

Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Traishöchstädt des Marktes Dachsbach

Einbeziehungssatzung „Ortsabrundung Traishöchstädt Südwest“

Vom 08.07.2022

Der Markt Dachsbach erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74), § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) und Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), folgende Einbeziehungssatzung:

„Ortsabrundung Traishöchstädt Südwest“.

Die Satzung besteht aus den zeichnerischen Festsetzungen der Planblätter Lageplan 1 und 2 vom 08.04.2022, den folgenden textlichen Festsetzungen, der Begründung, der Baumbestandsaufnahme in Plan und Liste, der Obstsortenliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken, der artenschutzfachlichen Stellungnahme sowie der 2D-Wasserspiegellagenberechnung als Anlage.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Geltungsbereich



Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Plandarstellung in Anlage 1 Planblatt vom 08.04.2022, die Bestandteil dieser Satzung ist. Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegende Fläche der Fl.-Nr. 46/3 und die Teilfläche der Fl.-Nr. 92 der Gemarkung Traishöchstädt werden in den bebauten Ortsteil Traishöchstädt einbezogen.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen und des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

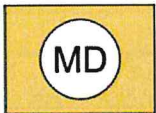
§ 3 Festsetzungen

Für die bauliche Nutzung des in § 1 festgesetzten Geltungsbereiches werden aufgrund von § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrelevanten Festsetzungen getroffen.

Die angewandte Nummerierung unter § 3 Festsetzungen orientiert sich an der Planzeichenverordnung. Nicht benötigte Nummern werden übersprungen.

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der im Geltungsbereich festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB i.V.m. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).



Die Fläche der Fl. Nr. 46/3 der Gemarkung Traishöchstädt wird als **Dorfgebiet** festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GFZ < 0,60 Geschossflächenzahl GFZ kleiner 0,60.
- 2.2 GRZ ≤ 0,35 Grundflächenzahl GRZ von maximal 0,35.
- 2.3 I Maximal 1 Vollgeschoss zulässig (Teilfläche Grundstück 1)
II Maximal 2 Vollgeschosse sind zulässig (Grundstück 1 und 2)
- 2.4 Die Festlegung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EG-FFH) des Hauptgebäudes erfolgt entsprechend dem vorliegenden Höhenmaß als NN Höhe. Die Höhe in m NN ist als Festsetzung in der Planzeichnung angegeben. Zulässig ist eine Abweichung von der angegebenen EG-FFH von +/- 0,30 m. Höhenbezug und Referenzhöhe ist der Schachtdeckel des Schmutzwasserkanals Schachtnummer 10 mit einer Höhe von 294,28 m NN.
- 2.5 Maximal zulässige Traufwandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), gemessen von Oberkante (OK) Erdgeschossfertigfußboden bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Außenwand.
Traufhöhe bei 1 Vollg. max. TH 3,50 m
Traufhöhe bei 2 Vollg. max. TH 6,50 m
Ein Kniestock ist nur bei eingeschossiger Bauweise bis max. 0,80 m zulässig.

2.6 Maximal zulässige Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), gemessen von OK Erdgeschossfertigfußboden bis OK Dachhaut am First.

Firsthöhe bei 1 Vollg. max. FH 6,50 m

Firsthöhe bei 2 Vollg. max. FH 9,50 m

Bei Pultdach gilt der höhere Dachabschluss als First. Die Firsthöhe von Gebäuden mit Pultdächern muss den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.

Firsthöhe bei Pultdach und 1 Vollg. max. FH 5,00 m

Firsthöhe bei Pultdach und 2 Vollg. max. FH 8,00 m

2.7 \longleftrightarrow Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Abweichungen bis max. $\pm 5^\circ$ sind zulässig.

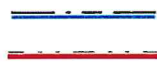
2.8 Dachneigungen von 20° bis 48° sind zulässig.

Als Deckungsmaterial sind rote bis rotbraune Dachziegel und Dachsteine zulässig.

Als Dachform sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig. Pultdächer sind auch begrünt zulässig.

Für Nebengebäude gelten die gleichen Dachformen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Die mit Hauptgebäuden überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt.

Abweichend von Art. 6 BayBO sind mit der Einhaltung der Baugrenzen und Baulinien die Abstandsflächen entsprechend der festgesetzten Baukubaturen abgegolten.

6. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Brücke über den gemeindlichen Aschenbach.

Der Abstand zwischen dem Abfluss HQ₁₀₀ und der Konstruktionsunterkante der Überfahrt muss mindestens 30 cm betragen, sodass die Unterkante der Brücke mindestens auf einer Höhe von 293,70 m ü NN auszuführen ist.

Beim Brückenbau darf kein Eingriff in die Gewässersohle erfolgen.

Die Brücke ist hochwasserangepasst entsprechend § 78 Abs. 3 Nr. 3 WHG auszuführen.

7. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über private Hausbrunnen sicherzustellen. Bohrungen sind dem Landratsamt anzuzeigen.

Gemeinschaftliche Nutzung von Trinkwasserbrunnen durch mehrere Anwesen ist zulässig so weit die Zuständigkeit für den Unterhalt und die Pflege eindeutig zugeordnet und geregelt ist.

Notwendige Kontrolluntersuchungen und Prüfungen sind durch die privaten Brunnenbetreiber auf eigene Kosten zu veranlassen.

Die Bau- und Betriebsgenehmigungen für die privaten Trinkwasserversorgungsanlagen

gen sind im zeitlichen Zusammenhang mit dem Einreichen der Eingabeplänen der Wohn- und Nebengebäude bei den zuständigen Behörden (Landratsamt) gemäß § 49 Abs. 1 WHG durch die Eigentümer einzuholen.

Die einschlägigen Vorschriften sind dabei zu beachten.

8. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem innerhalb des Planungsgebietes auszubauen.

Die Beseitigung des Schmutzwassers hat über den bestehenden Schmutzwasserkanal zu erfolgen.

Zur Sicherung der Funktionalität der Schmutzwasserableitung bis zum gemeindlichen Schmutzwasserkanal kann 1 Dachrinne pro Baugrundstück an den Schmutzwasserkanal mit angeschlossen werden.

Die einschlägigen Vorschriften sind dabei zu beachten.

Niederschlagswasser, einschließlich Dachwasser, das nicht vor Ort versickern oder in Zisternen eingeleitet werden kann, muss in den gemeindlichen Graben an der südlichen Grundstücksgrenze eingeleitet werden. Dabei sind das Wasserhaushaltsgesetz WHG, die NWFreiV, TRENGW und TREN OG zu beachten.

Siehe dazu auch Punkt 10.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund- und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten.

9. Grünflächen



Festsetzung einer privaten Grünfläche als Ausgleichsfläche im Umgriff einer bisherigen Damwild-Weidehaltung in einer abgegrenzten Teilfläche auf Flur Nr. 55 der Gemarkung Traishöchstädt.

Die Fläche ist als extensive Kräuterriese ohne Düngung mit zweischüriger Mahd und Entfernung des Schnittmaterials zu nutzen. Die erste Mahd ist nicht vor Anfang Juli, die zweite Mahd erst nach dem 15. September zulässig.

Zwischen den Obstbaumreihen kann ein Streifen von ca. 2,50 m Breite als unbefestigter Grünweg und Zufahrt zur südwestlichen Damwildweide genutzt werden.

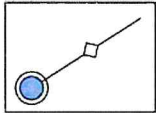
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück in einer Zisterne zu sammeln und für Gartenbewässerung, WC-Spülung oder andere Zwecke zu verwenden, für die kein Trinkwasser benötigt wird.

Überlaufwasser aus der Zisterne soll, so weit möglich, in Gartenflächen, Rasenflächen, Rasenmulden oder Pflanzmulden geleitet und versickert werden. Die gesetzlichen Vorgaben entsprechend NWFreiV und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser nach TRENGW sind

dabei einzuhalten.

Alle überschüssigen, unbelasteten Oberflächenwässer müssen in den gemeindlichen Gräben südlich der Baugrundstücke eingeleitet werden. Falls notwendig müssen Einleitungsgenehmigungen im Rahmen der Genehmigungsverfahren eingeholt werden.

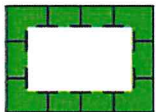


Oberflächenwasserableitung als Verrohrung - Übergabeschacht
Ausweisung von je 1 Oberflächenwasseranschluss pro Baugrundstück.
Jeder Anschluss muss vor Ableitung in öffentliche Flächen und Gräben einen Kontrollschacht erhalten.

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Es wird die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ angewandt. Aus der in der Begründung enthaltenen Berechnung ergibt sich eine notwendige Ausgleichsfläche von 1167,50 m².

Alle festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier die Ausgleichsfläche. Anlage der Ausgleichsfläche als Streuobstwiese mit Obstbaumhochstämmen als Grünkorridor zwischen den Damwildhaltungen.
Die Ausgleichsfläche muss zum westlich angrenzenden Biotop und über den bereits vorh. Durchgangsstreifen zur Ortsverbindungsstraße und der Hecke am Straßenrand ohne Einfriedung offen bleiben. Die Zäune zu den Damwildgehegen müssen für Kleintiere durchgängig sein.
Ausgleichsflächen müssen dem Naturhaushalt vollumfänglich zur Verfügung stehen.
Sie dürfen nicht als Lager-, Garten- oder Fahrflächen genutzt werden. Für die notwendige Zufahrt zum südlichen Damwildgehege wird bei der Ausgleichsflächenberechnung ein Streifen von 2,50 m Breite als Durchfahrtsstreifen nicht angerechnet. Dieser ist beidseits mit Totholz-Stämmen zu markieren.



Pflanzung von Obstbaumhochstämmen
Im Geltungsbereich der Einbeziehungsatzung sowie der Externen Ausgleichsfläche, sind Obstbäume zu pflanzen.

Gepflanzt werden können Hochstämme 2xv geeigneter Apfel-, Birnen-, Kirschen- und Walnussorten, Stammumfang 10-12 cm. Zur Artenauswahl siehe die Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken.

Anzahl und Standort wie in Anlage 1 Planblatt und Anlage 2 Planblatt Externe Ausgleichsfläche verzeichnet.

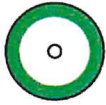
Die Pflanzstandorte können von den Planzeichen um bis zu 5 m abweichen. Die Pflanzabstände der Bäume untereinander sind dabei einzuhalten. Im Bereich der Freileitungstrasse ist ein Bewuchsbeschränkungsbereich von 8,50 m beidseits der Leitungssachse von Obstbaumpflanzungen freizuhalten.

Pflanzabstand ca. 10 m zu neuen Obstbaumhochstämmen und vorhandenen angrenzenden Bäumen und Baumhecken.

Eine Pfahlsicherung der gepflanzten Obstbäume ist vorzunehmen.

Die erforderlichen Erziehungs- und Pflegeschritte sind je nach Bedarf durchzuführen. Die ersten 5 Jahre ist ein fachgerechter Erziehungschnitt durchzuführen. Zudem sind die Bäume in den ersten 5 Jahren ausreichend zu wässern. Danach sind die Bäume durch fachgerechte regelmäßige Pflegeschritte zu erhalten.

Ausfälle sind gleichartig, mindestens aber nach Liste, zu ersetzen.



Pflanzung neuer Einzelbäume zur Grundstückseingrünung

Die Pflanzstandorte können von den Planzeichen um bis zu 5 m abweichen. Schutzabstände von 2,5 m zu vorhandenen Leitungstrassen sind einzuhalten.

Vorgeschlagene Baumarten: Pflanzgröße min. 3xv mDB, 16-18

AL	Alnus cordata	Herzblättrige Erle
	Castanea sativa -	Esskastanie
	Fraxinus ornus	Blumenesche
JU	Juglans nigra -	Schwarznuß
JU	Juglans regia	Gemeine Walnuss
	Populus tremula	Zitterpappel
	Prunus avium -	Vogelkirsche
	Quercus palustris	Sumpfeiche
	Quercus petraea	Trauben-Eiche
	Quercus robur -	Stieleiche
	Salix alba	Silberweide
	Salix babylonica	Babylonische Trauerweide
	Tilia platyphyllos -	Sommerlinde



Vorhandenen Baum erhalten - E

Bestehender Baum (E - erhaltenswert - nach Baumbewertung) erhalten. Bei Entfernung Ersatzpflanzung von mindestens 2 Bäumen pro entferntem Baum als Neupflanzung auf dem Baugrundstück oder in der Ausgleichsfläche.

Außenbeleuchtung

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED, max. 2.700 K) zu betreiben.

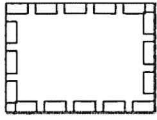
Zäune

Zäune sind ohne Sockel mit einem durchgehenden Mindestabstand von 15 cm zwischen Unterkante Zaun und Boden zu errichten, um für Kleintiere durchgängig zu sein.

15. Sonstige Planzeichen



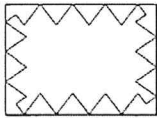
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Grunddienstbarkeiten

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

1. Eingetragenes Leitungsrecht für Wärmeleitung zur Versorgung von Haus Nr. 18a auf dem Baugrundstück Nr. 1.
2. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten Baugrundstück Nr. 2 auf dem Baugrundstück Nr. 1
Geh- und Fahrrecht für das Baugrundstück Nr. 2. Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsleitungen von Baugrundstück Nr. 2.
3. Leitungsrecht zu Gunsten Baugrundstück Nr. 2 auf dem Baugrundstück Nr. 1
Leitungsrecht für die Oberflächenwasserableitung von Baugrundstück Nr. 2



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

§ 4 Hinweise

1. Erschließung

Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die Fl.-Nrn. 502 sowie 92 und muss im Bereich der Fl. Nr. 92 noch mit einer Brücke über den gemeindlichen Aschenbach durch die Grundstücksbesitzer ausgebaut werden.

2. Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass durch landwirtschaftlichen Verkehr und die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke ausgehende Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. gelegentlich auftreten können und diese von den Anwohnern zu dulden sind.

3. Kulturdenkmale:

Falls innerhalb des Geltungsbereiches archäologische Fundstellen angetroffen werden, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen.

4. Bodenschutz:

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

5. Altlasten:

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Ortsabrundung Traishöchstädt Südwest“ sind bisher keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten Altlasten bekannt werden, sind diese beim Landratsamt zu melden.

6. Versickerungsfähige Beläge:

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind Flächen für den ruhenden und fließenden Verkehr nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

§ 5 Anlagen

- Anlage 1: Planblatt
- Anlage 2: Planblatt Externe Ausgleichsfläche
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Baumbestandsaufnahme Tabelle und Lageplan
- Anlage 5: Obstsortenliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken
- Anlage 6: Artenschutzrechtliche Stellungnahme
- Anlage 7: 2D-Wasserspiegellagenberechnung,
Aktenvermerk Büro Christofori und Partner,
Ergänzungsschnitt zum Brückenstandort in der Satzung

§ 6 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Am 08.04.2022 wurde vom Marktgemeinderat Dachsbach dem Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung für die Flur-Nr. 46/3 sowie einer Teilfläche der Flur-Nr. 92, Gemarkung Traishöchstädt zur Errichtung von 2 Wohnhäusern mit Garagen zugestimmt. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit dem Namen „Ortsabrundung Traishöchstädt Südwest“ beträgt ca. 0,23 ha.

Die Bauleitplanung und die Erschließung der Grundstücke sind im Rahmen von Städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB zu regeln.

Billigung

Der Marktgemeinderat Dachsbach hat mit Beschluss vom 08.04.2022 den Entwurf der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für das Gebiet „Ortsabrundung Traishöchstädt Südwest“ gebilligt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Satzung wurde in der Zeit vom 27.04.2022 bis 31.05.2022 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 20.04.2022 (§ 34 Abs. 6, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB).

Beteiligung der Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 27.04.2022 bis 31.05.2022 (§ 34 Abs. 6, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 4 Abs. 2 BauGB).

Dem Landratsamt Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim wurde auf Antrag eine Fristverlängerung bis 24.06.2022 gewährt.

Dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach wurde auf Antrag eine Fristverlängerung bis 21.06.2022 gewährt.

Abwägungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Dachsbach hat am 08.07.2022 die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und aus der Beteiligung der Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange abgewogen und beschlossen.

Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Dachsbach hat am 08.07.2022 die Einbeziehungssatzung „Ortsab-
rundung Traishöchstädt Südwest“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, dem Plan-
blatt, dem Planblatt Externe Ausgleichsfläche, der Begründung, dem Baumbestand, der
Obstsortenliste, der artenschutzrechtlichen Stellungnahme sowie der 2D-Wasserspiegella-
genberechnung in der Fassung vom 08.07.2022 als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung wurde am 13.07.2022 im Markt Dachsbach ortsüblich be-
kannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dachsbach, den 02.08.2022



Peter Kaltenhäuser - 1. Bürgermeister



