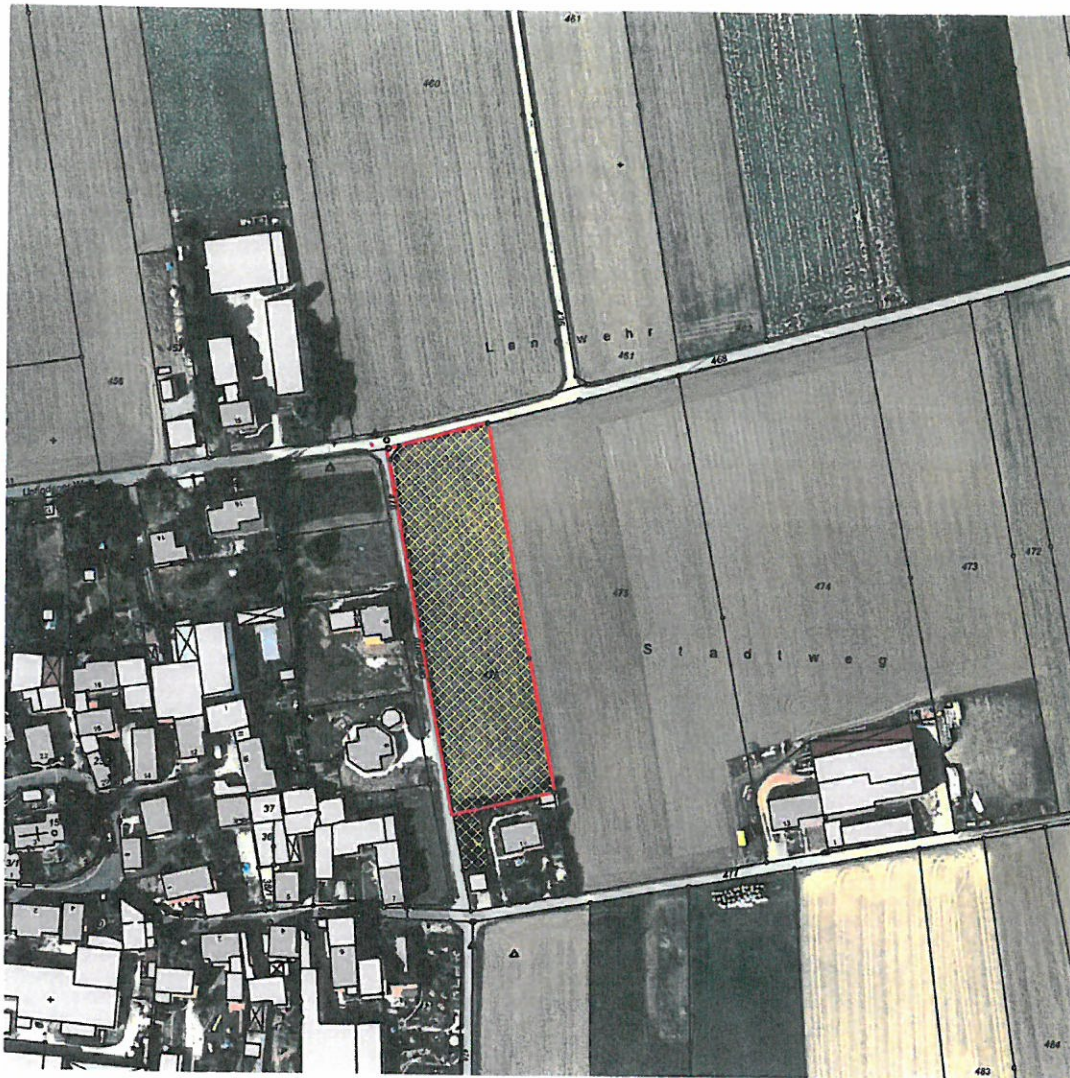




Satzung der Stadt Königsberg

**zur Festlegung und Abrundung des bebauten Gebiets im
Außenbereich als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im
Bereich „Auwiesen“, Fl. Nr. 476 im Stadtteil Hellingen
(„Einbeziehungssatzung“ gem. §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)**

vom 18.02.2015

Rechtsgrundlagen

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132) i. V. mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S 588) i. V. mit Art. 23 Satz 2 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S 796) erlässt die Stadt Königsberg i. Bay. folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hellingen werden mit dieser Satzung festgelegt.

§ 2 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil im Stadtteil Hellingen, der Ortsstraße „Auwiesen“ wird durch das Außenbereichsgrundstück Fl. Nr. 476, abgerundet.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hellingen, östlich der Ortsstraße „Auwiesen“ sind im Lageplan vom 12.02.2015 (Anlage 1) dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 4 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 5 BauNVO einzelne planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Dorfgebiet nach § 5 Abs. 1 und 2 BauNVO bzw. in Anlehnung an die vorh. Bebauung im gesamten Altort im Stadtteil Hellingen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wird auf maximal 2 begrenzt. Es wird dabei festgelegt, dass das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

Die Grundflächenzahl darf maximal 0,4 betragen.

Die maximale Traufhöhe wird mit 3,50 Meter über der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) festgelegt.

3. Bauweise

Festgesetzt für die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen im Lageplan vom 12.02.2015 festgesetzt.

§ 5

Grüngestalterische Festsetzungen und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die für die Ergänzungssatzung vorgesehene Fl. Nr. 476 wird z. Zt als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Der erforderliche Ausgleich nach §17 BNatSchG für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild auf dem im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Teilbereich der Fl. Nr. 476, Gemarkung Hellingen, ist von der Stadt Königsberg gemäß § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1a, S. 1 BauGB durch grüngestalterische Ausgleichsmaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken (im Geltungsbereich der Satzungen gelegene und hieran anschließende rückwärtige Grundstücksbereiche) durchzuführen.

Entsprechend ist zur Begrünung auf den im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Grundstücksbereich eine ökologisch wirksame Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen durch Anlage von Rasenflächen und punktuelle Pflanzmaßnahmen, darunter insbesondere Pflanzung von einheimischen und standorttypischen Einzelbäume (Laub- und Obstbäume) und Strauchgehölzen vorzusehen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Baum (Laub- oder Obstbaum) auf den im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Grundstücksbereich zu pflanzen. Mindestens 5 % der im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Grundstücksfläche sind mit Strauchgehölzen zu bepflanzen.

Der im Geltungsbereich der Satzung gelegene Bereich, Fl. Nr. 476, Gemarkung Hellingen, ist entlang der Ostseite des jeweiligen Baugrundstücks nach Osten zur freien Landschaft hin auf den nicht überbaubaren Bereich durch die Anpflanzung standortheimischer Gebüsche und Einzelbäume einzugrünen.

§ 6 Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB und nach Art. 81 BayBO folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit der Satzung festgesetzt.

1. Dachgestaltung

a. Hauptgebäude

Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach mit einer Neigung von 38° - 45° i.V. mit einem 0,70m hohen Kniestock auszubilden. Die dabei zu erwartende jeweilige Firsthöhe legt die max. zul. Gebäudehöhe (max. 10,00m bergseitig am bestehenden Gelände) für das Bauvorhaben fest, auch wenn eine andere Dachform beabsichtigt ist.

Weitere mögliche Dachformen sind:

- Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 20 Grad
- Walmdächer mit einer Dachneigung von max. 25 Grad.

Dachaufbauten sind bis höchstens 2/3 der Trauflänge zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mindestens 1,0 Meter betragen.

Die Dächer der Gebäude sind mit einer matten, seidenmatten oder einem engobierten Material einzudecken. Bei Pultdächern sind abweichend hiervon auch Blecheindeckungen in Grautönen (Titan, Zink) erlaubt.

Zulässig sind auch Solaranlagen bzw. PV-Anlagen in und auf Dachflächen, wobei diese eine einheitliche Neigung aufweisen müssen.

b. Nebengebäude, Garagen und Carports

Nebengebäude, Garagen bzw. Carports, mit flachgeneigten Dächern (0 bis 15 Grad Neigung) können extensiv begrünt werden, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

Beträgt die Dachneigung >15°, sind die Dächer so einzudecken, dass die Dachart in Material und Farbe der des Hauptgebäudes entspricht. Von der Dachneigung des Hauptgebäudes darf in diesem Falle abgewichen werden. Ausgenommen hinsichtlich Dachmaterials sind Wintergärten, hier ist eine Glaseindeckung zulässig.

2. Gestaltung der befestigten Flächen

Stellplatz-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind z. B. Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasengitterpflaster, Pflasterflächen mit Rasenfugen oder porenoffene Pflastersteine. Diese Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

3. Geländeveränderungen

Auffüllungen und Abtragungen sind so zu wählen, dass zum Nachbargrundstück hin keine Böschung von $\geq 30^\circ$ Neigung entsteht. Es wird empfohlen, bei größeren Niveauunterschieden das Gelände zu terrassieren.

4. Einfriedungen

Die Baugrundstücke dürfen bis max. 1,30 Meter über dem geplanten Gelände eingefriedet werden. Sie müssen zu der öffentlichen Verkehrsfläche hin, (Auwiesenweg) einen Abstand von mindestens 0,5 Meter aufweisen.

Als Einfriedungsmaterial sind Zäune aus Metall, und Holz zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist unzulässig.

§ 7 Sonstige Hinweise

1. Stromversorgung und Leitungsverlauf

Die Stromversorgung im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung obliegt dem Bayernwerk, Karl Götz Str. 5, in 97424 Schweinfurt. Es befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs 2 Strom-Leitungsführungen die bei den Bauausführungen auf den Baugrundstücken Berücksichtigung finden müssen. Auf den nachstehend dargestellten Lageplan wird Bezug genommen.

- Entl. der Nordseite des Satzungsgebiets verläuft eine 20kV Leitung. Von der Achse der Leitungsführung muss ein Schutzzonenbereich von 10,0m eingehalten werden. Entsprechend darf dieser Bereich nicht überbaut werden.
- Entl. der Südseite des Schutzgebiets verläuft eine Niederspannungsleitung. Beidseitig dieser Leitungsführung ist ein Schutzzonenbereich von 1,00m einzuhalten. Sollte der Schutzzonenbereich überbaut werden, wäre nach Absprache mit dem Bayernwerk auf Kosten des Bauantragstellers die Leitungstrasse umzuverlegen.



2 Regenwasser, Schmutzwasser

Für die Baugrundstücke auf dem Satzungsgebiet Fl. Nr. 476 wird bis zur jeweiligen Bauantragstellung ein Kanalhausanschluss zur Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers von Seiten der Stadt Königsberg hergestellt.

Das Niederschlagswasser ist entsprechend den Regeln der Technik und gem. den Regeln der Technik auf dem jeweiligen Baugrundstück zu bewirtschaften. Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVWK-Merkblätter) zu beachten.

3 Trinkwasser, Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung und damit auch die Löschwasserversorgung wird bis zur jeweiligen Bauantragstellung von Seiten der Stadt Königsberg für die Baugrundstücke im Geltungsbereich der Satzung sichergestellt.

4 Fahrwegige Erschließung

Die Erschließungsstraße „Auwiesen“ ist derzeit nur teilweise befestigt hergestellt. Die Fahrwegbreite beträgt 2,65m. Westlich des Auwiesenweges ist ein Entwässerungs- bzw. Wegseitengraben mit der Breite von 2,75m bis zu den bestehenden privaten Grundstücken mit Anschluss an den Sennachgraben vorhanden. Entl. der östlichen Seite des Auwiesenweges ist ein unbefestigter Seitenstreifen mit der Breite von ca. 1,10m vorhanden. Der unbefestigte Seitenstreifen, stellt eine Behinderung für die fahrwegige Erschließung dar. Entsprechend ist mit den Bauantragstellern zur Vermeidung von Forderungen auf einen bestimmten Wegzustand und der Stadt Königsberg eine Vereinbarung zu treffen. Die Kosten für die erstmalige und endgültige Herstellung des Auwiesenweges müssen nach Fertigstellung des Auwiesenweges auf alle Anliegergrundstücke bzw. auf alle beitragsrechtlich gleichgestellten Hinterliegergrundstücke verteilt werden.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79. Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) kann mit Geldbuße bis zu 500.000€ belegt werden, wer einem Gebot oder Verbot dieser Satzung zuwider handelt.

§9
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt in der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Königsberg i. Bay., den.....

(Siegel)

Claus Bittenbrunn,
Erster Bürgermeister

Vermerk über die Rechtskraft der Einbeziehungssatzung „Auwiesen“ in der Gemarkung Hellingen.

Die Einbeziehungssatzung „Auswiesen“ ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Königsberg i. Bay., den.....

(Siegel)

Claus Bittenbrunn,
Erster Bürgermeister