



Lageplan M = 1:1000
 Liegenschaftskarte Stand vom 19.12.2017
 Kartengrundlage: Geobasisdaten (c)
 Bayerische Vermessungsverwaltung, 2017

Grundstück-Nr.	II	MD	0	80, 110
MD	II	0	80, 110	
0	80, 110			
80, 110				

Festsetzungen

- Planzeichenerklärung**
- 1.0 Abgrenzung des Geltungsbereiches § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3
 Geltungsbereich der Einbeziehungsatzung § 9 (7) BauGB
- 2.0 Bauliche Nutzung
 MD - Dorfgebiet § 5 BauNVO
 Zufahrtsfläche
- 3.0 Überbaute Grundstücksfläche
 Baugrenze (§ 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)
 AVE - Fläche
- 4.0 Grünordnung nach § 6 der Einbeziehungsatzung.
 AVE - Fläche
- Anlegung eines Streuobstbestandes**
 Anpflanzung von regionaler Obst- Hochstämmen, z.Bv. SU 10-12 cm (z.B. Apfel, Birne, Zwetschgen), Abstand ca. 10 m, Pflanzrichtung nach Windrichtung, Abstand von 50,00 m x 50,00 m = 43 m sein. Die Wurzeln müssen bis Mitte Juli mit Entfernung des Mahlgutes Zweimalige Mahl/ Jahr ab Mitte Juli mit Entfernung des Mahlgutes Verzicht auf Dünger und Pestizide Entwicklungszeit 15 Jahre.
- 5.0 Amtenschutzrechtliche Prüfung der Einbeziehungsatzung
 Durch das Sachgebiet 43 sowie durch eine vorgezogene Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege, mit dem Aktenzeichen 43-6026-B-2019-72 vom 18.12.2019, über die Eingriffsregelung, ist eine Amtenschutzrechtliche Prüfung nicht zwingend vorgeschrieben.

Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

6.0 Geländeerhebung
 -49,2

7.0 Grenzen, Gebäude, Begrünung
 Grundstückstellung
 Grenze Bestand
 Flurstücksnummer
 bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer
 bestehende Nebengebäude
 Empfohlene Stellungen der Hauptgebäude im bebauten Bereich
 Neubepflanzung Einzelbaum
 Grundstückzufahrt
 Bestehende Hecke
 Bestehende Bäume außerhalb des Geltungsbereiches
 Bestehender Wohnsbaum im Geltungsbereich
 Gewässerarmstellen nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG

8.0 Nutzungsschablone

Geltungsbereich	Grundstück-Nr. 1-2
A - Art der baulichen Nutzung § 16 BauNVO	A
B - Zahl der Vollgeschosse	B
C - Grundflächenzahl GRZ, Festsetzung < § 17 BauNVO	C
D - Gesamtsflächenzahl GFZ, Festsetzung < § 17 BauNVO	D
E - Bauweise § 22 BauNVO	E
F - Dachform (00 = Standard, 10 = Flachdach)	F
G - Dachneigung	G

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

1. Geltungsbereich (gem. § 9 (7) BauGB)
- a) Die im Geltungsbereich der Einbeziehungsatzung befindliche Fläche aus dem Flst. 379 aus der Gemarkungen Rennhofen wird 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 Einbeziehungsatzung festgesetzte Ausgleichsfläche ist Teil des Flst. 379, Gemarkung Rennhofen.
- 2 Überbaubare Grundstücksflächen, Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 9 (7) 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 sind nur innerhalb dieser Baugrenzen zulässig. Kleine Nebenanlagen, wie Gerätehäuschen, Vollerden, Gehwege, Ställe und Zwinger, können auch außerhalb der Baugrenzen zulässig werden. 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 Einbeziehungsatzung 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 Einbeziehungsatzung 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 jedoch bedingte Stützmauern.
- b) Zulässig sind Stallfächer. 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 17,00 m erreicht werden. Gemessen wird dies ab der Mitte des Gebäudes bezogen auf die Geländeerkante.
- 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.m. § 9 (1a) BauGB und § 1a (b) BauGB)
- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser Satzung sind, auf der im Plan festgesetzten Ausgleichsfläche, heimische und standortgerechte Obstbäume (siehe Sortimentsliste für Streuobstwiesen des Landschaftspflegeverbandes NEA) Qualität 2xv, SU 10-12 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Obstbäume sind in regelmäßigen Abständen (von ca. 10 m) mit einer Pfahlisicherung zu pflanzen. Die verbleibende Pflanzfläche ist als extensive Wiese mit autochthonem, regionalem Saatgut anzulegen und zu pflegen und zweimal jährlich ab dem 15. Juli zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen.
- Die festgesetzte Ausgleichsfläche darf weder gedüngt noch gespritzt werden. Die erforderlichen Erziehungs- und Pflegeschritte der Obstbäume sind je nach Bedarf durchzuführen. Die ersten 5 Jahre ist ein fachgerechter Erziehungsschnitt durchzuführen. Zudem sind die Bäume die ersten 5 Jahre ausreichend zu wässern. Danach sind die Bäume durch fachgerechte, regelmäßige Pflegeschritte zu erhalten.
- Eine Versiegelung der Flächen und das Lagern von Materialien in diesen Bereichen ist unzulässig. Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.
- Der Erhalt der bestehenden Gehölzer, insbesondere des Wohnsbaumes, sowie die Sicherung der Gehölzer nach RSA-LP 4 / DIN 18920, ist zu gewährleisten.
- Die Durchgängigkeit der Quering im Bereich der Zufahrt ist für alle wassergebundenen Tierarten zu gewährleisten.

Hinweise:

Für die Ableitung von Grundwasser (auch temporär im Rahmen einer Baumaßnahme) wird eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt. Diese ist beim Landratsamt zu beantragen. Weitere wasserwirtschaftliche Hinweise befinden sich in der Begründung.

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.

Baumfällarbeiten im Geltungsbereich der Satzung sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Vogelzuteilen durchzuführen (also nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September).

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Zudem ist zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen", ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

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

Wenn bei den Baubarbeiten Bodenaushub anfällt, so ist dieser entsprechend Ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die oberste Bodenschicht ist 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.

Im Geltungsbereich der Planung befinden sich keine Altlastverdachtsflächen. 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.

Sämtliche Baumaßnahmen sollen rechtzeitig (mindestens 3 Monate vorher) mit den relevanten Versorgungsträgern wie beispielsweise Telekom, N-ERGIE-Netzgesellschaft, Zweckverband Wasserversorgung Mittelfranken West (Fernwasserversorgung Franken), Gemeindewerke Emskirchen, ... abgestimmt werden, um notwendige Erschließungsmaßnahmen entsprechend koordinieren zu können.

Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat Markt Emskirchen hat in der Sitzung vom 23.09.2022. Gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Ausfertigung der Einbeziehungsatzung beschlossen. Der Ausfertigungsbeschluss wurde am 17.10.2022 Ortsüblich bekannt gemacht. Zu dem Entwurf der Einbeziehungsatzung in der Fassung vom 08.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2022 bis 25.11.2022 beteiligt. Der Entwurf der Einbeziehungsatzung in der Fassung vom 08.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2022 bis 25.11.2022 öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf der Einbeziehungsatzung in der Fassung vom 06.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2023 bis 28.04.2023 erneut beteiligt. Der Entwurf der Einbeziehungsatzung in der Fassung vom 06.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2023 bis 28.04.2023 erneut öffentlich ausgestellt.

Die Marktgemeinde Markt Emskirchen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 25.05.2023. Die Einbeziehungsatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.05.2023 als Satzung beschlossen.

Markt Emskirchen, den

(Siegel)

Ausgefertigt

Markt Emskirchen, den

(Siegel) (Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungsatzung wurden am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungsatzung 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 Einbeziehungsatzung 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 Emskirchen, den

(Siegel) (Bürgermeister)

Einbeziehungsatzung mit integriertem Grünordnungsplan, Fl.-Nr. 379; Ortsteil Bottenbach - Markt Emskirchen

Beschlussfassung vom 25. Mai 2023

ENTWURFSVERFASER
 Ing. Büro Hans Eichler
 Berater der Ingenieurbüro
 Lange Straße Str.7
 91086 Aurachtal

