

# Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Breitenau des Marktes Obernzenn

## Einbeziehungssatzung „Ortserweiterung Breitenau Ost“

Vom 15.01.2020

---

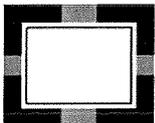
Die Marktgemeinde Obernzenn erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, folgende Einbeziehungssatzung:

### **„Ortserweiterung Breitenau Ost“.**

Die Satzung besteht aus den zeichnerischen Festsetzungen des Planblattes Lageplan vom 15.01.2020, den folgenden textlichen Festsetzungen mit Begründung sowie dem Plan und Kataster zum Baumbestand als Anlage.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

##### **Geltungsbereich**



Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planblatt Lageplan vom 29.10.2019, das Bestandteil dieser Satzung ist. Dort ist der Geltungsbereich zeichnerisch dargestellt. Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegende Fläche Flur Nr. 945/1, 945/2 und die Teilfläche der Flur Nr. 945 der Gemarkung Oberaltenbernheim wird in den bebauten Ortsteil Breitenau 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.

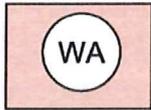
#### **§ 3 Festsetzungen**

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 Nummerierung orientiert sich an der Planzeichenverordnung. Nicht benötigte Nummern werden ausgelassen.

## 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 Flächen Fl. Nr. 945/1, 945/2 und die Teilfläche der Fl. Nr. 945 der Gemarkung Oberaltenberheim werden einem **Allgemeinen Wohngebiet** zugerechnet.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  $GFZ < 0,60$  Es gilt eine Geschossflächenzahl GFZ kleiner 0,60.
- 2.2  $GRZ \leq 0,30$  Es gilt eine Grundflächenzahl GRZ von maximal 0,30.
- 2.3 II Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- 2.4 Die Festlegung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EG-FFH) der Hauptgebäude erfolgt bezogen auf die vorliegenden Höhenaufmaße und die einzelnen Baufelder nach Höhe Meter über NN.  
Die Höhen sind 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 211023 (393,35 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  
Ein Kniestock ist nur bei eingeschossiger Bauweise bis max. 0,60 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 max. FH 9,70 m  
Bei Pultdächern gilt der höhere Dachabschluss als First. Die Firsthöhe von Gebäuden mit Pultdächern muss den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.
- 2.7  $\longleftrightarrow$  Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Bei doppelter Angabe sind beide Richtungen zulässig. Abweichungen bis max.  $\pm 5^\circ$  sind zulässig.
- 2.8 Dachneigungen von  $20^\circ$  bis  $48^\circ$  sind zulässig.  
Als Dachform sind Satteldach, Walmdach und Pultdach zulässig.

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



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

Sofern Baugrenzen geringere Abstandsflächen als Art. 6 BayBO zulassen würden, gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung. Die Baugrenzen gelten nicht für Garagen und Nebengebäude.

## 6. Verkehrsfläche



Die Bereiche, in denen Zufahrten zu den Baugrundstücken gestattet sind, sind durch Einfahrtsbereiche festgesetzt.

## 7. Wasserversorgung

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

Gemeinschaftliche Nutzung von Trinkwasserbrunnen durch mehrere Anwesen ist zulässig soweit 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 sind im zeitlichen Zusammenhang mit dem Einreichen der Eingabepläne 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.

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.

## 8. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung hat über das bestehende Trennsystem in der Erschließungsstraße zu erfolgen. Das Schmutzwasser wird in der Ortsstraße der bestehenden Mischwasserkanalisation zugeleitet.

Die einschlägigen Vorschriften sind dabei zu beachten.

Niederschlagswasser, das nicht vor Ort versickern oder in Zisternen eingeleitet werden kann, muss über den Niederschlagswasserkanal der Vorflut zugeführt werden.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist ab 1.000 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein gesondertes wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Der Antrag ist mit den nach der WPBV (Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren) notwendigen Unterlagen in vierfacher Ausfertigung beim Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim einzureichen. Für die Beurteilung und Bemessung der Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind hierbei die wasserwirtschaftlichen Vorgaben (z. B. DWA-Arbeitsblätter A 117, A 138; DWA-Merkblatt M 153) zu beachten und einzuhalten.

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

## 9. Grünflächen

9.1 Für das Vorhaben wird das Vereinfachte Verfahren nach Leitfaden zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angewandt. Nach dem in der Begründung enthaltenen Kriterienkatalog können alle Fragen bejaht werden, sodass das Vereinfachte Verfahren Anwendung finden kann.

Daher werden an Stelle einer Ausgleichsfläche die notwendigen grünordnerischen Maßnahmen als Vorgaben festgesetzt.

Die Pflanzbindungen sind zwingend einzuhalten und beim Markt Oberzenn nachzuweisen.

9.2 Festsetzungen zur Grünordnung:



Die im Geltungsbereich als Bestand eingezeichneten Bäume entlang der Erschließungsstraße sind zu erhalten.

Es ist ein ausreichender Abstand unter Einhaltung der DIN 18920 Schutz von Bäumen und Gehölzbeständen bei den Bauarbeiten einzuhalten. Es ist besonders auf den Schutz des Wurzelraums der Bäume zu achten.

Im Umkehrfall ist bei der Neupflanzung von Bäumen das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten, insbesondere in Bezug auf den einzuhaltenden Mindestabstand von 1,50 m von der Pflanzung zur Leitung.

Muss ein Baum entnommen werden, weil die Anbindung an bereits vorbereitete Ver- und Entsorgungsleitungen oder die planerisch erforderlichen und verbindlichen Festlegungen der Zufahrten dies erfordern, müssen auf dem Grundstück als Ersatz neue Bäume gepflanzt werden.

Für einen in der Baumbestandsaufnahme vom 26.07.2019 mit E (erhaltenswert) bewerteten Baum sind 2 Streuobstbäume und für einen mit BE (bedingt erhaltenswert) bewerteten Baum ist 1 Obstbaum zu pflanzen. Aus den in der Begründung vorgeschlagenen verschiedenen Apfel-, Birnen- und Kirscharten ist auszuwählen; auch die Walnuss in geeigneten Sorten ist vorgeschlagen.



Pflanzung neuer Einzelbäume

Die Pflanzstandorte können von den Planzeichen um bis zu 5 m abweichen.

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

Castanea sativa -	Esskastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans nigra -	Schwarznuß
Juglans regia -	Walnuß
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur -	Stieleiche
Tilia cordata -	Winterlinde



Pflanzung von Obstbäumen

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist als Übergang von der zukünftigen Gartenfläche zur Ackerflur eine Obstbaumreihe mit mindestens 10 Bäumen zu pflanzen.

Zu pflanzen sind Hochstämme geeigneter Apfel-, Birnen-, Kirschen- und Walnussorten (Stammumfang 8-10 cm, Artenauswahl siehe Begründung).

Die Pflanzstandorte können von den Planzeichen um bis zu 5 m abweichen.

Pflanzabstand min. 8 x 8 m max. 12 x 12 m

Die ersten 5 Jahre ist ein fachgerechter Erziehungsschnitt je nach Bedarf durchzuführen. Zudem sind die Bäume die ersten 5 Jahre ausreichend zu wässern. Danach sind die Bäume durch fachgerechte regelmäßige Pflegeschnitte zu erhalten.



Festsetzung einer privaten Grünfläche als Puffer und Übergang zu Straßenverkehrsfläche der Ortsverbindungsstraße nach Rappenaau.

## 15. Sonstige Planzeichen



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

Garagen, Carports und Stellplätze müssen innerhalb der Abgrenzung angeordnet werden.

## § 4 Hinweise

### 1. 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.

### 2. Kulturdenkmale:

Falls innerhalb des Geltungsbereiches archäologische Fundstellen angetroffen werden, wird auf die Meldepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

### 3. Bodenschutz:

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

### 4. Altlasten:

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Ortserweiterung Breitenau Ost“ sind bisher keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten Altlasten bekannt werden, sind diese beim Landratsamt zu melden.

## § 5 Anlagen

Anlage 1: Planblatt

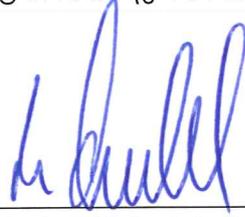
Anlage 2: Begründung

Anlage 3: Baumbestandsaufnahme von 26.07.2019, Tabelle mit Lageplan

## § 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Obernzenn, den 06.02.2020



Markus Heindel - 1. Bürgermeister

