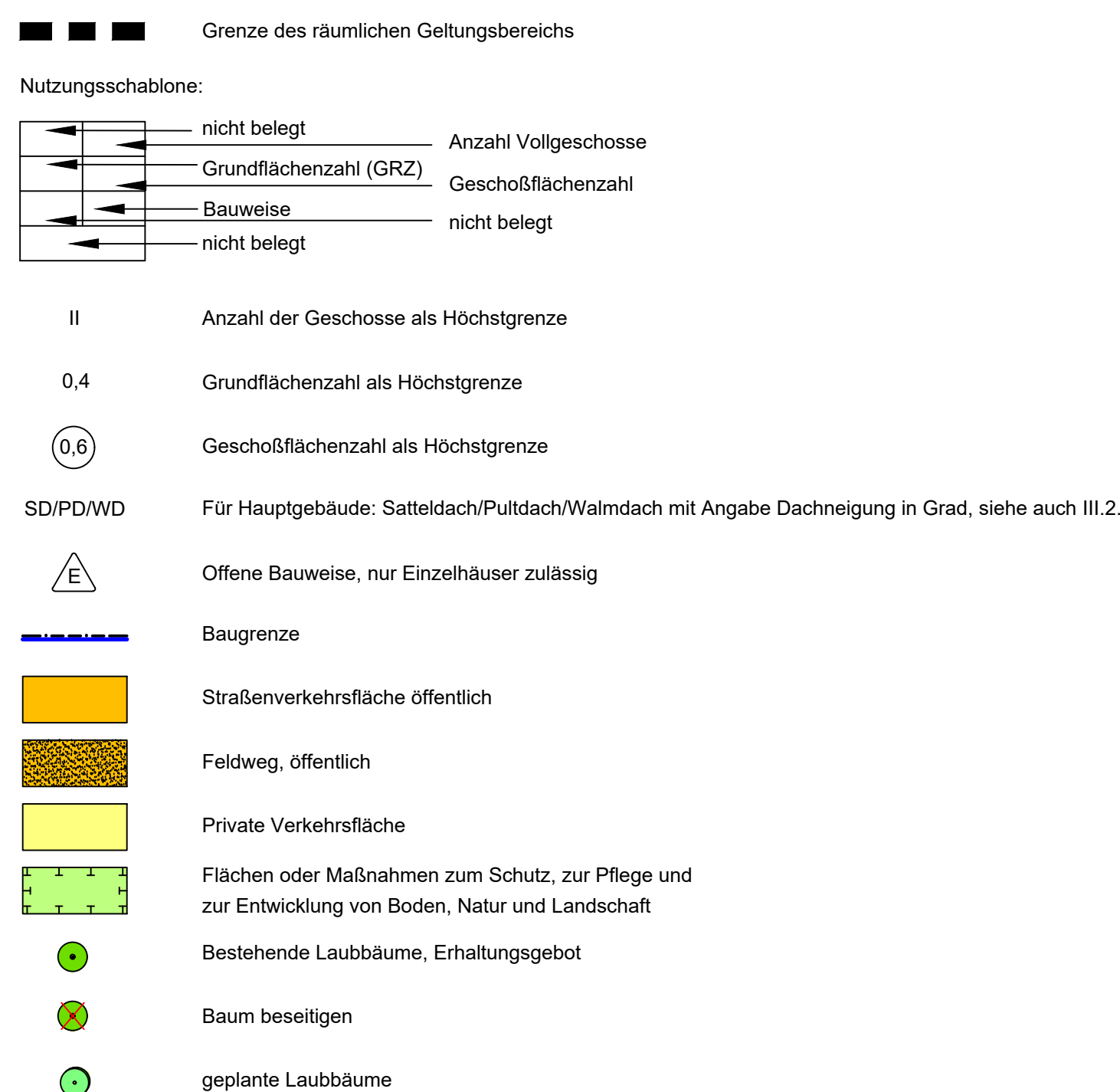
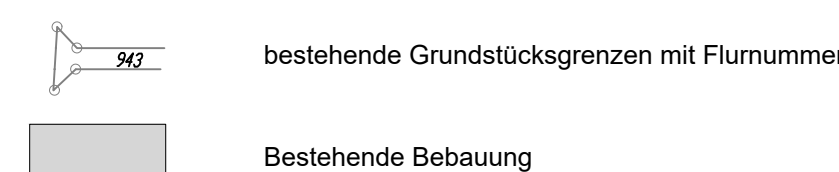


### I. Zeichnerische Festsetzungen



### II. Zeichnerische Hinweise



### III. Textliche Festsetzungen

- Die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Die festgesetzten Dachformen und -neigungen beziehen sich ausschließlich auf das Hauptgebäude. Anbauten und Nebengebäude oder Nebenanlagen, die dem Hauptgebäude untergeordnet sind, sind bezüglich Dachform und -neigung nicht geregelt.
- Die Dächer sind mit roten Materialien einzudecken.
- 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.
- 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.
- Zäune sind sockellos mit einem Abstand zwischen Zaununterkante und natürlichem Gelände von mind. 0,15 m auszuführen.

### IV. Textliche Hinweise

- Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird empfohlen Hausöffnungen etwas erhöht über dem umgebenden Gelände vorzusehen.

### 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 706/2 Gemeinde Emskirchen, Gemarkung Neidhardswinden. Der Flächenumfang der Maßnahme beträgt 294 qm. Die Maßnahme liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungsatzung (Interne Ausgleichsmaßnahme). Sie besitzt eine Doppelfunktion als Ausgleichsfläche und Ortsrandgrün. Die Fläche ist im Eigentum des Bauherrn. Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt durch den Grundstückseigentümer als Grunddienstbarkeit (dauerhaft beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zu Gunsten der Gemeinde Adelsdorf. 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).

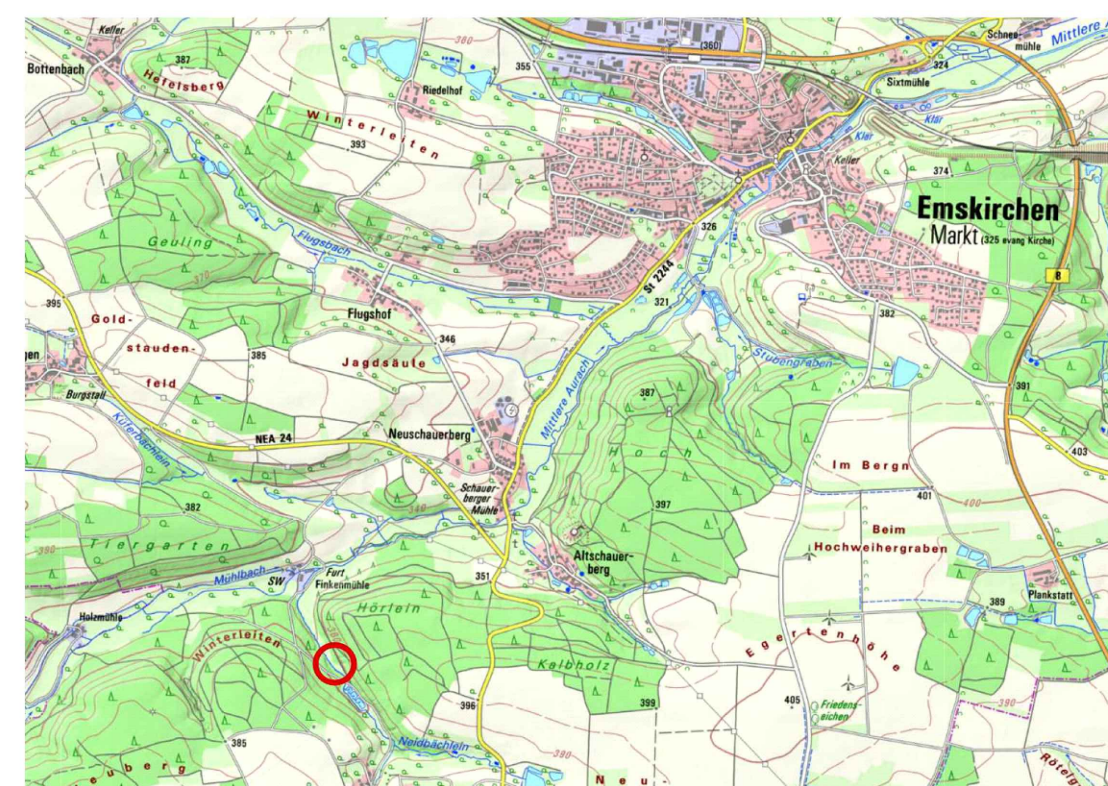
##### Maßnahmen

- extensive Bewirtschaftung der Flächen (keine Düngung, Mahd 2 x pro Jahr Ende Juni und Anfang Oktober, Abtransport des Mahdgutes).
- Anpflanzung von 3 Obstbäumen (regionale Obstsorten, Qualität der zu pflanzenden Obstbäume: Hochstamm, 2xv, StU 10-12 cm), Pfahlsicherung der gepflanzten Obstbäume.
- Die Obstbäume sind mit einem Pflanzabstand von 10m in der Reihe und einem Reihenabstand von 10m zu pflanzen.
- Die erforderlichen Erziehungs- und Pflegeschnitte sind je nach Bedarf durchzuführen. Die Wiese unterhalb der Obstbäume ist mit autochthonem, regionalem Saatgut anzusäen und extensiv zu bewirtschaften.
- Keine Einzäunung der Ausgleichsfläche zur freien Landschaft hin.

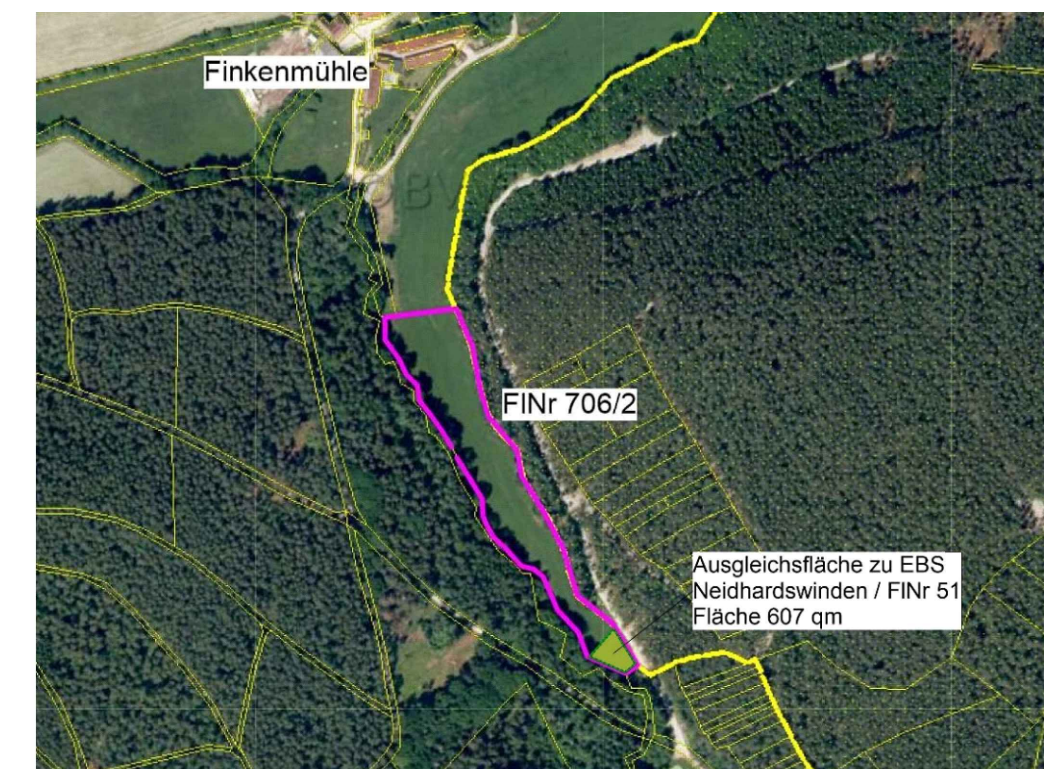
#### Externe Ausgleichsfläche zu Flurstück 61

##### Lage und Fläche

Die Ausgleichsmaßnahme umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 706/2 Gemeinde Emskirchen, Gemarkung Neidhardswinden. Der Flächenumfang der Maßnahme beträgt 607 qm. Die Fläche ist im Eigentum des Bauherrn. Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt durch den Grundstückseigentümer als Grunddienstbarkeit (dauerhaft beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zu Gunsten der Gemeinde Adelsdorf. Die Reallast erfolgt auf eine Dauer von 25 Jahren beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zu Gunsten des Marktes Emskirchen.



Übersicht unmaßstäblich (Quelle: Bayernatlas plus)



Lage unmaßstäblich (Quelle: Bayernatlas plus)

##### Ausgangszustand

Die Einstufung des Ausgangszustands erfolgt nach Leitfaden in Kategorie I oben (Intensivgrünland). Die Einstufung der Maßnahme erfolgt in Kategorie II oben (artenreiches oder extensiv genutztes Grünland - magere/feuchte Wiesen).

##### Maßnahmen

- Bodenabtrag bis 20 cm und Anlage einer flachen, mähharen Feuchtmulde.
  - Ansaat einer regionalen Extensiv-Wiesenmischung für frische bis feuchte Standorte; Herkunftsregion 12 "Fränkisches Hügelland".
  - Pflege: Mahd 2x pro Jahr Ende Juni und Ende September; Abtransport des Mähgutes; keine Düngung und kein Einsatz von Pestiziden.
- Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung im Bereich der Privatgrundstücke**  
Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes besteht je Baugrundstück ein Pflanzgebot für zwei klein- bis mittelkronige standortheimische Laubbäume oder Obstbäume entsprechend der Pflanzliste im Anhang der Begründung. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm.
  - Gestaltung der bebauten Grundstücke**  
Zuwege und Zufahrten sind soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
  - Grenzabstände**  
Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
  - Besonderes Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG**  
Es ist vor Baubeginn durch einen Biologen zu prüfen, ob sich in den zu fallenden Obstbäumen Höhlen oder ähnliche Strukturen befinden, welche als Lebensstätte fungieren könnten. Gfs sind CEF-Maßnahmen auszuarbeiten und der Unteren Naturschutzbehörde zu melden. Sollten im Zuge der Baufeldfreimachungen Gehölze entfernt werden müssen, ist dies nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1.10. – 28.2. möglich.

##### Hinweise zur Grünordnung

Es ist vor Baubeginn durch einen Biologen zu prüfen, ob sich in den zu fallenden Obstbäumen Höhlen oder ähnliche Strukturen befinden, welche als Lebensstätte fungieren könnten. Gfs sind CEF-Maßnahmen auszuarbeiten und der Unteren Naturschutzbehörde zu melden. Sollten im Zuge der Baufeldfreimachungen Gehölze entfernt werden müssen, ist dies nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1.10. – 28.2. möglich.

### VI. Verfahrensvermerke

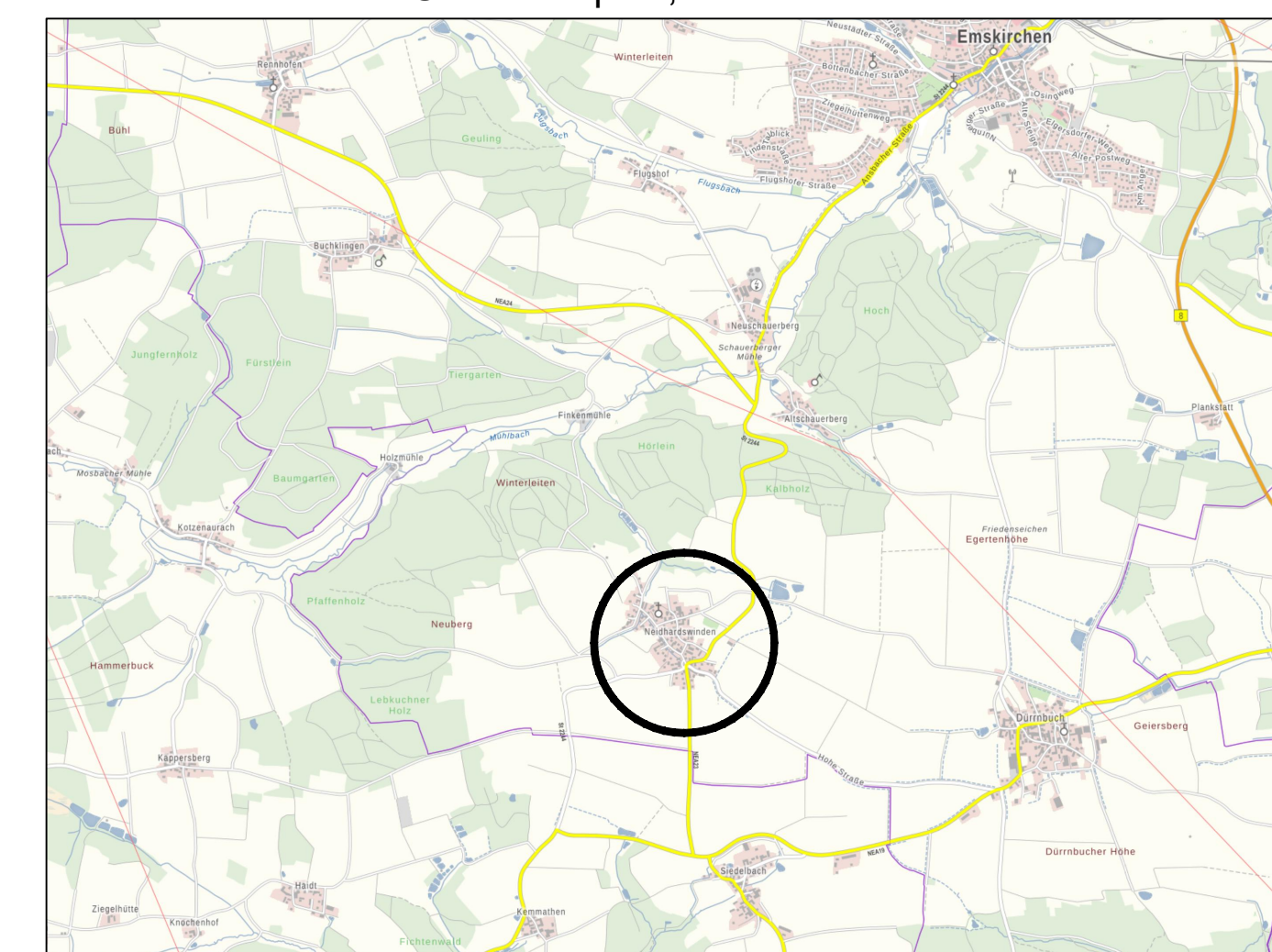
- Der Gemeinderat des Marktes Emskirchen hat in seiner Sitzung am 23.09.2022 die Aufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 7 „Neidhardswinden“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in KW 42/2022 im Marktboten vom 17.10.2022 öffentlich bekannt gemacht.
- Für das Bebauungsverfahren 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.
- Mit Beschluss vom 23.09.2022 hat der Gemeinderat den Entwurf der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung N. 7 „Neidhardswinden“ mit Begründung in der Fassung vom 23.09.2022 gebilligt. Der Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2022 bis 25.11.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Eine erneute Auslegung fand in der Zeit vom 00.00.2023 bis einschl. 00.00.2023 nach Veröffentlichung am 00.00.2023 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.2022 bis einschl. 25.11.2022 sowie in der Zeit vom 00.00.2023 bis einschl. 00.00.2023 beteiligt.
- Über alle eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Gemeinderatssitzung am 17.02.2023 sowie am 00.00.2023 Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Gemeinderat des Marktes Emskirchen hat in seiner Sitzung am 00.00.2023 die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 7 „Neidhardswinden“ mit Begründung jeweils Stand 00.00.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Emskirchen, den

1. Bürgermeisterin Frau Winkelspecht

- Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Marktboten vom 00.00.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 7 „Neidhardswinden“ 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 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022, folgende Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 7 „Neidhardswinden“ im Ortsteil Neidhardswinden 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 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 Teilflächen der Flurnummern 51 und 59/4, Gemarkung Neidhardswinden. Die Flurnummer ist auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

#### § 2 Regelungsinhalt:

Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Plan, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sowie Verfahrensvermerken. Eine Begründung ist beigefügt. Im Plan ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 00.00.2023 beschlossene Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 7 "Neidhardswinden" wird hiermit ausgefertigt.

Emskirchen, den 00.00.2023

(Winkelspecht, 1. Bürgermeisterin)

## Markt Emskirchen

Landkreis Neustadt a. d. Aisch

### Ortsteil Neidhardswinden Einbeziehungsatzung Nr. 7 "Neidhardswinden"

Entwurf, erneut

Stand 17.02.2023

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