

2. ÄNDERUNG DER SATZUNG FÜR DIE EINBEZIEHUNG EINZELNER AUSSENBEREICHESFLÄCHEN IN DIE IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILE
(Satzung vom März 2011 zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)

A SONSTIGE PLANZEICHEN (Hinweise, nachrichtliche Übernahme, ..., keine Festsetzungen)

Nachrichtliche Übernahme:
- **Bereiche der bestehenden Satzung** (Stand März 2011):
Klarstellungsbereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 sowie
Ergänzungsbereiche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3
- **1. Änderung der Satzung Bereich B4** (Stand 13.09.2023)
Art der baulichen Nutzung: **Sondergebiet für betreutes Wohnen**
(mit betreutem Arbeiten, Landwirtschaft, Verkauf ...)

Hinweis: Ungefährer Standort geplanter genehmigungsrechtlicher Neubauten (keine Baulinie oder Baugrenze)

Nachrichtliche Übernahme: Abgrenzung **Landschaftsschutzgebiet**
Ausweisung des LSG "Nördlicher Jura" (LSG-00543.01)

Nachrichtliche Übernahme:
Biotope der Amtlichen Biotopkartierung (mit Nummer)

Nachrichtliche Übernahme:
Ökoflächenkataster (Ausgleich/Ersatz)

Vorschlag für mögliche Neubabgrenzung **Landschaftsschutzgebiet**
Ausweisung des LSG "Nördlicher Jura" (LSG-00543.01)

B VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Ergänzungsbereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3
Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet für betreutes Wohnen
(Teil des betreuten Wohnens sind auch Gemeinschaftsräume und Begegnungsstätten
sowie betreutes Arbeiten, u. a. in der zugehörigen Landwirtschaft, der Verkauf eigener
Produkte usw.)

Private Grünfläche

Anpflanzen von Sträuchern
Ortsrandeingerüstung, Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen,
mind. dreireihig, mindestens 3,00 m breit, mit einzelnen Obstbäumen

Anpflanzen von Obstbäumen

Erhaltung von Bäumen

Ausgleichsfläche (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

extensiv genutztes Grünland (Gras- und Krautflur)

C VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.1 Zulässigkeit von Vorhaben
Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den einzubeziehenden Außenbereichsflächen („Ergänzungsbereiche“) gilt:
Die Art der baulichen Nutzung wird als **Sonstiges Sondergebiet (SO) für betreutes Wohnen** nach § 11 BauNVO festgesetzt.
(Teil des betreuten Wohnens sind auch Gemeinschaftsräume und Begegnungsstätten, sowie betreutes Arbeiten, u. a. in der zugehörigen Landwirtschaft, der Verkauf eigener Produkte ...)

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO)
Festgesetzt wird als maximal zulässige **Grundflächenzahl**
im Ergänzungsbereich „B1“ GRZ **0,35** (Höchstzahl)
im Ergänzungsbereich „B2“ GRZ **0,50** (Höchstzahl)
im Ergänzungsbereich „B3“ GRZ **0,35** (Höchstzahl)

1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen
Geländespürge sind als Böschungen auszuführen, Stützmauern sind unzulässig.

1.5 Versiegelung
Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren, Stellplätze und vergleichbare Flächen sind nur im äußerst notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen).

1.6 Grünordnung und Pflanzbindungen

Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Terrassen oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten.

Für sämtliche Obstbaum- und Strauchpflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölzarten gemäß Vorschlagsliste mit entsprechenden Kategorien und Pflanzqualitäten in der Begründung zu verwenden.

Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzbindungen sind lagemäßig bindend. Sämtliche Obstbäume sind mit Verbißschutz zu versehen und nach Bedarf einem Erziehungs- bzw. Erhaltungsschnitt zu unterziehen.

Die Pflanzgebote sind innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss der Baumaßnahmen umzusetzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste in der Begründung nachzupflanzen.

Mindestpflanzqualität:

Pflanzgröße für Hecken: Sträucher mind. 2 x verpflanzt, Höhe 60-100/100-150
Obstbäume: Hochstamm mind. 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm

Pflanzenauswahl
Siehe Pflanzenliste im Anhang zur Begründung

1.7 Ausgleichsflächen

Maßnahmen + Pflegemaßnahmen haben jeweils nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.
Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Inkrafttreten der Satzung dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde erforderlich. Diese Sicherung ist von der Gemeinde zu veranlassen.

Die Eingriffs- / Ausgleichsregelung ist wie in der Begründung beschrieben umzusetzen. Dabei gilt grundsätzlich bei der Ortsrandeingerüstung sowie in der freien Natur (externe Ausgleichsflächen) der Genehmigungsvorbehalt von § 40 BNatSchG für das Ausbringen gebietsfremder Arten (Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze: „S.2 Schwäbische und Fränkische Alb“; Ursprungsgebiet gebietseigenes Saatgut: Vorkommensgebiet 14 „Fränkische Alb“). Obstbäume sind hiervon ausgenommen. Das Verlangen nach Herkunftsnachweisen ist zwingend in den Ausschreibungsunterlagen anzukündigen.

Zuordnungsfestsetzung: Den Eingriffen innerhalb der Ergänzungsbereiche B1 bis B3 der Satzung werden Kompensationsmaßnahmen auf den folgenden externen Flächen (Flurstücken) zugeordnet:

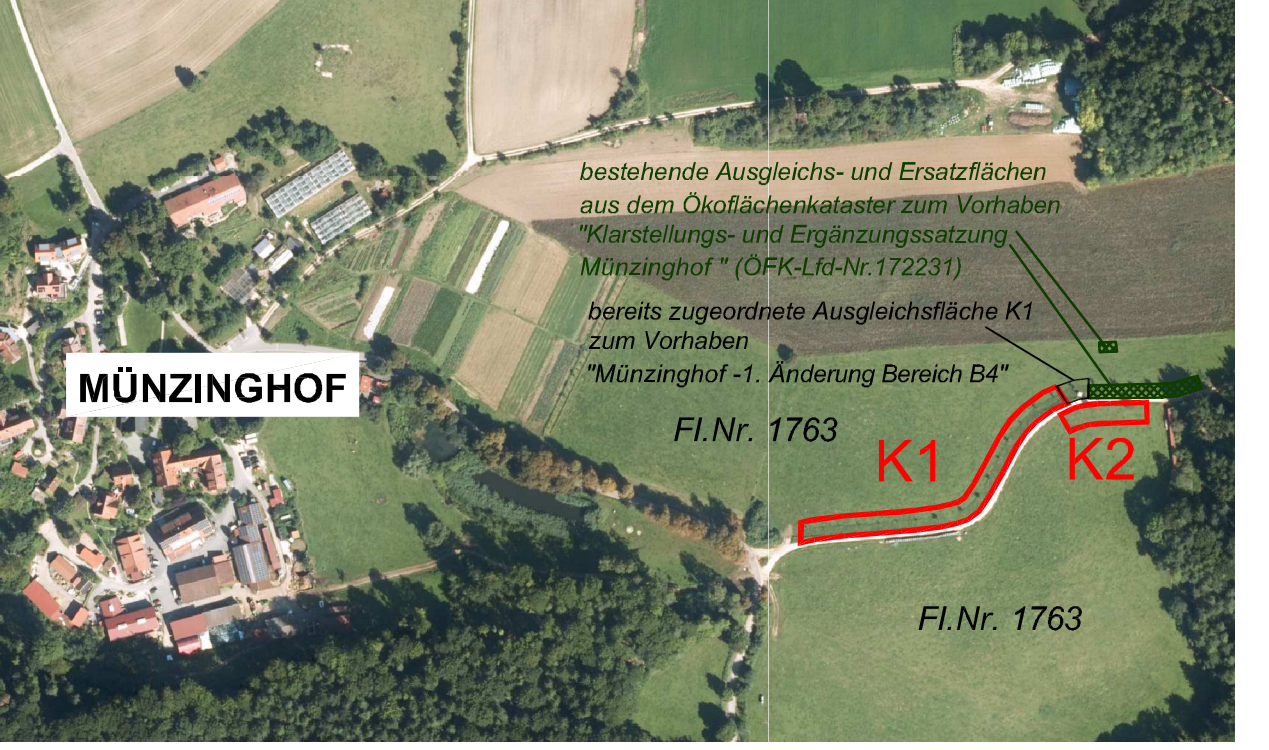
Nr.	Fl.Nr./Gmkg.	Anrechenbare Flächengröße	Anrechenbare Wertpunkte (WP)	Zielzustand / Maßnahmen
K1	TeiFl. 1763, Treuf	1.962 m²	13.734	BNT: B432 „Streubestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland“ Anlage einer Obstbaumreihe entlang des Flurwegs. Die Fläche zwischen den Obstbäumen ist extensiv zu bewirtschaften; weitere Maßnahmen gemäß Begründung zur Satzung
K2	TeiFl. 1763, Treuf	510 m²	3.570	

* Biotopkartierungsgemäß Biotopverzeichnisse der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)

Ausschnitt aus der Satzung vom März 2011 zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (unmaßstäblich)



Lageplan der Ausgleichsflächen K1 und K2, Teilflächen Fl.Nr. 1763, Gmkg. Treuf, unmaßstäblich



Räumliche Zuordnung der externen Ausgleichsflächen K1 und K2, Teilflächen Fl.Nr. 1763



VERFAHREN

- Der Stadtrat der Stadt Velden hat in der Sitzung vom 14.06.2023 die 2. Änderung der Satzung gemäß § 2 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung wurde am2023 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 13.09.2023 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2023 bis2023 beteiligt.
 - Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 13.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2023 bis2023 **öffentlich ausgelegt**.
 - Änderungsbeschluss:** Die Stadt Velden hat mit Beschluss des Stadtrats vom2023 die Endfassung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom2023 als Satzung beschlossen.
- Velden, den
Erster Bürgermeister Herbert Seitz
- Velden, den
Erster Bürgermeister Herbert Seitz
- Velden, den
Erster Bürgermeister Herbert Seitz

STADT VELDEN

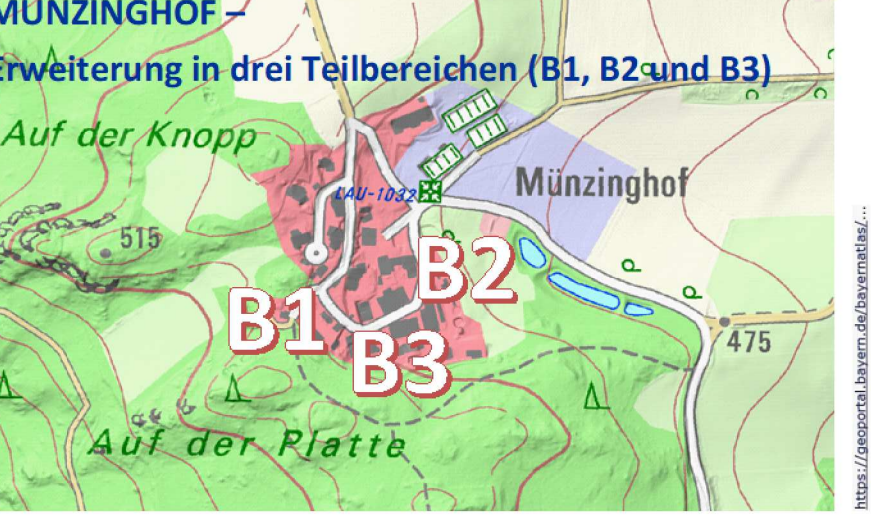
ORTSTEIL MÜNZINGHOF

Landkreis Nürnberger Land

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

2. Änderung der Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile



ENTWURF vom 13. September 2023

redaktioneller Stand vom 12.09.2023

Planteil M 1 : 1.000

Der Planer:

RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg
Tel.: 0 96 21 / 48 60 - 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 - 49
info@renner-consult.de - www.renner-consult.de

Projekt-Nr. 03122-561

