

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
- Baugrenze
- 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 Abstandsflächen 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 m² überbaute und versiegelte Fläche eine Retentionszisterne mit einem Fassungsvermögen von 6 m³ einzubauen (davon 3 m³ als Retentionsraum, 3 m³ 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.
3. Schachtdeckungen müssen so gestaltet werden, dass keine Kleintiere (Amphibien etc.) hineingelangen können; Zäune sind sockellos und mit mindestens 15 cm Abstand zum Boden zu errichten, um Kleintieren das Passieren zu ermöglichen.

V. Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

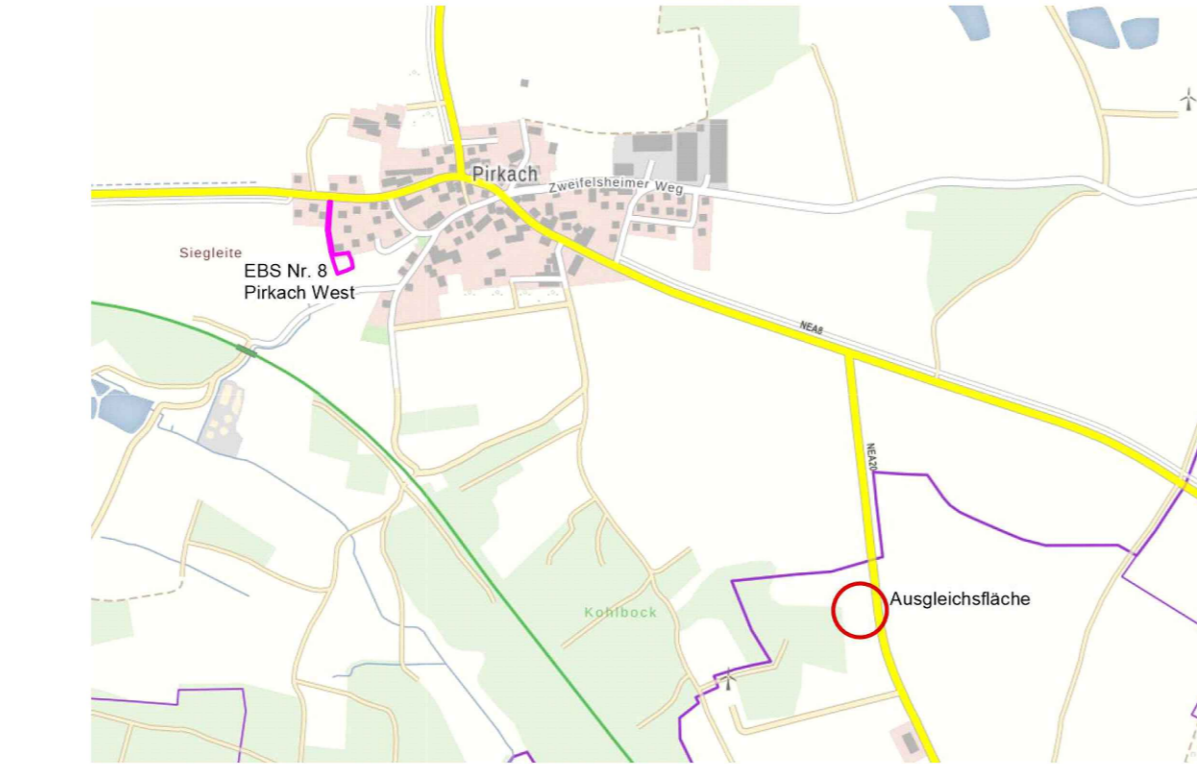
1. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

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 Reallast 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. Die Wiese unterhalb der Obstbäume ist mit autochthonem, regionalem Saatgut anzusäen und extensiv zu bewirtschaften).
 - Anpflanzung von 5 Obstbäumen (regionale Obstsorten, Hochstamm mind. 14-16 cm Stammumfang), Pfahlsicherung 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. Artenschutz

Zu fällende Obstbäume sind vor der Fällung durch einen Biologen hinsichtlich Höhlen oder ähnlicher relevanter Habitatstrukturen zu überprüfen. Gegebenenfalls werden CEF-Maßnahmen festgelegt. Sollten im Zuge der Baufreimachungen Gehölze entfernt werden müssen, ist dies nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1.10. – 28.2. möglich.

3. 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.

4. Gestaltung des bebauten Grundstücks

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

5. 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

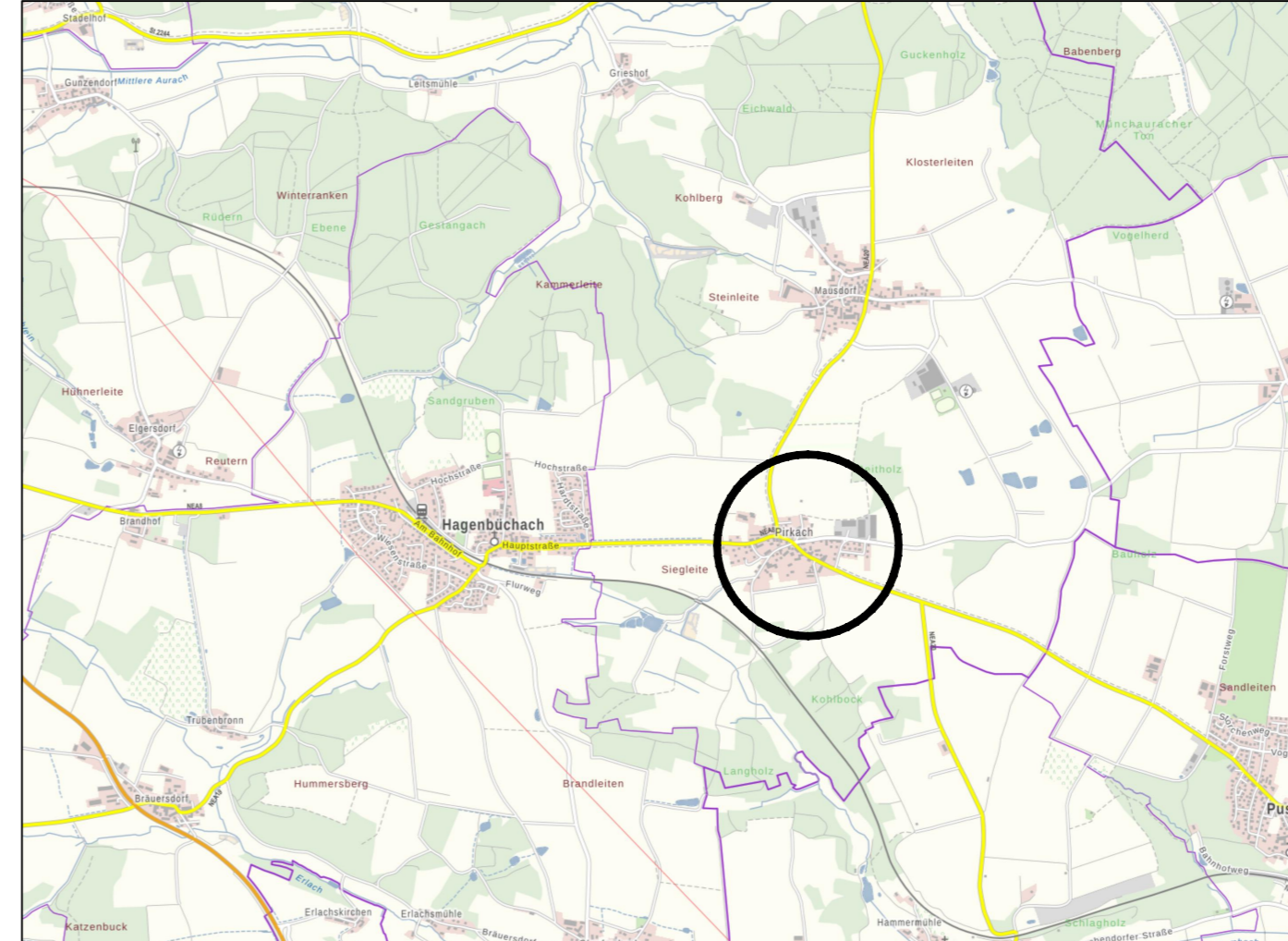
1. Der Gemeinderat des Marktes Emskirchen hat in seiner Sitzung am 18.11.2022 die Aufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 9 „Pirkach West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Marktboten 50/2022 am 12.12.2022 öffentlich bekannt gemacht.
2. Für das Bauleitplanverfahren 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 19.12.2022 bis 31.01.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.02.2022 ersichtlich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2022 bis einschl. 31.01.2022 beteiligt.
4. Über alle eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Gemeinderatssitzung am 24.03.2023 Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Gemeinderat des Marktes Emskirchen hat in seiner Sitzung am 24.03.2023 die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 9 „Pirkach West“ mit Begründung jeweils Stand 24.03.2023 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 Marktboten vom2023 ersichtlich 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 dem2023 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 vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, folgende Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 9 „Pirkach West“ im Ortsteil Pirkach des Marktes Emskirchen.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend) 1. Abschnitt, 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), zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert.

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 24.03.2023 beschlossene Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 9 „Pirkach West“ wird hiermit ausgefertigt.

Emskirchen, den

(Winkelspecht, 1. Bürgermeisterin)

Markt Emskirchen
 Landkreis Neustadt a. d. Aisch

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

Fertigung Stand 24.03.2023

Maßstab 1 : 1000

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

Hinweis: Die Darstellung Flurkarte (DFK) entspricht dem Stand vom 16.08.2022

Der Plan ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 7 UmfG geschützt