



FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Bauflächen Dorfgebiet (MD) (ca. 2.310m²) max. 3 Wohngebäude
- private Grünfläche
- Einfahrtsbereich
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ca. 1.850 m²)
- Anpflanzung von Streuobstbäumen 9 Stk
Qualität: Hochstamm 2 xv
Lieferhöhe 120-160
Sortenauswahl:
Alte Sorten, z.B. Roter Boskopp, Schöner aus Wiltshire, Luxemburger Renette, Landsberger Renette, Prinz Alberecht von Preußen, Jakob Fischer, u.a.
- Entwicklung extensive Wiese (aus Bestand durch extensiver der Pflege: 2 schürige Mahd; Mitte Juni und Anfang September; Mähgutenfernung)
- Anlegen von Lesesteinriegel
Anlage von Steinriegeln aus einheimischen Naturstein, Natursteinmaterial aus Baugrube oder Ackerflächen aus der Umgebung verwendbar (kein Bauschutt)
- Anlage Zauneidechsenbiotop als Vorgezogene Maßnahme (CEF) vor Baubeginn / Baufeldräumung anzulegen
Sand: Sandstandorte, Rohbodenstandort für die Eiablage,
Totholzhaufen: zur Thermoregulation
Ast- und Reisighaufen, passierbare Zwischenräume
Steiniges Material;
Frostfrei: Winterquartier, ca. 100cm unter GOK
- Erhalt von bestehenden Feldgehölz (ca. 700 m²)
- Erhalt ortsbildprägender Einzelbäume (Böschung zum Straßenrand)

FESTSETZUNGEN ZUM ARTENSCHUTZ

- Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu beachten:
- Unvermeidbare Gehölzrodungen sind ausschließlich in der Zeit vom 1.10. - 28.02. zulässig; sofern keine Habitatstrukturen für Fledermäuse vorhanden sind. Sollten Bäume als Fledermausquartiere geeignet sein ist eine Fällung nur zwischen dem 11.09. und 31.10 zulässig verbunden mit der Schaffung von Ersatzquartieren.
 - Verbot der Beseitigung sonstiger Vegetation (Gras- und Krautfluren) durch Baufeldräumung oder andere Baumaßnahmen in der Zeit vom 01.03. - 30.09.
- Ein Baubeginn innerhalb der Schutzzeiten ist möglich, wenn zwischen 1.10. und 28./29.02. Maßnahmen zur Beseitigung von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Anlage einer Schwarzbrache ergriffen werden und der Zustand bis zum Eingriff aufrecht erhalten wird, oder eine Fachkraft nachweist, dass sich aktuell keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb der vorgesehenen Baufläche befinden. Der Zustand der Schwarzbrache ist bis zum Baubeginn zu erhalten
- Begehung von zukünftigen Abrissgebäuden durch eine Fachkraft mind. 1 Jahr vor Abrissbeginn und in den Sommer- und Winterquartierszeiten zur Absuche nach Fortpflanzungs- und Ruhestätten.
 - Fenster, die Vogelschlag begünstigen, sind zu vermeiden oder mit speziellem Vogelschutzglas oder anderen Vogelschlag verhindernden Maßnahmen auszuführen.

Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse

- Die vorgefundenen Vegetationsstrukturen (Böschungfläche mit Sträuchern) sind potentiell als Zauneidechsenhabitat geeignet. Zum Schutz der Zauneidechse sind folgende Bauzeiten zu beachten:
- a. Herstellung des Ersatzhabitats (CEF) in der Ausgleichsfläche A1 vor Baubeginn /Baufeldräumung / Vergrämung
Vergrämung: Schrittweise Verringerung des Strukturreichtums der Eingriffsfläche führt zum Abwandern in Nachbarhabitate Zeitraum: Mitte / Ende März bis Mitte / Ende Mai
 - b. Baufeldräumung (Gehölze, Gras- und Krautfluren) nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar
 - c. Erd- und Bodenarbeiten nur im Zeitraum April / Mitte / Ende Mai bzw. August bis Mitte / Ende September
- Zu beachten ist Arbeitshilfe des Landesamt für Umwelt: "Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Zauneidechse - Relevanzprüfung-Erhebungsmethoden-Maßnahmen"

HINWEISE

- Leitungen Wasserstollen, ehemalige Wasserversorgung Truppenübungsplatz (zu erhalten Bauwerk)
 - Alte Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - Mögliche neue Grundstücksaufteilung
 - Bemaßung
 - Neue Grundstücke / m²
 - Bestandsgehölze
 - Kartiertes Biotop (Quelle LfUBayern)
 - Leitungstrasse Bayernwerk Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel Schutzzonebereich 1,0 m
- Nach § 40 BNatSchG sind in der freien Natur nur gebietseigene Gehölze, hier Gehölze aus der Gruppe „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ und Regioaatgut „HK / UG 21 Hessisches Bergland“ zu verwenden.

TEXTLICHE HINWEISE

Denkmalschutz - Vermutung Bodendenkmal:
In der Uraufnahme von 1846 ist auf den heutigen Flurstücke Nr. 89, 91 und 90/2 sind mehrere Häuser eingetragen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind vor allem in der nördlichen Hälfte des geplanten Vorhabens Bodendenkmäler zu vermuten.

Daher ist bei der Bebauung / Erschließung der Grundstücke zu beachten:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7.1. BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahren nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologische qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet. In den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

Für die Bereiche, in denen keine Bodendenkmäler vermutet werden, gilt Art. 8 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, das unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und den Fundort unverändert zu belassen.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 07.06.2021 die Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pfaffenhausen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB sind gegeben.
2. Zum Vorentwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 18.06.2021 wurde eine frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauBG und eine frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB im Zeitraum vom 25.06.2021 bis 12.07.2021 durchgeführt.
3. Zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.07.2021 wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2021 bis 20.09.2021 beteiligt.
4. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2021 bis 20.09.2021 öffentlich ausgelegt und zusätzlich in das Internet eingestellt.
5. Die Stadt Hammelburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 15.11.2021 die Satzung über die Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pfaffenhausen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.11.2021 als Satzung beschlossen.

Stadt Hammelburg, den 16. Nov. 2021

1. Bürgermeister, Armin Warmuth

6. Ausgefertigt

Stadt Hammelburg, den 18. Nov. 2021

1. Bürgermeister, Armin Warmuth

7. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am 26.11.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Hammelburg, den 29. Nov. 2021

1. Bürgermeister, Armin Warmuth

BAUHERR Stadt Hammelburg
Am Marktplatz 1
97762 Hammelburg

PROJEKT EINBEZIEHUNGSSATZUNG PFAFFENHAUSEN PF-04
Flst.Nr. 89, 90, 91, 90/2
Gemarkung Pfaffenhausen

Geltungsbereich - Lageplan

Bauleitplanung:



Dietz und Partner

info@dietzpartner.de
Tel. 09704/602180
Fax 09704/60218-9
Engenthal 42
97725 Ellenhausen

Landschaftsarchitekten BDLA

Valtin Dietz



Stadt
HAMMELBURG

MASZSTAB
1 : 500
BV-NR. / BLATT-NR.
5020 / 1.1

PLANSTAND
ENDFASSUNG
GEZ. / DATUM
18.06.2021
geändert: 19.07.2021
geändert: 15.11.2021

Kartengrundlage / Luftbild / Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Datum: 15.11.2021
5020_endgültige Fassung.dwg

Original: Blatt x Höhe
594 x 297 mm
23.11.2021