

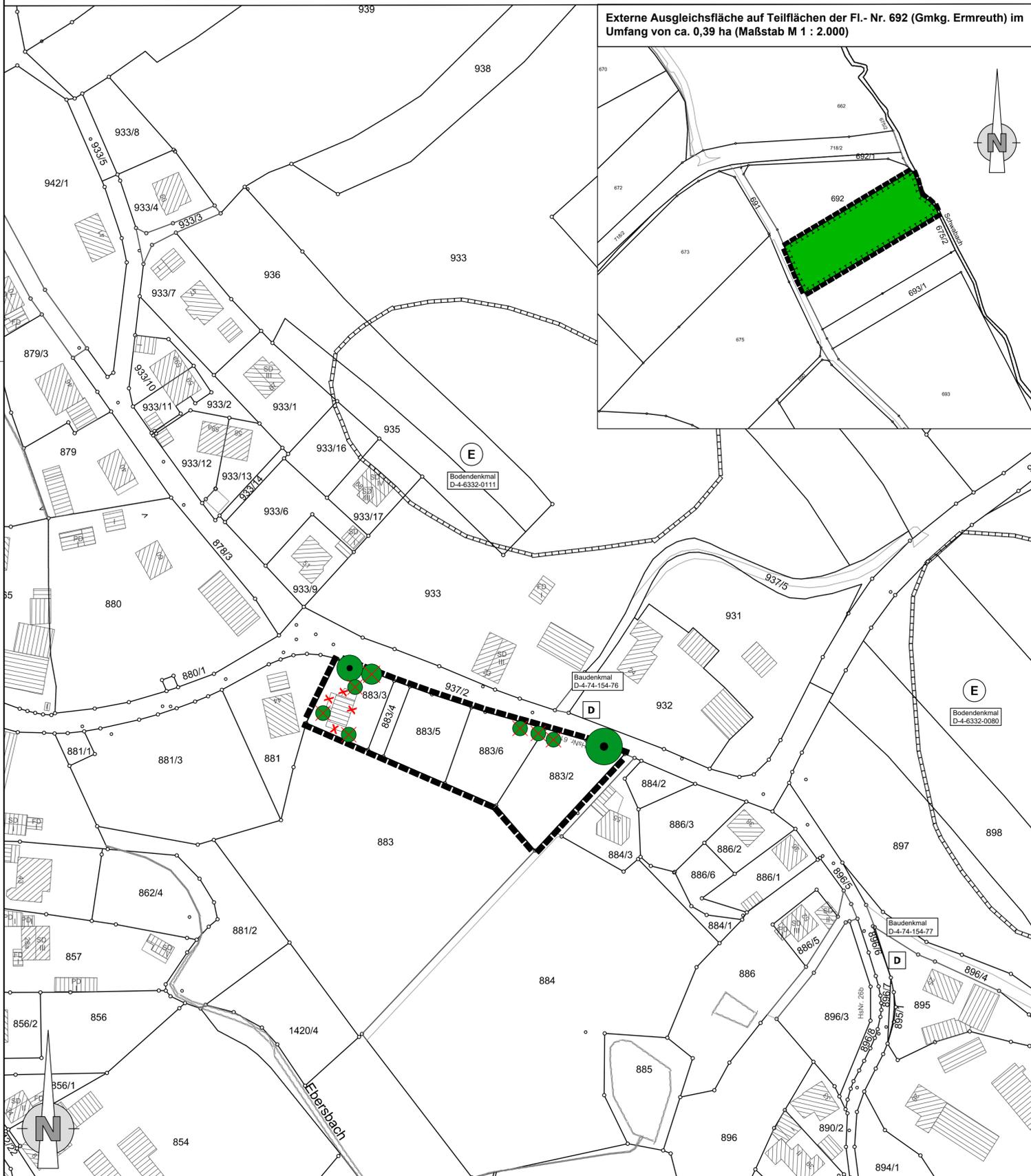


Markt Neunkirchen am Brand

Einbeziehungssatzung in Ebersbach

Fl.-Nr. 883/2 bis 883/6 der Gemarkung Dormitz

Maßstab M 1 : 1.000



Externe Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Fl.-Nr. 692 (Gmkg. Ermreuth) im Umfang von ca. 0,39 ha (Maßstab M 1 : 2.000)

I. PRÄAMBEL

Der Marktgemeinderat des Marktes Neunkirchen am Brand beschließt die von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner (H & P) ausgearbeitete Einbeziehungssatzung in Ebersbach, Flur-Nummern (Fl.-Nr.) 883/2 - 883/6 der Gemarkung (Gmkg.) Dormitz in der Fassung vom 15.09.2021 als Satzung. Rechtsgrundlagen der Einbeziehungssatzung sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.
- die Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, § 9 Abs. 7 BauGB
- Erhaltung freistehender Einzelbäume, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Rodung von Bestandsbäumen zulässig
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (externe Ausgleichsfläche), § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Markt Neunkirchen am Brand erlässt gemäß (gem.) § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die nachfolgende Einbeziehungssatzung im Ortsteil Ebersbach:

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
 (1) Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen in der nebenstehenden Planzeichnung. Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke mit den Flurnummern (Fl.-Nr.) 883/2 - 883/6 (Gmkg. Dormitz) werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.
- § 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit**
 (1) Innerhalb des in § 1 Abs. 1 dieser Satzung beschriebenen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit (§ 29 BauGB) von Vorhaben nach § 34 BauGB.
 (2) Soweit für die Flächen oder für Teile des Geltungsbereiches nach Inkrafttreten dieser Satzung ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.
- § 3 Festsetzungen**
 Für die Flächen innerhalb des in § 1 Abs. 1 dieser Satzung definierten Geltungsbereiches werden aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:
 (1) Die max. zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,35 festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung freistehender Einzelhäuser in offener Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, mit max. zwei Wohneinheiten, max. zwei Vollgeschossen und mit Sattel- oder Walmdach.
 (2) Pro Baugrundstück sind mindestens zwei standortgerechte, stadtklimaresistente, heimische Laubbäume mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zu pflanzen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht-/Tuchballen, Stammumfang 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand). Die Verwendung von Nadelgehölzen zur Grundstückseingrünung ist allgemein unzulässig.
 (3) Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Gehölzbestand ist zum Erhalt festgesetzt und insbesondere während der Bauzeit mittels geeigneter Maßnahmen zu schützen. Die Rodung des übrigen Gehölzbestandes ist nur dann zulässig, wenn er aus platz-/flächentechnischen Gründen (z. B. zur Herstellung von Gebäuden, Straßen, Wegen) stört und die Rodung tatsächlich unvermeidbar ist.
 (4) Die sich aus § 3 Abs. 1 dieser Satzung ergebende, neu anzupflanzende Baumanzahl mindert sich im Verhältnis 1 : 1 um die Anzahl der auf dem jeweiligen Baugrundstück jeweils erhaltenen Bestandsbäume.
 (5) Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB festgesetzten, (mit der schwarzen T-Linie) zeichnerisch umgrenzten Teilflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 692 (Gmkg. Ermreuth) im Umfang von ca. 0,39 ha übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Satzungsfestsetzungen zu erwarten sind.

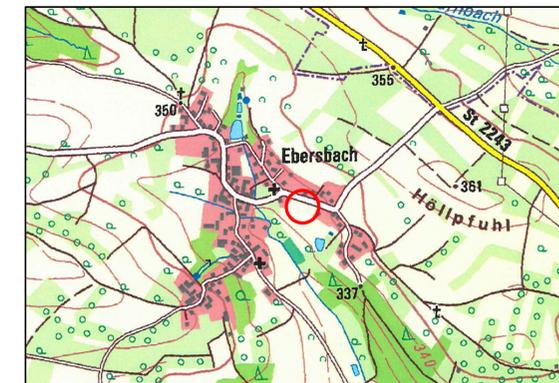
IV. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Vorhandene (vorh.) Hauptgebäude / Nebengebäude
- Vorh. Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Bodendenkmal (E) / Baudenkmal (D) mit Aktennummer
- Abbruch Bestandsgebäude

V. TEXTLICHE HINWEISE

Niederschlagswasserbeseitigung
 Auf Privatgrund anfallendes Niederschlagswasser ist in Rückhalteziernen auf Privatgrund zurückzuführen und darf von dort nur gedrosselt/zeitverzögert in die örtliche Kanalisation abgeleitet werden. Eine diesbezügliche Auflage wird mittels eines städtebaulichen Vertrages sanktioniert und damit sichergestellt.

Übersichtslageplan (genordet, ohne Maßstab)



Markt Neunkirchen am Brand

Einbeziehungssatzung in Ebersbach

Fl.-Nr. 883/2 bis 883/6 der Gemarkung Dormitz

Entwurf: 30.06.2021
 Satzung: 15.09.2021

Höhren & Partner
 INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT
 BERATER UND INGENEURE
 Hohenlohestr. 11, 91054 Ebersbach (Tel. 09181 90081-33)

- Der Marktgemeinderat des Marktes Neunkirchen am Brand hat in der Sitzung am 30.06.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung in Ebersbach, Fl.-Nr. 883/2 bis 883/6 der Gemarkung Dormitz beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 30.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2021 bis 27.08.2021 beteiligt.
 - Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 30.06.2021 wurde mit der Planbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2021 bis 27.08.2021 öffentlich ausgelegt.
 - Der Markt Neunkirchen am Brand hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.09.2021 die Einbeziehungssatzung in Ebersbach, Fl.-Nr. 883/2 bis 883/6 der Gemarkung Dormitz gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.09.2021 als Satzung beschlossen.
- Markt Neunkirchen am Brand, den 17.09.2021
- (Siegel)
 1. Bürgermeister
5. Ausgefertigt:
 Markt Neunkirchen am Brand, den 17.09.2021
- (Siegel)
 1. Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am 01.10.2021 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Planbegründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Neunkirchen am Brand zur Einsicht für jede/jeden bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung in Ebersbach, Fl.-Nr. 883/2 bis 883/6 der Gemarkung Dormitz ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Markt Neunkirchen am Brand, den 04.10.2021
- (Siegel)
 1. Bürgermeister