

I. Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Nutzungsschablone:
 - Art der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl (GRZ) - Anzahl der Vollgeschosse
 - Bauweise - Geschossflächenzahl (GFZ)
 - Dachform und -neigung - maximal zulässige Anzahl Wohneinheiten
- z.B. WA 1 - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO mit Nummer
- I+D/II - Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
- z.B. 0.34 - Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- z.B. 0.5 - Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
- 1 WE - Maximale Anzahl Wohneinheiten je Wohnhaus
- o - Offene Bauweise
- FH max. 6,00m - Dachneigung
- Baugrenze
- Baulinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Verkehrsfäche, privat
- Sonstige befestigte Flächen, privat
- Fläche für Stellplätze
- Anpflanzen von Hecken (Pflanzgebot)
- Gepflante Laubbäume (Pflanzgebot)
- Bestehende Laubbäume (Erhaltunggebot)

Hinweis: Die Darstellung Flurkarte (DFK) entspricht dem Stand vom 27.01.2021

II. Zeichnerische Hinweise

- Abgrenzung Biotopfläche (aus Bayernatlas)
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- Bestehende Bebauung
- Grünfläche, privat
- Müllsammelstelle

III. Textliche Festsetzungen Städtebau

- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen oder Nutzungsregelungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen oder der Neubeschluss des Durchführungsvertrages sind zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) gem. § 4 BauNVO sind kleine Wohnhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 55 m² je Wohnhaus zulässig. Je Wohngebäude ist nur eine Wohneinheit zulässig. Je Wohnhaus ist eine Nettowohnfläche von 55 m² zulässig. Diese Nettowohnfläche darf um 20% durch Nutzflächen in halb aufgestockten Bereichen ergänzt werden, z.B. erhöht eingebauter Schlafbereich oder Stauraum. Diese halb aufgestockten Nutzflächen werden nicht auf die Nettowohnfläche angerechnet.
- Für Wohnhäuser im WA 1 gilt eine maximale Firsthöhe von 6,00 m, gemessen vom Schnittpunkt des natürlichen Geländes bis zur Firstoberkante.
- Die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Je Wohneinheit ist in Gemeinschaftsanlagen ein PKW-Stellplatz sowie 1 Fahrradstellplatz herzustellen. Lademöglichkeiten für elektrisch betriebene Fahrzeuge sind zu schaffen.
- Die Dächer im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind als Satteldächer zulässig. Sie sind mit roten Dachsteinen einzudecken.
- Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf Dächern und an Fassaden zulässig. Freiflächenanlagen sind bis 20m² je Grundstück zulässig.
- Zäune sind als transparente Einfriedungen (z.B. Holzlatenzaun, Maschendrahtzaun) bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Der Zaun muss durchgehend einen Abstand von 15 cm vom Boden haben.
- Für die Beleuchtung der Außenflächen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (LED, max. 2.700 K) zulässig.

IV. Textliche Hinweise

- Der Einbau von Retentionszisternen wird empfohlen.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Zuge der Bodenarbeiten und damit zur Vermeidung eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs ist bei der Maßnahme/im Rahmen der Baumaßnahmen ein fachgerechter und gesetzeskonformer Umgang mit dem Boden notwendig und nachzuweisen (u. a. Einhaltung der DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915).
- Auf vorhandenen landwirtschaftlichen Verkehr und von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehende Emissionen wird verwiesen. Diese sind zu mildern.

V. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB

Als externe Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche des Flurstücks 821, Gemarkung Burgfarrnbach festgesetzt.



Maßnahmen

- Einstellung der Düngung
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Zunächst Aushagerungsmahd 2x pro Jahr frühestens Mitte/Ende Juni und Anfang Oktober auf eine Dauer von 5 Jahren, jeweils Abtransport des Mahlgutes
- Danach Pflegeschnitt alle zwei Jahre zwischen dem 15.08. und 15.11., Schnitttiefe nicht zu tief (> 6cm); zur Schonung der Tierwelt auf der Fläche möglichst Verwendung eines Balkenmäherwerk, jeweils Abtransport des Mahlgutes

Monitoring

Überprüfung des Entwicklungserfolges der Fläche im 4. und im 8. Pflegejahr durch ein Fachbüro. Gegebenenfalls Anpassung der Maßnahmen und Mitteilung der Ergebnisse an die Untere Naturschutzbehörde.

Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme 1
V1: Durchführung von erforderlichen Baumfällungen und Gehölzentfernungen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten. Baumfällungen sind nach § 39 (5) BNatSchG nur vom 1.10. bis 28.2. zulässig.

CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

CEF-Maßnahme 1: Versetzen und Verlagern der Stämme mit Baumhöhlen (d.h. Einkürzen der Kronen, Abschneiden der Stämme, Versetzen und Verlagern sowie Fixierung/Festbinden an nicht vom Vorhaben beanspruchte Bäume), sodass der Stamm mit den Baumhöhlen erhalten bleibt.

Die Sicherung von Höhlenstrukturen im Fall der Entfernung von Gehölzen sollte durch oder unter Anleitung einer Fachperson erfolgen. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Größe des Stammabschnittes so gewählt wird, dass die Höhle nicht angeschnitten wird.

Alternativ:

CEF1a: Aufhängen von 6 speziellen Nistkästen für Gartenrotschwanz an Bäumen im Umfeld im Gemeindegebiet, die vom Planungsvorhaben nicht betroffen sind und langfristig erhalten bleiben; Fluglochweite für den Gartenrotschwanz: längsovale Einfluglöcher (Breite 30 mm Höhe 45 mm).

CEF1b: Aufhängen von 6 speziellen Nistkästen für Feldsperling an Bäumen im Umfeld im Gemeindegebiet, die vom Planungsvorhaben nicht betroffen sind und langfristig erhalten bleiben; für den Feldsperling: runde Einfluglöcher (Durchmesser 32 mm) nach der Broschüre des LBV München.

CEF-Maßnahme 2: Aufhängen von 12 (=4*3) spezifischen „wartungsarmen“ Rund-Nistkästen für höhlenbewohnende Fledermausarten (z.B. Rauhauffledermaus, Kleinabendsegler; etc.) im Gemeindegebiet. Die Maßnahme dient dem Ersatz von Baumhöhlen als Fledermausquartiere.

CEF-Maßnahme 3: Installation von 2=2*1 wartungsarmen Flach-Nistkästen für spaltenbewohnende Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus-Männchen) im Gemeindegebiet. Die Maßnahme dient dem Ersatz von abplatzenden Rindenbereichen als Fledermausquartiere.

2. Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung im Bereich der Privatgrundstücke

Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes besteht ein Pflanzgebot für sechs Obstbäume an einem frei wählbaren Standort im Bereich der Grünstreifen an der östlichen und der westlichen Grenze des Geltungsbereiches zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm (siehe Gehölzartenliste).

3. Erhalt von Bäumen

Die zu erhaltenden Laubbäume sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die im Bereich der Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen vorhandenen Obstbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Im Falle einer erforderlichen Entfernung ist jeweils ein Obstbaum (Stammumfang 14/16 cm, Hochstamm) außerhalb der Baugrenzen und innerhalb des Grundstücks zu pflanzen. Die im Geltungsbereich stockenden Gehölze des (Biotop 6430-0087-017) sind zu erhalten.

4. Gestaltung der bebauten Grundstücke

Zuwege und Zufahrten sind soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

5. Landschaftliche Einbindung

Eine landschaftliche Einbindung der geplanten Baumaßnahme erfolgt durch ergänzende Strauchpflanzungen an der Südgrenze des Geltungsbereichs (Biotop 6430-0087-017, Gehölzbestand) sowie in den östlichen und westlichen privaten Grünflächenstreifen. Es sind standortheimische Wildstraucharten zu verwenden (siehe Gehölzartenliste).

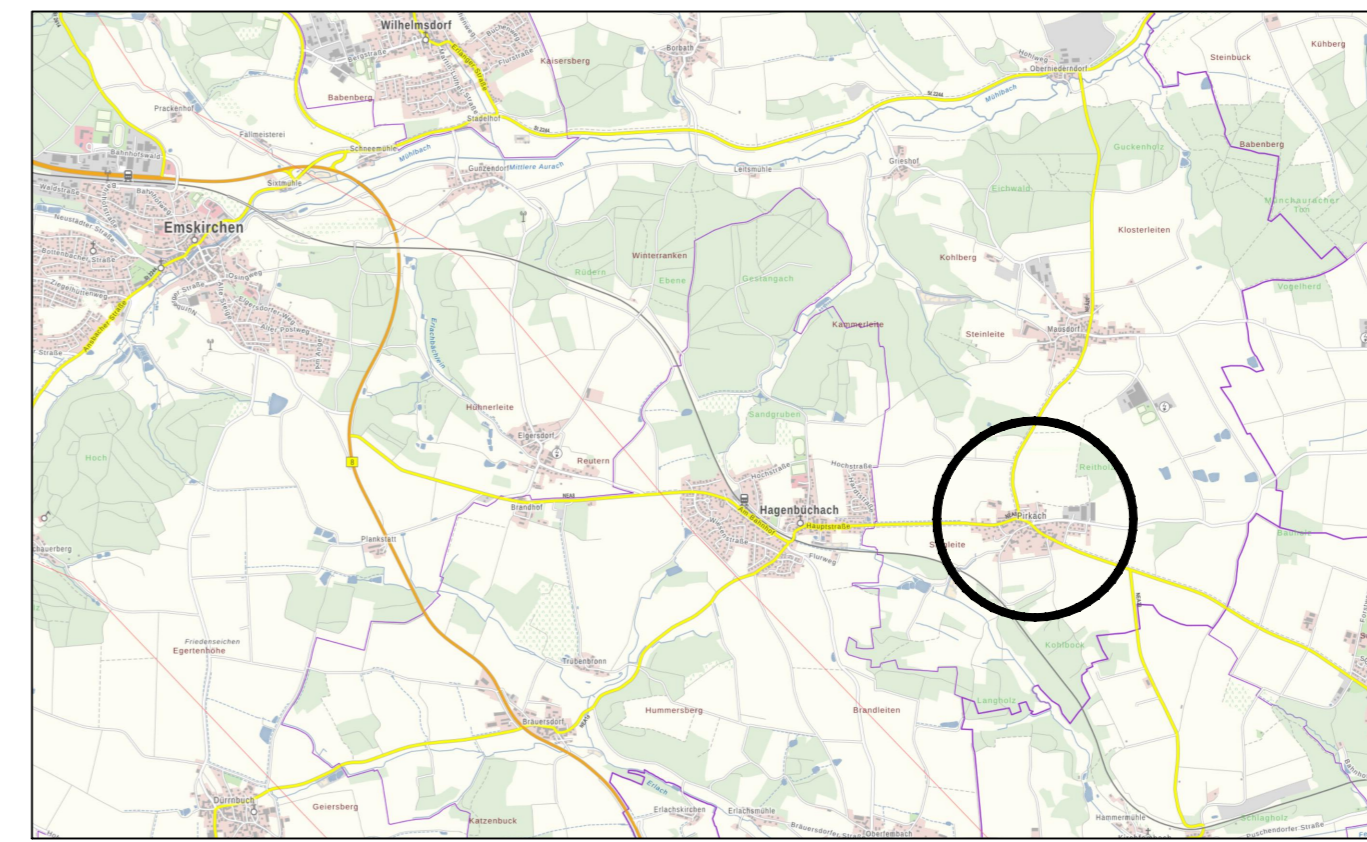
VI. Hinweise zur Grünordnung

- Bei der gärtnerischen Gestaltung der Grundstücke sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden.
- Bei allen Gehölzpflanzungen sind die gesetzlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken und zu Gebäuden einzuhalten.
- Die Vorgaben der DIN 18920 zum Schutz von Gehölzbeständen bei Arbeiten sind zu beachten.

VII. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat des Marktes Emskirchen hat in seiner Sitzung am 16.10.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 „Tiny houses“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt vom 26.10.2020 öffentlich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 00.00.2021 stattgefunden.
 - Mit Beschluss vom 18.02.2022 hat der Gemeinderat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 „Tiny houses“ und Begründung in der Fassung vom 18.02.2022 gebilligt. Der Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2022 bis 00.00.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2021 bis einschl. 00.00.2021 beteiligt.
 - Über alle eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Gemeinderatssitzung am 00.00.2021 Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Der Gemeinderat des Marktes Emskirchen hat in seiner Sitzung am 00.00.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 „Tiny houses“ mit Begründung jeweils Stand 00.00.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Emskirchen, den
-
1. Bürgermeisterin Sandra Winkelspecht

Übersichtsplan, unmaßstäblich



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, EuroGeographics

VIII. Präambel:

Der Markt Emskirchen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 „Tiny houses“ im Ortsteil Pirkach.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nr. 32 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 29 der Gemarkung Pirkach.

§ 2 Regelungsinhalt:
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planteil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Verfahrensvermerken. Im Planteil ist der Geltungsbereich der Änderung zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 00.00.2022 beschlossene Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 „Tiny houses“ wird hiermit ausfertigt.

Emskirchen, den 00.00.2022

.....

(Sandra Winkelspecht, 1. Bürgermeisterin)

Markt Emskirchen
Landkreis Neustadt a. d. Aisch

Ortsteil Pirkach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43
„Tiny houses“ mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurf Stand 18.02.2022

Maßstab 1 : 1000

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU), Stadtplaner ByAK, SRL
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30
Tel.: 09161/87 45 15, matthias.ruehl@t-online.de
www.stadtundland.net