



### 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 20. Juli 2022 (BGBl. S. 1353), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 289), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802), der Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 56), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Juni 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 Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374).

- 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 die Entstehung oder Verfestigung einer Siedlungsform 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**  
**Ausgleichsfläche**  
Gemäß den Planeinträgen ist das Gebiet 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 Ausgleichsfläche darf nicht mehr gedüngt werden; sie ist zweimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzuführen. Alternativ ist auch eine Beweidung möglich. Für alle Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten und ausreichende Schutzvorrichtungen gegen Wildverbiss vorzusehen. Die Ausgleichsfläche ist durch eine Eintragung im Grundbuch zu sichern. Der Text ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Ausgleichsfläche ist dem Landesamt für Umwelt zu melden.  
  
**Erhaltenswerter Gehölzbestand**  
  
**Pflanzgebiet für Obstbäume**  
  
**Pflanzgebiet für Sträucher**
- 2. Weitere Planeinträgen**
  - Flurstücksnummer **110**
  - bestehendes Gebäude
  - vorhandene Grundstücksgrenzen
  - Gehölzbestand außerhalb des Planungsgebiets
- 3. Hinweise**
  - 3.1. Altlasten**  
Der Vorhabensbereich liegt außerhalb bekannter Altlastenflächen. Schadensstoffe aus Lagerung und Umgang mit 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. Telekommunikationseinrichtungen**  
Im Planungsgebiet befinden sich Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom, die in ihrem Bestand, Sicherheit und Betrieb nicht beeinträchtigt werden dürfen.

### 3.4. Wasserwirtschaft

**Wasserversorgung:**  
Zuständig für druck- und mengenmäßig ausreichende Trinkwasserversorgung im Gemeindeteil Mittlere Schnaid ist die Stadt Wallenfels. Nach Angaben der Stadt kann der Brandschutz für das Vorhaben 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 Weisengräben sind zu erhalten. Eine Verrohrung dieser Gräben ist nur zulässig, sofern diese unumgänglich ist (z.B. im Bereich der Garagenzufahrt).

**Häusliches Abwasser:**  
Die Reinigung der im Planungsgebiet anfallenden häuslichen Abwässer erfolgt durch Kleinkläranlagen. Der Überlauf von Kleinkläranlagen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Folgende Anforderungen werden gestellt:  
Die Sickerfähigkeit des Bodens ist vor der Errichtung der Kleinkläranlage festzustellen. Bei der Durchführung des Sickerversuchs dürfen schwer durchlässige, das Grundwasser schützende Deckschichten nicht durchstoßen werden. Der Nachweis über den Sickerfest ist Bestandteil der Antragsunterlagen. Es ist eine für die Ablaufklasse D (Anlage mit zusätzlicher Denitrifikation) zugelassene Kleinkläranlage zu errichten, zu betreiben und zu warten.  
Die Abwasseranlage ist vor Inbetriebnahme durch einen privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (PSW) abnehmen zu lassen. Das Abnahmeprotokoll ist umgehend dem Landratsamt Kronach vorzulegen. Weitere Prüfungen oder Maßnahmen sind den für das jeweilige System zulässigen Vorschriften, den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen in der jeweils gültigen Fassung oder den beschiedensmäßigen Festsetzungen zu entnehmen.  
Die ordnungsgemäße Eigenkontrolle, die fachgerecht durchgeführte Wartung sowie die ordnungsgemäße Beseitigung der bei der Wartung festgestellten Mängel sind durch den Betreiber sicherzustellen und im Betriebsstagebuch zu vermerken.  
Für die Einleitung einer wasserrechtlichen Erlaubnis und zum Betrieb einer Kleinkläranlage sind folgende Unterlagen und Informationen notwendig: Antrag, Gutachten eines für das Vorhaben zugelassenen PSW, Unterlagen über die Kleinkläranlage, bei Versickerung in den Untergrund ein Sickerrost und die Darstellung der Versickerungsanlage, Beginn und Ende der Gewässerbenutzung sowie ein Lageplan Maßstab 1:1.000 mit allen Anlagenteilen und Rohrleitungen.  
**Niederschlagswasser:**  
Die Beseitigung der auf Dachflächen und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser hat ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter durch den Grundstückseigentümer zu erfolgen. Das Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Das Versickern bzw. Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist unter bestimmten Voraussetzungen erlaubnispflichtig. Auf die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV), der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW) sowie der hierzu erlassenen Ausführungsmerkmale (DWA Merkblatt M 153, DWA Merkblatt A 138) in den jeweils gültigen Fassungen wird verwiesen.  
Ist eine erlaubnispflichtige 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 ..... bis ..... durchgeführt. Der Entwurf der Außenbereichssatzung für das Gebiet „Vordere Mittlere Schnaid“ in der Fassung vom 19. September 2022 wurde im Rathaus der Stadt Wallenfels ausgestellt. Über eingegangene Stellungnahmen der Bürger wurde in der Sitzung vom ..... Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 4.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... 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 ..... 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 ..... bis ..... erneut durchgeführt. Der Entwurf der Außenbereichssatzung für das Gebiet „Vordere Mittlere Schnaid“ in der Fassung vom ..... wurde im Rathaus der Stadt Wallenfels ausgestellt. Über eingegangene Stellungnahmen der Bürger wurde in der Sitzung vom ..... 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 ..... in der Zeit vom ..... bis ..... 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 ..... Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 4.6. Satzungsbeschluss**  
Die Stadt Wallenfels hat am ..... die Außenbereichssatzung für das Gebiet „Vordere Mittlere Schnaid“ in der Fassung vom ..... beschlossen.  
**Ausgefertigt:**  
Wallenfels, den .....  
Stadtkonzeptionsrat  
Jens Korn  
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

### 4.7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Kronach bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass die Satzung im Rathaus ab ..... von jedermann eingesehen werden kann. Die Außenbereichssatzung für das Gebiet „Vordere Mittlere Schnaid“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wallenfels, den .....  
Stadtkonzeptionsrat  
Jens Korn  
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Proj.-Nr. und Bayvorhaben:	1.16.10
<b>Erlass einer Außenbereichssatzung für das Gebiet "Vordere Mittlere Schnaid", Stadt Wallenfels</b>	
Planungsstand:	19. September 2022 <b>VORENTWURF</b>
Maßstab:	1:1.000
Entwurfsverfasser:	 Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach Tel: (09281) 6062-0 - Fax: (09281) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de
besrb. / gez.:	kö / kö
Ort, Datum:	Kronach, im September 2022