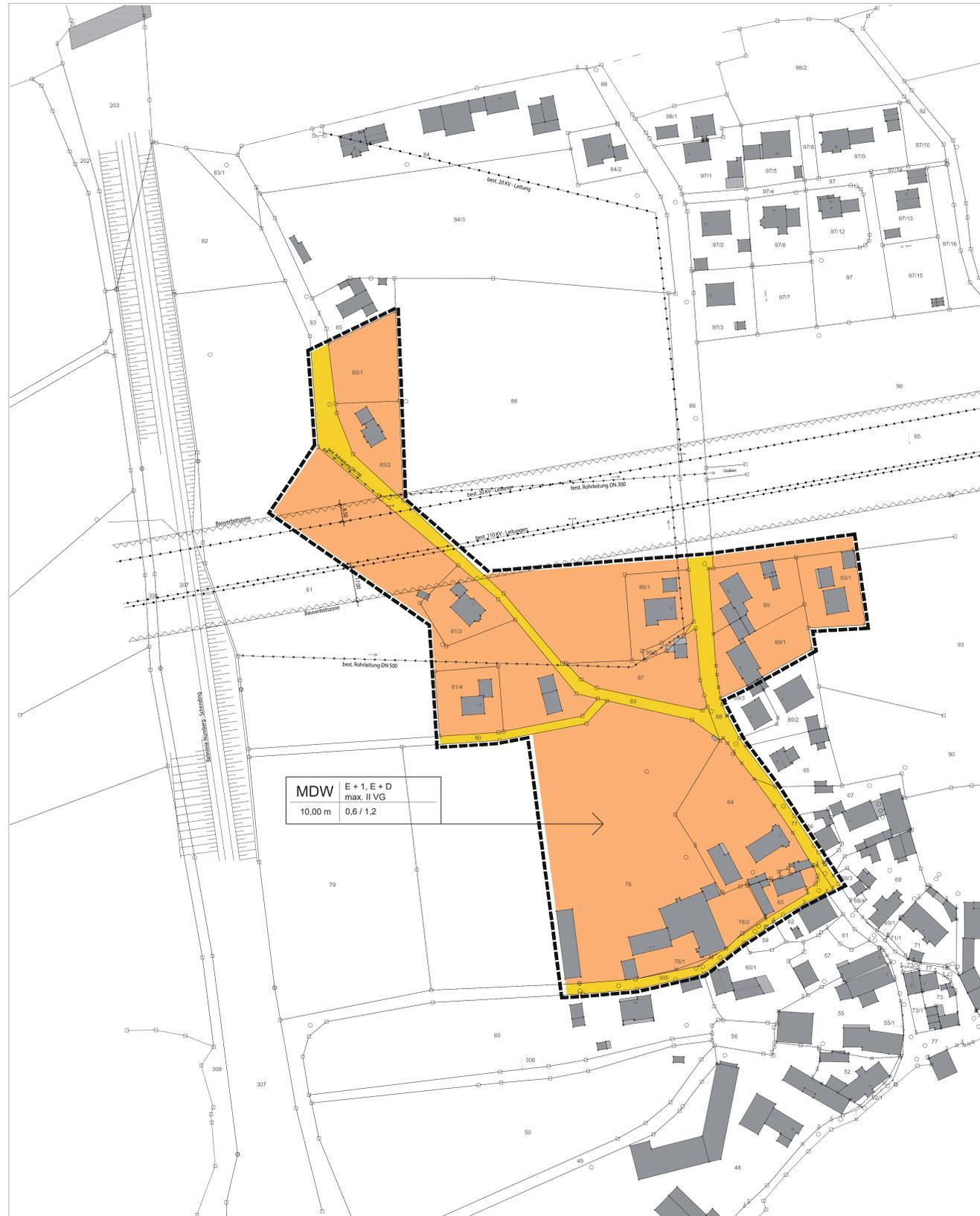


Planzeichnung:



Textliche Festsetzungen:

A) Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeihenverordnung 90 (PlanzV 90)**
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. I S. 588) BayRS 2132 - 1 - B, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. I S. 286).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791 - 1 - UG), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352).
- Bundes - Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) mit Wirkung vom 31. August 2021.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung GO)**
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020 - 1 - 1 - I), zuletzt geändert durch § 1des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74).

B) Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung „Ramlesreuth Nord - West“ (§ 34 Abs. 4, Nr. 1 und 3 BauGB)

1. Planungsgrundlage

Der Gemeinderat der Gemeinde Speichersdorf hat in seiner Sitzung am eine Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung nach § 34 Abs. 4, Nr. 1 und 3 BauGB für einen Bereich im nordwestlichen Teil von Ramlesreuth beschlossen. Die Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung wird unter dem Titel „Ramlesreuth Nord - West“ geführt. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Ramlesreuth: 78 Tfl., 80 Tfl., 81 Tfl., 81/4, 81/3, 83 Tfl., 85/1, 85/2, 86 Tfl., 86/1, 95/5, 87, 88, 94 Tfl., 89, 93/1, 89/1, 64, 63, 78/2, 78/1
Der Umgriff des Plangebiets ist in der Planzeichnung dargestellt und entsprechend umrandet.

2. Planerisches Konzept und Begründung

Die Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung dient der eindeutigen Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich und somit gleichzeitig der Feststellung welche Grundstücke grundsätzlich bebaut werden können und welche nur einer privilegierten Nutzung nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) unterliegen. Durch diese Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung sollen Flächen, die bereits durch die bestehende Bebauung mit dem innerörtlichen Bereich verbunden sind, in den Ortsbereich integriert werden und eine Bebauung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ermöglicht werden.

Die folgenden, im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung liegenden Flurnummern sind derzeit größtenteils nicht bebaut:
81 Tfl., 85/1, 86 Tfl., 87, 94 Tfl.
Bei folgenden Flurnummern handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen:
80 Tfl., 83 Tfl., 88 Tfl.
Folgende Flurnummern sind bereits mit Wohn- oder landwirtschaftlichen Gebäuden und zugehörigen Nebengebäuden bebaut:
78 Tfl., 81/4, 81/3, 85/2, 86/1, 88, 89, 93/1, 89/1, 64, 63

Die ungebauten Teilflächen der oben aufgelisteten Grundstücke liegen größtenteils an der bestehenden Gemeindestraße mit der Flurnummer 83. Diese Straße stellt eine Verbindung zum bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 55 „Ramlesreuth - Am Schertelholz“ neu ausgewiesenen Baugebiet her. Die Flächen der Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung bilden somit einen klaren Abschluss vom Ortsbereich zum Außenbereich. Durch die Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung und die natürliche Abgrenzung zum Außenbereich wird der Ortsbereich städtebaulich genauer definiert. Weiterhin wird eine grundlegende städtebauliche Ordnung und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Beurteilung von Bauvorhaben nach dem § 34 BauGB geschaffen.
Im § 1a „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ Abs. 2 wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gefordert. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Vorgabe der Nachverdichtung wird durch die von der Gemeinde beschlossene Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung Rechnung getragen. Es werden Flächen, die bereits von bestehender Bebauung umgeben sind in den bestehenden Ortsbereich integriert. Somit wird der Ort verdichtet und es wird Bauland frei, ohne neue Flächen im Außenbereich zu erschließen. Weiterhin ist zu beachten, dass die Grundstücke bereits durch die umgebenden Bebauungen problemlos erschlossen werden können, da alle Medien und Leitungen bereits in den bestehenden Erschließungsstraßen vorhanden sind.

Aus den oben angeführten Beweggründen hat die Gemeinde Speichersdorf den Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung gefasst.

3. Erschließung

- Verkehrsbindung:**
Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die bestehenden Ortsstraßen und Ortsverbindungsstraßen gesichert.
- Trinkwasserversorgung:**
Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch das gemeindliche Trinkwassernetz gesichert.
- Abwasserentsorgung:**
Die Grundstücke im Bereich der Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung sind an das Abwasser-netz angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt über die Kläranlage der Gemeinde.
- Stromversorgung:**
Die Stromversorgung erfolgt über das Stromnetz im Bereich der Gemeinde Speichersdorf und wird durch den Stromversorger Bayerwerk betrieben.
- Abfallentsorgung:**
Die Abfallentsorgung wird in der Gemeinde Speichersdorf vom Landkreis Bayreuth übernommen. Die Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bestandsaufnahme und Bewertung:
Die Flächen im Bereich der Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung sind teilweise bereits bebaut. Bei der Bebauung handelt es sich um Wohnhäuser mit den zugehörigen Nebengebäuden, oder um landwirtschaftliche Anwesen. Die ungebauten Teilflächen werden zur Zeit intensiv für die Landwirtschaft genutzt. Aufgrund der Nutzung und der Lage im Bereich der bestehenden Bebauung haben diese Flächen eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.
Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich werden durch die Gemeinde Speichersdorf in Abstimmung mit dem Landratsamt Bayreuth festgelegt. Gleiches gilt für die Flächen die für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde Speichersdorf bereitgestellt werden.

D) Satzung

Nach § 34 Abs. 4, Nr. 1 und 3 BauGB erläßt die Gemeinde Speichersdorf folgende Satzung:

§1 Geltungsbereich

Die Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung wird unter dem Titel „Ramlesreuth Nord - West“ geführt. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Ramlesreuth: 78 Tfl., 80 Tfl., 81 Tfl., 81/4, 81/3, 83 Tfl., 85/1, 85/2, 86 Tfl., 86/1, 95/5, 87, 88, 94 Tfl., 89, 93/1, 89/1, 64, 63, 78/2, 78/1
Der Umgriff des Plangebiets ist in der Planzeichnung dargestellt und entsprechend umrandet. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Zulässigkeit

Innerhalb der Grenzen der Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt, oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§3 Planliche Festsetzungen

siehe Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000

§4 Textliche Festsetzungen und Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung:
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauGB, § 16 BauNVO)
 Dörfliche Wohngebiete MDW (§ 5a BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung:
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 23 BauNVO)

- Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §18 BauNVO)
Firsthöhe max. 10.00m über Straßenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des geplanten Gebäudes.
- Grundflächenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §17 u. 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird auf max. 0.60 festgelegt
- Geschossflächenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §17 u. 22 Abs.2 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl wird auf max. 1.2 festgelegt
- Vollgeschosse (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §20 Abs. 1-4 BauNVO)
Die maximale Anzahl wird auf 2 Vollgeschosse festgelegt
a) E + 1, Dachneigung max. 25°, Dachform SD, WD, ZD, PD
b) E + D, Dachneigung max. 45°, Kniestock max. 1.00m, Dachform SD
Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §23 Abs. 3 BauNVO)
Es wird kein Baufenster definiert. Somit richtet sich die Bebauung nach § 34 BauGB und den Vorgaben der Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung.
- Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §22 Abs. 3 BauNVO)
offene Bauweise.

- Grünflächen, Pflanzungen:
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die neuen Baugrundstücke sind mit einer Heckenpflanzung aus heimischen Sträuchern zum Außenbereich abzugrenzen.

4. Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	zulässige Bebauung max. Anzahl VG
zul. Höhe der baul. Anlagen	max. zul. Grundflächenzahl / max. zul. Geschossflächenzahl

5. Sonstige Zeichnerische Festsetzungen:

- 14002 Flurnummer
- vorhandene Grundstücksgrenze
- bestehende Gebäude
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung
- bestehende 20 KV - Freileitung, Schutzstreifen 8.50 m beidseitig
- bestehende 110 KV - Freileitung, Schutzstreifen 11.50m beidseitig
- bestehende Rohrleitungen DN 300 und DN 500
- bestehender Hochspannungsmast
- Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- 11.50 m links und rechts der 110 KV - Freileitung
- 8.50 m links und rechts der 20 KV - Freileitung
- öffentliche Verkehrsflächen

§5 Hinweise

- Landwirtschaft:**
Es wird darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können. Diese sind von den Anwohnern zu dulden.
Für die erforderlichen Abstände zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Tierhaltung wird auf die Abstandsregelung für Rinderhaltung der „Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft - LfL“ verwiesen.
- Niederschlagswasser:**
Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder auf dem Grundstück versickert werden. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser - Freistellungsverordnung und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENKW).
- Denkmalschutz:**
Archeologische Bodenfunde sind umgehend beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen, oder die untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Bayreuth) zu verständigen.
- Einfriedungen:**
Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen.
- Stellplätze:**
Befestigte Stellplätze müssen mit sickerfähigen Belägen hergestellt werden.

F) Verfahrensmerkmale Bebauungsplan

1. Die Gemeinde Speichersdorf hat mit Gemeinderatsbeschluss vom die Aufstellung dieser Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung „Ramlesreuth Nord - West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Speichersdorf, den

Erster Bürgermeister

2. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich im Rathaus Speichersdorf während der allgemeinen Dienststunden. Die Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Speichersdorf, den

Erster Bürgermeister

3. Die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom durchgeföhrt. Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom

Speichersdorf, den

Erster Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom die Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 Bau GB als Satzung beschlossen.

Speichersdorf, den

Erster Bürgermeister

5. Ausfertigung der Satzung

Kemnath, den

Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsabschluss wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft gesetzt. Auf die Voraussetzungen der Geltendmachung der Vertzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 Bau GB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Erster Bürgermeister

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Ramlesreuth Nord - West“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB



Gemeinde Speichersdorf
Rathausplatz 1
95469 Speichersdorf

Vorabzug !

Zeichnung: Planzeichnung M 1:1000

Erstellt/Geändert:
erstellt: 12.06.2024 geändert:

Planung:
Roland Richter
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
Hauptstraße 22
95469 Speichersdorf
T: 09275 - 972162
M: 0151 - 25349329
@: rolandrichter@t-online.de

