
 (5) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO gebildet.
 (6) Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 (7) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 2 Verkehrsflächen**
- (1) Die Grundstücke im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung dürfen ihre Ein- bzw. Ausfahrten nur zur öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsstraße im Norden des Geltungsbereiches haben.
 (2) Außerhalb der straßenrechtlichen OD-Grenzen dürfen gemäß Art. 23 (1) BayStRWG längs der Staatsstraße Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art - ausgenommen Einzünungen - in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
 (3) Die Grundstücke sind außerhalb der OD-Grenzen entlang der klassifizierten Straßen (Staatsstraße 2433) mit tür- und torlosen Einzünungen zu versehen, so dass keine Zugänge und Zufahrten zu dieser Straße möglich sind.
 (4) Abgrabungen im Bereich der anbaufreien Zonen, die unter die Oberkante der Fahrbahndecke reichen, bedürfen aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs sowie des Bestandes der Straße einer gesonderten Zustimmung des Bauherrn der Fahrbahn.
- 3 Denkmalschutz**
- (1) Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung grenzt im Süden unmittelbar an das folgende ausgewiesene Bodendenkmal:
 D-6-5925-0020, Siedlung der Linearbandkeramik und Brandgräber der Urnenfelderzeit.
 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unbedingt notwendige Mindestmaß beschränken. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.
- 4 Sonstige Festsetzungen**
- (1) Vor Garagen ist ein mindestens 5,00 m tiefer, nicht eingefriedeter Stauraum anzuordnen.
 (2) Die Befestigung von Freiflächen wie Wege, Zufahrten, Stellplätze ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge z.B. Schotterrasen oder Pflaster mit Rasen- oder Splittflächen auszurichten.
 (3) Einfriedungen sind in einfacher Holz- oder Stahlgitterkonstruktion bzw. als Maschendrahtzaun auszuführen. Ihre Höhe darf 1,60 m nicht überschreiten. Die Einfriedungen sind zu hinterpflanzen.

Grünordnerische Festsetzungen

- 1 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- (1) Im Osten, Westen und Süden der Grundstücke ist eine 2-3-reihige, 5 m breite Landschaftshecke aus heimischen Laubgehölzen als Ortsrandeingrünung gemäß Pflanzschema 1 anzulegen (Minimierungsmaßnahme M1). Zur Auflockerung der vorgesehenen Ortsrandeingrünung kann die Landschaftshecke je Grundstück an 2 Stellen durch eine etwa 5 m lange Lücke unterbrochen werden.
 (2) Ein Formschnitt der Landschaftshecke ist nicht zulässig.
- 2 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- (1) Im Süden und Osten des Plangebietes ist eine Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung festgesetzt. Es ist eine Streuobstwiese mit Obstbäumen und einer kräuterreichen Wiesenfläche (autochthone Gras- und Kräutermischung) zu pflanzen (Kompensationsmaßnahme K1, Artenauswahl gemäß Gehölzliste 1).
 (2) Um das Entwicklungsziel einer artenreichen Wiese auf der Ausgleichsfläche zu erreichen, ist 2 mal jährlich eine Mahd mit Mähgutbeseitigung (1. Mahd 15.-30.06.) durchzuführen. Auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
 (3) Da die Kultursorten der Streuobstwiese einer regelmäßigen Pflege bedürfen, ist regelmäßig eine fachgerechte Obstbaumschnitt durchzuführen (Erziehungsschnitt in den ersten 5-8 Jahren, anschließend Erhaltungsschnitt alle 2 Jahre, nach etwa 15-20 Jahren alle 3 Jahre).
- 3 Sonstige Festsetzungen**
- (1) Sämtliche Neupflanzungen sind nach vorgegebenen Artenlisten gemäß Pflanzschema vorzunehmen. Pflanzlisten und Pflanzschema sind der Begründung beigelegt und rechtsverbindlicher Bestandteil der Einbeziehungssatzung. Die Pflanzqualität richtet sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulen und der DIN 18916. Die aufgeführten Pflanzlisten sind für Artenauswahl, Mindestgröße und Mindestqualität bindend.
 (2) Ausfälle bei Baumpflanzungen sind gleichwertig innerhalb eines Jahres nachzupflanzen. Abgänge bei Sträuchern größer 10 % sind innerhalb eines Jahres gleichwertig nachzupflanzen.
 (3) Die festgesetzten Neupflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Bebauung abzuschließen.
 (4) Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
 (5) Auf Grund der Bedeutung der überplanten Ackerfläche als potentielle Brutstätte für bodenbrütende Vogelarten ist der Baubeginn für Baumaßnahmen in den Zeitraum zwischen den 01.10. und den 28./29.02. zu legen. Als Alternative können Baumaßnahmen im Schutzzeitraum zwischen dem 01.03. und dem 01.10. zugelassen werden, wenn das Baufeld zu Beginn der Brutzeit für bodenbrütende Vogelarten unattraktiv gestaltet wurde, z.B. durch Bodenbearbeitung und Schwarzbrache bis zum Baubeginn. Der Baubeginn während des o.g. Schutzzeitraumes ist möglich, wenn im Rahmen einer Begehung durch eine Fachkraft (z.B. Biologe) keine Brutstätten festgestellt werden.

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise

- 1 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise**
- (1) Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an das folgende ausgewiesene Bodendenkmal:
 D-6-5925-0020, Siedlung der Linearbandkeramik und Brandgräber der Urnenfelderzeit.
 Bei vor- oder frühgeschichtlichen Siedlungen, die keine Spuren an der Erdoberfläche hinterlassen haben, lässt sich die Ausdehnung ohne eine archäologische Sondergrabung nicht exakt feststellen. Somit könnte sich dieses Bodendenkmal auch bis in die Planungsfäche erstrecken.
 Eine qualifizierte Untersuchung hinsichtlich Bodendenkmälen erfolgt durch den jeweiligen Grundstücksbesitzer, soweit dieser auf seinem Grundstück ein Bauvorhaben verwirklichen möchte und dafür Bodeneingriffe (Erdarbeiten) erforderlich sein sollten.
 Gemäß Art. 7 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bedürfen Bodeneingriffe aller Art, auch in jenen Bereichen, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen, einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) als Denkmalfachbehörde wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Grundsätzlich gilt folgender Verfahrensablauf:
 - Für die basiseitigen erforderlichen Erdarbeiten hat der Antragsteller eine Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG beim Landratsamt Schweinfurt, Schrammstr. 1, 97421 Schweinfurt, als zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Dieser (formlose) Erlaubnisvertrag muss die Gemarkung, das Bauvorhaben sowie die davon betroffene(n) Flurnummer(n) bezeichnen. Dem Erlaubnisvertrag ist ein Eingriffsplan beizufügen, aus dem klar ersichtlich wird, in welchen Bereichen und bis in welche Tiefe des Grundstücks Bodeneingriffe (z.B. Baugruben, Streifenfundamente, Bodenplatten, Garagenvorplätze, Leitungsgräben, Revisionschächte, Erdtanks, Erdwärmekollektoren, Schwimmteiche etc.) erforderlich sind. Die Tiefenangaben müssen deutlich mit absoluten Tiefenwerten in NN oder zumindest mit der Tiefenangabe unter GOK versehen sein.
 - Auf Grundlage dieses Erlaubnisvertrages legt das BLfD als Fachbehörde die Bereiche fest, in denen ein Oberbodenantrag unter Aufsicht erfolgen muss. Diese Aufsicht erfolgt durch eine qualifizierte Grabungsfirma.
 - Im Fall von auftretenden Befunden und Funden müsste eine Ausgrabung, Dokumentation und Bergung durch eine Grabungsfirma durchgeführt werden.
 - Gemäß dem Verursacherprinzip hat der Antragsteller alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenantrages und der Ausgrabung zu tragen.
 - Nach Abschluss der notwendigen archäologischen Maßnahmen erteilt die Untere Denkmalschutzbehörde auf Hinweis des BLfD die Freigabe des Baugrundstückes. Danach kann das Bauvorhaben ohne weitere denkmalfachliche Einschränkungen verwirklicht werden.
 - Nachdem sich die Erdarbeiten nach den Vorgaben der Archäologie richten müssen, ist mit entsprechenden Verzögerungen bei der Baureifmachung zu rechnen. Es ist deshalb ratsam, den Erlaubnisvertrag möglichst frühzeitig einzureichen.
 (2) Aus Sicht des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes ist sicherzustellen, dass die Zu- und Abfahrt der Einsatzfahrzeuge zu den Grundstücken nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert wird. Die Wasserversorgung ist auf 96 m³/h auszuliegen. Hydranten sind in ausreichender Anzahl vorzusehen, vorzugsweise Oberflurhydranten. Die Geschosshöhe der Gebäude ist entsprechend der Ausrüstung der Einsatzfahrzeuge der zuständigen Feuerwehr zu berücksichtigen.
 (3) Das Abwasser wird der zentralen Kläranlage Burghausen-Wülfershausen zugeleitet.
 (4) Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (z.B. Waschlplätze) sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
 (5) Unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) sollte gesammelt und für Bewässerungszwecke verwendet werden. Soweit dieses Niederschlagswasser nicht für Bewässerungszwecke gesammelt und entsprechend verwendet wird, ist eine Versickerung anzustreben. Befestigte Flächen sollten derart gestaltet werden, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern kann.
 (6) Soweit z.B. mittels Schürflurgruben oder in den Baugruben festgestellt wird, dass der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten.
 (7) Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagewasser sowie von Hangdruck- oder Schichtenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
 (8) Abhängig von der Lage der Gebäude innerhalb der Grundstücksflächen kann die Installation einer Hebeanlage erforderlich sein.
 (9) Das Plangebiet grenzt im Westen, Süden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier ist saisonbedingt mit Geruchs-, Staub- und Lärmbeeinträchtigung zu rechnen.
 (10) Anpflanzungen entlang der öffentlichen Wege dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs nicht einschränken. Es ist sicherzustellen, dass beim Heranwachsen der Anpflanzungen der Lichttraum der angrenzenden Wirtschaftswege nicht eingeschränkt wird.
 (11) Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem einschlägigen Formblatt zur Erfassung im Ökoflächenkataster (im Internet unter <http://www.lfu.bayern.de/natur/oekoflaechenkataster/meldebogen/index.htm>) einzutragen und unmittelbar nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung mit einem Lageplan M. 1:100 dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Ref. K 7, Schloss Steinhausen, 98326 Kulmbach zuzuleiten.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.07.2014 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
 Gemeinde Wasserlosen
 Wasserlosen den 15.10.14
 Gößmann, Erster Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 13.09.2014 hat in der Zeit vom 28.10.2014 bis 13.11.2014 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 29.10.2014 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 in der Zeit vom 25.11.2014 bis 08.01.2015 beteiligt.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 07.02.2015 wurde mit der Begründung und Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2015 bis 13.04.2015 öffentlich ausgelegt.
 Gemeinde Wasserlosen
 Wasserlosen den 18.04.15
 Gößmann, Erster Bürgermeister

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.04.2015 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.02.2015/Begründung v. April 2015 als Satzung beschlossen.
 Gemeinde Wasserlosen
 Wasserlosen, den 21.05.15
 Gößmann, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am 29.05.2015 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass die Satzung zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Wasserlosen im GT Greßthal, Kirchstr. 1, bereitgehalten wird. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Gemeinde Wasserlosen
 Wasserlosen, den 29.05.15
 Gößmann, Erster Bürgermeister

Gemeinde **Wasserlosen**
 Landkreis Schweinfurt

Gemeindeteil Burghausen



Wasserlosen, den 29.10.2014
 geändert und ergänzt am 07.02.2015

Planverfasser Dipl.-Ing. Ralf Krämer

Ing.-Büro Krämer
 Siemensdorf
 Am Münsterholz 5
 97502 Euerbach
 Tel. 09 26 42 42
 Fax 09 26 42 90 50
 ing-kr@kr-aemr.de