



A VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für die Einbeziehungssatzung „Am Uferweg“ in Mistelfeld

—

2. ART UND MAS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)

MD

2.1 0,3 maximale zulässige Grundflächenzahl/GRZ (19 Abs. 1 BauNVO)

E - Nur Einzelwohnhäuser zugelassen.

3. Bauweise, Baugrenzen und Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 Bau NVO)

Die Baugrenze ist zwingend einzuhalten. Innerhalb der 5m Baugrenze zur Leuchse ist keine gärtnerische Nutzungen zulässig. Der Uferbewuchs ist zu erhalten. Zur Konkretisierung und für die Rechtssicherheit ist es zwingend, die Uferlinie im Bereich des Planungsgebiets feststellen zu lassen. Die Kosten trägt der Bauwerber.

3.1

3.2

Gesetzlich geschütztes Biotop nach §30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG. Handlungen, die zur einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen des Auwaldes führen können, sind verboten.

—

Zulässigkeit von Bauvorhaben

„Das Anlegen von „Stein-Schottergärten“ ist nicht zulässig.“ Spätestens 3 Jahre nach Nutzungsaufnahme ist von den Eigentümern nachzuweisen, dass die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes geltenden Festsetzungen der „Grüne Hausnummer „Nachhaltige Umgang mit Regenwasser“ und „Naturschutz am Haus und im Garten“ erfüllt werden.

Nachhaltiger Umgang mit Regenwasser	0	10
D1 Garten und Totholz (4 Punkte)	0	10
D2 Regenwassererfassung von Dachwasser (z.B. Schieberinnen, Ergole, etc.)	4	4
D3 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Wegen und Flächen)	4	4
D4 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D5 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D6 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D7 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D8 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D9 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D10 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D11 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D12 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D13 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D14 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D15 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D16 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D17 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D18 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D19 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D20 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D21 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D22 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D23 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D24 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D25 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D26 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D27 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D28 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D29 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D30 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D31 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D32 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D33 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D34 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D35 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D36 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D37 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D38 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D39 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D40 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D41 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D42 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D43 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D44 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D45 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D46 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D47 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D48 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D49 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D50 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D51 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D52 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D53 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D54 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D55 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D56 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D57 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D58 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D59 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D60 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D61 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D62 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D63 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D64 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D65 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D66 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D67 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D68 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D69 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D70 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D71 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D72 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D73 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D74 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D75 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D76 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D77 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D78 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D79 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D80 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D81 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D82 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D83 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D84 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D85 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D86 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D87 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D88 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D89 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D90 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D91 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D92 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D93 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D94 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D95 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D96 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D97 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D98 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D99 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4
D100 Regenwassererfassung von Oberflächenwasser (von Terrassen, Balkonen, etc.)	4	4

Für Nebengebäude (Garage, Carports, etc.) sind Flachdächer dann zulässig, wenn diese als extensive Gründächer ausgeführt werden. Ansonsten sind Garage und Nebengebäude, die mit dem Hauptgebäude in Verbindung stehen, in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Grünflächen (§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

anzupflanzender Baum (nicht standortgebunden) Auf der Fläche für den Ausgleich sind 2 standortgerechte und regionaltypische Obstbaumarten nach guter fachlicher Praxis zu pflanzen. Qualität der Obstbäume: Hochstamm (2x verschiften) mit Stammumfang 6-8 cm, Kronenansatz 180 cm. Pflanzabstand zwischen den Bäumen 10-12 m; zu Grundstücksgrenzen, Wegen und Gehölsen 5-6 m. Die Obstbäume sind auf Dauer zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Für private Grünflächen sind ausschließlich gebietsheimische Gehölzarten zulässig. Entsprechende Arten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt.

Es gilt ein Pflanzgebot für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Auf der Baugrundstück ist pro 300 m² nutzbarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbau zu pflanzen.

- Laubbäume:**
- Acer platanoides (Spitzahorn)
 - Betula pendula (Sandbirke)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
- Standortgerechte regionaltypische Obstbaumarten

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf dem im Plan mit nebenstehendem Planzeichens gekennzeichneten Flächen durchgeführt. „Anpflanzung einer dreireihigen Hecke aus mindestens 7 verschiedenen Gehölzarten mit einem Pflanzabstand von 1m zwischen den Reihen und 1,5m in den Reihen. Für die Gehölzarten und – Qualität gilt in §5 der Satzung. Die Hecke ist dauerhaft freiwachsend zu erhalten. Pflegeschnitte dürfen nur in mehrjährigen Abständen etwa: alle 10 Jahre erfolgen.“

- Gehölzliste:**
- Berberitze (*Berberis vulgaris*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*) und Salweide (*Salix caprea*).

Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Errichten von mindestens 3 Stein- oder Totholzhaufen verteilt auf die Fläche als Versteck für Kleintiere.

Versiegelungen
Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine etc.) oder versickerungsfähigen Pflasterdecke auszuführen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Wohnnutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von L_a ≥ 61 dB(A) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ sowie „Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} gem. DIN 4109 erfüllen:

Anforderungen gem. DIN 4109	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, etc.
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R _{w,ges} in dB	L _a – 30 dB

Mindestens einzuhalten ist:

R_{w,ges} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis des Raum zu gesehenen Außenflächen eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S₀ mit dem Korrekturwert K_a zu korrigieren.

Bei Schlafräumen ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 von L_a ≥ 58 dB(A) zur Nachtzeit (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts ≥ 45 dB(A) außen vor dem Fenster) sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z.B. Raumorientierung oder zentrale Lüftungsanlage) nicht möglich sind.

Der maßgebliche resultierende Außenlärmpegel liegt im gesamten Plangebiet über 60 dB(A), weshalb passive Schallschutzmaßnahmen an neu zu errichtenden Gebäuden notwendig sind.

Der Nachweis gem. DIN 4109 ist im Zuge des Bauantrages zu erbringen. Entsprechende Textausgaben der DIN 4109 liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

Hinweise:

- Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_a sind in der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchungen, IBAS-Bericht Nr. 20.11967-501, vom 09.11.2020 dargestellt.
- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.
- Der Vorhabensträger hat grundsätzlich die Kosten für Maßnahmen zum vorsorgenden Lärmschutz (insbesondere aktivem Lärmschutz) gegen Verkehrslärm für die baulichen Anlagen zu tragen, die Gegenstand dieser Bauleitplanung sind.
- Gegen den Bausträger der Staatsstraße können künftig keine Entschädigungsansprüche wegen Lärm und anderer von den Straßen ausgehenden Emissionen (u.a. Luftschadstoffe) geltend gemacht werden.

C HINWEISE

- Es sind Maßnahmen zur insektenfreundlichen Beleuchtung zu treffen.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 15.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Am Uferweg“ in Mistelfeld beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 15.06.2020 hat in der Zeit vom 27.06.2020 bis 29.07.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 15.06.2020 hat in der Zeit vom 27.06.2020 bis 29.07.2020 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 14.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2020 bis 08.02.2021 beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 08.02.2021 öffentlich ausgelegt. 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2020 bis 08.02.2021 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 08.03.2021 die Einbeziehungssatzung in gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.02.2021 als Satzung beschlossen.

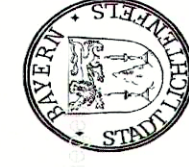
Lichtenfels, den 09.03.2021

Andreas Hügerich
Erster Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluss zu dem Erlass der Einbeziehungssatzung wurde am 16.03.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einseitigkeit der Einbeziehungssatzung einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Andreas Hügerich
Erster Bürgermeister



Einbeziehungssatzung

„AM UFERWEG“ in Lichtenfels

im Stadtteil MISTELFELD

Maßstab: 1:1000 für das Flurstück

Auftraggeber:



Stadt Lichtenfels, Marktplatz 1+5, 96215 Lichtenfels

Gefertigt: 23.02.2021 Kerstin Schmidt und Diana Imhof

Gesehen u. anerkannt: Erster Bürgermeister der Stadt Lichtenfels

Heir. Andreas Hügerich

