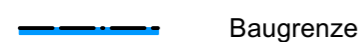


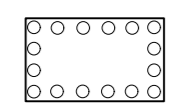
Festsetzungen durch Planzeichen:

1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. S. d. § 9 Abs. 2 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



zu pflanzende Hecke ohne Ortsbestimmung

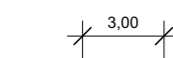


zu pflanzender Baum, ohne Ortsbestimmung



bestehender Baum, Rodung zulässig

4. Sonstige Planzeichen

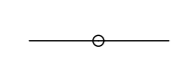


Bemaßung in Meter

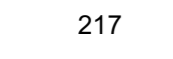


Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung "Wilhelmsgreuth Nord")

Hinweise durch Planzeichen



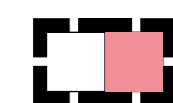
Verlauf Flurgrenzen



Flurnummer



bestehende Bebauung



Geltungsbereich der bestehenden Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Innenbereichssatzung "Wilhelmsgreuth")

Hinweise:

1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmäler bekannt. Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet ebenfalls aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d. h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des bay. Denkmalschutzgesetzes an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim, Konrad -Adenauer-Straße 1, 91413 Neustadt a. d. Aisch, Tel. 09161-920 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu melden.

2. Altlasten

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von Altlastenverdachtsfällen oder schädlichen Bodenveränderungen und - Verunreinigungen umgehend, (d. h. ohne schuldhaftes Verzögern) die zuständigen Fachstellen beim Landratsamt Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim und das Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

3. Leitungen / Pflanzungen

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Versorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen. Unterirdische Leitungstrassen sind von jeglicher Be- und Überbebauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen oder Büschen freizuhalten. Es dürfen hier keine Baustelleneinrichtungen oder Materiallagerungen vorgenommen werden. Der Bestand, Betrieb, die Entstörung und der Unterhalt der Leitungen muss jederzeit sichergestellt sein.

Bei allen Baumaßnahmen (Errichtung von Gebäuden, Aufgrabungen, Ablagerungen und Einsatz von Baumaschinen, etc.) im Bereich von Stromleitungstrassen (oberirdisch und unterirdisch) ist eine Einweisung durch die N-ERGIE Netz GmbH zu vereinbaren.

Die relevanten Versorgungsunternehmen (z. B. N-ERGIE Netz GmbH, Telekom, Markt Markt Erlbach etc.) sind mind. 3 Monate vor dem Baubeginn über die geplanten Arbeiten zu informieren, so dass eine koordinierte Ausführung der Erschließungsmaßnahmen möglich ist.

Bei Arbeiten in der Nähe von Leitungstrassen sind außerdem die geltenden Sicherheitsvorschriften, Technische Regeln und Merkblätter für erdv. Anlagen / Freileitungen zu beachten.

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

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 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.

4. Entwässerung

Dem Schmutzwasserkanal darf kein Fremdwasser (Quell-, Drän-, Schichten- oder Niederschlagswasser) zugeleitet werden.

5. Sonstige Empfehlungen

Es wird empfohlen anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, wird empfohlen anfallendes Niederschlagswasser zunächst in einer Zisterne zu sammeln und vorrangig vor Ort als Brauchwasser für die Gartenbewässerung zu verwenden.

Verfahrensvermerke

Mit Beschluss des Marktgemeinderates von Markt Erlbach vom 2022 wurde die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Wilhelmsgreuth Nord" gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde im Mitteilungsblatt von Markt Erlbach am 2022 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Wilhelmsgreuth Nord" in der Fassung vom 2022 wurde mit der Begründung gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vom 2022 bis 2022 im Rathaus von Markt Erlbach öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im gleichen Zeitraum (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB). Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 2022 im Mitteilungsblatt von Markt Erlbach.

Der Markt Markt Erlbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 2022 die Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Einbeziehungssatzung wurde in analoger Anwendung des § 10 Abs. 3 BauGB am 2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Erlbach, den 2022

.....
Birgit Kreß
Erste Bürgermeisterin

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ § 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

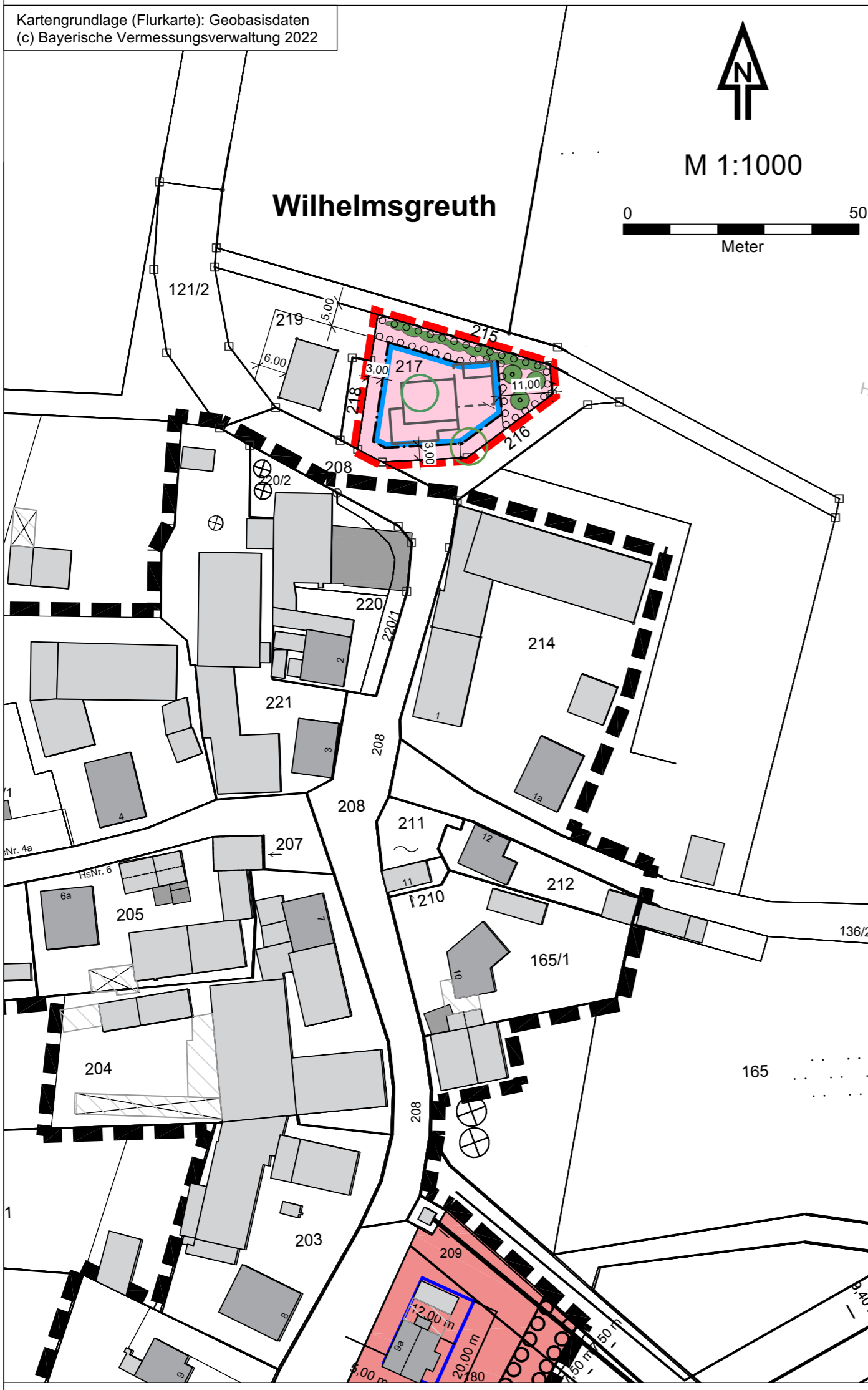
Die Einbeziehungssatzung mit Begründung im Stand des Entwurfes wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Einbeziehungssatzung "Wilhelmsgreuth Nord" mit Begründung und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.

Markt Erlbach, den 2022

.....
Birgit Kreß
Erste Bürgermeisterin

Kartengrundlage (Flurkarte): Geobasisdaten
(c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2022



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

1. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

a) Im Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1, Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) werden Baugrenzen festgesetzt. Hauptgebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb dieser Baugrenzen zulässig. Die Zulässigkeit der sonstigen Nebenanlagen richtet sich nach § 14 BauNVO.

b) Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird auf max. 0,8 begrenzt. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V. mit § 1 a Abs. 3 BauGB

a) Auf dem als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. S. d. § 9 Abs. 2 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB, gekennzeichnetem Bereich sind mind. 3 Obstbäume in der Mindestgüte 12/14 zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

b) Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine mindestens 2-reihige Feldhecke aus standortheimischen und standortgerechten Gehölzen, mit einer Gesamtlänge von 30 m, zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Hecke ist mit einem Mindestabstand von 1,0 m zu den öffentlichen Wegen anzulegen und regelmäßig so zurückzuschneiden dass die Hecke nicht in das Wegegrundstück hineinragt.

c) Die weiteren Teile dieser Fläche sind als Extensivgrünland mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und extensiv zu pflegen. Die Fläche ist frühestens ab Mitte Juni max. 2-malig zu mähen. Das Mahdgut ist unmittelbar anschließend zu entfernen. Die Anlage eines Heckensaums entlang der Gebietsgrenzen wird empfohlen. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Zur Begrünung ist standortheimisches Regio-Saatgut der Herkunftsregion 12 "Fränkisches Hügelland" zu verwenden. Sollte das jeweilige Regio-Saatgut nicht erhältlich sein, ist die Verwendung einer anderen Saatmischung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur ohne Sockel zulässig. Zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Einfriedung ist ein Abstand von mind. 15 cm im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere freizuhalten.

4. Solare Baupflicht

Auf mind. 10 % der nutzbaren Dachfläche der Hauptgebäude sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu installieren (Solarpflicht). Es sind vorrangig Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Alternativ sind auch Solarwärmekollektoren zulässig. Die Solaranlagen sind beim Neubau der Gebäude mit zu installieren.

Bestandteile der Einbeziehungssatzung "Wilhelmsgreuth Nord"

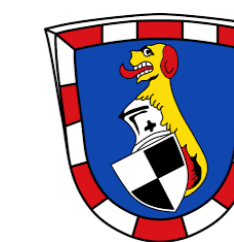
Bestandteile der Einbeziehungssatzung "Wilhelmsgreuth Nord" in der Fassung vom 2022 sind als jeweils gesondert ausgeführte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen
- die Satzung

Koordinatensystem:

Lagesystem: UTM32, ETRS89 / GRS80 - Ellipsoid Mittelmeermeridian 9°
Streckenverzerrung beachten
Höhensystem: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Status 170)

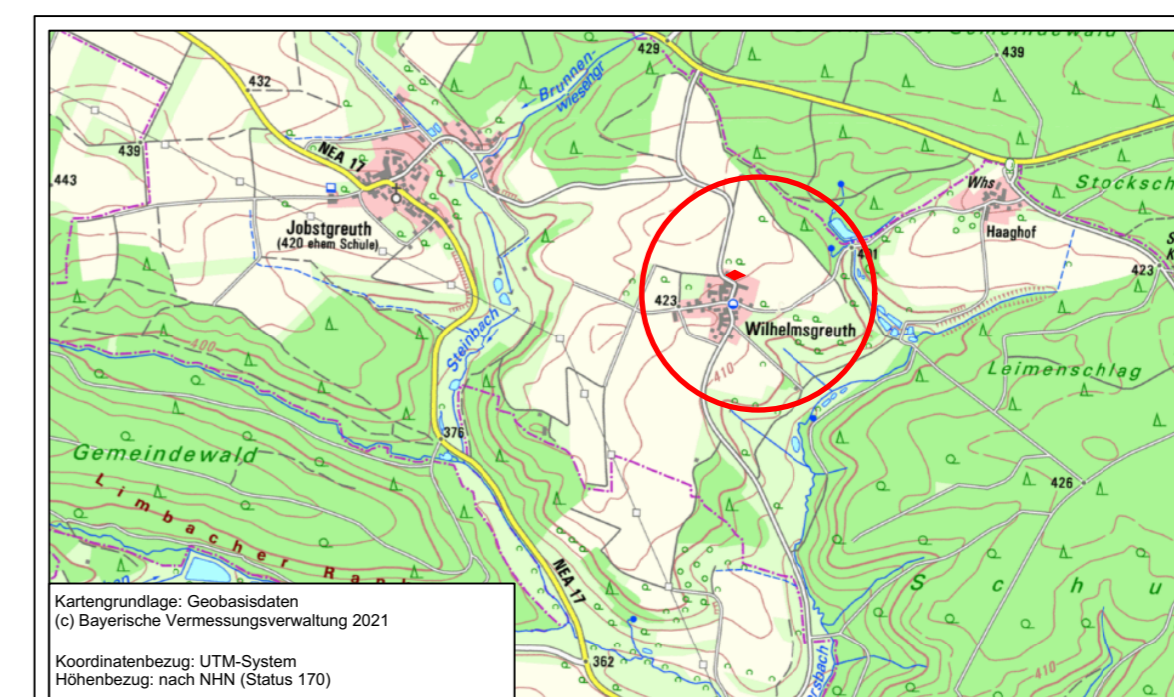
Einbeziehungssatzung



"Wilhelmsgreuth Nord"

Markt Erlbach

Landkreis Neustadt an der Aisch Bad Windsheim



Lageplan M 1:25.000

Aufgestellt: 09.05.2022,
zuletzt geändert am:
22.09.2022

INGENIEURBÜRO
CHRISTOFORI UND PARTNER
Vermessung • Planung • Bauleitung
Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbrunn
Tel. 09872 - 95 711 0 Fax 09872 - 95 711 65
info@christofori.de

Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner