

# **Gemeinde UNTERMERZBACH**

## **Landkreis Haßberge**

---

### **Begründung zur Ergänzungssatzung**

**(Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)  
„Gemeinde Untermerzbach, Gemeindeteil Gereuth“**

**Vorhabensträger:      Gemeinde Untermerzbach  
                                  Marktplatz 8  
                                  96190 Untermerzbach**

**Datum:                    01.04.2019**

**Entwurfsverfasser:**

**KITTNER & WEBER**

**Ingenieurbüro GmbH**

Herzogstraße 7

96242 Sonnefeld

Tel. 09562 / 98009-0 / Fax. 09562 / 98009-25

# **BEGRÜNDUNG**

## **1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

#### **Die Ergänzungssatzung beruht auf**

dem Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

der Bayerischen Bauordnung (BayBO) letzte Änderung 24.07.2015 (GVBl. S. 296)

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG), zuletzt geändert am 08.04.2013

Die Rechtsgrundlagen für die einzelnen zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichenerklärung angegeben. Die Rechtsgrundlagen für die ergänzenden textlichen Festsetzungen sind diesen unmittelbar angefügt.

Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

## **2.0 Baurechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Planungs- und Verfahrensstand**

Betroffen sind folgende Grundstücke:

Flur-Nr. 211, 396, 181, 182 jeweils Teilfläche (alle Gemarkung Gereuth)

Durch die Einbeziehungssatzung werden die einzelnen Flächen der vorgenannten Grundstücke in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit einbezogen.

Die Planzeichnung vom 01.04.2019 ist als Bestandteil dieser Ortsabrundungssatzung dem Satzungstext beigelegt:

### **2.2 Begründung zur Aufstellung der Ergänzungssatzung**

Bei der Gemeinde Untermerzbach wurden bereits mehrere Anfragen bezüglich verfügbarer Bauparzellen gestellt. Insbesondere der Gemeindeteil Gereuth ist hier auf Grund seiner Ruhe und hervorragenden landschaftlichen Lage besonders attraktiv. Im Ort sind jedoch keinerlei freie Bauflächen verfügbar.

Im Rahmen der vorliegenden Ergänzungssatzung wird versucht, hier entsprechende Flächen bereitzustellen, die jedoch keinen separaten abgetrennten Siedlungskörper bilden, sondern organisch an die gewachsene Ortsstruktur angebunden sind.

### **2.3 Größe des Planungsgebietes**

Die Gesamtgröße der einzelnen Erweiterungsflächen ergibt sich wie folgt:

Fl.-Nr. 211 Teilfläche: 875 m<sup>2</sup>  
Fl.-Nr. 396 Teilfläche: 1.626 m<sup>2</sup>  
Fl.-Nr. 181 Teilfläche: 124 m<sup>2</sup>  
Fl.-Nr. 182 Teilfläche: 3375 m<sup>2</sup>

Erweiterungsflächen gesamt: 6.000 m<sup>2</sup>  
Abzgl. Anteil Verkehrsfläche: 190 m<sup>2</sup> (optionale Zufahrt Fl.-Nr. 40)

Summe Baufläche 5.810 m<sup>2</sup>

Auf den Bauflächen können 7 Bauparzellen in einer Größe von 781 bis 875 m<sup>2</sup> bereitgestellt werden. Die durchschnittliche Parzellengröße beträgt 830 m<sup>2</sup>.

### **2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im räumlichen Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung soll auf den Grundstücken eine Mischgebietsbebauung (MI) erfolgen, Wohnbebauung und nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Die planungsrechtliche Beurteilung bestimmt sich nach der Umgebungsbebauung. Der später erforderliche Antrag auf Baugenehmigung erfordert das Einvernehmen des Gemeinderates (§ 34 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB)

### **2.5 Bauweise / Baugrenzen**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen sind im beiliegenden Lageplan dargestellt. Die Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind anzuwenden.

### **2.6. Technische Infrastruktur**

Entwässerung:

Die detaillierte Planung der Entwässerung erfolgt während des weiteren Verfahrens. Die bestehenden Abwässer des Gemeindeteils Gereuth werden der Verbandskläranlage Itzgrund zugeleitet (Mischwassersystem).

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die vorhandene Trinkwasserversorgung des Zweckverbands Pfarrweisacher Gruppe gesichert.

Stromanschluss:

Der Stromanschluss erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

Telekommunikationsnetz:

Eine Verlegung von Breitbandkabeln für schnelles Internet durch die Firma SücDacor wird veranlasst.

Gas:

Erdgas ist im Gemeindeteil Gereuth nicht vorhanden.

## **2.7 Verkehrstechnische Erschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung an das Fernstraßennetz erfolgt über die Kreisstraße HAS52 oder die Staatsstraße St 2278 an die Bundesstraße B 4 bzw. B 279.

## **3. Grünordnung/Umweltbericht**

Im Rahmen des Verfahrens wurden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde die durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft aufgenommen, bewertet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf Ersatzflächen vereinbart. Der Ausgleichsflächenplan mit Darstellung der Maßnahmen (Planzeichnung), der Erläuterungsbericht Landschaftspflege und die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind Bestandteil der Satzung.

Aufgestellt: Sonnefeld, den 01.04.2019