

Erlass der Einbeziehungssatzung

„Langengefäll-West“

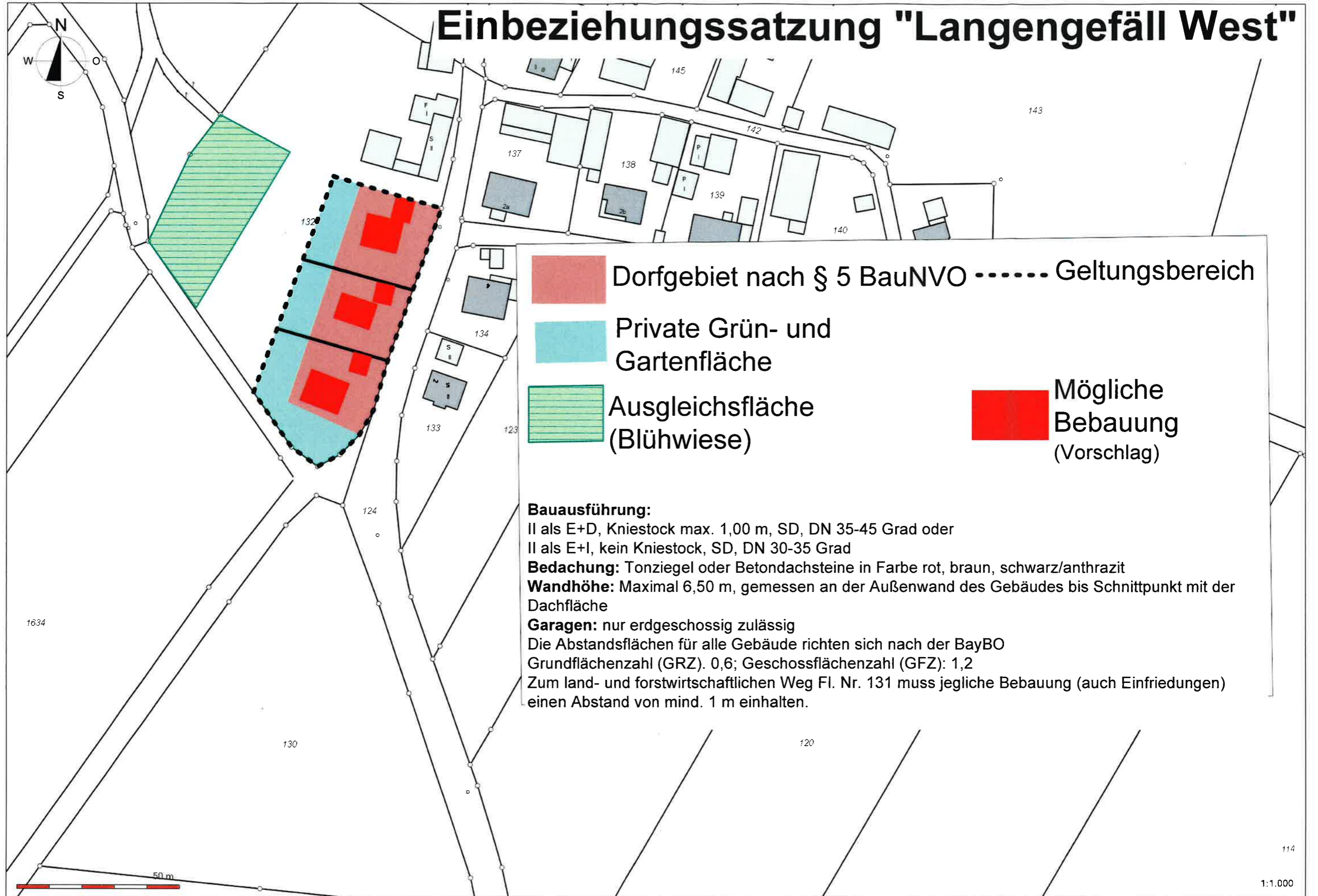
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3
Baugesetzbuch (BauGB)








für die Fl. Nr. 132 (Teilfläche)
Gemarkung Reislas

Stand 01.09.2020

Einbeziehungssatzung "Langengefäll West"



-  Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
-  Geltungsbereich
-  Private Grün- und Gartenfläche
-  Ausgleichsfläche (Blühwiese)
-  Mögliche Bebauung (Vorschlag)

Bauausführung:

II als E+D, Kniestock max. 1,00 m, SD, DN 35-45 Grad oder
II als E+I, kein Kniestock, SD, DN 30-35 Grad

Bedachung: Tonziegel oder Betondachsteine in Farbe rot, braun, schwarz/anthrazit

Wandhöhe: Maximal 6,50 m, gemessen an der Außenwand des Gebäudes bis Schnittpunkt mit der Dachfläche

Garagen: nur erdgeschossig zulässig

Die Abstandsflächen für alle Gebäude richten sich nach der BayBO

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6; Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2

Zum land- und forstwirtschaftlichen Weg Fl. Nr. 131 muss jegliche Bebauung (auch Einfriedungen) einen Abstand von mind. 1 m einhalten.

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

Die Gemeinde Kirchenpingarten erlässt nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche von Fl. Nr. 132 der Gemarkung Reislas mit einer Gesamtfläche von ca. 3.000 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Plan für die Einbeziehungssatzung M 1:1.000. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Die der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 Baunutzungsverordnung für den Geltungsbereich dieser Satzung festgelegt.

§ 4 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und sonstige Festsetzungen

Bauausführung:

II als E+D, Kniestock max. 1,00 m, SD, DN 35-45 Grad oder

II als E+I, kein Kniestock, SD, DN 30-35 Grad

Bedachung: Tonziegel oder Betondachsteine in Farbe rot, braun, schwarz/anthrazit

Wandhöhe: Maximal 6,50 m, gemessen an der Außenwand des Gebäudes bis Schnittpunkt mit der Dachfläche

Garagen: nur erdgeschossig zulässig

Die Abstandsflächen für alle Gebäude richten sich nach der BayBO

Grundflächenzahl (GRZ). 0,6; Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2

Zum land- und forstwirtschaftlichen Weg Fl. Nr. 131 muss jegliche Bebauung (auch Einfriedungen) einen Abstand von mind. 1 m einhalten.

Des Weiteren gelten die Festsetzungen auf der Planzeichnung.

§ 5 Hinweise

a) Landwirtschaft

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.

b) Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht. Auf Art. 8 BayDSchG wird hingewiesen

c) Wasserschutzgebiet

Das Grundstück liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes des Marktes Weidenberg. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung des Landratsamtes Bayreuth vom 05.02.1991 werden beachtet. Insbesondere wird auf die Einhaltung der Punkte 3.1, 3.2, 3.3, 4.10 und 5.2 hingewiesen.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat Kirchenpingarten hat in der Sitzung vom 11.11.2019 den Erlass der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 27.11.2019 hat in der Zeit vom 10.12.2019 bis 10.01.2020 stattgefunden.

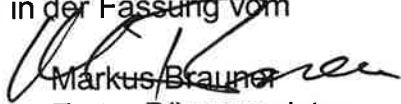
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 27.11.2019 hat in der Zeit vom 10.12.2019 bis 10.01.2020 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2020 bis 10.08.2020 beteiligt.

5. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2020 bis 10.08.2020 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Kirchenpingarten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.09.2020 den Erlass der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 01.09.2020 beschlossen.

7. Ausgefertigt am 28.09.2020


Markus Brauner
Erster Bürgermeister
Gemeinde Kirchenpingarten

8. Die Einbeziehungssatzung „Langengefäll West“ in der Fassung vom 01.09.2020 wurde am 30.09.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Einbeziehungssatzung ist damit wirksam in Kraft getreten.

Kirchenpingarten, den 30.09.2020


Markus Brauner
Erster Bürgermeister
Gemeinde Kirchenpingarten



Begründung

1. Ziele und Zweck der Satzung

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung von drei Wohnhäusern im Ortsteil Langengefäll. Das Areal ist aktuell eine Freifläche, welche landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt wird. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Bauplanungsrechtliche Beurteilung muss derzeit nach § 35 Baugesetzbuch erfolgen. Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potentiellen Bauflächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Langengefäll liegen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit künftiger Wohngebäude zu schaffen, erlässt die Gemeinde Kirchenpingarten eine Einbeziehungssatzung. Durch diese Satzung wird der oben genannte Grundstücksteil dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Langengefäll zugeordnet.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zur Schaffung einer einheitlichen Siedlungsstruktur beidseitig der Straße. Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den örtlichen Eigenbedarf in Langengefäll geschaffen werden.

Auch wenn in dem Geltungsbereich der Satzung vorrangig die Errichtung von Wohnhäusern geplant ist, erfolgt eine Ausweisung als „Dorfgebiet“, da der Bereich maßgeblich durch das angrenzende Dorfgebiet geprägt wird.

2. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende Gemeindestraße gesichert.

Wasser:

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung ist zentral über die gemeindliche Kläranlage gesichert. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit und Dichtigkeit kann gewährleistet werden. Die Erschließung erfolgt im Trennsystem.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die einbezogene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt und hat aufgrund Ihrer Lage am unmittelbaren Siedlungsrand nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Tiere und Pflanzen:

Es sind keine artenschutzrechtlich bedeutsamen Pflanzen und Tiere auf der Fläche bekannt. Gebiete mit naturschutzrechtlichem Schutzstatus sind von der Planung nicht betroffen. Die aktuelle Lebensraumqualität wird als sehr gering eingestuft. Das zu bebauende Gelände enthält keine erhaltenswerten Grünstrukturen.

Landschaft:

Die landschaftliche Eigenart des Planungsgebietes ist von geringer Wertigkeit. Ein Erlebniswert der Landschaft ist nicht vorhanden.

4. Ausgleichsflächen

Für die Versiegelung der Fläche wird in direkter Nähe ein Ausgleich in Form einer artenreichen Blühwiese geschaffen. Die Fläche gehört zum selben Flurstück (Fl. Nr. 132 Gmkg. Reislas), welches sich im Eigentum des Vorhabensträger befindet. Die gesamte Ausgleichsfläche hat eine Größe von ca. 1.200 m². Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche wird durch die Eintragung einer persönlichen beschränkte Dienstbarkeit sowie einer Reallast zugunsten der Gemeinde Kirchenpingarten und dem Freistaat Bayern gesichert.

5. Wasserschutzgebiet

Das Grundstück liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes des Marktes Weidenberg. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung des Landratsamtes Bayreuth vom 05.02.1991 werden beachtet. Insbesondere wird auf die Einhaltung der Punkte 3.1, 3.2, 3.3, 4.10 und 5.2 hingewiesen.

Kirchenpingarten, den 28.09.2020



Markus Brauner
Erster Bürgermeister
Gemeinde Kirchenpingarten

