

2015



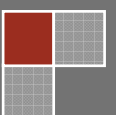
Markt
Dachsbach

Markt Dachsbach

Landkreis Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim

Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

„Nordwestlicher Dorfbereich von Oberhöchstädt“



Markt Dachsbach

Landkreis Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim



**Markt
Dachsbach**

Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

für den

„Nordwestlichen Dorfbereich von Oberhöchstädt“

Fassung vom 21.10.2015

Der Markt Dachsbach erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286) und § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478) folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1

Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegenden Grundstücke mit den Flurnummern 153 & 645 der Gemarkung Oberhöchstädt werden in den im Zusammenhang bebauten Gemeindeteil Oberhöchstädt einbezogen.

Die nachfolgende Planzeichnung im Maßstab **1:1.000** legt den Geltungsbereich fest:

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB i.V.m. § 5 der Baunutzungsverordnung (BaunVO), d.h. die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegenden Grundstücke mit den Flurnummern 153 & 645 der Gemarkung Oberhöchstädt werden einem Dorfgebiet zugerechnet.

§ 3

- (1) Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 1 Vollgeschoss festgelegt.
- (3) Die Dachneigung darf 32° bis 52° betragen. Als Dachform sind Satteldach oder Zeltdach zulässig.
- (4) Die Garage/Carport ist in dem dafür vorgesehenen Bereich zu positionieren. Auf dem Grundstück ist eine Wendemöglichkeit zu schaffen. Die Stauraumtiefe vor Garagen muss mind. 5 m betragen.

§ 4

Die im Geltungsbereich der Satzung dargestellte Eingrünung ist mit Ausnahme der Begrünung im Zufahrtsbereich zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Zur Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

- (1) Ausgleichsfläche:
- (2) Es sind 4-5 Hochstamm-Obstbäume mit einem Pflanzabstand von 7-10 auf der in der Anlage 1 festgesetzten Ausgleichsfläche zu setzen.
- (3) Auf der Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) ist extensive Grünlandnutzung zu betreiben (ein- bis zweischürige Mahd ab Mitte Juni, Schnittgutabräumung, Düngeverzicht).
- (4) Die Ausgleichsfläche darf nicht eingezäunt oder als Garten genutzt werden, Freizeitnutzung oder Ähnliches sind untersagt.
- (5) Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres fachgerecht umzusetzen, im Anschluss ist die Entwicklung, Pflege und Erhaltung sicherzustellen.
- (6) Die Fertigstellung der Ausgleichsfläche ist dem Landratsamt Neustadt a. d. Aisch anzuzeigen.
- (7) Weiter Hinweise:
 - (1) bei Gehölzpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.
 - (2) Meldung der Ausgleichsfläche beim LfU nach Bescheiderlass der Gestattungsbehörde und Anzeige dieser Meldung an die UNB.

§ 5

Die Ausfahrt auf die Gemeindestraße hat in dem in der Planzeichnung festgelegtem Bereich zu erfolgen. Das Sichtdreieck darf nicht durch Bebauung (Garage, Carport, Gartenzaun, Hecke) beeinträchtigt werden. Das Sichtdreieck ist von jeder Bepflanzung über 80 cm Höhe freizuhalten. Einzelne wenige Baumstämme können im Bereich der Sichtdreiecke verbleiben. Die Lage der Einfahrt ist nach Anlage 1 herzustellen.

§ 6

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt Dachsbach

Dachsbach, den 04.02.2015



Markt
Dachsbach

(Siegel)

Regus
(Erster Bürgermeister)

Begründung:

❖ Ausgangslage:

Trotz ihrer Ortsrandlage sind die Grundstücke in das Gesamtbild des Dorfes harmonisch eingebunden.

❖ Veranlassung:

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 645 der Gemarkung Oberhöchstädt befindet sich in Besitz der Familie Lang. Es ist geplant, dass Herr Lang auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 645 ein Einfamilienhaus errichtet. Die Bewirtschaftung und Pflege der Garten- und Nutzflächen kann dadurch gewahrt bleiben.

Die Fläche ist von der umliegenden Wohnbebauung geprägt. Durch den Erlass der Einbeziehungssatzung kann die Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden und somit die bauplanungsrechtliche Grundlage für einen Wohnhausbau geschaffen werden.

❖ Regelungsbedarf:

Die bestehende Ortsrandbegrünung (Hecke) ist mit Ausnahme der Begrünung im Zufahrtsbereich zu erhalten.

❖ Eingriffsregelung:

Eingriffsfläche - Gesamteingriffsfläche: ca. 300 m²

❖ Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

VG Uehlfeld, Bauamt

Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gelegene Fläche kann in die Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in Kategorie II (mittlere Bedeutung) eingestuft werden.

Die Schutzgüter Wasser und Kleinklima sind nicht betroffen.

❖ Art und Schwere des Eingriffs

In der Einbeziehungssatzung wird keine GRZ festgesetzt. Nachdem die umliegenden Grundstücke weiträumig bebaut sind, ist gem. § 34 BauBG im Plangebiet eine Überschreitung einer GRZ von 0,35 nicht zu erwarten, so dass insgesamt von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad (Typ B) auszugehen ist.

Damit ergibt sich eine Beeinträchtigungsintensität der Matrix BI von 0,5 bis 0,8.

❖ Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung

Nachdem durch die Bebauung keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind, ist die Wahl des niedrigsten Wertes angemessen:

Dabei ergibt sich folgende Ausgleichsverpflichtung: $300 \text{ m}^2 \times 0,50 = 150 \text{ m}^2$

❖ Potenzielle Ausgleichsflächen:

Für die Ausgleichsverpflichtung von 150 m^2 wird eine Fläche auf Fl.Nr. 645, Gemarkung Oberhöchstädt, herangezogen. Die genaue Lage der Fläche wird im Freiflächengestaltungsplan festgelegt. Die Fläche ist als extensiv genutzte Wiesenfläche mit 4-5 hochstämmigen Obstbäumen und einer Hecke anzulegen und zu erhalten.

❖ Umweltbericht:

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet werden.

Markt Dachsbach

Dachsbach, den 04.02.2015



**Markt
Dachsbach**

(Siegel)

Regus
(Erster Bürgermeister)