

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

Einbeziehungssatzung „Egenhausen - Ortserweiterung Schlosswiese Süd“

Vom 14.04.2021

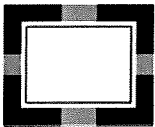
Die Marktgemeinde Oberzenn erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350), § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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 Gesetz vom 24. Juli 2020 (Gbl. S. 381), folgende Einbeziehungssatzung:

„Egenhausen - Ortserweiterung Schlosswiese Süd“.

Die Satzung besteht aus den zeichnerischen Festsetzungen des Planblattes Lageplan vom 14.04.2021, den folgenden textlichen Festsetzungen mit Begründung sowie der Obstsortenliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken als Anlage.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Geltungsbereich



Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planblatt Lageplan vom 14.04.2021, das Bestandteil dieser Satzung ist. Dort ist der Geltungsbereich zeichnerisch dargestellt. Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegenden Flächen Fl.-Nr. 9/3 und 7/1 sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 9 der Gemarkung Egenhausen werden in den bebauten Ortsteil Egenhausen 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

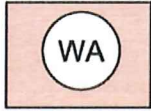
Für die bauliche Nutzung des in § 1 festgesetzten Geltungsbereiches werden aufgrund von § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrelevanten Festsetzungen getroffen:

Hinweis:

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).


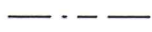


Die Flächen Fl. Nr. 9/3 und 7/1 der Gemarkung Egenhausen werden einem **Allgemeinen Wohngebiet** zugerechnet.

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 oberirdische Vollgeschosse zulässig. Unabhängig davon ist ein Kellergeschoss zulässig.
- 2.4 Die Festlegung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EG-FFH) der Hauptgebäude erfolgt bezogen auf die vorliegenden Höhenaufmaße und die einzelnen Baufelder nach Höhe in 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 Mischwasserkanals Schachtnummer 304032 (419,46 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
- 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 Dachformen sind Satteldach (SD), Krüppelwalmdach (KWD) und versetztes Pultdach (PDv) zulässig.
Als Deckungsmaterial sind rote bis rotbraune Dachziegel und Dachsteine zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-  Die mit Hauptgebäuden überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Mit der Einhaltung der Baugrenzen gelten die Abstandsflächen als abgegolten. Die Baugrenzen gelten nicht für Nebengebäude.
-  Abgrenzung unterschiedlicher Bauebenen mit Vorgabe der EG-FFH in Bezug auf Einfahrt bzw. Gartenanschluss.

8. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung hat über das bestehende Kanalnetz in der Erschließungsstraße zu erfolgen. Das Schmutzwasser wird in der Ortsstraße der bestehenden Mischwasserkanalisation zugeleitet. Die einschlägigen Vorschriften sind dabei zu beachten.

Niederschlagswasser muss in eine Retentionszisternen eingeleitet werden, der Überlauf, der nicht versickern kann, muss ebenfalls über den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist ab 1.000 m² 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. Da das eigentliche Baugrundstück selbst nur rund 940 m² groß ist und die GRZ bei 0,30 liegt, wird die o.g. Bagatellgrenze von 1.000 m² versiegelter Fläche nicht erreicht werden.

Für die Hof- und Stellplatzflächen sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Die Wahl des versickerungsfähigen Belages obliegt dem Vorhabenträger bzw. Bauherren.

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

9. Grünflächen

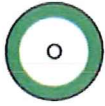
- 9.1 Für das Vorhaben wird das Vereinfachte Vorgehen nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angewandt. Nach dem in der Begründung enthaltenen Kriterienkatalog können alle Fragen bejaht werden, sodass die Vereinfachte Vorgehensweise Anwendung finden kann.

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

Die Pflanzbindungen sind zwingend einzuhalten und nach Erstellung beim Markt Oberzenn per Fotodokumentation nachzuweisen.

- 9.2 Festsetzungen zur Grünordnung:

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 zu achten.



Pflanzung von Einzelbäume

Bei der Neupflanzung von Bäumen ist 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.

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

Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.



Pflanzung von Obstbäumen

Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist als Übergang von der zukünftigen Gartenfläche zur Wiese eine Obstbaumreihe mit mindestens 3 Bäumen zu pflanzen.

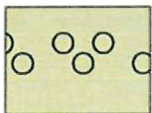
Zu pflanzen sind Hochstämme, alternativ auch Halbstämme, geeigneter Apfel-, Birnen-, Kirschen- und Walnussorten, Stammumfang 8-10 cm, Artenauswahl siehe Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken.

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

Pflanzabstand ca. 10 x 10 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.

Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.



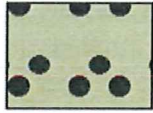
Gehölzstreifen anpflanzen

Pflanzung einer 2-reihigen frei wachsenden Hecke aus heimischen Laubgehölzen.

Vorgeschlagene Straucharten 2xv oB 100-150:

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Cydonia oblonga	Quitte
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Pyrus communis	Holzbirne
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus torminalis	Elsbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

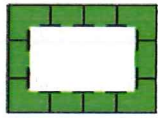


Gehölzstreifen erhalten

Der Gehölzstreifen der vorhandenen Ökokatasterfläche ist zu erhalten.

Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsfläche.

Ersatzfläche mit dem Faktor 1,0 für die entfallende Südspitze der bestehenden A/E-Fläche aus dem Ökoflächenkataster.

Die entfallenden Heckenteile sind gemäß Pflanzliste unter „Gehölzstreifen anpflanzen“ zu ersetzen.

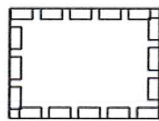
Ausgleichsflächen dürfen zur freien Landschaft hin nicht eingefriedet werden. Sie dürfen nicht als Garten-, Lager- oder Fahrflächen genutzt werden.

15. Sonstige Planzeichen



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

Stellplätze müssen innerhalb der Abgrenzung angeordnet werden.



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grunddienstbarkeit mit Leitungsrecht für alle Ver- und Versorgungsleitungen wie Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Trinkwasser, Strom, Telekommunikationslinien und dergleichen.

§ 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. 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 Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) 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 „Egenhausen – Ortserweiterung Schlosswiese Süd“, Markt Oberzenn, sind (Stand 08.04.2021) keine Altlastverdachtsflächen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (Altlastenkataster) eingetragen. Es liegen keine Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches vor. Dies bedeutet jedoch keine zwingende Altlastenfreiheit der betroffenen Grundstücke.

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist un-

verzüglich das Landratsamt Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim als Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht nach Art. 1 BayBodSchG). Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Zuge der Bodenarbeiten und damit zur Vermeidung eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs ist im Rahmen der Baumaßnahmen ein fachgerechter und gesetzeskonformer Umgang mit dem Boden notwendig und nachzuweisen (u. a. Einhaltung der DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915).

§ 5 Anlagen

Anlage 1: Planblatt

Anlage 2: Begründung

Anlage 3: Obstsortenliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken

§ 6 Inkrafttreten

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

Oberzenn, den 06.05.2024




Reiner Hufnagel - 1. Bürgermeister