

# STADT HEIDECK



## 1. EINBEZIEHUNGSSATZUNG SCHLOSSBERG

GEM. § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB

AM NÖRDLICHEN ORTSRAND  
DES ORTSTEILS SCHLOSSBERG

## SATZUNG

Entwurf i. d. F. vom 14.03.2023

*[Hinweis: Änderungen zum Vorentwurf i. d. F. vom 13.12.2022 in roter Schriftfarbe]*

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: info@ib-klos.de

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung erlässt die Stadt Heideck im Landkreis Roth die

## **1. Einbeziehungssatzung Schloßberg**

per Satzungsbeschluss am \_\_\_\_\_ .

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet eine Teilfläche des Flurstücks mit der Fl.-Nr. 193, Gemarkung Schloßberg, Stadt Heideck. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst ca. 1.095 m<sup>2</sup>.

### **§ 2 Bestandteile**

Bestandteile der 1. Einbeziehungssatzung Schloßberg sind die Satzung mit textlichen Festsetzungen, die Begründung, sowie das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, ausgearbeitete Planblatt mit Datum vom 13.12.2022, letztmalig geändert am 14.03.2023.

### **§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der auf dem Planblatt dargestellten zeichnerischen Festsetzungen sowie der nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### **§ 4 Planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen**

- (1) Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (E+D). Die maximale Kniestockhöhe beträgt 80 cm.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- (3) Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind für Hauptgebäude und Garagen ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 42° in roter Dachfarbe zulässig. Die Dachneigung von Garagen ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen.

### **§ 5 Grünordnerische Festsetzungen**

- (1) Private Grünflächen

Die private Grünfläche im nördlichen Geltungsbereich ist nicht Teil des bauplanungsrechtlichen Innenbereichs sondern bildet als Randeingrünung und Ausgleichsfläche A1 den Übergang zur freien Landschaft. Vorhandene Bäume und Gehölze sind zu erhalten. Ergänzend sind drei weitere Bäume gemäß Pflanzgebot B zu pflanzen.

- (2) Erhaltungsgebot für bestehende Hecken und Gehölze

Die am südlichen Rand des Geltungsbereichs vorhandenen Hecken und Gehölze sind langfristig zu pflegen und zu erhalten. Rückschnitte im Rahmen der Gehölzpflege und Verkehrssicherung sind zulässig. Diese sind außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. des Jahres durchzuführen.

## (3) Pflanzgebot A – Heckenpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist gemäß Plandarstellung eine mindestens 2-reihige, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt ca. 1,5 m x 1,5 m.

Zulässig sind Strauch- und Baumarten aus der Liste „Heimische Gehölze“ der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth. **Es sind ausschließlich Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu verwenden.**

## (4) Pflanzgebot B – Baumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen

Auf der Ausgleichsfläche im Norden des Geltungsbereichs sind mindestens drei heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte innerhalb der Ausgleichsfläche können von der Plandarstellung abweichen.

Zulässig sind Laub- und Obstbäume aus der Liste „Heimische Gehölze“ und der „Streuobstliste für den Landkreis Roth“ der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth. **Es sind ausschließlich Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu verwenden.**

## (5) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

aV1 Entfernen von Bäumen/Gehölzen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeitenzeit

Gehölze dürfen zum Schutz der dort lebenden Tierarten (v.a. Vögel und Fledermäuse) nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeiten zwischen Oktober und Mitte Februar gerodet werden.

aV2 Vermeidung von Vogelschlag an (flächigen) Glasfassaden

Zur Vermeidung bzw. Minimierung des Vogelschlags an neu entstehenden größeren Glasfassaden (z.B. Windschutzdecken, Wintergärten) sind auf Vorhabenebene geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Dergleichen Maßnahmen zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden wären je nach Funktion der Scheiben z.B.:

- Einsatz von Vogelschutzglas, Einsatz gerippten, geriffelten, mattierten, sandgestrahlten, geätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases
- Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas)
- flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad)
- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%)
- Montieren von Insektenschutzgittern
- permanent angebrachte (vorzugsweise Außen-) Jalousien oder Lamellenvorhänge

Dagegen hat sich die Anbringung von einzelnen Greifvogel-Silhouetten auf Fenstern als nicht ausreichend wirksam erwiesen.

Die Maßnahme ist nur für bodentiefe Fenster mit mehr als 2 m breiten, durchgängigen Glasfronten relevant, da bei kleinflächigeren Fensterscheiben nicht davon auszugehen ist, dass die Signifikanzschwelle der erhöhten Mortalität überschritten wird.

## (6) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft i. S. d. Eingriffsregelung im Bereich der Einbeziehungssatzung wird nachfolgende Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahme A1: Laub- oder Obstbaumpflanzung auf einer extensiven Wiese

Lage: Fl.-Nr. 193 (Teilfläche), Gemarkung Schloßberg, Stadt Heideck.

Fläche: 255 m<sup>2</sup>

Ausgangszustand: Grünland / Lagerfläche

Zielbiotop: Extensives Grünland mit einzelnen Laub- oder Obstbäumen

**Maßnahmen:**

- Anpflanzung von 3 heimischen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen, Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 2xv, o. Ballen, StU 8-10 cm
- Extensivierung der Fläche und Pflege/Bewirtschaftung als Extensivgrünland
- Folgende Nutzungs-/Pflegevorgaben sind zwingend zu beachten:
  - o Wiesenfläche maximal 2x jährlich mähen mit Abtransport des Mähguts; erste Mahd ab dem 15.06., zweite Mahd ab dem 24.08. des Jahres
  - o Verzicht auf den Einsatz chemisch-synthetischer Dünger und Pestizide
  - o bei Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen

Die Ausgleichsmaßnahme ist in einem Freilächengestaltungsplan im Rahmen des Bauantrags mit aufzuzeigen und zu konkretisieren.

Die Herstellung, Entwicklung und dauerhafte Pflege/Bewirtschaftung der Maßnahmenfläche ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Die Maßnahmenfläche ist nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

**§ 6 Hinweise, Sonstiges****(1) Landwirtschaftliche Emissionen**

Von umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern hinzunehmen sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

**(2) Denkmalschutz / Bodenfunde**

Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

**(3) Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge**

Zum Zwecke der Starkregenvorsorge wird den Bauherren grundsätzlich empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Haus- und Kellereingänge sowie Lichtschächte gegen eindringendes Oberflächenwasser geschützt werden (z. B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländeneiveau, Lichtschächte umwallt, o. Ä.).

**§ 7 Inkrafttreten**

Die 1. Einbeziehungssatzung Schloßberg tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Heideck, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ralf Beyer, Erster Bürgermeister