

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung der Einbeziehungssatzung "Baumgärten" wird festgesetzt:

WA-Gebiet Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse **II**

3.0 Höhenfestsetzung

Bei Gebäuden, deren Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7,0 m über der Geländeoberkante liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern.

4.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

5.0 Hinweise

5.1 Bodenfunde

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde 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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

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.

5.2 Altlasten

Sollten bei Grabungsarbeiten Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Boden-verunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landratsamt Haßberge – staatliches Abfallrecht – unverzüglich zu benachrichtigen.

5.3 Landwirtschaft

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen auftreten, die auf das Gebiet einwirken können. Ebenso kann es aus der Tierhaltung landwirtschaftlicher Betriebe zu Geruchsemissionen kommen. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.

5.4 Luft-/ Erdwärmepumpen

Bei der Planung und Errichtung von Luft-/ Erdwärmepumpen ist eine lärmemissionsarme Ausführung zu verwenden (Schallleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)), die einen geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Diese Anlage ist auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudeseite aufzustellen.

5.5 Nachbarrecht

Die geltenden Regelungen des Nachbarrechts gemäß Art. 48 AGBGB sind zu beachten. Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

6.0 Textliche Festsetzungen der Grünordnung

6.1 Ausgleichsmaßnahme

Die zur Kompensation des Eingriffs erforderliche Ausgleichsfläche mit 685 m² wird durch die Stadt Königsberg i.Bay. auf öffentlichem Grund zur Verfügung gestellt. Dazu wird eine gleich große Teilfläche vom Ökokonto der Stadt Königsberg der Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 1207 und 1208 der Gemarkung Königsberg mit 685 m² diesem Eingriff der Einbeziehungssatzung "Baumgärten" in Altershausen zugeordnet.

6.2 Pflege der zum Erhalt festgesetzten Obstwiese im Süden des Geltungsbereichs

Die vorhandene Wiese ist dauerhaft durch 1 – 2malige Mahd (1. Mahdtermin ab dem 15.06.) mit Entfernen des Mähgutes zu pflegen. Fachgerechte Pflege der Obstbäume mit Entnahme von toten Ästen. Falls Schnittmaßnahmen notwendig sind, dann möglichst kleine Wunddurchmesser und richtige Schnittführungen. Nachpflanzung von abgängigen Obstbäumen, allerdings unter Berücksichtigung der jeweiligen Platzansprüche, sodass sich die Anzahl der Obstbäume auf dieser Wiese im Laufe der Entwicklungszeit reduzieren kann. Die Heckenstruktur kann langfristig durch auf den Stock Setzen abschnittsweise verjüngt werden. Auf dieser Fläche vorhandene Zusatzstrukturen wie Lesesteine oder Holzabschnitte können erhalten werden.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

A Art der baulichen Nutzung
B Zahl der Vollgeschosse

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

z. B. **II** Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)

--- Baugrenze

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Pflege der zum Erhalt festgesetzten Obstwiese des Geltungsbereichs gemäß Punkt 6.2 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung.

5. Sonstige Planzeichen

5.1 Festsetzungen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

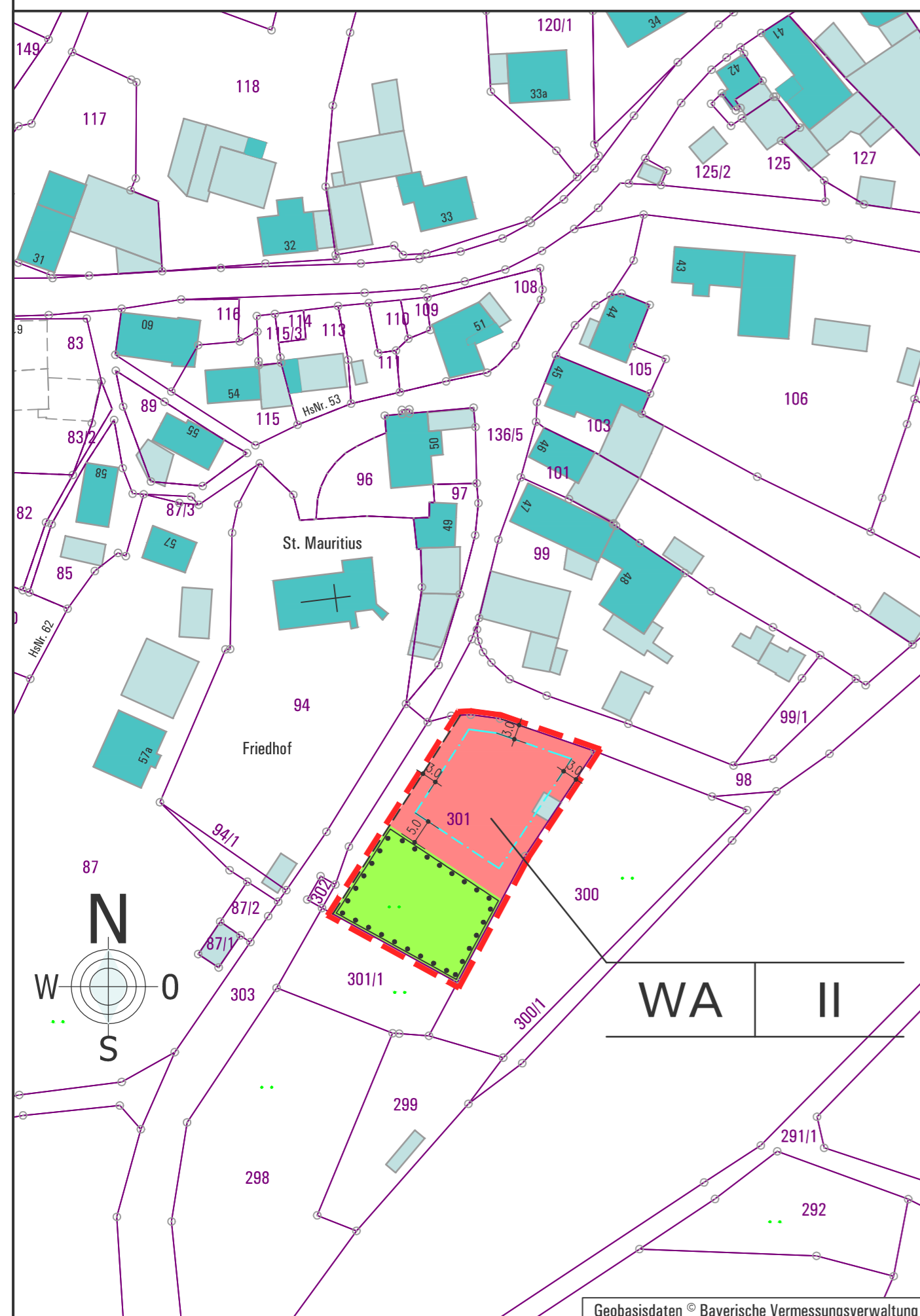
--- Geplante Grundstücksgrenze



5.2 Hinweise

1 bestehende Neben- und Hauptgebäude

142/8 best. Flurstücksnummern

↗ best. Grundstücksgrenzen



PROJEKT NR. 0563	PLANUNGSSTAND Fassung vom 23.07.2019	PLAN NR. 1	ANLAGE NR. Begründung
MASSTAB: 1:1000	Einbeziehungssatzung mit integrierter Grünordnung		NAME DERRA MÄRZ 19 PFÄFF MÄRZ 19 STUBENRAUCH APRIL 19
VORHABEN: Stadt Königsberg Stadtteil Altershausen Einbeziehungssatzung "Baumgärten"		Ingenieurbüro Stubenrauch Schloßberg 3 97486 Königsberg Tel.: 09525/98293-0 Fax: 09525/98293-9 Mail: info@ise-ing.de 	
LANDKREIS: Haßberge		VORHABENSTRÄGER: Stadt Königsberg Marktplatz 9 97486 Königsberg	
29.04.2019 / 23.07.2019 DATUM		UNTERSCHRIFT  Dipl.-Ing. (FH) Erika Stubenrauch	

Stadt Königsberg Stadtteil Altershausen Verfahrensvermerke zur Einbeziehungssatzung "Baumgärten"

Die Stadt Königsberg hat in der Sitzung vom 29.04.2019 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Baumgärten" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 17.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Baumgärten" in der Fassung vom 29.04.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2019 bis 05.07.2019 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung "Baumgärten" in der Fassung vom 29.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2019 bis 05.07.2019 beteiligt.

Die Stadt Königsberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.07.2019 die Einbeziehungssatzung "Baumgärten" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.07.2019 als Satzung beschlossen.

Königsberg, den

(Siegel)

Bürgermeister

Ausgefertigt

Königsberg, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung "Baumgärten" wurde am 07.08.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung "Baumgärten" ist damit in Kraft getreten.

Königsberg, den

(Siegel)

Bürgermeister