



Einbeziehungssatzung

Die Stadt Kulmbach erlässt
 aufgrund von § 34 Abs. 4, 5 und 6 i. V. m. § 9, 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, i. V. m. Art. 30, 36 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, i. V. m. Art. 23, 24 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) i. d. F. der Bekanntmachung 22.08.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist, die Einbeziehungssatzung "über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Höferanger - Höferanger/Südlich Biegersguter Weg, Fl. Nr. 4 Teilfläche (T) und 5 (T) Gmk. Höferanger".

Satzungsinhalte
 Die Satzung besteht aus dem Plan mit seinen Festsetzungen, dem Satzungstext, den Verfahrensvermerken und der zugehörigen Begründung; jeweils in der Fassung vom 10.02.2022.

Festsetzung durch Planzeichen

- Festsetzungen:**
- Räumlicher Geltungsbereich
 - Reines Wohngebiet
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Reines Wohngebiet
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
richtet sich nach § 34 BauGB
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
hier höchstens 2-geschossig
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Ausschließlich offene Bauweise zulässig
 - Baugrenze
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 2 u. 3 BauGB)
 - Private Grünfläche (Hecken)
 - Private Grünfläche (Streubstwiese)
 - Wohnweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Privater Wohnweg mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit
 - Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen:
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Bestehende Bebauung (Nebengebäude)
 - Bestehende Bebauung (Hauptgebäude)
 - Privater Wohnweg
 - 124 / 5 Flurnummer
 - Biotop ID 5834-1088 „Mausbach mit Quellbächen westlich und südlich von Höferanger“
 - Geplante Grundstücksgrenzen
 - Hinweise / Kartengrundlage:
 Alle Höhenangaben in Metern.
 Alle Höhen beziehen sich auf das Digitale Geländemodell (DGM) vom Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. Die dargestellte Flurkarte mit Stand vom 01.10.2021 wurde vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Kulmbach bereitgestellt.

Festsetzungen durch Text

- I Planungsrechtliche Festsetzungen**
1. Räumlicher Geltungsbereich: (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Im Geltungsbereich befinden sich Teilflächen der Flurstücksnummern 4 und 5 der Gemarkung Höferanger.
 2. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1. Es wird ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.
 - 2.2. Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Zulässig ist ausschließlich Wohnen.
 3. Maß der Nutzung: (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB)
 - 3.1. Das zulässige Maß der Nutzung bestimmt sich nach der in der näheren Umgebung liegenden Bestandsbebauung gemäß § 34 BauGB.
 - 3.2. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
 4. Zahl der Wohnungen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 4.1. 2 Wohneinheiten pro Gebäude als Höchstmaß zulässig.
 5. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 5.1. Die Bauweise, die Gebäudeauftriffrichtung und das Baufenster orientieren sich an der in der näheren Umgebung liegenden Bestandsbebauung.
 - 5.2. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen im Sinne der Satzung der Stadt Kulmbach über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke der Stadt Kulmbach (Freiflächengestaltungssatzung - FGS).
 - 5.3. Die Haupttriffrichtung ist parallel zur Erschließungsstraße (Biegersguter Weg) auszurichten.
 - 5.4. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze unzulässig.
 6. Naturschutz: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 6.1. Ausschließlich heimische Bäume, Sträucher und Hecken zulässig. Ausnahmen hiervon sind nur mit einer positiven Stellungnahme von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde sowie dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten möglich.
 - 6.2. Ausgleichsflächen: (§ 1a Abs. 2 u. 3 BauGB)
 - 7.1. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB sind einzuhalten.
 - 7.2. Die vorgesehenen 1000 m² Ausgleichsflächen im Plangebiet sind mit freiwachsenden gebietsheimischen Feldhecken sowie einer Streubstwiese festgesetzt.
 8. Wasserversorgung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - 8.1. Oberflächenwasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik dezentral zu versickern.
 - 8.2. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsstraßen sind auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
 - 8.3. Gebäudeeingänge, Lichtschächte, Keller, Kellerfenster und alle Sparten-einführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen.
 - 8.4. Die Fertiggesteubodenoberkanten im Erdgeschoss (EG) müssen zur Vermeidung von Hochwasserrisiken mindestens 25 cm über den Gelände liegen.

II Inkrafttreten

1. Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 4, 5 und 6 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Kulmbach hat in der Sitzung vom 16.07.2020 gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Einleitung und Offenlegung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Die Einleitung und Offenlegung wurde am 03.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 26.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB innerhalb einer angemessenen Frist, in der Zeit vom 10.12.2021 bis 14.01.2022 beteiligt.
 3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 26.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB innerhalb einer angemessenen Frist, in der Zeit vom 10.12.2021 bis 14.01.2022 öffentlich ausgestellt.
 4. Die Stadt Kulmbach hat mit Beschluss des Stadtrats der Stadt Kulmbach vom 24.02.2022 die Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 10.02.2022 als Satzung beschlossen.
- Stadt Kulmbach, den 25. Feb. 2022
 Ingo Lehmann
 Oberbürgermeister Ingo Lehmann (Siegel)
- Stadt Kulmbach, den 25. Feb. 2022
 Ingo Lehmann
 Oberbürgermeister Ingo Lehmann (Siegel)
04. März 2022
- Die Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über deren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Einbeziehungssatzung einschließlich ihrer Begründung wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Stadt Kulmbach, den 08. März 2022
 Ingo Lehmann
 Oberbürgermeister Ingo Lehmann (Siegel)



Einbeziehungssatzung

(§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Höferanger - Höferanger/Südliche Biegersguter Weg, Fl. Nr. 4 Teilfläche (T) und 5 (T) Gmk. Höferanger/ Teilfläche.

Plandatum: 10. Februar 2022 / Satzungsbeschluss

M 1 : 500

Stadt Kulmbach
 Abteilung 5 / SG 520
 Stadtplanungsamt