Lageplan M = 1:1000
Liegenschaftskarte Stand vom 01.07.2020
Gemarkung Linden
Kartengrundlage: Geobasisdaten (c)
Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

N

Lagplan
M = 1: 1000

Festsetzungen

Planzeichenerklärung

1.0 Abgrenzung des Geltungsbereiches § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3

Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung § 9 (7) BauGB

2.0 Bauliche Nutzung

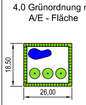
WA - Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO

Zufahrtsfläche

3.0 Überbaute Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs.1, 3 und 5 BauNVO)

4.0 Grünordnung nach § 6 der Einbeziehungssatzung, A/E - Fläche



Anlegung eines Streuobstbestandes
Anpflanzung von regionaler Obst- Hochstämmen (z.B. Apfel, Birne , Zwetschge), Abstand ca. 10 m.
Anpflanzung auf einer Fläche von 26,00 m x 10,00 m = 260 m²
Zweimalige Mahd/ Jahr ab Mitte Juni mit Entfernung des Mahdgutes
Verzicht auf Dünger und Pestizide
Entwicklungszeit 15 Jahre.
Naturnahes RRB und extensive Wiese im nördlichen Teil.

5.0 Artenschutzrechtliche Prüfung der Einbeziehungssatzung, siehe Anlage 1

Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

6.0 Geländeneigung

424 Höhenlinie Bestand

7.0 Grenzen, Gebäude

Grundstücksteilung

Grenze Bestand

FL.Nr. 212/2 Flurstücksnummer

bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer

bestehende Nebengebäude

Empfohlene Stellungen der Hauptgebäude im bebaubaren Bereich

Empfohlene Standorte der Nebengebäude bzw. der Garagen

Neubepflanzung Einzelbaum

Grundstückszufahrt

Bestehende Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

8.0 Nutzungsschablone

Geltungsbereich
A - Art der baulichen Nutzung § 16 BauNVO
B - Zahl der Vollgeschosse
C - Grundflächenzahl GRZ, Festsetzung < § 17 BauNVO
D - Geschossflächenzahl GFZ, Festsetzung < § 17 BauNVO
E - Bauweise § 22 BauNVO
F - Dachform (SD = Satteldach; WD = Walmdach; KWD = Krüppelwalmdach; ZD = Zeltdach)
G - Dachneigung

Grundstücke Nr.1 - 2	
A	B
C	D
E	F
G	

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB für den Geletungsbereich der Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung)

1. Geltungsbereich (gem. § 9 (7) BauGB)

a) Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindlichen Flächen aus den Flst. 212/2 aus der Gemarkungen Linden werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. In diesem Bereich richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit, sofern in dieser Satzung nichts anderes festgesetzt ist, nach § 34 BauGB.

b) Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung festgesetzte Ausgleichsfläche ist Teil des Flst. 212/2, Gemarkung Linden.

2 Überbaubare Grundstücksflächen, Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

a) Im Geltungsbereich werden Baugrenzen nach § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO festgesetzt. Hauptgebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sowie die sonstigen nach § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, sind nur innerhalb dieser Baugrenzen zulässig. Sofern Baugrenzen geringere Abstandsflächen als der Art. 6 BayBO zulassen würden, gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung. Es gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO.

b) Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

c) Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 Vollgeschosse festgelegt.

3. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB I.V.m. Art. 81 (1) Nr. 1 und 5 BayBO

a) Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes bis zu max. 100 cm zulässig. Höhendifferenzen zu benachbarten Grundstücken müssen mit Böschungen auf dem eigenen Grundstück ausgeglichen werden. Im Bereich der Garagen- oder Grundstückszufahrten sind größere Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zulässig, soweit sie erforderlich sind, ebenfalls dadurch bedingte Stützmauern.

b) Zulässig sind Sattel-, Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdächer. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sind auch Flachdächer zulässig.

c) Es können mit dieser Festsetzung Gebäude mit einer max. Firsthöhe von 10,20 m erreichtet werden. Gemessen wird dies ab der Mitte des Gebäudes bezogen auf die Geländeoberkante.

d) Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm und ohne Sockel auszuführen.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB i.V. mit § 9 (1a) BauGB und § 1a (3) BauGB

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser Satzung sind, auf der im Plan festgesetzten Ausgleichsfläche, drei heimische und standortgerechte Obstbäume (siehe Sortimentsliste für Streuobstwiesen des Landschaftspflegeverbandes NEA) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Obstbäume sind in regelmäßigen Abständen (von ca. 10 m) zu pflanzen. Die verbleibende Pflanzfläche ist als extensive Wiese anzulegen und zu pflegen und zweimal jährlich ab dem 15. Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden. Die Ausgleichspflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Versiegelung der Flächen und das Lagern von Materialien in diesen Bereichen ist unzulässig. Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

Zum Schutz von Reptilien ist im Zusammenhang mit Bauarbeiten eine Bodenbearbeitung im Geltungsbereich nur in der Zeit von April bis September zulässig. Die Arbeiten sind zügig durchzuführen um eine Nutzung eventueller Sand- und Erdhaufen durch Zauneidechsen zu verhindern.

Hinweise:

Bei allen Pflanzungen sind auch die Regelungen des bayerischen Nachbarrechts (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) Fundstelle: BayRS IV, S. 571), vor allem hinsichtlich der notwendigen Pflanzabstände zu beachten.

Bei allen Bauausführungen möglicherweise zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 (1) und (2) DSchG. Bei Bauarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich mitzuteilen.

Für die Ableitung von Grundwasser (auch temporär im Rahmen einer Baumaßnahme) wird eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt. Diese ist beim Landratsamt zu beantragen.

Baumfällarbeiten im Geltungsbereich der Satzung sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen (also nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September). Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist auch das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Sämtliche Baumaßnahmen sollen rechtzeitig (mindestens 3 Monate vorher) mit den relevanten Versorgungsträgern wie beispielsweise Telekom, N-ERGIE-Netzgesellschaft, Wasserzweckverband Markt Erlbacher Gruppe, Zweckverband zur Abwasserentsorgung "Oberes Zenntal"..., abgestimmt werden, um notwendige Erschließungsmaßnahmen entsprechend koordinieren zu können.

Bauwerbern wird empfohlen passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftungsanlagen, Anordnung von Wohn und Schlafräumen an der lärmabgewandten Gebäudeseite...) zum Schutz vor eventuellen Lärmimmissionen, die durch Verkehrslärm herrühren können, zu treffen.

Den Bauherren wird der Bau von Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung und auch die Nutzung von Solaranlagen (Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen) ausdrücklich empfohlen, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Wenn bei den Bauarbeiten Bodenaushub anfällt, so ist dieser entsprechend der Schadstoffbelastung und der gültigen abfallrechtlichen Releungen Ortnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die oberste Bodenschicht ist wieder als Mutterboden zu verwenden und darf nicht mit dem Aushub vermischt werden. Die Entsorgung des Bodenaushubs ist rechtzeitig zu planen. Die Vermeidung von Aushub hat Vorrang vor der Verwertung. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung.

Im Geltungsbereich der Planung befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hinweisen, so ist das Landratsamt als untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Verfahrensvermerke

Der Bau- und Umweltausschuss der Marktgemeinderat Markt Erlbach hat in der Sitzung vom 16.03.2017 Gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.12.2021 Ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 13.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2021 bis 04.02.2022 beteiligt.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 13.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.01.2022 bis 02.02.2022 öffentlich ausgelegt.

Die Marktgemeinde Markt Erlbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... . Die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ....., als Satzung beschlossen.

Markt Erlbach, den .....

(Siegel)

Ausgefertigt

(Siegel Genehmigungsbehörde)

Markt Erlbach, den .....

....
(Siegel) (Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurden am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung 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.

Markt Erlbach, den .....

....
(Siegel) (Bürgermeister)

Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan, Fl.-Nr. 212/ 2 OT. Linden - Markt Erlbach

Fassung 28. Februar 2022

ENTWURFSVERFASSER

Ing. Büro Hans Eichler
Beratender Ingenieur
Lange Straße Str.7
91086 Aurachtal

Münchaurach den 28. Februar 2022