

Stadt Helmbrechts - Einbeziehungssatzung Nr. 112 "Enchenreuth, Frankenwaldstraße"

1.0 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung BauNVO, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802, 1807), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Neufassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802, 1808), sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 57 a Abs. 2 vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374)

2.0 Verfahren

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt entsprechend § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Demnach kann die Gemeinde "einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind".

Zu erwartende Bauanfragen betreffen im Wesentlichen Wohngebäude mit oder ohne Nebengebäude / Garagen, was dem umgebenden Charakter eines Dorfgebiets (Mischgebiet) mit Wohnnutzung, teilweise nicht störendem Gewerbe entspricht. Sonstige andersartige Nutzungen sind nicht vorgesehen.

Entsprechend § 34 Abs. 5 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB sind daher die Voraussetzungen für den Erlass einer Einbeziehungssatzung wie folgt gegeben:

a) Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung:

Bei der neu in den Innenbereich einzubeziehenden Fläche handelt es sich um die logische Fortführung der bestehenden Bebauung an einer bestehenden Erschließungsstraße, es entsteht keine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft.

b) Keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen:

Es werden keine Vorhaben zugelassen, die entsprechend Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung einer entsprechenden Prüfung unterliegen.

c) Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Da keinerlei Flächen für gewerbliche oder industrielle Nutzung vorgesehen oder zulässig sind und somit nicht mit gefährlichen Stoffen im Sinne der EU-Richtlinie 2012/218/EU umgegangen wird, sind schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten.

3.0 Festsetzungen

3.1 Geltungsbereich der Satzung:

Grenze des Geltungsbereichs



Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bezieht die Stadt Helmbrechts für den Ortsteil "Enchenreuth" 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.

3.2 überbaubare Grundstücksflächen:

Baugrenze



3.3 Maß der baulichen Nutzung:

GRZ = 0,35, Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig als E+D / E+O
Gebäudehöhe max. 9,0 m ab OK best. Gelände (im Mittel)

4.0 Weitere Planeintragungen:

Flurstücksnummer



Bestehendes Gebäude



vorhandene Grundstücksgrenze



5.0 Hinweise:

5.1 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 den 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.

5.2 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 Aufkantung, 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 "Enchenreuth" (Einbeziehungssatzung "Enchenreuth")

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 15.11.2022 behandelt. Nach diesem Abwägungsbeschluss wurden die Unterlagen überarbeitet; eine verfahrensmäßige Abdeckung der Änderung durch erneute Auslegung sowie Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist nicht erforderlich.

Aufgrund von §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S.588) erlässt die Stadt Helmbrechts folgende

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

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

Flur-Nr. 338 (Teilfläche)

Der Plan mit seinen weiteren Bestimmungen, gefertigt vom Ingenieurbüro Büro2-Architektur, in der Fassung vom 15.11.2022 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Innenbereich

Die Stadt Helmbrechts bezieht für den Ortsteil Enchenreuth 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 dar. Gemäß § 1a BauGB sind für den Eingriff in den Naturhaushalt Ausgleichsleistungen entsprechend der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu erbringen. Entsprechend dem Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt die genauere Festlegung grünordnerischer Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung standortheimischer Gehölze

§ 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, 16. Dez. 2022

Stefan Pöhlmann

Erster Bürgermeister Stefan Pöhlmann



5.0 Verfahrensvermerke:

Der Stadtrat der Stadt Helmbrechts hat in seiner Sitzung vom 30.08.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Enchenreuth" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange vom 05.09.2022 bis einschließlich 05.10.2022 am Verfahren beteiligt. Parallel erfolgte die öffentliche Auslegung.

Der Stadtrat hat von dem Ergebnis der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingebrachten Anregungen und Bedenken in seiner Sitzung vom 15.11.2022 Kenntnis genommen.

Satzungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Helmbrechts hat mit Beschluss vom 15.11.2022 die Einbeziehungssatzung "Enchenreuth" in der Fassung vom 15.11.2022 beschlossen.

Die Satzung wurde am 16.12.22 öffentlich bekannt gemacht und kann von jedermann eingesehen werden.

Die Einbeziehungssatzung Enchenreuth 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 16. Dez. 2022

Stefan Pöhlmann

Stefan Pöhlmann, erster Bürgermeister

