






# PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  BAUGRENZE
- II** ANZAHL DER GESCHOSSE
- 0.6** GRUNDFLÄCHENZAHL
-  GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- SD** SATTELDACH
- 35°-45°** DACHNEIGUNG
-  BEBAUUNGSVORSCHLAG
-  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 366** FLURNUMMER
- M/W** GEBIETSBEZEICHNUNGEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES
-  GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

PLANDATUM: 26.07.2021

**BFS+ GmbH**  
 Büro für Städtebau und Bauleitplanung  
 Hainstraße 12, 96047 Bamberg  
 Tel. 0951 59393  
 Fax 0951 59593  
 info@bfs-plus.de

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
 90491 Nürnberg oedenberger str. 65  
 www.team4-planung.de tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
 info@team4-planung.de

## Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Gemarkung Oberköst "Oberköst-Schelmsberg Fl. Nr. 369"

### Verbindliche Festsetzungen für die Einbeziehungssatzung "Oberköst-Schelmsberg Fl. Nr. 369" in der Gemarkung Oberköst, Markt Burgebrach

Es sind gemäß § 34 (1) BauGB Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

#### Garagen, Carports und Stellplätze

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sind zu beachten.

Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptgebäude/Wohngebäude anzupassen.

#### Sonstige Festsetzungen

Die Dacheindeckung hat als Ziegeleindeckung in rot zu erfolgen. Dachgauben sind als stehende Einzelgauben zugelassen.

Kniestock bis 75 cm ist zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, sind nicht zulässig.

Die fertige Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) darf maximal 30 cm über dem natürlichen Gelände am Eingangsbereich liegen.

Das Niederschlagswasser ist zu versickern oder Zisternen zuzuleiten.

Niederschlagswasser darf nicht oberflächlich auf Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

#### Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- bzw. Baumpflanzungen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

#### Artenliste standortheimischer Gehölze

Großbäume	Sträucher
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Hasel (Corylus avellana)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Weiß-Birke (Betula pendula)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Euro. Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius)
Winterlinde (Tilia cordata)	Purpur-Weide (Salix purpurea)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Rosmarinweide (Salix Rosmarinifolia)
Salweide (Salix caprea)	
Obstgehölze in Sorten	

Im Bereich von Stellplätzen und Wegen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

#### Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB

Als Ausgleichsfläche und zur Eingrünung des Vorhabens in Ortsrandlage wird eine Teilfläche von 279 m<sup>2</sup> der Fl. Nr. 369, Gmkg. Oberköst, Markt Burgebrach festgesetzt.

Entwicklungsziel ist ein hochstämmiger Streuobstbestand auf extensiv genutztem Grünland.

#### Immissionsschutz durch die Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.

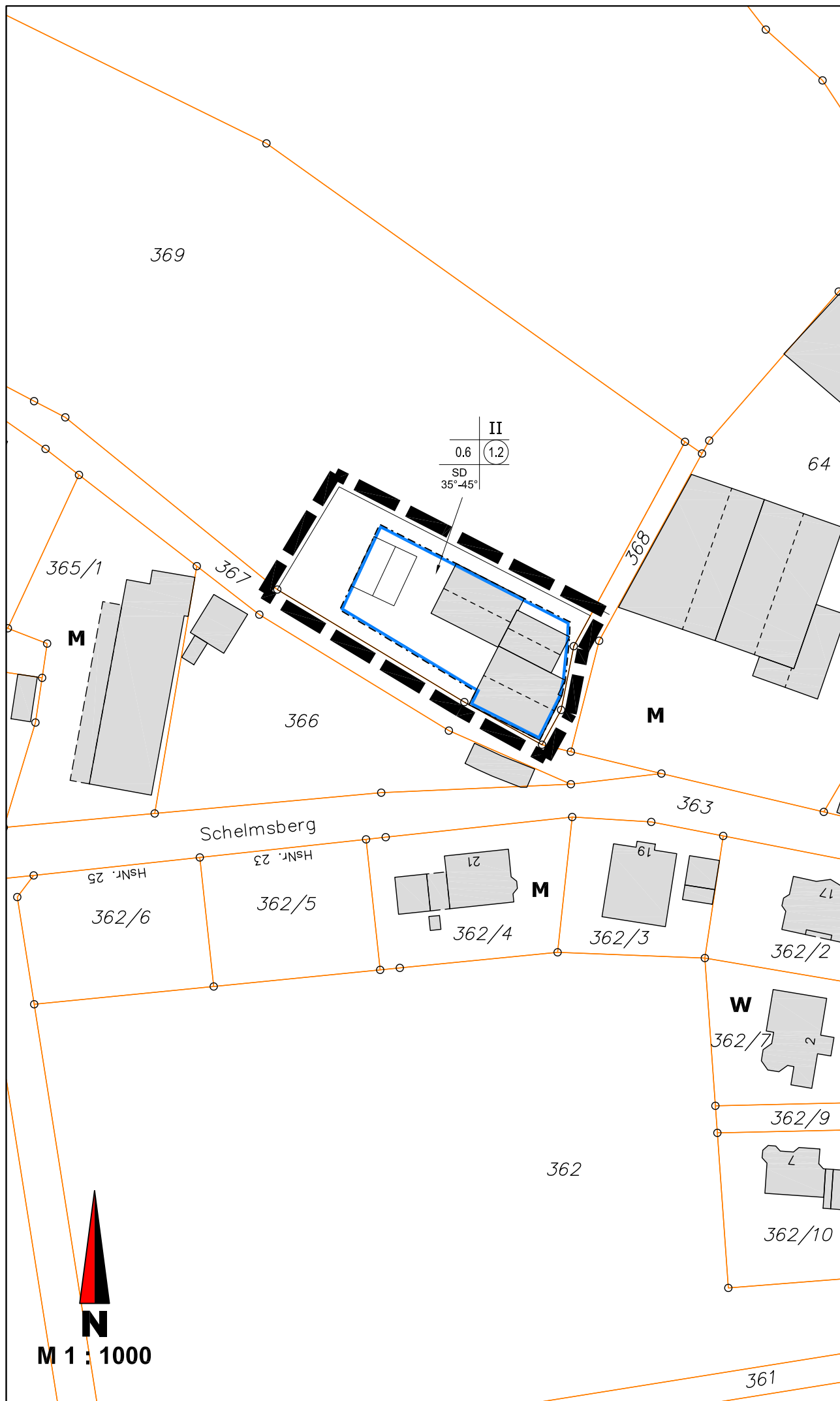
#### Sonstiges

Ausnahmen von den Verbindlichen Festsetzungen sind zulässig; dazu zählen insbesondere auch ressourcenschonende und ökologisch ausgerichtete Bauvorhaben.

#### Verfahrensvermerke

- Der Markt Burgebrach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom .....2021 diese Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom .....2021 als Satzung beschlossen.
- Die Einbeziehungssatzung wurde im Amts- und Mitteilungsblatt des Marktes Burgebrach vom .....2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten und liegt mit Begründung im Rathaus des Marktes Burgebrach - Bauamt - zu jedermanns Einsicht bereit.
- Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 sowie der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Burgebrach, den .....  
 .....  
 Siegel 1. Bürgermeister



**M 1 : 1000**