Markt Cadolzburg

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Roßendorf

Informationsveranstaltung am 24.07.2025

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Bürovorstellung TB MARKERT

Matthias Fleischhauer	**Matthias Braun**	**Hermann Klar**	**Ying Gao**
Stadtplaner, Dipl.Ing. Partnergesellschafter	LL.M., Dipl. Verwaltungswirt	M.Sc. Stadtplanung	M.Sc. Landschaftsarchitektur
Projektleitung	Erarbeitung der Satzung	Erarbeitung der Satzung	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung Umweltbelange

TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Inhalte

- **Rahmenbedingungen + Begriffe**
- **Was ist eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung?**
- **Kosten für die Satzung**
- **Ablauf + Verfahren**

Rahmenbedingungen

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Ziele und Erforderlichkeit der Einbeziehungssatzung

Ziele

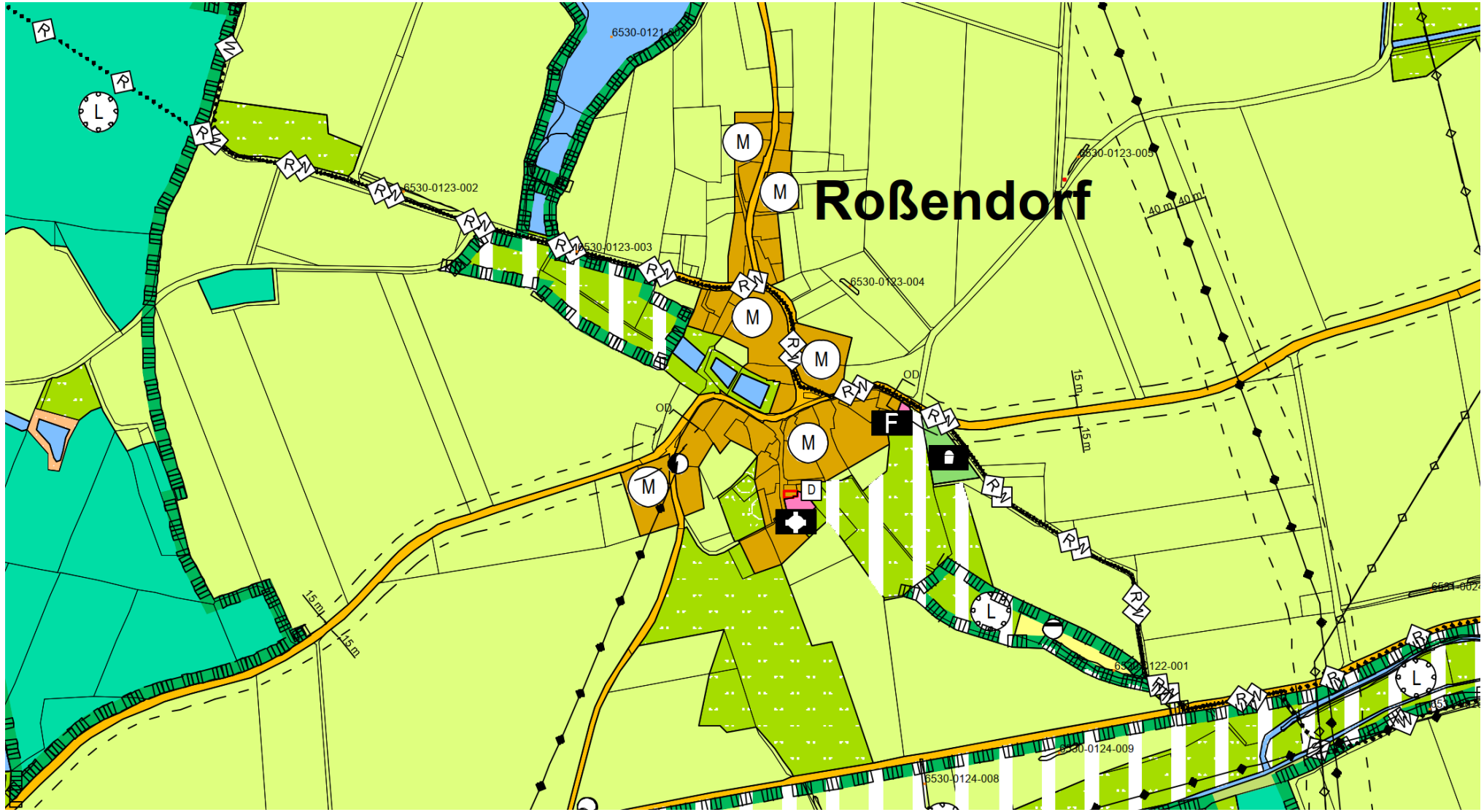
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Zusammenhang bebauten Ortsteile

- Ermöglichung einer maßvollen Erweiterung des Innenbereichs

Erforderlichkeit

- Ergänzungssatzung als Ergebnis einer umfassenden Bestandsaufnahme in einem Gebiet, in welchem die Gemeinde rasch Baurechte schaffen will und <u>die städtebauliche Entwicklung keine oder nur in Teilbereichen über die Kriterien des § 34 Abs 1 bis 3a BauGB hinausgehende Regelungen erfordert</u>

Flächennutzungsplan



TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Außenwirkung Flächennutzungsplan

Bauleitpläne

- **Flächennutzungsplan**
  - vorbereitender Bauleitplan
  - keine Außenwirkung
  - Verwaltungsinternum
  - genehmigungspflichtig
  - bindet die Gemeinde
- **Bebauungsplan**
  - verbindlicher Bauleitplan
  - Außenwirkung
  - Satzung
  - i.d.R. nicht genehmigungspflichtig
  - bindet jedermann

Innenbereich (§ 34 BauGB)

(1)[1] Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben 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.

[2a]Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben;

[2b]das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Innenbereich - Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

- Homogen – heterogen
- Außenbereich im Innenbereich
- Einfügungsgebot
    - Subjektive Einschätzung vs. Objektive Beurteilung
    - Ausdehnung – Entwicklung zu größeren Kubaturen
    - Rahmenbildend – was fügt sich (noch) ein, was sind Ausreißer?
    - Faktische Baugrenzen (vordere und hintere Baugrenzen)

Innenbereich - Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Hauptmerkmal: Eigenart der näheren Umgebung - Prüfungsabfolge:

- Entspricht die nähere Umgebung nach § 34 Abs. 2 BauGB einer Art des Baugebiets nach §§ 2 ff BauNVO abarbeiten
  - -Falls ja, dann Merkmale nach §§2 ff BauNVO abarbeiten
    - Meistens nein, dann § 34 Abs. 1 BauGB anwenden.
  - Sorgfältige Bestandsaufnahme der näheren Umgebung
- Erfordernis des Einfügens
  - Art der baulichen Nutzung
  - Maß der baulichen Nutzung
  - Bauweise
  - Überbaubare Grundstücksflächen
  - Dachform ist kein Kriterium des Einfügens

→ Das Einfügen bedeutet eine Festschreibung der vorhandenen Situation und keine nennenswerte Weiterentwicklung.

Außenbereich (§ 35 BauGB)

In den Außenbereich fallen alle Grundstücke, die nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegen und die auch nicht zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (unbeplanter Innenbereich) gehören.

Auch größere, von Bebauung umgebene Freiflächen können durchaus zum Außenbereich gehören, wenn sie den Bebauungszusammenhang deutlich unterbrechen. Für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens kommt es immer auf dessen konkrete räumliche Lage und damit auf die Zuordnung zu einer der Gebietskategorien an.

- www. Wikipedia -

Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

Außenbereich (§ 35 BauGB)

(1) (...) ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. *land- und forstwirtschaftlichem Betrieb dient und nur (...) untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt*
2. *einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient*
3. *der öffentlichen Versorgung (...) oder ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient*
4. *wegen (...) Anforderungen, (...) nachteiliger Wirkung oder besonderer Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll*
5. *der Erforschung (...) und Nutzung der Wind- und Wasserenergie dient*
6. *der energetischen Nutzung von Biomasse (...) dient*
7. *der Erforschung (...) der Kernenergie zu friedlichen Zwecken (...) dient*
8. *der Nutzung solarer Strahlungsenergie (…) dient*

Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

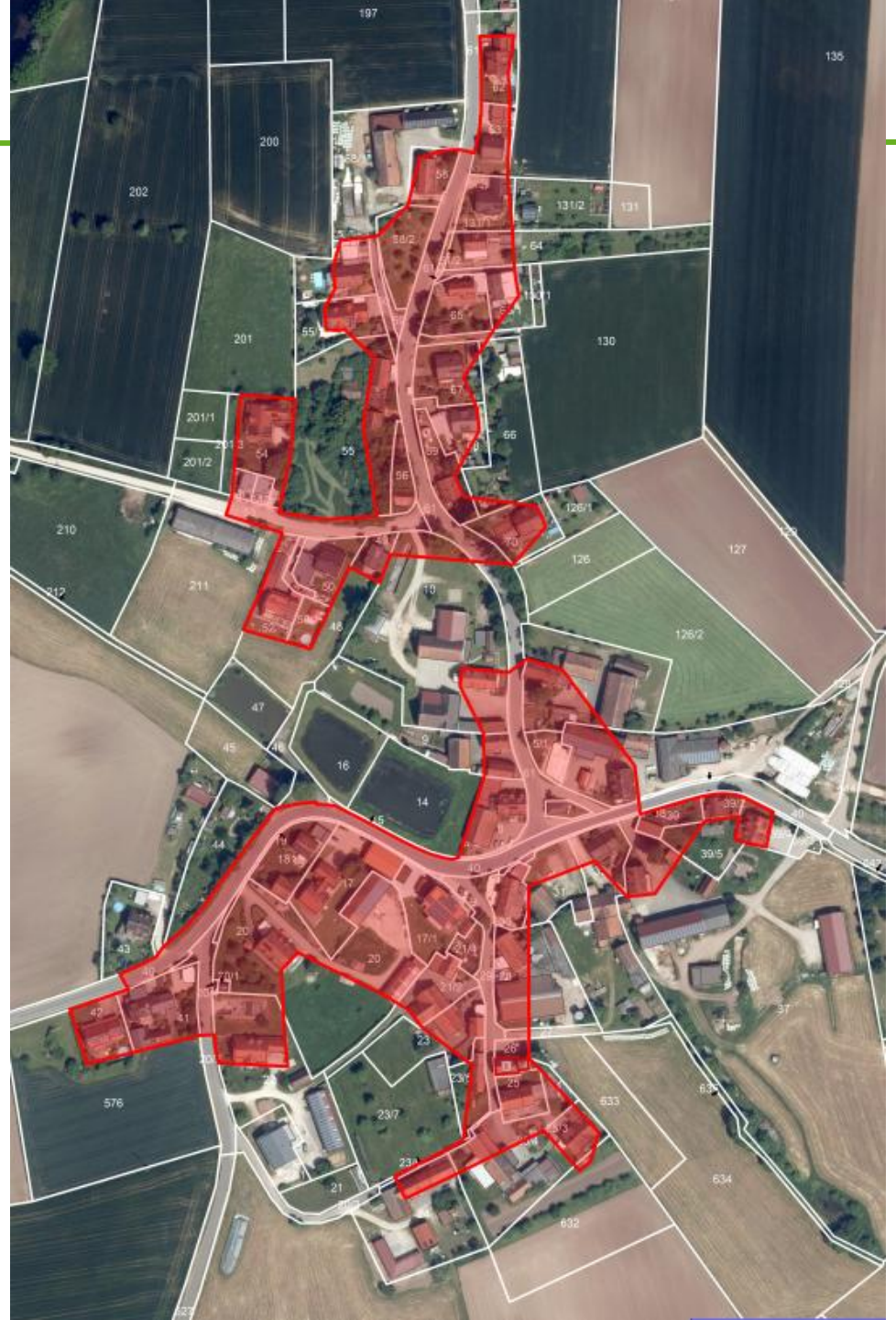
Fallgestaltung Vorhaben im Außenbereich

- Privilegierte Vorhaben
- Sonstige Vorhaben

Innenbereich + Außenbereich in Roßendorf

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

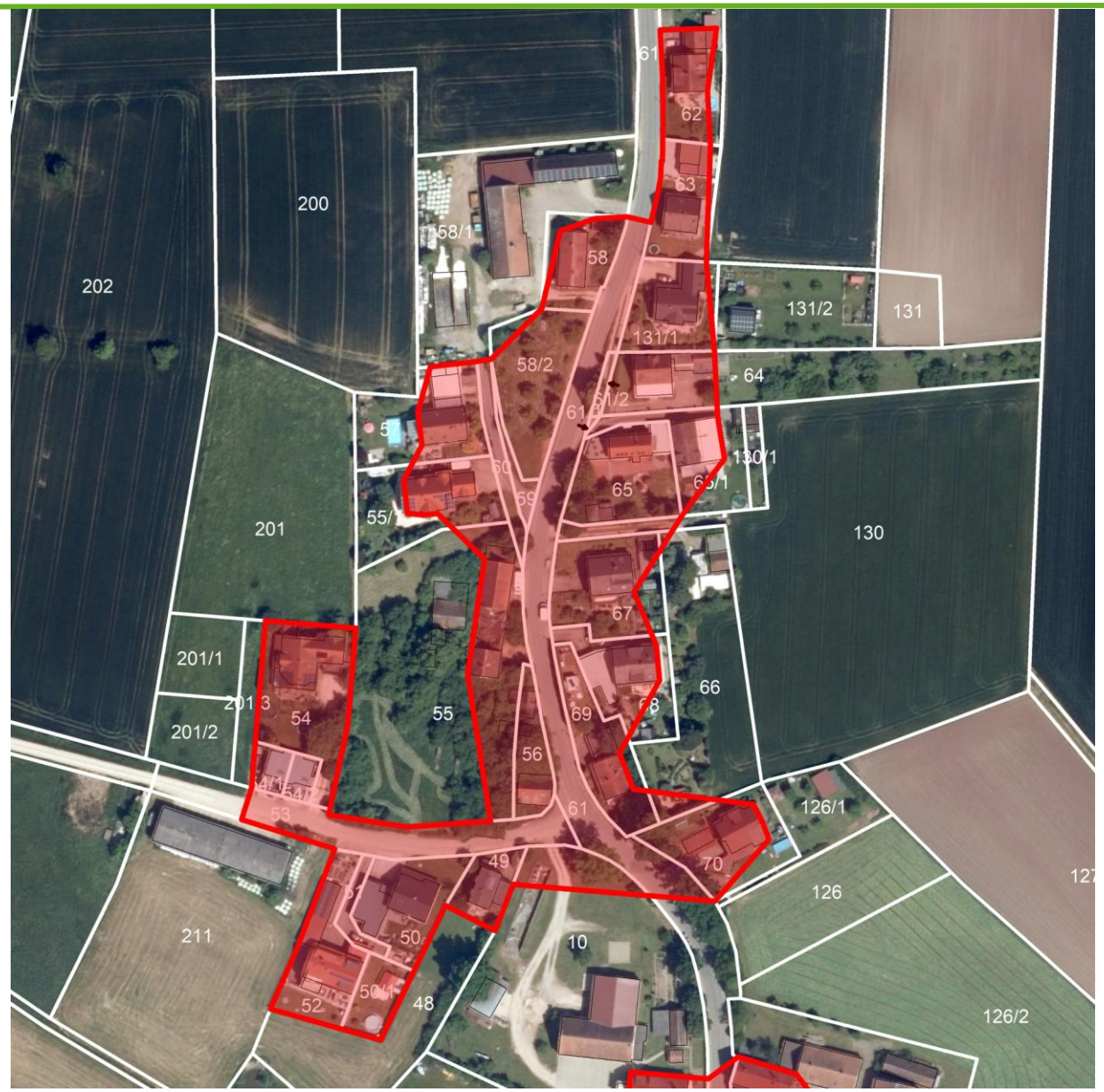
Innenbereich(e) Rossendorf



24.07.2025

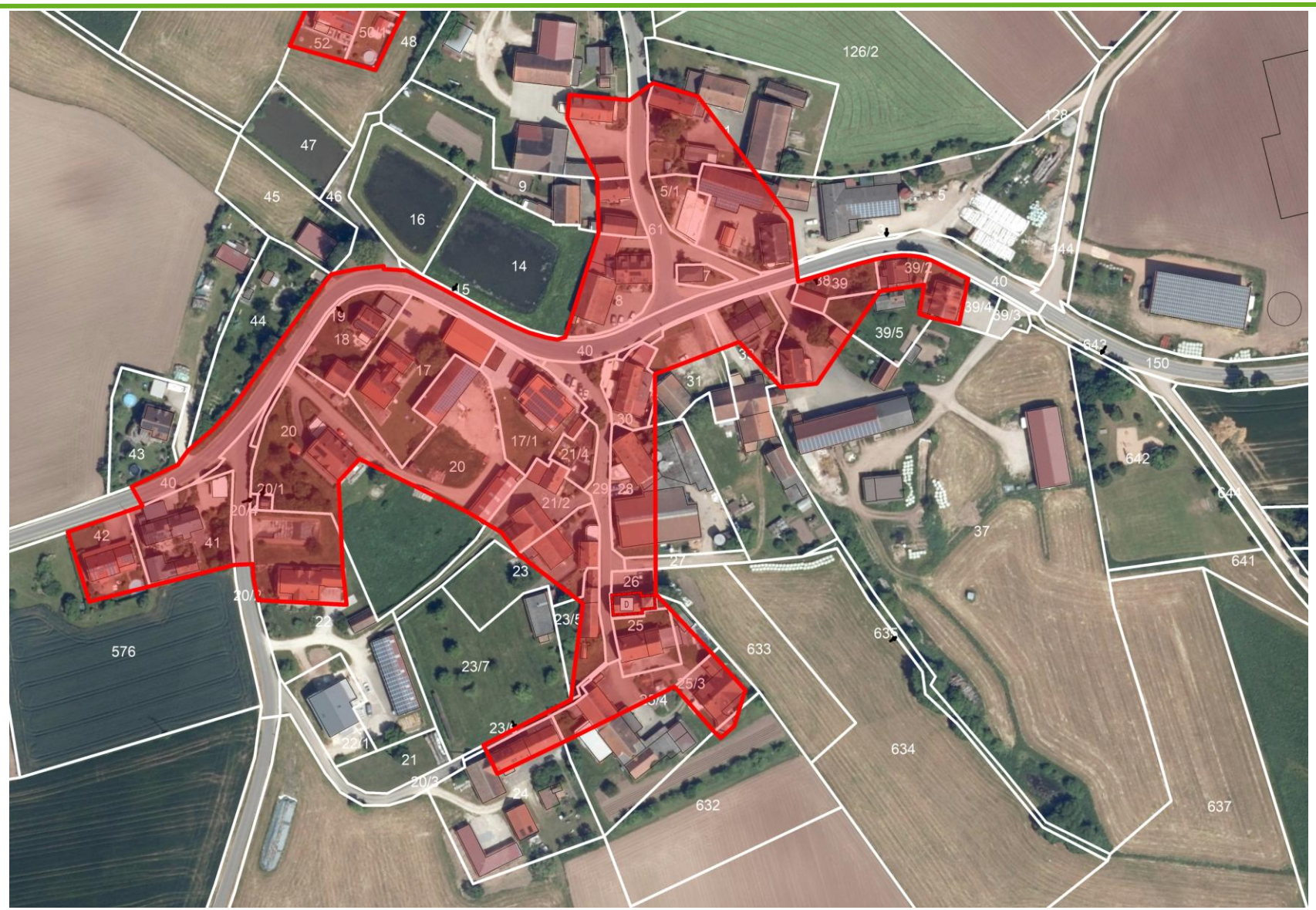
TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Innenbereich(e) Rossendorf



TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Innenbereich(e) Rossendorf

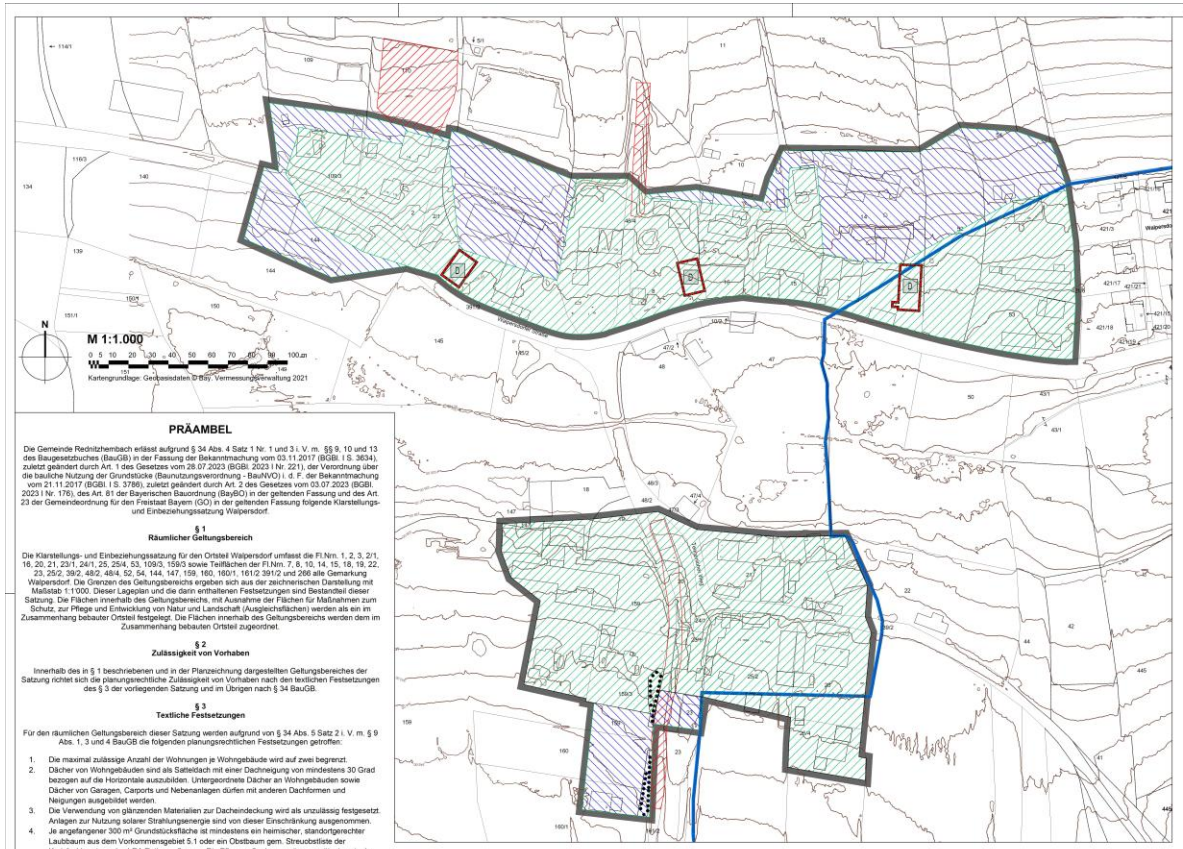


TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Beispiel Rednitzhembach



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rednitzhembach erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 i. V. m. §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung folgende Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Walpersdorf umfasst die Fl.Nrn. 1, 2, 3, 2/1, 16, 20, 21, 23/1, 24/1, 25, 25/4, 53, 109/3, 159/3 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 7, 8, 10, 14, 15, 18, 19, 22, 23, 25/2, 39/2, 48/2, 48/4, 52, 54, 144, 147, 159, 160, 160/1, 161/2 391/2 und 266 alle Gemarkung Walpersdorf. Die Grenzen des Geltungsbereichs ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung mit Maßstab 1:1000. Dieser Lageplan und die darin enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, mit Ausnahme der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) werden als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den textlichen Festsetzungen des § 3 der vorliegenden Satzung und im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3
Textliche Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei begrenzt.
2. Dächer von Wohngebäuden sind als Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden. Untergeordnete Dächer an Wohngebäuden sowie Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen mit anderen Dachformen und Neigungen ausgebildet werden.
3. Die Verwendung von glänzenden Materialien zur Dacheindeckung wird als unzulässig festgesetzt. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind von dieser Einschränkung ausgenommen.
4. Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum aus dem Vorkommensgebiet 5.1 oder ein Obstbaum gem. Streuobstliste der Kreisfachberatung des Lkrs Roth zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen müssen spätestens in der auf die Bezugsfertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
5. Innerhalb der als Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche, sind die bestehenden Gehölze (Biotop) fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

§ 5
Naturschutzfachliche Regelungen

Dem Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 266, Gmkg. Walpersdorf in einer Größe von 5.421 m² zugeordnet. Der Ausgangszustand der Fläche entspricht dem Biotopnutzungstyp Strukturarmer Altersklassen-Nadelholzforst, alter Ausprägung (N713) eingeordnet. Als Entwicklungsziel ist ein Eichen-Hainbuchenwald wechselfeuchter Standorte, alte Ausprägung (L113) zu etablieren.

§ 6
Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

1. Baufeldräumungen sowie die Beseitigung von Vegetationsbeständen sind nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
2. Die Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
3. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen müssen innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen erfolgen.
4. Für die Straßenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur) zu verwenden.

§ 7
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

HINWEISE

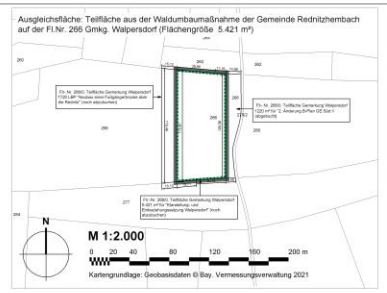
- Flächen, die dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind
- Flächen, die in den Innenbereich einbezogen werden

PLANGRUNDLAGE

- 107 Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummern
- bestehende Gebäude
- 375 Höhenschichtlinien mit Angabe in Metern ü. NHN (DHHN2016)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Amtliche Biotopkartierung
- Trinkwasserschutzgebiet
- Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Baudenkmäler

1.1 Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich folgende Baudenkmäler

- Nummer D-5-76-137-29, Bauernhaus, Walpersdorfer Straße 112,
- Nummer D-5-76-137-30, Scheune, Walpersdorfer Straße 104,
- Nummer D-5-76-137-31, Scheune, Walpersdorfer Straße 94

1.2 Im Bereich der Baudenkmäler und in der näheren Umgebung bedürfen Eingriffe jeglicher Art einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Die Erlaubnis entfällt, wenn eine Baugenehmigung oder an ihrer Stelle eine bauaufsichtliche Zustimmung oder abgrabungsaufsichtliche Genehmigung erforderlich ist. Bei bestehenden Sichtbeziehungen zwischen den Baudenkmälern und den umliegenden Grundstücken kann es zu Beschränkungen bei der Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen (z.B. zulässige Dachformen) kommen.

2. Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG rechtzeitig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3. Biotope

3.1 Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich folgende amtlich kartierten Biotope

- Hecken und Feldgehölze zwischen Walpersdorf und Untermainbach (ID: 6732-0069-003), Komplette Fläche Teil des Geltungsbereichs, Südlich im Plangebiet, Erhebung 1989, Flächenabgrenzung bzw. Zuweisung nicht eindeutig (Lage fraglich)
- Streuobst bei Walpersdorf (ID: 6732-1053-001), Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches, Nördliches Plangebiet
- Hecken und Feldgehölze zwischen Walpersdorf und Untermainbach (ID: 6732-0069-004), Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches, Nördliches Plangebiet

3.2 Die genannten Biotop-Flächen sind in ihrer Flächenausdehnung zu erhalten; es wird darauf hingewiesen, dass diese in Teilen von der tatsächlichen Ausdehnung abweicht.
Eingriffe in die Biotope durch Baumaßnahmen / Ersatzleitungsmaßnahmen sind zu minimieren und im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Durch die Ausweisung von Baurecht kann es zu geringen Eingriffen in Folge von Erschließungsmaßnahmen (Zuwege auf Baugrundstücke Flr.-Nr. 159 und 160) zu geringflächigen Verlusten kommen. Der Eingriff ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4. Trinkwasserschutzgebiet

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes - Brunnen I, II und III zur Wasserversorgung der Gemeinde Rednitzhembach

HINWEISE

1. Niederschlagswasserbeseitigung/Wasserhaushalt/Hochwasserschutz

1.1 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Sollten die Vorgaben der NWFreiV überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.

1.2 Durch das Baugebiet können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggfs. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

1.3 Eine permanente Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig. Keller sind ggf. in wasserdichten Wannen auszuführen. Bei einer ggf. erforderlichen Bauwasserhaltung während der Bauzeit ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 70 BayWG einzuholen.

1.4 Die Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes des Mainbachs ist nicht bekannt. Eine Ausuferung bei starken Regenereignissen kann nicht ausgeschlossen werden. Aus diesen Gründen sollten etwaig betroffene Bauwerke hochwasserangepasst ausgeführt werden. Es wird empfohlen, im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge Hauseöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgaragenein/fahrten, ...) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.

2. Erschließung/Baumaßnahmen

2.1 Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen gemäß dem DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

2.2 Zum Schutz des Bodens sind die DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu beachten. Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten.

2.3 Die Erschließung einzelner Grundstücke ist mit dem jeweiligen Versorgungsträger zu klären. Eventuell ist der Abschluss einer Vereinbarung erforderlich.

2.4 In allen neu zu errichtenden Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen vorzusehen.

2.5 Für Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

2.6 Bei fehlender Anfahrtsmöglichkeit durch das zuständige Abfallunternehmen sind Abfallsammelbehälter am Abfuhrtag an einen zentralen Bereitstellungsplatz zu bringen.

2.7 Bei Aufreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnlichen Bodenverfärbungen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen sind umgehend, d. h. ohne schuldhaftes verzögern, die zuständige fachkundige Stelle des Landratsamtes Roth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren und die weitere Vorgehensweise mit diesen abzustimmen.

3. Meldung der Ausgleichsfläche an das Ökokataster des LfU

Unmittelbar nach Satzungsbeschluss ist die zugeordnete Ausgleichsfläche an das Ökokataster des LfU zu melden und eintragen zu lassen.

4. Landwirtschaftliche Emissionen

Im Plangebiet treten Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen auf. Diese sind durch die zukünftigen Eigentümer und Bewohner der Grundstücke im Plangebiet zu dulden, soweit es sich nicht um für die Gesundheit schädliche Umwelteinwirkungen handelt.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Gemeinderat der Gemeinde Rednitzhembach hat in der Sitzung vom **25.11.2021** die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **08.04.2022** ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf in der Fassung vom **31.03.2022** hat in der Zeit vom **19.04.2022** bis **20.05.2022** stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf in der Fassung vom **31.03.2022** hat in der Zeit vom **11.04.2022** bis **20.05.2022** stattgefunden.

4) Der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf in der Fassung vom **24.11.2022** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **27.03.2023** bis **05.05.2023** öffentlich ausgelegt.

5) Zum Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf in der Fassung vom **24.11.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **22.03.2023** bis **05.05.2023** beteiligt.

6) Zum Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf in der Fassung vom **27.07.2023** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **14.08.2023** bis **12.09.2023** erneut beteiligt.

7) Der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf in der Fassung vom **27.07.2023**wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **14.08.2023** bis **12.09.2023** erneut öffentlich ausgelegt.

8) Die Gemeinde Rednitzhembach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **28.09.2023** die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf in der Fassung vom **28.09.2023** als Satzung beschlossen.

Rednitzhembach, den .....

(Siegel)

.....
(1. Bürgermeister)

9) Ausgefertigt

Rednitzhembach, den .....

(Siegel)

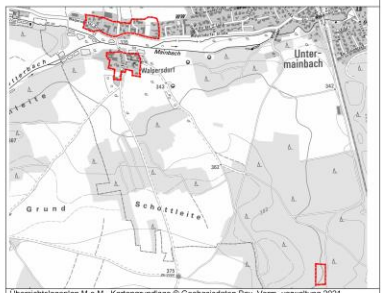
.....
(1. Bürgermeister)

10) Der Satzungsbeschluss Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung 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. Der Bebauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Rednitzhembach, den .....

(Siegel)

.....
(1. Bürgermeister)



Übersichtslageplan M o.M., Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2021

Gemeinde Rednitzhembach
Rathausplatz 1
91126 Rednitzhembach

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
Walpersdorf
mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A0	18.09.2023	28.09.2023	1196-4

Planfassung: Endfassung

Unterschrift des Planers:

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Brahm, Fleischhauer, Mendes

Bearbeitung:
Lena Lindstaedt
Nikolas Schmeißer
Matthias Fleischhauer

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

Amtsgericht Nürnberg PR 299
USt-IdNr. DE315895487

info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Beispiel Heßdorf

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8. 20kV Freileitung mit 10 Meter Schutzstreifen beiderseits der Leitungsachse

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

M1 — 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Nummerierung der Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Bauerngarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Anpflanzen: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

8 — Bemaßung in Metern

PLANGRUNDLAGE

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

z.B. 1450 — Flurnummern

z.B. 11 — bestehende Gebäude mit Hausnummer

Höhenschichtlinien in Metern über NHN

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Heßdorf erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung die folgende Einbeziehungssatzung Mittelmembach, 2. Änderung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Mittelmembach umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1068/3, 1126/4 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1126/2, 1126/5, 1126/6, 1128/1 und 1128 jeweils Gemarkung Heßdorf. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung im Maßstab 1:500. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet.
Die Einbeziehungssatzung „Mittelmembach", 2. Änderung in der Fassung vom 19.04.2024 ersetzt in ihrem räumlichen Geltungsbereich die Einbeziehungssatzung „Mittelmembach", 1. Änderung in der Fassung vom 13.02.2024.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den textlichen Festsetzungen des § 3 der vorliegenden Satzung und im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3
Textliche Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 und 3 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Die maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude darf maximal 2 betragen.
2. Dächer von Hauptbaukörpern sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 25 - 45 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden. Abweichende Dachformen und -neigungen für Dächer auf Garagen/Carports, untergeordneten Dächern und anderen Nebenanlagen sind zulässig.
3. Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z. B. als Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden.
4. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und über die belebte Oberbodenschicht zu versickern oder über Retentionssystemen gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Schmutzwasser ist in den bestehenden Kanal einzuleiten.
5. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
6. Ausgleichsmaßnahme M1

   Innerhalb der als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur festgesetzten Fläche ist als Ausgleichsmaßnahme M1 eine Reihe Obstgehölze an den Grundstücksgrenzen im Norden und Westen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Maßnahme ist in einem Teilbereich durch eine zweite Pflanzreihe zu ergänzen. Es sind insgesamt mindestens 12 Obstgehölze zu pflanzen.

   Der Abstand zwischen den Gehölzen muss mindestens 8 m betragen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer Gras-Kräutermischung zu begrünen. Für die Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 12 (Fränkisches Hügelland) zu verwenden.

   Die Obstgehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Bezugsfertigstellung der Gebäude anzulegen. Im Falle eines Ausfalls sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

   Die Obstgehölze sind mit einem Dreibock mit Querlattung und einer Befestigung mit Kokosstrick sowie einer Drahthose als Verbissschutz zu versehen. Ein Pflanzschnitt zum Kronenaufbau ist vorzusehen.

   Es sind Arten der Sortenliste der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege in den jeweils angegebenen Größen zu pflanzen:

   Mindestqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm

   Regionaltypische Obstbäume - Regionaltypische alte Streuobststorten -Zwetschge, Birne, Apfel (gemäß Streuobst - Sortenliste LRA Erlangen-Höchstadt, Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege).
7. Ausgleichsmaßnahme M2

   Innerhalb der als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur festgesetzten Fläche ist als Ausgleichsmaßnahme M1 eine Reihe Obstgehölze an den Grundstücksgrenzen im Norden und Westen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.. Es sind insgesamt mindestens 12 Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen.

   Der Abstand zwischen den Gehölzen muss mindestens 8 m betragen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung zu begrünen. Für die Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 12 (Fränkisches Hügelland) zu verwenden. Die Fläche ist zweimal im Jahr ab Mitte Juli und ab Mitte September zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren.

   Die Obstgehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Bezugsfertigstellung der Gebäude anzulegen. Im Falle eines Ausfalls sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

§ 4
Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach dem Baugesetzbuch

Es sind insgesamt 4.017 Wertpunkte nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur (2021) zu kompensieren.

Für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1128 und 1128/1 besteht ein Ausgleichsbedarf im Umfang von 4.017 Wertpunkten entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur (2021). Dem Eingriff wird als Ausgleich die als Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte 632 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 1128 mit der Ausgleichsmaßnahme M1 zugeordnet.

Für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild auf den Grundstücken Fl.Nr. 1126/4, 1126/5, 1126/6, Gemarkung Heßdorf wird ein Ausgleich im Umfang von 375 m² erforderlich. Dem Eingriff wird als Ausgleich die als Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte 375 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 1126/2 mit der Ausgleichsmaßnahme M2 zugeordnet.

§ 5
Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE

1. Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:
   Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist 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.
   Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.
2. Auf die von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages - und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden; sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.
3. Während der Erschließungsmaßnahmen und nach Baufertigstellung muss die Zufahrt zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, zu Flurwegen und zu Entwässerungseinrichtungen uneingeschränkt möglichen sein.
4. Bei Einzäunung ist ein Mindestabstand von 15 cm zum Boden einzuhalten.
5. Die Baufeldfreiräumung und Beseitigung von Vegetationsbeständen ist nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar zulässig. Alternativ ist der Nachweis, dass keine Vögel im Baufeld oder in den Gehölzen brüten, durch einen Fachmann zulässig.

   Nachtbaustellen sind unzulässig. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen aufzustellen.

   Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden.
6. Telekommunikationslinien

   In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

   Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.
7. Unterirdische und oberirdische Stromleitungen.

   In der Hochstraße befinden sich Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen. Diese sind von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger Schutzmaßnahmen durchzuführen.
   Das "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 ist bei geplanten Baumaßnahen zu berücksichtigen.

   Bei geplanten Baumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-330 Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

   Dem Bereich des Bebauungsplanes angrenzend verläuft eine 20 kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich der Freileitung beträgt in diesen Bereichen 10,0 m beidseitig der Leitungsachse.

   Innerhalb des Schutzzonenbereiches ist nur eine eingeschränkte Bebauung und Bepflanzung möglich. Die Abstände entsprechend DIN VDE 0210 sind einzuhalten.

   Der Bauherr bzw. die Planungsbeauftragten Personen sind verpflichtet vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen.

   Im Leitungsbereich sind Nutzungsänderungen des Geländes (Straße, Park-plätze, Spielplatz, usw.) sowie Änderungen am Geländeniveau der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.

   Die Standsicherheit und die Zufahrt zu den Maststandorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Eine Schutzzone um die Maststandorte mit 5,0 m (kreis-förmig um den Mast) sind einzuhalten.

   Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -Hilfsmittel im Leitungsbereich, sowie Grabungen im Mastbereich sind nicht möglich ggf. nur nach Ab-stimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH.

   bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um der Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Gemeinderat der Gemeinde Heßdorf hat in der Sitzung vom **23.04.2024** die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Mittelmembach", 2. Änderung beschlossen.

2) Die betroffenen Öffentlichkeit wurde entsprechend § 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 1 BauGB in der Zeit vom **21.06.2024** bis **08.07.2024** Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **19.04.2024** gegeben.

3) Den durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde entsprechend § 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 3 Alt. 1 BauGB in der Zeit vom **21.06.2024** bis **08.07.2024** Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **19.04.2024** gegeben.

4) Der Gemeinderat der Gemeinde Heßdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **23.07.2024** die Einbeziehungssatzung „Mittelmembach", 2. Änderung in der Fassung vom **19.04.2024** als Satzung beschlossen.

   Heßdorf, den .....

(Siegel)

.....
(Erster Bürgermeister)

5) Ausgefertigt

   Heßdorf, den .....

(Siegel)

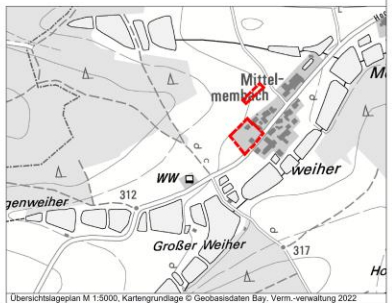
.....
(Erster Bürgermeister)

6) Der Satzungsbeschluss zu Einbeziehungssatzung „Mittelmembach", 2. Änderung wurde am **09.08.2024** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Heßdorf, den .....

(Siegel)

.....
(Erster Bürgermeister)



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2022

Gemeinde Heßdorf
Hannberger Straße 5
91093 Heßdorf

Einbeziehungssatzung Mittelmembach, 2. Änderung
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	19.04.2024	19.04.2024	1278-6

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Bahlm, Fleischhauer, Markert, Merdes
Bearbeitung:
Mathias Fleischhauer
Nicolas Schneider

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel: (0911) 998876-0
Fax (0911) 998876-54

Amtsgericht Nürnberg PR.286
USt-IdNr. DE315968497
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

Planfassung: Endfassung

Unterschrift des Planers:

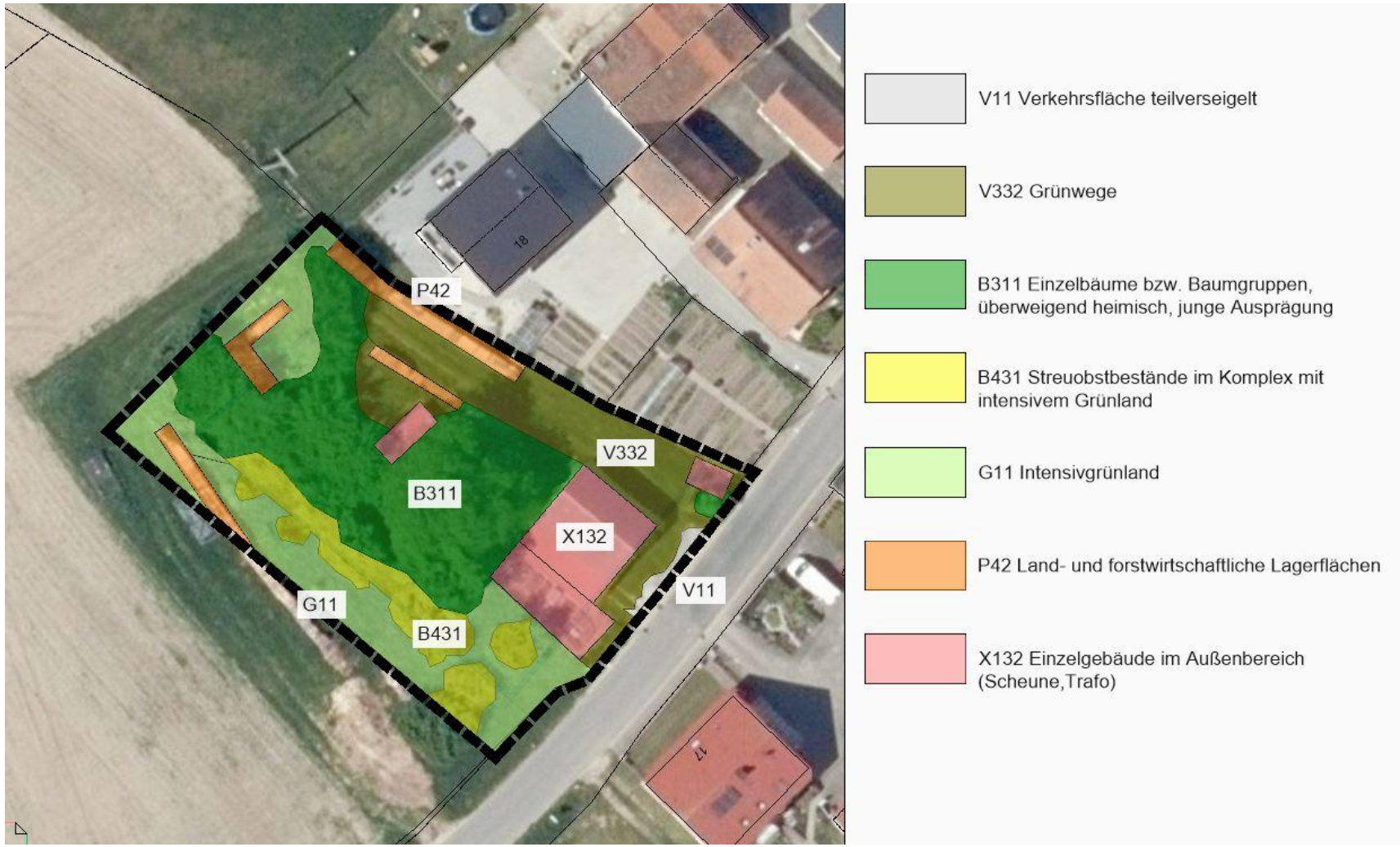
TB | MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

TB | MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

Beispiel Heßdorf

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Beispiel Eingriffs-/Ausgeichsbilanzierung



TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Wesentliche Regelungsinhalte

- Klarstellung der Abgrenzung des Innenbereichs
- Einbeziehung einzelner Flächen
- Einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB, z. B.
  - Dachformen
  - grünordnerische Regelungen
- Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen

Auswirkungen für einbezogene Grundstücke

- Bauvorhaben müssen sich einfügen, hinsichtlich
  - Art der baulichen Nutzung
  - Maß der baulichen Nutzung
  - Bauweise
  - Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugenehmigung weiterhin erforderlich

Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung (1)

- ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil muss vorhanden sein, der ergänzt werden soll
- kein Angrenzen an Bebauungspläne
- bauliche Prägung der einzubeziehenden Flächen erforderlich
- Einbezug einzelner Flächen, z. B.
  - Grenzvereinfachung
  - Außenbereichsinseln
  - bereits einseitig bebaute Straßen

Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung (2)

- Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
  - kein Widerspruch zu den Darstellung des FNP
  - kein Entstehen von Nutzungskonflikten (störempfindlichen und störende Nutzungen)
  - keine Begründung von UVP-pflichtigen Vorhaben
  - Abwägungsgebot
    - Abwägung <u>aller</u> öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander,
    - auch unter Einbeziehungen der Auswirkungen auf die Umweltbelange

Ablauf + Verfahren

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Verfahrensübersicht

Verfahren zur Aufstellung der Satzung

1. Aufstellungsbeschluss
2. Ausarbeitung des Satzungsentwurfs mit Begründung
3. ggf. Gutachtenerstellung, z. B. Artenschutz
4. Frühzeitige Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit
5. Veröffentlichung des Plantentwurfs + Behördenbeteiligung
6. Abwägung aller Belange und Beschlussfassung
7. Bekanntmachung und Inkrafttreten

- Aufstellungsverfahren vergleichbar Bebauungsplan
- Verfahrensdauer von ca. 1 Jahr möglich

Kosten

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Kostenpositionen

- Kosten für ein Planungsbüro
  - Erarbeitung kombinierte Klarstellungssatzung
  - Eingriffs- /Ausgleichsregelung
  - Begutachtung planexterner Ausgleichsflächen
  - Leistungen zur Durchführung der Beteiligungsverfahren
- Kosten für Erwerb/Herstellung der Ausgleichsflächen-/maßnahmen
- Aufwendungen der Verwaltung

Zeit für Ihre Fragen

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten