

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

Einbeziehungssatzung „Ortsabrundung Dachsbach Nord“

Vom 10.12.2021

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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 Dachsbach Nord“.

Die Satzung besteht aus den zeichnerischen Festsetzungen des Planblattes Lageplan vom 10.12.2021, den folgenden textlichen Festsetzungen, der Begründung, den 4 Karten zum Naturschutzfachlichen Ausgleich, der Baumbestandsaufnahme in Plan und Liste, der Obstsortenliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken sowie der artenschutzfachlichen Stellungnahme als Anlage.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Geltungsbereich



Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planblatt Lageplan 1 vom 10.12.2021, das Bestandteil dieser Satzung ist. Dort ist der Geltungsbereich zeichnerisch dargestellt. Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegende Fläche der Fl.-Nr. 22 und die Teilflächen der Fl.-Nrn. 24 und 24/1 der Gemarkung Dachsbach werden in den bebauten Ortsteil Dachsbach 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).



Eine Teilfläche der Fl. Nr. 22 der Gemarkung Dachsbach wird als **Dorfgebiet** festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 $GFZ < 0,60$ Geschossflächenzahl GFZ kleiner 0,60.
- 2.2 $GRZ \leq 0,30$ Grundflächenzahl GRZ von maximal 0,30.
- 2.3 II Maximal 2 Vollgeschosse sind zulässig.
- 2.4 Die Festlegung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EG-FFH) des Hauptgebäudes erfolgt entsprechend dem vorliegenden Höhenaufmaß 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 + 0,20 m. Höhenbezug und Referenzhöhe ist der Schachtdeckel des Mischwasserkanals Schachtnummer 127 in der Schulstraße mit einer Höhe von 278,14 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 max. TH 6,50 m
- 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 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 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, angepasst an die Umgebungsbebauung, zulässig.

Graue Dachziegel und Dachsteine sind nur bei Belegung wenigstens einer der Dachflächen mit Photovoltaik oder Photothermie Elementen zulässig.

Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Für Nebengebäude gelten die gleichen Dachformen.

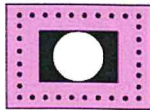
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



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

Mit der Einhaltung der Baugrenzen sind die Abstandsflächen abgegolten. Die Baugrenzen gelten nicht für Garagen, Carports und Nebengebäude.

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Verwaltungen (Bauhof, Rathaus, Vereine)

8. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem innerhalb des Planungsgebietes auszubauen.

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

Zur Sicherung der Funktionalität der Schmutzwasserableitung bis zum gemeindlichen Mischwasserkanal kann 1 Dachrinne des Baugrundstücks an den Schmutzwasserkanal mit angeschlossen werden.

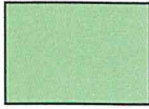
Die einschlägigen Vorschriften sind dabei zu beachten.

Niederschlagswasser, einschließlich Dachwasser, das nicht vor Ort versickern oder in Zisternen eingeleitet werden kann, wird flächig über Bodenmulden und Gartenflächen und die daran anschließende Ausgleichsfläche Richtung Aisch abgeleitet. Ableitungen, auch flächig Richtung Fl.-Nr. 23 sind unzulässig. Dabei sind die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetz WHG, die NWFreiV, TRENGW und TREN OG zu beachten.

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 zur Vernetzung von Grünstrukturen.

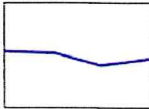
Die Streuobstwiese ist zweischürig ab 15. Juni zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Mulchen, Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz sind auf der Ausgleichsfläche unzulässig.

Dachbegrünung

Bei flach geneigten Pultdächern bis 5° Dachneigung und Flachdächern muss eine geeignete extensive oder intensive Dachbegrünung ausgeführt werden.

Bei Photovoltaiknutzung auf den für die Dachbegrünung geeigneten Flächen muss eine extensive, schattenverträgliche Dachbegrünung mit dazu angepassten und geeigneten Photovoltaik-elementen eingebaut werden.

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



Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100 Linie) der Aisch. Die HQ 100 Linie wurde aus den Planunterlagen der Bayerischen Vermessungsverwaltung (BayernAtlas) entnommen.

Durch die Baumaßnahme dürfen, innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Aisch, keine Veränderungen der Geländeoberfläche (Auffüllung, Abgrabungen, Gebäude, Terrasse, Rampen, etc.) erfolgen und keine Abflusshindernisse (z.B. Zäune, Buschwerk, etc. quer zur Abflussrichtung) entstehen.

Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind Wiesen- und Rasenflächen sowie befestigte Flächen zulässig, Gartenflächen sowie offene Böden sind unzulässig.

Sofern im Rahmen der weiteren Planung davon abgewichen werden soll, ist das verloren gehende Retentionsvolumen in den Bauantragsunterlagen darzustellen und zu ermitteln. Gehen mehr als 12 m³ Retentionsvolumen durch die Maßnahme verloren, ist das Retentionsvolumen umfangs-, funktions- und zeitgleich auszugleichen.

Zisterne

Zur Rückhaltung von Oberflächenwasser zur Grauwassernutzung und damit verbunden einer Reduzierung des Trinkwasserverbrauches muss eine Zisterne gebaut werden.

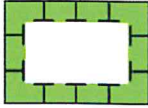
Der Überlauf aus der Zisterne muss zur Versickerung weiter geleitet werden. Eine direkte Einleitung aus der Zisterne in die Aisch ist nicht zulässig. Als Zisternengröße müssen pro 100 m² Dachfläche mind. 2,5 m³ Zisternenvolumen hergestellt werden.

Der Ausbau eines zweiten Leitungsnetzes im Wohnhaus für Grauwassernutzung zur Toilettenspülung, sowie zur Garten- und Grünflächenbewässerung ist vorzusehen.

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 787 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 einzelnen Bestandsbäumen ergänzt durch weitere Streuobstgehölze.

Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

Sie müssen dem Naturhaushalt vollumfänglich zur Verfügung stehen.

Sie dürfen nicht als Lager-, Garten- oder Fahrflächen genutzt werden.

Das Grünland auf der Ausgleichsfläche ist mit standortgerechtem Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 12, Fränkisches Hügelland anzulegen.



Pflanzung von Obstbäumen

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, insbesondere in der Ausgleichsfläche, sind Obstbäume zu pflanzen.

Zu pflanzen sind Hochstämme 2xv geeigneter Apfel-, Birnen-, Kirschen- und Walnuss-Sorten, Stammumfang 10-12 cm. Artenauswahl siehe Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken. Anzahl und Standort wie in Anlage 1 Planblatt verzeichnet.

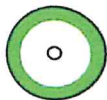
Die Pflanzstandorte können von den Planzeichen um bis zu 3 m abweichen.

Eine Pfahlsicherung der gepflanzten Obstbäume ist vorzunehmen.

Pflanzabstand ca. 10 x 10 m

Die erforderlichen Erziehungs- und Pflegeschnitte 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 Pflegeschnitte zu erhalten.

Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

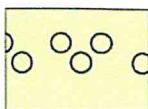


Pflanzung neuer Einzelbäume zur Grundstückseingrünung

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

Castanea sativa -	Esskastanie
Prunus avium -	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur -	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix alba Tristis	Trauerweide
Salix babylonica	Echte Trauerweide
Tilia platyphyllos -	Sommerlinde



Gehölzpflanzung als Ergänzung der bestehenden freiwachsenden Hecke und als Übergang zur geplanten Streuobstwiese.

Anpflanzung von einheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste. Ausfälle sind gleichartig, mindestens aber nach Liste, zu ersetzen.

Gehölzstreifen, Breite 5 m: Bäume und Sträucher als Feldhecke 3-reihig, Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand 1,0 m.

Pflanzung von Heistern 2xv 100-150.

Folgende Arten sind zu pflanzen:

Acer campestre -	Feldahorn
Cornus mas -	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus -	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium -	Vogel-Kirsche
Sambucus nigra -	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball



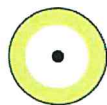
Vorhandenen Baum erhalten - SE

Bestehender Baum (SE - sehr erhaltenswert - nach Baumbewertung) erhalten, keine Ersatzpflanzung möglich.



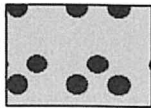
Vorhandenen Baum erhalten - E

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. Ersatzpflanzungen sind vor Durchführung mit der Unteren Naturschutzbehörde verbindlich abzusprechen.



Vorhandenen Baum erhalten - BE

Bestehenden Baum (BE - bedingt erhaltenswert - nach Baumbewertung) erhalten. Bei Entfernung Ersatzpflanzung von mindestens 1 Baum pro entferntem Baum als Neupflanzung auf dem Baugrundstück oder in der Ausgleichsfläche. Ersatzpflanzungen sind vor Durchführung mit der Unteren Naturschutzbehörde verbindlich abzusprechen.



Vorhandenen Gehölzstreifen erhalten

Bestehende freiwachsende Hecke erhalten. Die Hecke kann zur Pflege abschnittsweise zurückgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

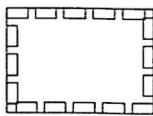
Außenbeleuchtung

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 zur bestehenden Hecke und zur Ausgleichsfläche sind ohne Sockel mit einem durchgehenden Mindestabstand von 10 cm zwischen Unterkante Zaun und Boden zu errichten, um für Kleintiere durchgängig zu sein.

15. Sonstige Planzeichen



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Fl.-Nr. 22 auf den Fl.-Nrn. 24/1 und 24.

Geh- und Fahrrecht für das Grundstück Fl.-Nr. 22.

Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsleitungen der Fl.-Nr. 22.

§ 4 Hinweise

1. Erschließung

Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die Fl.-Nrn. 24 sowie 24/1 und muss noch ausgebaut werden

Genauerer zu Ausbau und Kostenübernahme regelt die Erschließungsvereinbarung zwischen dem Bauwerber und dem Markt Dachsbach.

2. Wasserrechtliche Genehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG):

Nahezu das gesamte Baugrundstück liegt innerhalb der 60 m Zone der Aisch.

Das hat zur Folge, dass für alle Bauvorhaben eine wasserrechtliche Genehmigung nach Art. 20 BayWG eingeholt werden muss.

Bei Baugenehmigungen erfolgt dies im Rahmen des Verfahrens.

Bei genehmigungsfreien Anlagen bzw. Gebäuden ist die Einholung einer Genehmigung als Anlagengenehmigung entsprechend Art. 20 BayWG und daraus resultierend § 78 Abs. 5 Satz 1 zwingend einzuholen.

3. Versickerungsfähige Beläge.

Für alle im Außenbereich vorgesehenen Beläge ist zunächst die absolute Notwendigkeit aus der vorgegebenen Nutzung zu prüfen. Außerdem sollen statt dicht schließender geschlossener Beläge, wie Asphalt oder dichte Pflasterbeläge, versickerungsoffene Beläge, wie versickerungsfähiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitterbeläge oder Schotterrasen verwendet werden.

4. Duldung von Aktivitäten benachbarter gemeinschaftlicher und öffentlicher Nutzungen

Duldung der Aktivitäten des Sportvereins, des Kindergartens und des Bauhofes:

Beeinträchtigungen durch die Aktivitäten des Sportvereins auf dem nordöstlich angrenzenden Sportgelände für den Spiel- und Trainingsbetrieb, des Kindergartens während der Öffnungszeiten und des Bauhofes während der Betriebsstunden sind von den Anwohnern auf dem Einbeziehungsgrundstück zu dulden.

Bemessungsvorgaben sind dabei die derzeit üblicherweise anfallenden Immissionswerte.

Die angesprochene Duldung bestehender Aktivitäten wird auch im städtebaulichen Vertrag zur Durchführung der Einbeziehungssatzung zwischen dem Markt Dachsbach und dem Grundstücksbesitzer vereinbart.

5. Kulturdenkmale:

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

6. Bodenschutz:

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

7. Altlasten:

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

§ 5 Anlagen

Anlage 1: Planblatt

Anlage 2: Begründung

Anlage 3: Baumbestandsaufnahme in Plan und Tabelle

Anlage 4: 4 Karten zum naturschutzfachlichen Ausgleich

Anlage 5: Obstsortenliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken

Anlage 6: Artenschutzrechtliche Stellungnahme

§ 6 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Am 10.09.2021 wurde vom Marktgemeinderat Dachsbach dem Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung für die Flur-Nr. 22 sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 24 und 24/1, Gemarkung Dachsbach zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage zugestimmt. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit dem Namen „Ortsabrundung Dachsbach Nord“ beträgt ca. 0,33 ha.

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

Billigung

Der Marktgemeinderat Dachsbach hat mit Beschluss vom 10.09.2021 den Entwurf der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für das Gebiet „Ortsabrundung Dachsbach Nord“ gebilligt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Satzung wurde in der Zeit vom 30.09.2021 bis 02.11.2021 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 22.09.2021 (§ 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 sonstige Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 30.09.2021 bis 02.11.2021 (§ 34 Abs. 6, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 4 Abs. 2 BauGB).

Abwägungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Dachsbach hat am 10.12.2021 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 10.12.2021 die Einbeziehungssatzung „Ortsabrundung Dachsbach Nord“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung, dem Baumbestand, den 4 Karten zum naturschutzfachlichen Ausgleich, der Obstsortenliste sowie der artenschutzrechtlichen Stellungnahme in der Fassung vom 10.12.2021 als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung wurde am 22.12.2021 im Markt Dachsbach ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dachsbach, den 16.12.2021

Peter Kaltenhäuser - 1. Bürgermeister

