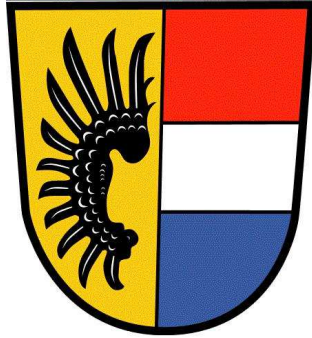


# STADT HEIDECK



## KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG „RAMBACH“

GEM. § 34 ABS. 4 NR. 1 UND 3 BAUGB

### SATZUNG

Entwurf i. d. F. vom 12.04.2022

*[Wesentliche Änderungen zum Vorentwurf vom 08.02.2022 sind in roter Schriftfarbe hervorgehoben]*

**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. 1 und 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 folgende

## **Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Rambach**

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

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der Klarstellungs- und der Einbeziehungssatzung werden in der beigefügten Planzeichnung festgelegt.

Innerhalb der Grenzen der Klarstellungssatzung befinden sich die Grundstücke mit den Flurnummern 1459 (TF), 1460 (TF), 1461, 1462 (TF), 1463, 1464, 1465, 1466 (TF), 1467, 1468, 1469, 1516/1 (TF), 1523 (TF), 1524 (TF), 1526 (TF), 1527 (TF), 1545/1 (TF) der Gemarkung Liebenstadt, Stadt Heideck.

Innerhalb der Grenzen der Einbeziehungssatzung befindet sich das Grundstück mit der Flurnummer 1516 (TF) der Gemarkung Liebenstadt, Stadt Heideck.

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 2,46 ha, der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ca. 0,12 ha.

### **§ 2 Bestandteile**

Bestandteile der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Rambach“ sind die Satzung mit textlichen Festsetzungen, die Begründung, sowie das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 08.02.2022 ausgearbeitete Planblatt, letztmalig geändert am \_\_\_\_\_ .

### **§ 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) Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird als Dorfgebiet (MD) gemäß 5 BauNVO festgesetzt.
- (2) Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (E+D).
- (3) Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in roter Dachfarbe zulässig. Für untergeordnete Anbauten können auch andere Dachformen und -farben zugelassen werden.

### **§ 5 Grünordnerische Festsetzungen**

- (1) Private Grünflächen

Die als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten privaten Grünflächen im Bereich der Einbeziehungssatzung sind nicht Teil des bauplanungsrechtlichen Innenbereichs und dürfen nicht bebaut

werden. Die Pflanzung fremdländischer Gehölze, insbesondere Blau-Tanne, Stech-Fichte und Lebensbaum (Thuja) sowie anderer nicht heimischer Koniferen ist auf den privaten Grünflächen und im Gartenbereich nicht zulässig.

(2) Pflanzgebot A – Heckenpflanzung auf privaten Flächen mit Standortbindung

Am östlichen Rand des Einbeziehungsbereichs ist eine mindestens 2-reihige, freiwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Zulässig sind Sträucher und Bäume aus den Listen heimischer Gehölze und Streuobstsorten der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth. Soweit möglich soll gebietseigenes Pflanzmaterial verwendet werden.

(3) Pflanzgebot B – Baumpflanzung auf privaten Flächen ohne Standortbindung

Als Ausgleichsmaßnahme sind auf den beiden privaten Grünflächen im Norden und Süden des Einbeziehungsbereichs insgesamt 4 Obstbäume ohne Standortbindung zu pflanzen (einer auf der nördlichen Teilfläche und drei auf der südlichen). Es sind hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten in einem Abstand von 10-12 m zu pflanzen. Die Obstbäume sind langfristig zu erhalten und zu pflegen, d. h. einem regelmäßigen Kulturschnitt zu unterziehen.

(4) Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V1: Rodung und Rückschnitt von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 01. Oktober bis 28./29. Februar

Rodungsarbeiten und Gehölzschnitte sind zur Vermeidung der unmittelbaren Schädigung potentieller Brutstätten nur außerhalb der Brutsaison zulässig (d. h. gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG kein Gehölzschnitt im Zeitraum vom 01. März bis 30. September).

(5) 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: Obstbaumpflanzung auf einer extensiven Wiese

Lage: Fl.-Nr. 1516 (Teilfläche), Gemarkung Liebenstadt

Fläche: 388 m<sup>2</sup> gesamt (verteilt auf zwei Teilflächen)

Ausgangszustand: Grünland / Wiese

Zielbiotop: Extensives Grünland mit insgesamt 4 Obstbäumen

Maßnahmen:

- Anpflanzung von 4 hochstämmigen Obstbäumen alter regionaler Sorten in einem Abstand von 10 bis 12 m, Pflanzqualität (mindestens): 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 Regelmäßiger, fachgerechter Erziehungs- und Erhaltungsschnitt an den Obstbäumen
  - o bei Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in einem Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Bauantrags mit aufzuzeigen und zu konkretisieren. Eine Kostenschätzung ist beizufügen.

Die Maßnahmenflächen sind nach Inkrafttreten der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

## § 6 Hinweise, Sonstiges

### (1) Landwirtschaftliche Emissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst 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

Im Bereich der Klarstellungssatzung befinden sich drei Baudenkmäler, die im Planblatt nachrichtlich dargestellt sind.

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) Biotopkartierung

Am nördlichen Rand der Klarstellungssatzung sowie östlich des Geltungsbereichs und südöstlich der Klarstellungssatzung befinden sich die in der Bayerischen Biotopkartierung erfassten Biotope mit den Nummern 6832-0092-001, -005 und -006 (Hecken, Feldgehölze und Begleitvegetation zwischen Rambach und Heideck). Die Biotopflächen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt und unterliegen dem gesetzlichen Schutz nach Art. 16. BayNatSchG. Eine Zerstörung oder Beeinträchtigung der Biotope ist nicht zulässig.

### (4) 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 eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z. B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländeneiveau).

### (5) Baumfallzone

Es wird darauf hingewiesen, dass in Waldrandnähe prinzipiell mit Baumsturz, Astbruch oder biologischen Gefahren (z. B. Eichenprozessionsspinner) gerechnet werden muss. Um Schäden von Personen und Gebäuden vorzubeugen wird empfohlen, mit der geplanten Wohnbebauung einen ausreichenden Abstand von etwa einer Baumfalllänge (ca. 25 m) zum Waldrand einzuhalten.

## § 7 Inkrafttreten

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Rambach“ tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

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

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