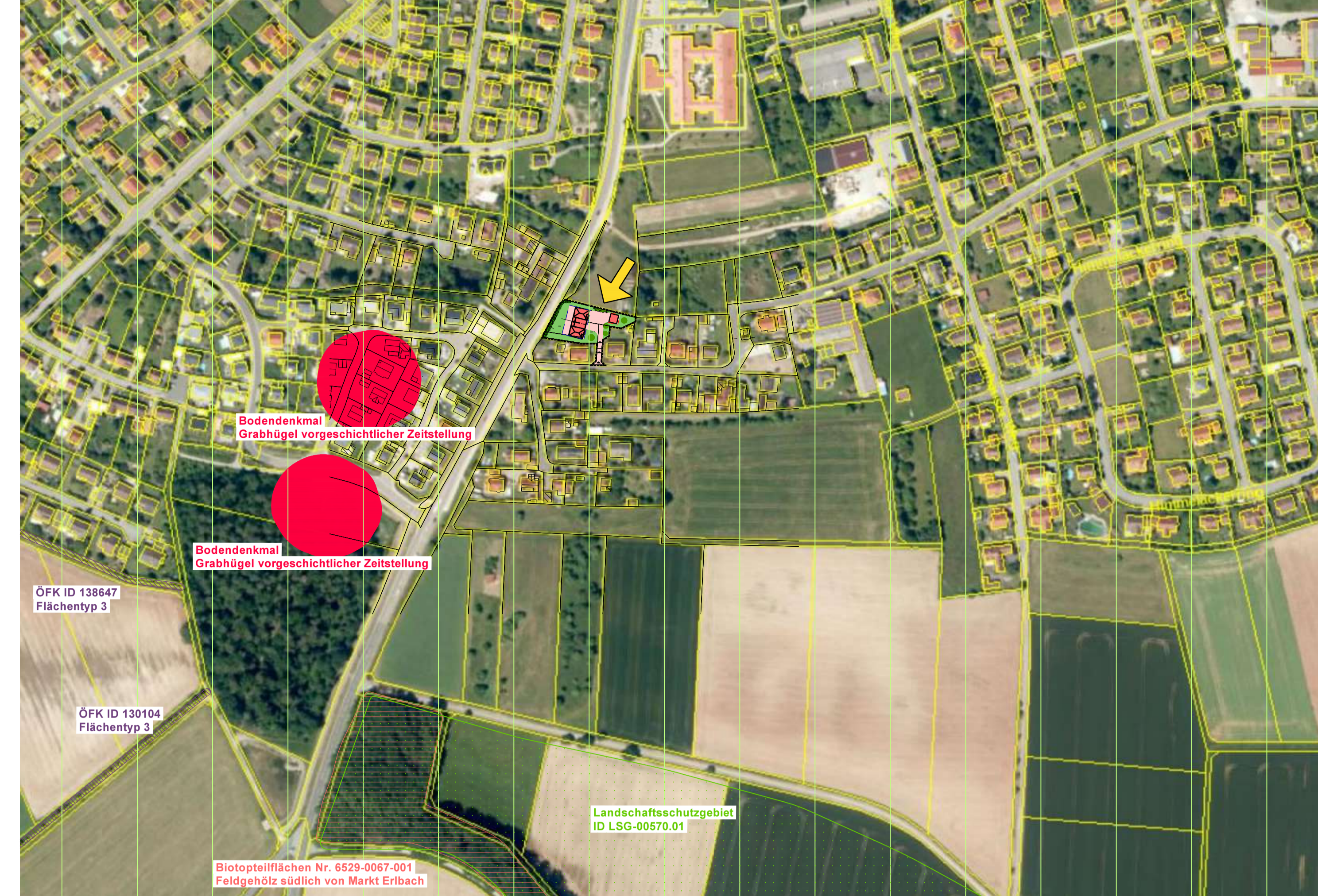


Lageplanausschnitt M = 1 : 250

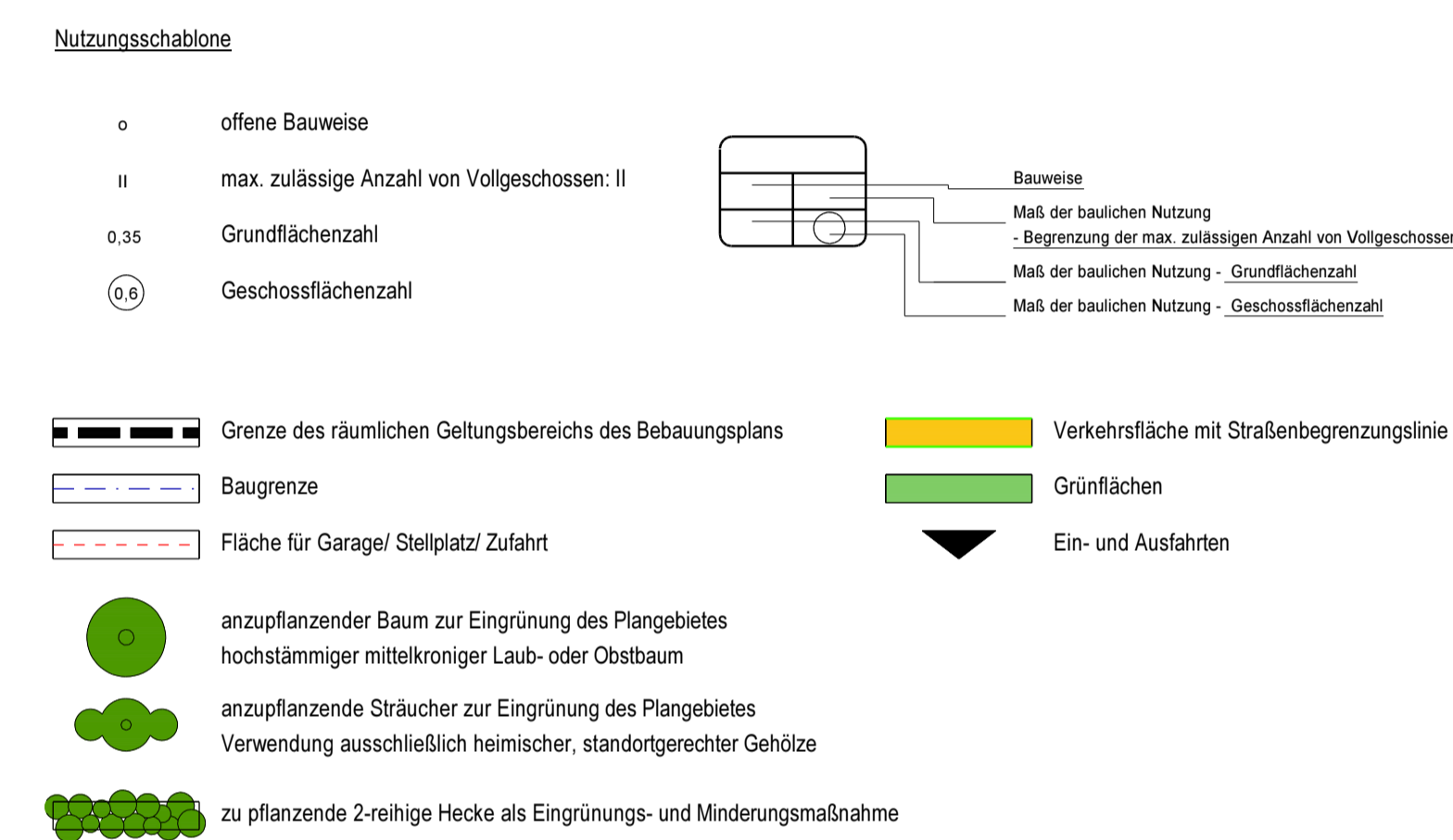
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte - Bayerische Vermessungsverwaltung  
Gemarkung: Markt Erlbach



Topografische Karte im Maßstab 1 : 2500



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



SONSTIGE PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Hinweise:

Unterirdische Leitungsstrahlen sind von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen oder Büschen freizuhalten. Es dürfen hier keine Baustelleneinrichtungen oder Materiallagerungen vorgenommen werden. Der Bestand, Betrieb, die Entlastung und der Unterhalt der Leitungen muss jederzeit sichergestellt sein. Bei allen Pflanzungen sind auch die Regelungen des bayerischen Nachbarrechts (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBG)) Fundstelle: BayRS IV, S. 571), vor allem hinsichtlich der notwendigen Pflanzabstände zu beachten. Bei Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen ist das DVGB Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 zu beachten, wonach bei Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zur Versorgungsleitung einzuhalten ist.

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

Südwestlich des Geltungsbereiches sind Bodendenkmäler in der Denkmalliste erfasst. Dabei handelt es sich um Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. Da in der näheren Umgebung solcher Gräber in der Regel weitere Bestattungen durchgeführt wurden, ist es möglich, dass weitere Bodendenkmäler vorhanden sind. Aus diesem Grunde hat das Landesamt für Denkmalpflege darauf hingewiesen, dass vor eventuellen Erdarbeiten eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG zu beantragen ist. In diesem Zusammenhang kann die Denkmalbehörde auch entsprechende Voruntersuchungen oder bauleitende Untersuchungen fordern. Die Kosten hierfür sind vom Bauherren zu tragen.

Alle bei Bauarbeiten 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.

Wenn bei den Bauarbeiten Bodenaushub anfällt, so ist dieser entsprechend der Schadstoffbelastung und der gültigen abfallrechtlichen Regelungen ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die oberste Bodenschicht ist wieder als Mutterboden zu verwenden und darf nicht mit dem Aushub vermengt 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.

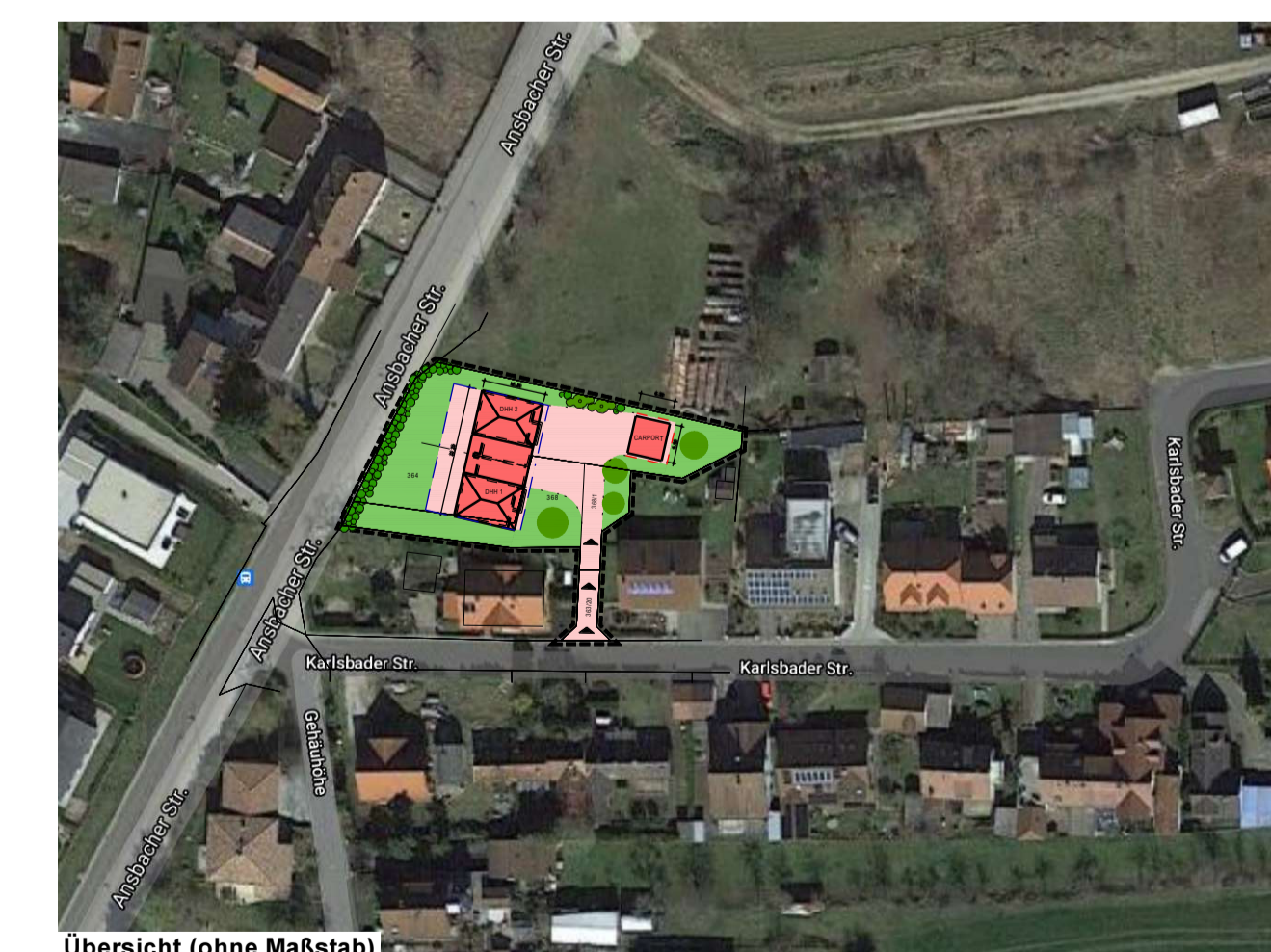
Im Geltungsbereich der Planung befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hinweisen, so ist das Landratsamt als Landesbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

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

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



Innenbereichssatzung Karlsbader Straße gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



PLANTEIL - A

Stand: 03. Juni 2022  
M 1 : 250

Planung:  
Ingenieurbüro  
RÄUSCH und PARTNER  
BUNNINGER STRASSE 45  
91413 NEUSTADT A.D. AISCH  
TELEFON 09161/3840  
060337  
TELEFAX 09161/60882  
E-MAIL info@rausch-partner.net

die Gemeinde Markt Markt Erlbach erläßt aufgrund der nebenstehenden Verfahrensgrundlagen folgende Satzung:

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH DER INNENBEREICHSSATZUNG

Das Plangebiet beinhaltet die Flurnummern 364, 368, 368/1 und 363/20 der Gemarkung Markt Erlbach. Die Grundstücke werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Obenstehende Planzeichnung im Maßstab 1 : 250 bildet den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung als unrandierte Fläche ab.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Zu überplanende Fläche des bestehenden Außenbereichs (§ 35 BauGB) wird neu festgesetzt als eine Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB). Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach künftig nach § 34 BauGB, soweit die Satzung keine textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen enthält.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Für das Plangebiet gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung:  
- eine Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO von 0,35  
- eine Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 BauNVO von 0,6

3.2 Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt.

4. BAUWEISE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE

4.1 Für das gesamte Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudebereiche dürfen nicht überschreiten. Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden nur innerhalb der Baugrenzen, Gebäuden und Gebäudebereiche zulässig.

ragen, Stellplätze und Zufahrtsflächen nur in den dafür vorgesehenen Flächen zugulassen.

5. VERKEHRSFÄHLE UND ERSCHLIESSUNG

5.1 Die Anbindung der Bauflächen erfolgt ausschließlich über eine vorhandene Zufahrt von der Karlsbader Straße aus, die ihrer künftigen Nutzung entsprechend befestigt werden muss. Die Erschließungskosten trägt der Bauherr.

5.2 ANZENPAND AN DEN GELTUNGSBEREICH DER EINBEZIEHUNGSATZUNG VERLÄUFT DIE VON STAATLICHEN BAUMT VERWALTETE STAATSTRASSE ST 2255 (ANSBACHER STR.)

5.2.1 Entlang der freien Strecke (außerhalb der CO-E) von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStWG - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahnkante - bis zu 20m Abstand ein Bauverbot und 40m Abstand ein Baubeschränkungsbereich für bauliche Anlagen. Eine Ausnahme vom Anbauverbot für die geplanten baulichen Anlagen mit einem Abstand von  $\geq 10$  m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße kann in Absprache mit dem Staatlichen Bauminister in Aussicht gestellt werden.

5.2.2 Das Grundstück ist über die 'Karlsbader Straße' erschlossen. Zur Staatsstraße darf weder eine neue Zufahrt noch ein neuer Zugang angelegt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauarbeiten.

5.2.3 Dem Straßenrand und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

5.2.4 Der Bauherr trägt die Staatsstraße ist nicht verpflichtet, Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Zum Schutz vor Lärmeinträgen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Gegen den Straßenbaulastträger können keine Ansprüche wegen Lärm und Geräuschbelästigung geltend gemacht werden.

6. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 Die Ermittlung des Wertpunktwertbedarfes als Ersatz für die bisher unversiegelte Fläche erfolgt nach der Fortschreibung des „Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Basen in Einklang mit Natur und Landschaft) vom Dezember 2021 und wird somit in Wertpunkten berechnet. Die Wertpunktminderung hierzu ist der Begründung angehängt. Durch die Umsetzung von mindestens 2 unabhängigen nutzbarer PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

6.2 Folgende Maßnahmen die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen werden umgesetzt:

- M1: Zisterne zur Regenwasserhochhaltung
- M2: Anpflanzung einer 2-reihigen Hecke nach dem 'Merkblatt Hecke' das der Begründung angehängt ist als Eingrünungsmaßnahme entlang der Staatsstraße (Ansbacher Str.) an der westlichen Grundstücksgrenze
- M3: naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgrünflächen

6.3 Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Annahme, dass es sich bei den umliegenden Grundstücken eher um Bauwerkstand als als dauerhaften Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB handelt wird die gesamte Kompensationsmaßnahme über den Erwerb von Flächen bei einem Ökokoordinator geregelt. Eine Liste von zertifizierten Ökokoordinatoren ist unter folgenden Link beim Bayerischen Landesamt für Umwelt einsehbar: <https://www.lfu.bayern.de/natur/ökokoordinator/ökokoordinatorverzeichnis.htm>. Ein entsprechender Nachweis über den Kauf von passenden Ökoflächen mit Maßnahmenbeschreibung ist jeweils bei der Unteren Naturschutzbehörde und bei dem Markt Markt Erlbach vor der Rechtskraftigkeit der Satzung zu erbringen.

6.4 Zum Schutz von Tieren (Pflanzensamen, Insekten, ...) und Pflanzen ist die Außenbeleuchtung auf das erforderliche Maß zu reduzieren; es sind LED Leuchten mit max. 2.700 K zu verwenden.

6.5 Der Abstand von Zäunen zum Boden muss mindestens 15cm betragen und somit für Kleintiere durchgängig sein.

7. ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN

7.1 Sämtliche Erschließungskosten trägt der Bauherr.

7.2 Die Löschwasserversorgung ist gesichert durch die nachrichtlich in die Planung übernommenen bestehenden Hydranten.

7.3 Das anfallende häusliche Abwasser und das nicht auf dem Grundstück versickerbare Niederschlagswasser der geplanten Bebauung wird örtlich durch den Anschluss an die bestehenden Entwässerungseinrichtungen abgeleitet.

7.4 Eine Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das bestehende öffentliche Netz.

7.5 Mindestens 10 Prozent der für Solarenergie nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Photovoltaik und/oder Solarthermieanlagen zu nutzen. Die Solaranlagen sind beim Neubau der Gebäude mit zu installieren.

7.6 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm ausgehend von der Ansbacher Straße (Staatsstraße 2255) sind die Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an den straßenabgewandten Gebäudesseiten anzuordnen. Sofern Aufenthaltsräume auf der der Ansbacher Straße zugewandten Gebäudesseite angeordnet werden, sind passive Lärmschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen - vorzusehen.

7.7 Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensgrundlagen

- Gemeinderatsbeschluss für den Freistaat Bayern (FG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2152-1-B die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 289) geändert worden ist

- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

- Planzonenverordnung (PlanZV) 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist