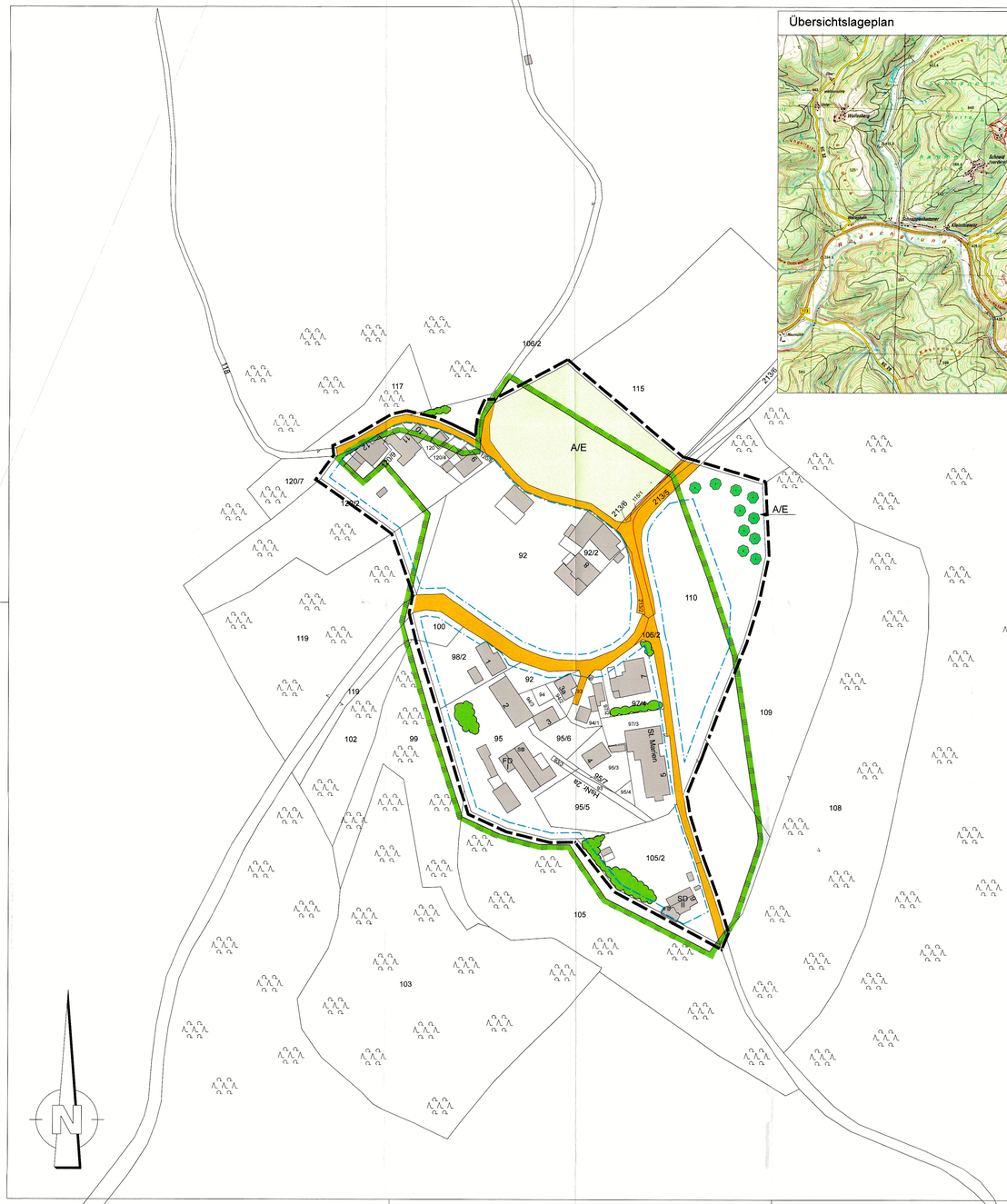

Textliche Darstellungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom14. Juli 2021 (BGBl. S. 1802), sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674).

1. Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der mit nebenstehendem Planzeichen abgegrenzten Fläche kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nicht entgegengehalten werden, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

1.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 1 bis Abs. 5 BayBO sind einzuhalten.

Baugrenze

Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

1.3. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

1.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Landschaftsschutzgebiet Frankenwald

Ausgleichsfläche

A/E

Das Gebiet ist zur freien Landschaft hin mit heimischen, standortgerechten Gehölzen einzugrünen und mit Obstbaum-Hochstämmen zu bepflanzen; die Bäume sind bei Verlust zu ersetzen. Für Sträucher sind Heister folgender Qualität zu verwenden: zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 110 und 115 durchgeführt.
Flur-Nr. 110: Auf dem Grundstück wird gemäß den Planeintragungen eine Obstbaumwiese angelegt. Zu pflanzen sind Obstbaum-Hochstämme in einem gegenseitigen Abstand von etwa zehn Metern. Es sind standortgerechte, alte Sorten zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm mit Ballen zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Bäume sind gegen Wildverbiss zu schützen, bis sie aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind. Die Ausgleichsflächen sind durch Einsaat mit autochthonem Saatgut herzustellen. Sie dürfen höchstens zweimal im Jahr gemäht werden, frühester Mahd-Termin ist der 15. Juli; das Mähgut ist abzufahren.
Flur-Nr. 115: Wirtschaftsgrünland ist in extensives Grünland umzuwandeln. Es werden drei bis fünf Meter breite Streifen gefräst oder geeggt und in diesen Bereichen das Saatgut aufgebracht (autochthones Saatgut – Frischwiese/Fettwiese mit 50% Kräuteranteil, Saatmischung von Rieger-Hofmann oder einem vergleichbaren Anbieter). Die Fläche darf nicht mehr gedüngt oder mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden. Sie ist als Extensivwiese mit zweimaliger Mahd zu nutzen. Das Mähgut ist abzufahren. Alternativ ist auch eine Beweidung ohne Zufütterung möglich.
Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden, ausgenommen sind Weidezäune während der Beweidung. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Für alle Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Die Ausgleichsfläche ist durch eine Eintragung im Grundbuch zu sichern. Der Text ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ausgleichsflächen sind dem Landesamt für Umwelt zu melden.

Erhaltenswerter Gehölzbestand

Pflanzgebot für Obstbäume

2. Weitere Planeintragungen

Flurstücksnummer

110

bestehendes Gebäude

vorhandene Grundstücksgrenzen

Gehölzbestand außerhalb des Planungsgebiets

3. Hinweise

3.1. Altlasten

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb bekannter Altlastenflächen. Schadensfälle aus Lagerung und Umgang mmt wassergefährdenden Stoffen sind im betroffenen Gebiet ebenfalls nicht bekannt. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen.

3.2. Bodendenkmäler

Gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist, wer Bodendenkmäler auffindet, 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.

Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort 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.

3.3. Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sopwie zur Verwertung des Bodenmaterials die einschlägigen Vorschriften zu berücksichtigen.
Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- oder Witterungsverhältnissen oder Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.
Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichten und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.
Der belebte Oberboden und gegebenenfalls der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

3.4. Stromversorgung

Bestand, Sicherheit und Betrieb der Anlagen des Bayernwerks dürfen nicht beeinträchtigt werden. Der Schutzzonenbereich für Kabel bei Aufgrabungen beträgt 0,50 Meter beiderseits der Leitungsachse

3.5. Telekommunikationseinrichtungen

Im Planungsgebiet befinden sich Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom, die in ihrem Bestand, Sicherheit und Betrieb nicht beeinträchtigt werden dürfen.

3.6. Wasserwirtschaft

Wasserversorgung:
Zuständig für druck- und mengenmäßig ausreichende Trinkwasserversorgung im Gemeindeteil Mittlere Schnaid ist die Stadt Wallenfels. Nach Angaben der Stadt kann die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser in ausreichender Menge und Qualität sichergestellt werden. Der Wasserbezug erfolgt über die Fernwasserversorung Oberfranken (FWO). Der Brandschutz für das Vorhaben kann gewährleistet werden.

Hangwasser:
Das Planungsgebiet fällt von Norden nach Süden. Durch die Gefällesituation kann es bei lang anhaltenden Niederschlägen oberhalb des Gebiets zur Bildung von Hangwasser kommen. Dieses oberstromig anfallende Hangwasser ist schadlos abzuführen. Vorhandene Wegseitengräben sind zu erhalten. Eine Verrohrung dieser Gräben ist nur zulässig, sofern diese unumgänglich ist (z.B. im Bereich der Garagenzufahrt.

Häusliches Abwasser:
Nach der Abwasserklassifizierung des Landkreises Kronach liegt das Satzungsgebiet in einem Bereich, in dem das Abwasser bereits zentral entsorgt wird oder vor der Nutzung der Bebauung zentral entsorgt werden wird (Abwasserklassifizierung I).

Niederschlagswasser:
Sofern die Beseitigung des Niederschlagswassers nicht über die zentrale Anlage erfolgt, hat diese ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter durch den Grundstückseigentümer zu erfolgen. Das Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone hat dabei Vorrang vor der linienförmigen oder punktuellen Versickerung oder der Einleitung in ein oberirdisches Gewässer.

Das Versickern bzw. Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist unter bestimmtenbestimmten Voraussetzungen erlaubnisfrei. Auf die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreV), der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie der hierzu erlassenen Ausführungsmerkblätter (DWA Merkblatt M 153, DWA Merkblatt A 138) in den jeweils gültigen Fassungen wird verwiesen.

Ist eine erlaubnisfreie Niederschlagswasserbeseitigung nicht möglich, ist beim Landratsamt Kronach die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen sind in vierfacher Ausfertigung vorzulegen.

4. Verfahrensvermerke

4.1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Wallenfels beschloss in seiner Sitzung vom 19. September 2022 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für das Gebiet „Vordere Mittlere Schnaid". Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

4.2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 2. November bis 2. Dezember 2022 durchgeführt. Der Entwurf der Außenbereichssatzung für das Gebiet „Vordere Mittlere Schnaid" in der Fassung vom 19. September 2022 wurde im Rathaus der Stadt Wallenfels ausgelegt. Über eingegangene Stellungnahmen der Bürger wurde in der Sitzung vom 17. Januar 2023 Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

4.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25. Oktober 2022 in der Zeit vom 2. November bis 2. Dezember 2022 an der Aufstellung der Außenbereichssatzung für das Gebiet „Vordere Mittlere Schnaid" der Stadt Wallenfels beteiligt und angehört. Über eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Sitzung vom 17. Januar 2023 Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

4.4. Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde aufgrund von Planänderungen nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 21. Februar bis 27. März 2023 erneut durchgeführt. Der Entwurf der Außenbereichssatzung für das Gebiet „Vordere Mittlere Schnaid" in der Fassung vom 17. Januar 2023 wurde im Rathaus der Stadt Wallenfels ausgelegt. Über eingegangene Stellungnahmen der Bürger wurde in der Sitzung vom 19. Juni 2023 Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

4.5. Wiederholung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden aufgrund von Planänderungen mit Schreiben vom 16. Februar 2023 in der Zeit vom 21. Februar bis 27. März 2023 an der Aufstellung der Außenbereichssatzung für das Gebiet „Vordere Mittlere Schnaid" der Stadt Wallenfels erneut beteiligt und angehört. Über eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Sitzung vom 19. Juni 2023 Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

4.6. Satzungsbeschluss

Die Stadt Wallenfels hat am 19. Juni 2023 die Außenbereichssatzung für das Gebiet „Vordere Mittlere Schnaid" in der Fassung vom 19. Juni 2023 beschlossen.

Ausgefertigt:
Wallenfels, im Juni 2023

Stadt Wallenfels
Jens Korn
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

4.7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 26. Juni 2023 durch Veröffentlichung im Kreisamtsblatt des Landkreises und Landratsamtes Kronach bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass die Satzung im Rathaus ab 26. Juni 2026 von jedermann eingesehen werden kann. Die Außenbereichssatzung für das Gebiet „Vordere Mittlere Schnaid" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wallenfels, im Juni 2023

Stadt Wallenfels
Jens Korn
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Außenbereichssatzung
der Stadt Wallenfels
für das Gebiet „Vordere Mittlere Schnaid"

Außenbereichssatzung:

§ 1

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Schnaid werden gemäß den im Plan Maßstab 1:1.000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt; der Bereich umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke folgender Flur-Nummern der Gemarkung Schnaid:

92, 92/2, 93 TF (Straße), 93/3 (Zufahrt) ,94, 94/1, 94/2, 94/3, 95, 95/3, 95/4, 95/5, 95/6, 97/2, 97/3, 97/4, 98/2, 100, 105/2, 106 TF (Straße), 106/2 (Straße), 110 TF, 117 TF, 119 TF, 115 TF, 115/1, 118 TF (Straße), 120, 120/2 TF, 120/4, 120/8, 120/9, 213 TF (Straße), 213/2, 213/5 TF (Straße), 213/6 (Straße).

Der Plan mit seinen weiteren Bestimmungen, gefertigt vom Ingenieurbüro IVS, in der Fassung vom 19. September 2022, geändert am 17. Januar 2023 und am 19. Juni 2023, ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung der in Satz 1 genannten Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie kann im Rathaus der Stadt Wallenfels eingesehen werden.

Wallenfels, im Juni 2023

Jens Korn
Erster Bürgermeister

Dienstsiegel

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	1.16.10

Erlass einer Außenbereichssatzung für das Gebiet "Vordere Mittlere Schnaid", Stadt Wallenfels

Planungsstand:	19. Juni 2023 ENDFASSUNG
Maßstab:	1:1.000
Entwurfsverfasser:	ivs Ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de
bearb. / gez.:	kö / kö
Ort, Datum:	Kronach, im Juni 2023 — Dipl. Geogr. Norbert Köhler

CLIMAP Version 6.124, Druckdatum:03.07.23
Hochbau Mappe Schnaid/BP-CAA FL/BP-LAN/115.Schnaid-Landschaftsplan/03.07.23