

**I. Zeichnerische Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Nutzungsschablone:
  - Art der baulichen Nutzung
  - Grundflächenzahl (GRZ) Anzahl der Vollgeschosse
  - Bauweise Geschosflächenzahl (GFZ)
  - Dachneigung nicht belegt
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- II Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- 0,6 Geschosflächenzahl als Höchstgrenze
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- SD/WD Satteldach/Walmdach zulässig
- bis 48° Maximal zulässige Dachneigung
- Bauzugrenze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- bestehende Laubbäume
- geplante Laubbäume

**II. Zeichnerische Hinweise**

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- Bestehende Bebauung
- Geplante Gebäude
- Müllsammelstelle

**III. Textliche Festsetzungen**

1. Die Abstandsfächen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
2. Die Dächer sind mit roten bis grauen Materialien einzudecken.
3. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf den Dächern und an der Fassade zulässig. Sie sind parallel zur Dachhaut oder Fassade oder in diese integriert bzw. als Fassadenelement zulässig.
4. Für die Sammlung von unbelastetem Oberflächenwasser ist je 100 m<sup>2</sup> überbaute und versiegelte Fläche eine Retentionszisterne mit einem Fassungsvermögen von 6 m<sup>3</sup> einzubauen (davon 3 m<sup>3</sup> als Retentionsraum, 3 m<sup>3</sup> als Brauchwasserstau). Der Überlauf ist an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen.
5. Zum Schutz vor Starkregenereignissen sind Hausöffnungen (z.B. Kellerschächte, Eingänge) etwas erhöht von der Umgebung auszuführen.

**IV. Textliche Hinweise**

1. Durch geeignete Untergrunduntersuchungen soll abgeklärt werden, wie hoch Grundwasser ansteht. Bei hohen Grundwasserständen sind Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.
2. Für Beleuchtung wird insektenfreundliches Licht (2700 K) empfohlen. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das Mindeste beschränkt werden.

**V. Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen**

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

Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB

Dem Ausgleichsbedarf wird folgende naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

**Lage und Fläche**

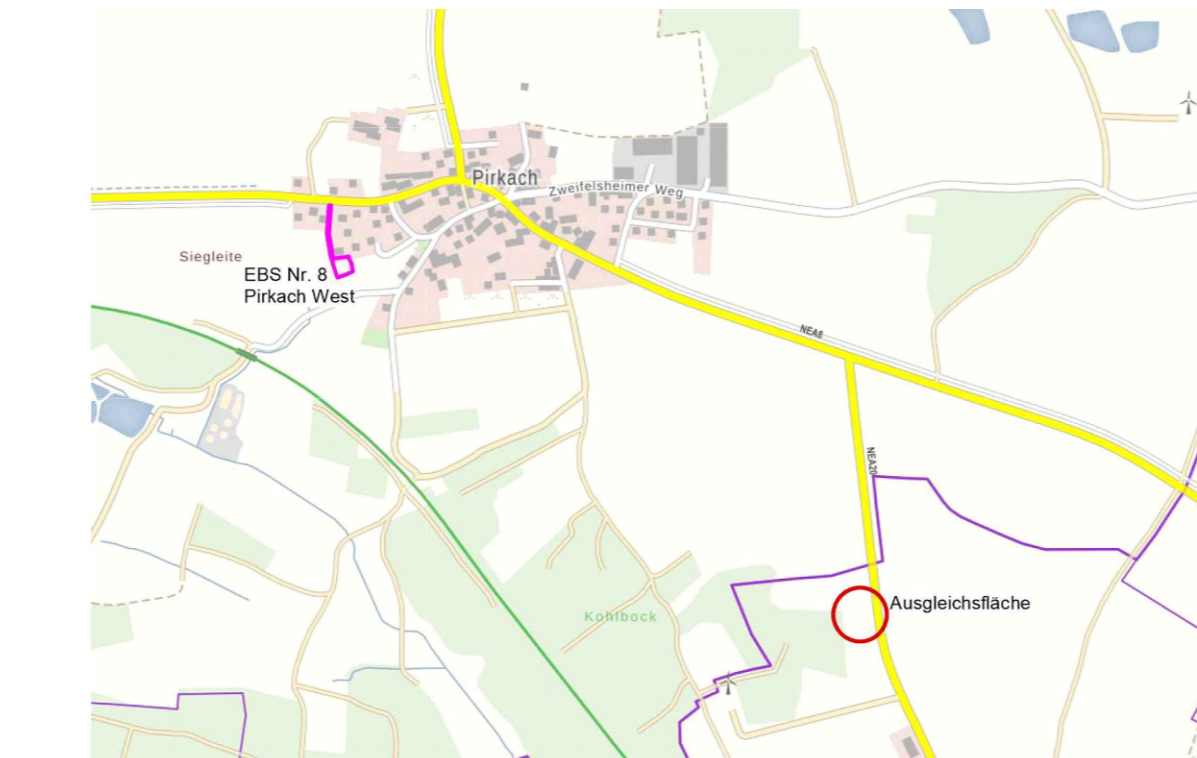
Die Ausgleichsmaßnahme umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 551 Gemeinde Langenzenn, Gemarkung Kirchleimbach. Der Flächenumfang der Maßnahme beträgt 612 qm. Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt durch den Grundstückseigentümer als Grunddienstbarkeit (dauerhaft beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zu Gunsten der Gemeinde Emskirchen. Die Realität erfolgt auf eine Dauer von 25 Jahren.

**Ausgangszustand**

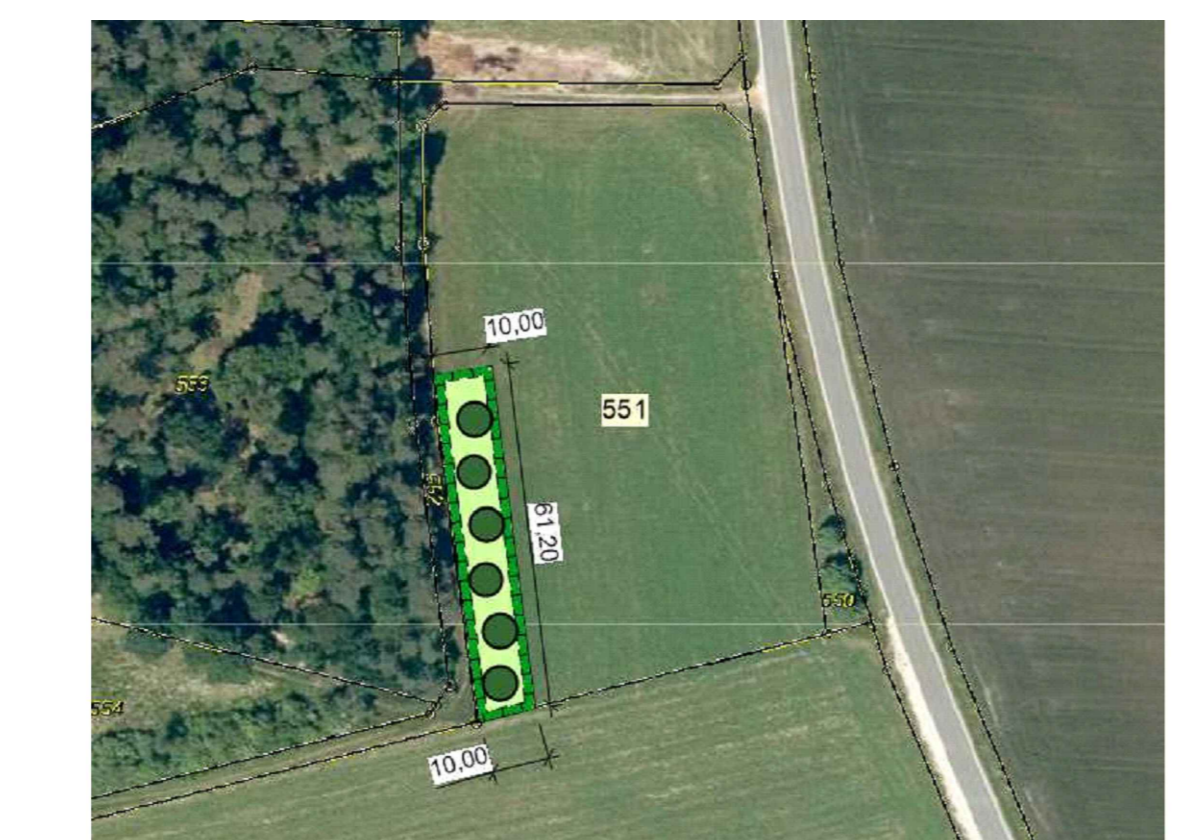
Die Einstufung des Ausgangszustands erfolgt nach Leitfaden in Kategorie I oben (Intensivgrünland). Die Einstufung der Maßnahme erfolgt in Kategorie II oben (Obstwiese).

**Maßnahmen**

- extensive Bewirtschaftung der Flächen (keine Düngung, Mahd 2 x pro Jahr Ende Juni und Anfang Oktober, Abtransport des Mahdgutes.
- Anpflanzung von 5 Obstbäumen (regionale Obstsorten, Hochstamm mind. 14-16 cm Stammumfang), Pfählsicherung der gepflanzten Obstbäume.
- Pflege: Die ersten 5 Jahre ist ein fachgerechter Erziehungsschnitt durchzuführen. Weitere Pflege nach Bedarf.



Übersicht unmaßstäblich (Quelle: Bayernatlas plus)



Lage unmaßstäblich (Quelle: Bayernatlas plus)

**2. Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung im Bereich des Privatgrundstücks**

Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes besteht ein Pflanzgebot für drei standortheimische Laubbäume oder Obstbäume entsprechend der Pflanzliste im Anhang der Begründung. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm.

**3. Gestaltung des bebauten Grundstücks**

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

**4. Grenzabstände**

Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

**Hinweise zur Grünordnung**

Bei der gärtnerischen Gestaltung der Grundstücke sind standortgerechte heimische Gehölzarten zu verwenden.

**VI. Verfahrensvermerke**

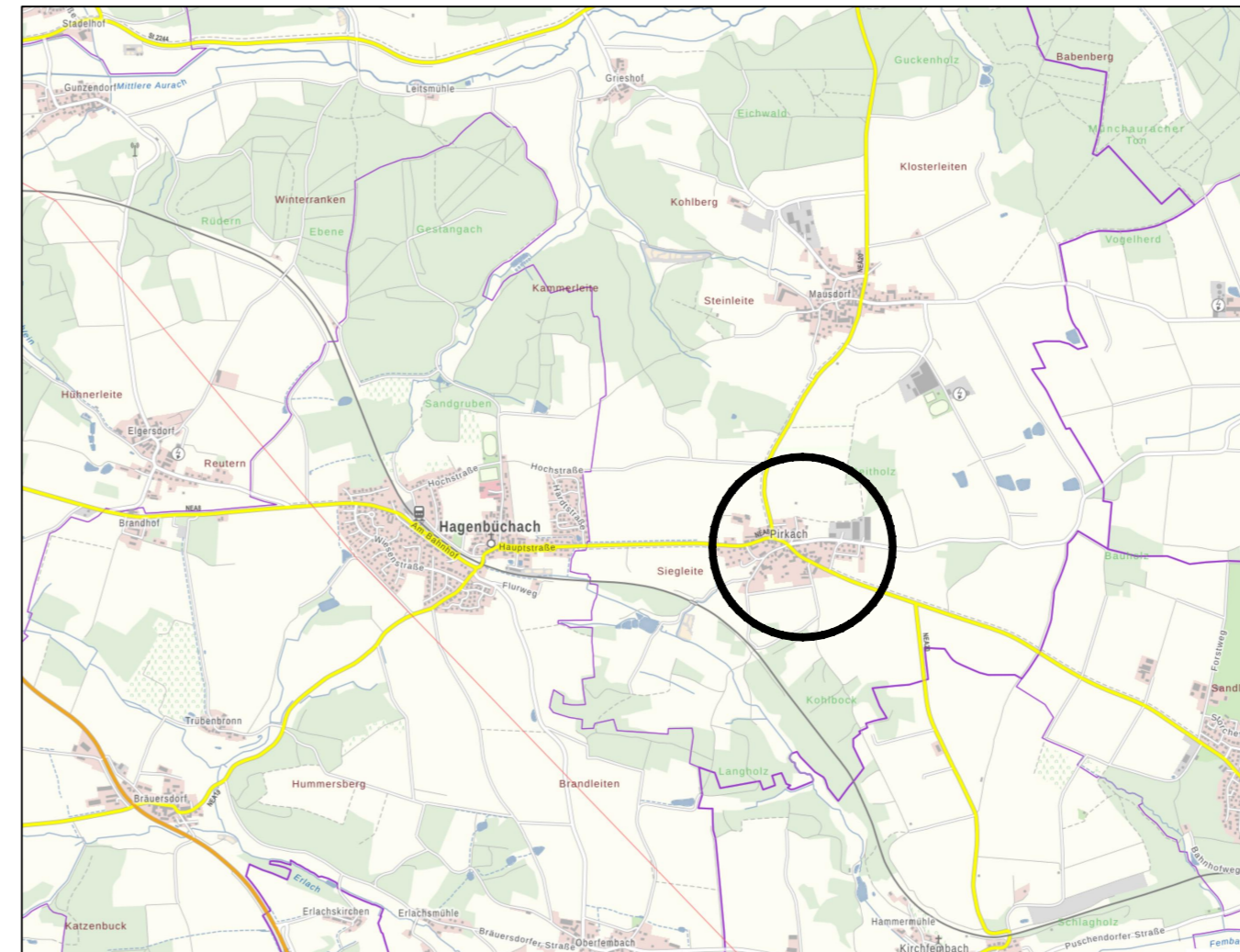
1. Der Gemeinderat des Marktes Emskirchen hat in seiner Sitzung am 00.00.2022 die Aufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 9 „Pirkach West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt vom 00.00.2022 öffentlich bekannt gemacht.
2. Für das Bauleitplanverfahren wird das vereinfachte Verfahren gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 BauGB angewandt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.
3. Mit Beschluss vom 18.11.2022 hat der Gemeinderat den Entwurf der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 9 „Pirkach West“ mit Begründung in der Fassung vom 18.11.2022 gebilligt. Der Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2022 bis 00.00.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.2022 öffentlich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2022 bis einschl. 00.00.2022 beteiligt.
4. Über alle eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Gemeinderatssitzung am 00.00.2022 Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
5. Der Gemeinderat des Marktes Emskirchen hat in seiner Sitzung am 00.00.2023 die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 9 „Pirkach West“ mit Begründung jeweils Stand 00.00.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Emskirchen, den

1. Bürgermeisterin Frau Winkelspecht

6. Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt vom 00.00.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 9 „Pirkach West“ ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Sie liegt zusammen mit der Begründung ab dem 00.00.2023 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Bauamt eingesehen werden.

**Übersichtsplan, unmaßstäblich**



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, EuroGeographics

**VII. Präambel:**

Der Markt Emskirchen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022, folgende Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 9 „Pirkach West“ im Ortsteil Pirkach des Marktes Emskirchen.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die Bauzonierungsverordnung (BauZVO) 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 (BGBl. 1991 I S. 58), 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:  
Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 198, Gemarkung Pirkach. Die Flurnummer ist auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

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

Die vom Gemeinderat am 00.00.2023 beschlossene Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 9 „Pirkach West“ wird hiermit ausgelegt.

Emskirchen, den 00.00.2023

(Winkelspecht, 1. Bürgermeisterin)

Markt Emskirchen  
Landkreis Neustadt a. d. Aisch

Ortsteil Pirkach  
Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 9  
"Pirkach West"

Entwurf

Stand 18.11.2022

Maßstab 1 : 1000



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