Stadt Helmbrechts – Einbeziehungssatzung Nr. 111 "Ort, Pressecker Straße"

1.0 Textliche Darstellungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 1. Februar 2023; (Art. 7 G vom 4. Januar 2023), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der letzten Änderung durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023; (GVBl. S. 25), der Baunutzungsverordnung BauNVO,in der Fassung der letzten Änderung vom 1. Februar 2023; (Art. 7 G vom 4. Januar 2023), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990,zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) , sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674)

2.0 Festsetzungen

2.1 Geltungsbereich der Satzung:

Grenze des Geltungsbereiches

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bezieht die Stadt Helmbrechts für den Ortsteil "Ort" Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Gebiete ein. Die einbezogenen Flächen ordnen sich in die bestehende Ortsstruktur ein. Der Geltungsbereich der Satzung ist in der Planzeichnung schwarz gestrichelt umrandet.
Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

2.2 überbaubare Grundstücksflächen:

Baugrenze

2.3 Maß der baulichen Nutzung:

GRZ = 0,35
Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig als E+D / E+O
mit Satteldach, DN 32° bis 48°
Gebäudehöhe max. 9,0 m ab OK best. Gelände (i.M.)

3.0 Weitere Planeintragungen:

Flurstücksnummer — 232

Bestehendes Gebäude

vorhandene Grundstücksgrenze

Vorhandene, erhaltungswürdige Baüme und Gehölze

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier Ausgleichsmaßnahmen

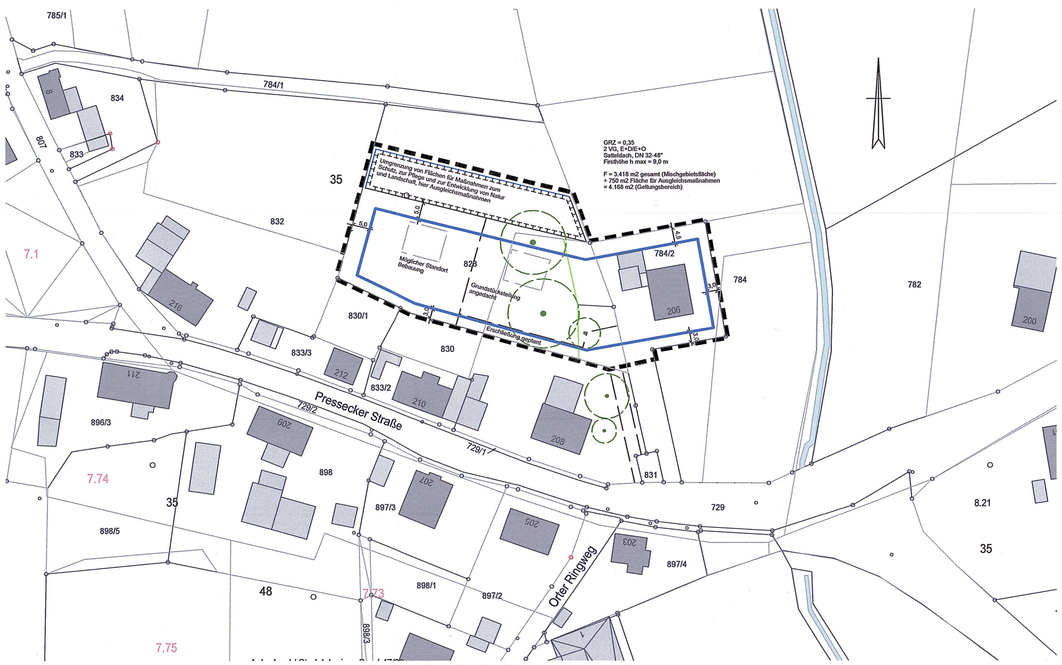
4.0 Hinweise:

4.1 Denkmalpflege

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder d
en Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.2 Hochwasserschutz

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich der Einbeziehungssatzung Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen."



Satzung der Stadt Helmbrechts gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil "Ort" (Einbeziehungssatzung "Ort")

Die während der Beteiligung der betroffenen Bürger sowie der berührten Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden vom Stadtrat der Stadt Helmbrechts in seiner Sitzung vom ..... behandelt.

Aufgrund von §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 1. Februar 2023; (Art. 7 G vom 4. Januar 2023) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der letzten Änderung durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023; (GVBl. S. 25) erlässt die Stadt Helmbrechts folgende

S a t z u n g:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Ortsteil Ort werden gemäß den im Plan ersichtlichen Darstellungen festgelegt; der Bereich umfasst folgende Grundstücke bzw. Teilflächen von Grundstücken in der Gemarkung Oberweissenbach:

Flur-Nr. 828 (Teilfläche), 784/2 (TF), 784 (TF), 830 (TF)

Der Plan mit seinen weiteren Bestimmungen, gefertigt vom Ingenieurbüro Büro2-Architektur, in der Fassung vom 18.04.2023 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Innenbereich

Die Stadt Helmbrechts bezieht für den Ortsteil Ort einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Gebiete ein. Dadurch wird eine Ortsabrundung zugelassen, die planungsrechtlich, naturschutzrechtlich und baugestalterisch verträglich ist. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewahrt.

§ 3 Festsetzungen

Bei den Baumaßnahmen ist der naturschutzrechtliche Eingriff auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Realisierung der Einbeziehungssatzung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft der. Gemäß § 1a BauGB sind für den Eingriff in des Naturhaushalt Ausgleichsleistungen entsprechend der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu erbringen.

im Planungsgebiet befindet sich ein Feldgehölz mit teils alten Bäumen. Besonders die Laubgehölze im nördlichen Teil sollten dringend erhalten bleiben. Bei einer Freistellung einzelner alter Bäume können diese ortsrandprägende Funktion erhalten. Vor eventuellen Rodungen sind Gehölze auf Höhlen zu untersuchen. Die gesetzlichen Vorgaben zum Fällungszeitraum sind zu beachten.

Der Kompensationsbedarf beträgt für die in der Planzeichnung dargestellte Nutzung beträgt bei Entfall des Feldgehölzes (8 WP/m2) und des Intensivgrünlands (3 WP/m2) 3750 Wertepunkte. Legt man als mögliche Ausgleichsmaßnahme eine Eingrünung auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen zugrunde, beläuft sich der Kompensationsumfang auf 750 m². Diese Fläche ist im Geltungsbereich der Satzung als "Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" eingetragen

§ 4 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Sobald und soweit ein gültiger Bebauungsplan vorliegt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Helmbrechts, 10. Mai 2023

Erster Bürgermeister
Stefan Pöhlmann

5.0 Verfahrensvermerke:

Der Stadtrat der Stadt Helmbrechts hat in seiner Sitzung vom 30.06.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Ort, Pressecker Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange vom 05.09.2022 bis einschließlich 05.10.2022 am Verfahren beteiligt. Parallel erfolgte die öffentliche Auslegung.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 15.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 13.02.2023 bis 28.02.2023 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 15.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.03.2023 bis 29.03.2023 erneut beteiligt.

Satzungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Helmbrechts hat mit Beschluss vom 18.04.2023 die Einbeziehungssatzung "Ort, Pressecker Straße" in der Fassung vom 18.04.2023 beschlossen.

Helmbrechts, den 10.05.2023

Erster Bürgermeister
Stefan Pöhlmann

Ausgefertigt:

Helmbrechts, den 10.05.2023

Erster Bürgermeister
Stefan Pöhlmann

Die Satzung wurde am 10.05.2023 öffentlich bekannt gemacht und kann von jedermann eingesehen werden. Die Einbeziehungssatzung "Ort, Pressecker Straße" ist mit dem Tage der Bekanntmachung nach §§ 34 Abs. 6 und 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Helmbrechts, den 10.05.2023

Erster Bürgermeister
Stefan Pöhlmann

Projektnummer und Bauvorhaben	
Stadt Helmbrechts Einbeziehungssatzung Nr. 111 "Ort, Pressecker Straße"	
Planungsstand	April 2023
Maßstab	1:1000
Entwurfsverfasser	Büro2-Architektur Planungsbüro für Architektur, Städtebau und Denkmalpflege Losau 66, 95365 Rugendorf Tel.: 0178/1536021, info@buero2-architektur.de
bearbeitet, gezeichnet	Büro2-Architektur / MS
Ort, Datum	Rugendorf, 18.04.2023