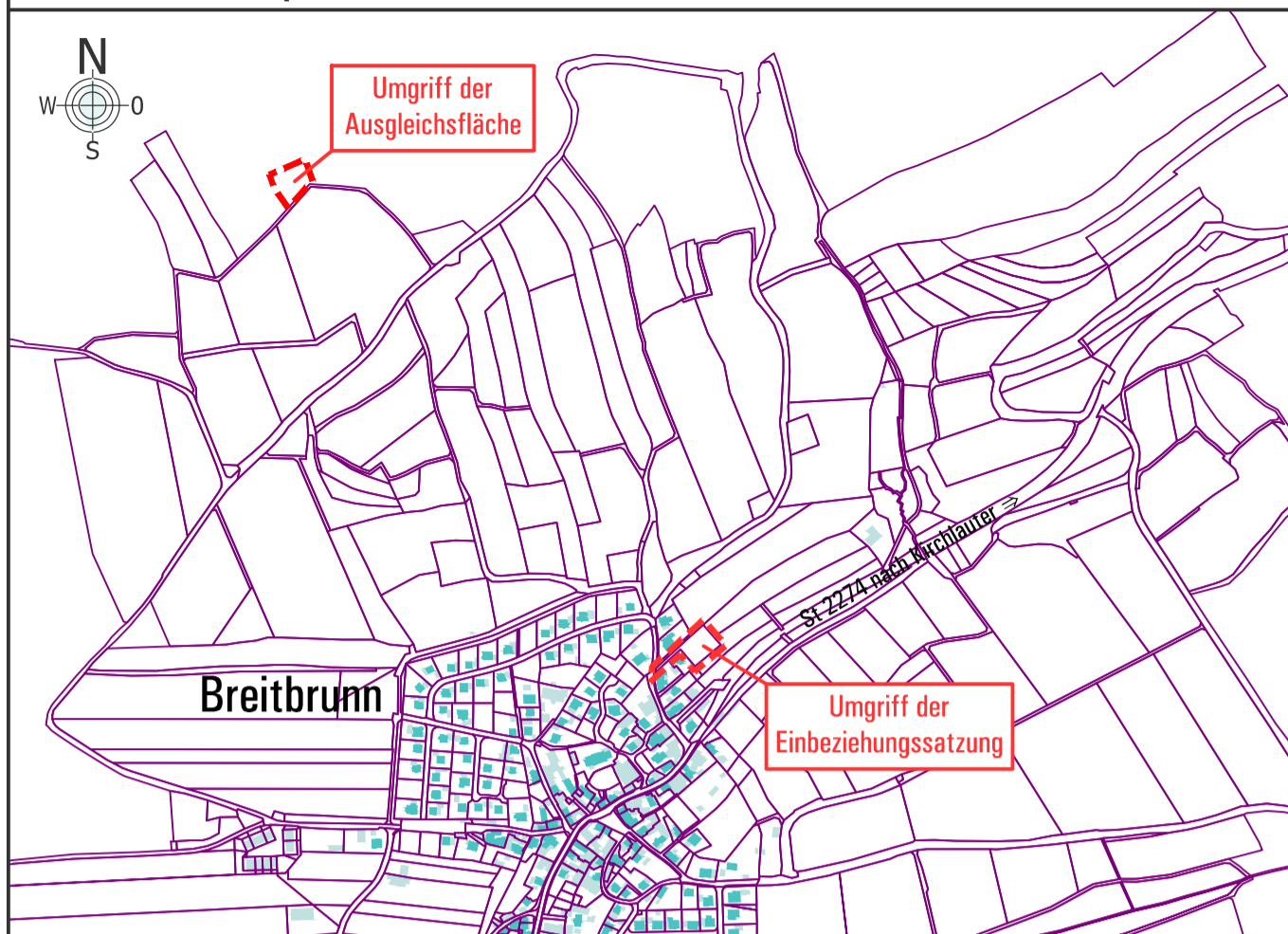


# Übersichtsplan Maßstab 1:10000



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

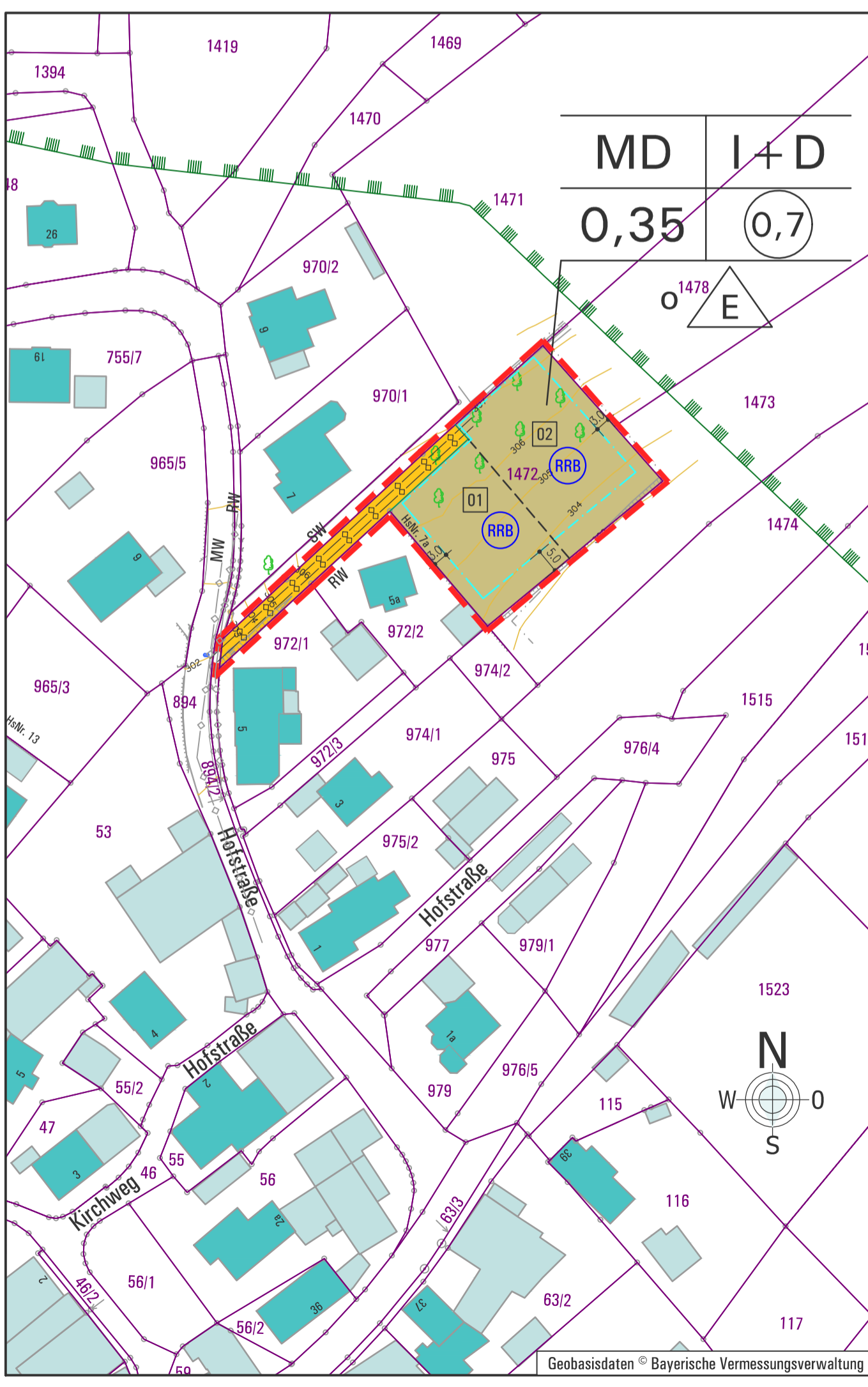
- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Die Art der baulichen Nutzung der Einbeziehungssatzung "Rinne" wird festgesetzt:  
**MD-Gebiet** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)**  
Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgesetzt:  
Grundflächenzahl (GRZ) **0,35**  
Geschossflächenzahl (GFZ) **0,7**  
Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse **I+D**
- 3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)**
- 3.1 Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind zugelassen: Einzelhäuser.
- 3.2 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.
- 3.4 Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wasserundurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, etc.) zu erstellen.
- 4.0 Höhenfestsetzung**
- 4.1 Es wird keine konkrete Höhenfestsetzung getroffen. Die Höheneinstellung ist durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Ein Vollgeschoss wird mit einer maximalen Höhe von 3,0 m bemessen. Bei Überschreitung der Höhe von 8,0 m, gemessen von Oberkante Fensterbrüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern senkrecht auf die Geländeoberkante, ist ein zweiter Rettungsweg baulich sicherzustellen.
- 4.2 Die Errichtung eines Kniestockes ist bis zu einer maximalen Höhe von 0,75 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut, zulässig.
- 4.3 Dachneigung:  
Sattel- oder Walmdächer 20° - 45°  
Pultdächer 20° - 30°  
Flachdächer 0° - 7°

## 5.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 5.1 Die Dächer sind als Sattel-, Walm-, Pult-, Flachdach zulässig.
- 5.2 Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser, Dacherker, Dacheinschnitte) sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Gebäudebreite betragen.
- 5.3 Dachdeckungsmaterial: Glänzende und spiegelnde Eindeckungen sind nicht zugelassen. Die Anlage von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodulen ist zulässig. Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedachte Dachflächen sind nicht zugelassen.

## 6.0 Hinweise

- 6.1 **Bodenfunde**  
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 die 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.
- 6.2 **Alltaten**  
Sollten bei Grabungsarbeiten Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landratsamt Haßberge - staatliches Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.
- 6.3 **Abwasserbeseitigung**  
Das Einzugsgebiet des Umgriffs der Einbeziehungssatzung wird im Trennsystem entwässert. Es ist mit Hangschichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainwasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.  
Die anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten, ebenso die gemeindliche Entwässerungssatzung.  
Anfallendes Niederschlagswasser wird über eine Regenrückhaltung gedrosselt dem Regenwasserkanal zugeführt oder bei ausreichender Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist das Niederschlagswasser einer Versickerungsanlage zuzuführen.  
Sowohl Regenrückhaltung als auch die Versickerungsanlagen sind unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen.  
Es ist zu beachten, dass ggf. ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis an das Landratsamt Haßberge zu stellen ist.  
Die Regenrückhaltung bzw. die Versickerungsanlage ist in den Planunterlagen für Freistellungs- und Genehmigungsverfahren darzustellen und der Nachweis der Ermittlung des Rückhalte- bzw. Sickervolumens ist mit vorzulegen.
- 6.4 **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.
- 6.5 **Nachbarrecht**  
Die geltenden Regelungen des Nachbarrechts gemäß Art. 47 und Art. 48 AGBGB sind zu beachten. Die Freihaltung des Lichtraumprofils von der Baumkrone bis 4,50 m Höhe an Erschließungsstraßen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten. 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.
- 6.6 **Luft-/ Erdwärmepumpen**  
Bei der Planung und Errichtung von Luft-/ Erdwärmepumpen ist eine lärmemissionsarme Ausführung zu verwenden (Schalleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)), die einen geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Diese Anlage ist auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudesite aufzustellen.



## 7.0 Textliche Festsetzungen der Grünordnung

- 7.1 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 7.1.1 **Ausgleichsflächen**  
Die als Ausgleichsfläche vorgesehene Fläche auf Fl. Nr. 1363 der Gemarkung Breitbrunn wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und dieser Einbeziehungssatzung als Ausgleichsfläche mit einer Gesamtfläche von 1.376 m<sup>2</sup> zugeordnet. Der Maßnahmenplan mit Stand vom 02.04.2021 ist verbindlicher Bestandteil der Einbeziehungssatzung "Rinne".  
Dort sind folgende Maßnahmen gemäß Kap. 4.1 des grünordnerischen Fachbeitrags vorgesehen:  
- Einzelbaumpflanzungen von sieben Wildobst- oder Obstbaumhochstämmen mit einem Abstand von ca. 10 m zueinander gemäß Pflanzenvorschlagsliste A (siehe Festsetzung 7.1.2).  
- Umbruch und Einsaat mit einer Landschaftsrasenmischung (Regio-Saatgut, Grundmischung). Diese wird zukünftig extensiv gepflegt und mindestens 1 x jährlich ab dem 15.06. gemäht (incl. Mähgutabfuhr), ein zweiter Mäh- oder Beweidetermin ist ab Anfang August möglich.  
- Auf Düngung und Herbizideinsatz ist auf der Ausgleichsfläche zu verzichten.
- 7.1.2 **Pflanzvorschlagsliste A (Baumpflanzungen):**  
Pflanzgröße und -qualität: Hochstämme, 2 x v. (STU 10 - 12)  
Walnuss Juglans regia  
Vogel-Kirsche Prunus avium  
Vogelbeere Sorbus aucuparia  
Mehlbeere Sorbus aria  
Elsbeere Sorbus torminalis  
sowie regionaltypische Obstsorten als Hochstämme, Kronenansatz mindestens 1,80 m hoch
- 7.2 **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)**
- 7.2.1 **Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung mit Standort- und Stückzahlbindung auf Privatgrund**  
Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum II. Ordnung mit Standortbindung gemäß nachfolgender Pflanzenvorschlagsliste B anzupflanzen. Der Standort kann innerhalb des Grundstücks unter Berücksichtigung der nachbarschaftsrechtlichen Abstände ggf. geringfügig verschoben werden.  
Pflanzvorschlagsliste B (Baumpflanzungen):  
Pflanzgröße und -qualität: Hochstämme, 3 x v. (STU 12 - 14)  
Feld-Ahorn Acer campestre  
Hainbuche Carpinus betulus  
Vogel-Kirsche Prunus avium  
Mehlbeere Sorbus aria  
Walnuß Juglans regia  
sowie regionaltypische Obstsorten als Hochstämme, Kronenansatz mindestens 1,80 m hoch
- 7.2.2 **Strauchpflanzungen**  
Weiterhin werden ca. 10 m lange, einreihige Strauchpflanzungen am Rand des nordöstlichen Baugrundstücks nach Nordosten und Südosten und am Rand des südwestlichen Baugrundstücks nach Südosten als Ortsrand bzw. Übergang zur freien Landschaft angepflanzt.  
Pflanzenvorschlagsliste C (Strauchpflanzungen):  
Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, 3 Tr., o.B., Höhe 60 - 100 cm, Abstand ca. 1,00 - 1,20 m  
Hasel Corylus avellana  
Kornelkirsche Cornus mas  
Blut-Hartriegel Cornus sanguinea  
Gewöhnliche Heckenkirsche Lonicera xylosteum  
Liguster Ligustrum vulgare  
Schlehe Prunus spinosa  
Hunds-Rose Rosa canina  
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
- 7.2.3 **Pflanzqualität**  
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 18916.
- 7.3 **Vollzugsfrist und Erhaltungsgebot**  
Die verbindlichen Anpflanzungen und Ansaaten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB auf der Ausgleichsfläche sind spätestens im Herbst nach Beginn der Erschließung anzulegen. Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist der unteren Naturschutzbehörde mit geeigneter Bilddokumentation nachzuweisen.  
Die übrigen verbindlichen Anpflanzungen und Ansaaten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind nach Abschluss der Baumaßnahmen (Bezug) spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu vollziehen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.  
Sämtliche Pflanzungen und Ansaaten sind vom jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin errichteten Größe zu verlangen.
- 7.4 **Artenschutz**
- 7.4.1 **Rodung von Gehölzen im Winterhalbjahr nach § 39 BNatSchG**  
Fällung aller Bäume und Gehölze zeitlich beschränkt im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).
- 7.4.2 **Höhlenkontrolle vor der Fällung und Verschluss der Höhlen**  
Zur Vermeidung einer Verletzung oder Tötung von Fledermäusen werden die vorhandenen Höhlen in den Apfelbäumen Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 7 im Spätsommer auf möglicherweise vorkommende Tiere überprüft. Wenn keine Tiere vorhanden sind, werden die Höhlen zwischen Anfang und Mitte September verschlossen (mit Kunststoffolie o.ä.) und können dann später gefällt werden.  
Mit dieser Vorgehensweise wird vermieden, dass es in Zusammenhang mit den notwendigen Rodungsarbeiten zu populationsrelevanten Tierverlusten bei den Fledermäusen oder Brutvögeln kommen kann.
- 7.4.3 **Ersatzhöhlen als Nistkästen auf Ausgleichsfläche aufhängen**  
Für jede verlorene Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte (3 Quartierbäume mit Höhlen) werden Ersatzquartiere vorgesehen: Insgesamt werden 3 Nistkästen (1 Fledermauskasten, 2 Starenkästen) auf der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1363 am Waldrand aufgehängt.
- 7.5 **Schutz des Bodens**  
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.

## ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

A	B	Nutzungsschablone A Art der baulichen Nutzung B Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse C Grundflächenzahl GRZ D Geschossflächenzahl GFZ E Bauweise
C	D	
E		

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**MD** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)**  
z. B. **0,35** Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 BauNVO  
z. B. **0,7** Geschossflächenzahl GFZ gemäß § 19 BauNVO  
z. B. **I+D** Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse
3. **Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)**  
**O** offene Bauweise  
**E** Einzelhäuser

--- Baugrenze

4. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**  
**private Verkehrsfläche**

5. **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

- Bestehende unterirdische Leitungen  
Geplante unterirdische Leitungen  
RW / SW / MW Regenwasserkanal / Schmutzwasserkanal / Mischwasserkanal

6. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**  
Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes

7. **Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
Regenrückhaltebecken ohne Standortbindung  
Auf dem Grundstück sind je 10 m<sup>2</sup> befestigte Fläche 0,30 m<sup>3</sup> Regenrückhaltevolumen anzulegen. Die Drossel der Regenrückhaltung ist auf 0,01 l/s je 10 m<sup>2</sup> befestigte Fläche einzustellen.  
Zur Prüfung des ordnungsgemäßen Betriebs der Anlage ist der Zugang jederzeit zu gewährleisten.

8. **Sonstige Planzeichen**

- 8.1 **Festsetzungen**  
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung "Rinne" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 8.2 **Hinweise**  
**1** bestehende Neben- und Hauptgebäude  
**142/8** bestehende Flurstücksnummern  
**349** bestehende Flurstücksgrenzen  
**349** Höhenschichtlinien alle 1,0 m mit Höhenangaben  
**01** Bauparzellennummer  
--- Geplante Grundstücksgrenze  
**1** best. Laubbaum  
--- Bestandsaufnahme z.B. Böschungen

PROJEKT NR. <b>0639</b>	PLANUNGSSTAND <b>Fassung vom 26.10.2021</b>	PLAN NR. <b>1</b>	ANLAGE NR. <b>Begründung</b>
MASSTAB: <b>1:1000</b>	<b>Einbeziehungssatzung mit integrierter Grünordnung</b>	NAME ENTW. Derra GEZ. Pfaff GEPR. Stubenrauch	DATUM Feb. 21 März 21 April 21
VORHABEN: <b>Gemeinde Breitbrunn Einbeziehungssatzung "Rinne"</b>		Ingenieurbüro Stubenrauch Schloßberg 3 97486 Königsberg Tel.: 09525/98293-0 Fax: 09525/98293-9 Mail: info@ise-ing.de	
LANDKREIS: <b>Haßberge</b>		VORHABENTRÄGER: <b>Matthias Hoch und Sylvia Brüner-Hoch Leitenstraße 9 96151 Breitbrunn</b>	
27.07.2021   26.10.2021 DATUM		26.10.2021 27.07.2021 DATUM	
UNTERSCHRIFT		Erika Brüner-Hoch Dipl.-Ing. (FH) Erika Stubenrauch	

## Gemeinde Breitbrunn Verfahrensvermerke zur Einbeziehungssatzung "Rinne" in der Fassung vom 26.10.2021

Die Gemeinde Breitbrunn hat in der Sitzung vom 22.09.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Rinne" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 05.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Rinne" in der Fassung vom 27.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2021 bis 24.09.2021 öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung "Rinne" in der Fassung vom 27.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2021 bis 24.09.2021 beteiligt.

Die Gemeinde Breitbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.10.2021 die Einbeziehungssatzung "Rinne" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.10.2021 als Satzung beschlossen.

**23. Nov. 2021**  
Breitbrunn, den .....  
  
Bürgermeisterin  
**Frank**  
**1. Bürgermeisterin**  
**Gemeinde Breitbrunn**

Ausgefertigt





**23. Nov. 2021**  
Breitbrunn, den .....  
  
Bürgermeisterin  
**Frank**  
**1. Bürgermeisterin**  
**Gemeinde Breitbrunn**

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung "Rinne" wurde am **23.11.2021** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung "Rinne" ist damit in Kraft getreten.







**23. Nov. 2021**  
Breitbrunn, den .....  
  
Bürgermeisterin  
**Frank**  
**1. Bürgermeisterin**  
**Gemeinde Breitbrunn**





**Bestand:**

-  Streuobstwiese mit Nummerierung der Einzelbäume
-  Wiese, artenarm
-  Wirtschaftsweg bewachsen
-  Einzelbaum mit Quartierpotenzial

**Maßnahmen:**

-  Umgriff Einbeziehungssatzung
  -  Baugrenze
  -  Geplantes Dorfgebiet
  -  Geplante private Verkehrsfläche
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
-  Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung mit Standort- und Stückzahlbindung
  -  Pflanzung von ca. 10 m langen, einreihigen Heckenabschnitten mit heimischen Sträuchern

**Nachrichtliche Darstellung:**

-  Grenze Landschaftsschutzgebiet
-  Biotop der Bayerischen Biotopkartierung

Anlage 1

**Gemeinde Breitbrunn**

OT Breitbrunn, Grünordnerischer Beitrag zur Einbeziehungssatzung "Rinne"

Stand: 25.10.2021

Maßstab 1: 500

Bestands- und Maßnahmenplan

Miriam Glanz  
Landschaftsarchitektin

Am Wacholderrain 23  
97618 Leutershausen  
Tel. 09771 - 98769  
Fax.09771 - 2492

	Datum	Name
bearbeit.	10/21	M. Glanz
gezeich.	10/21	M. Glanz
geprüft.		

