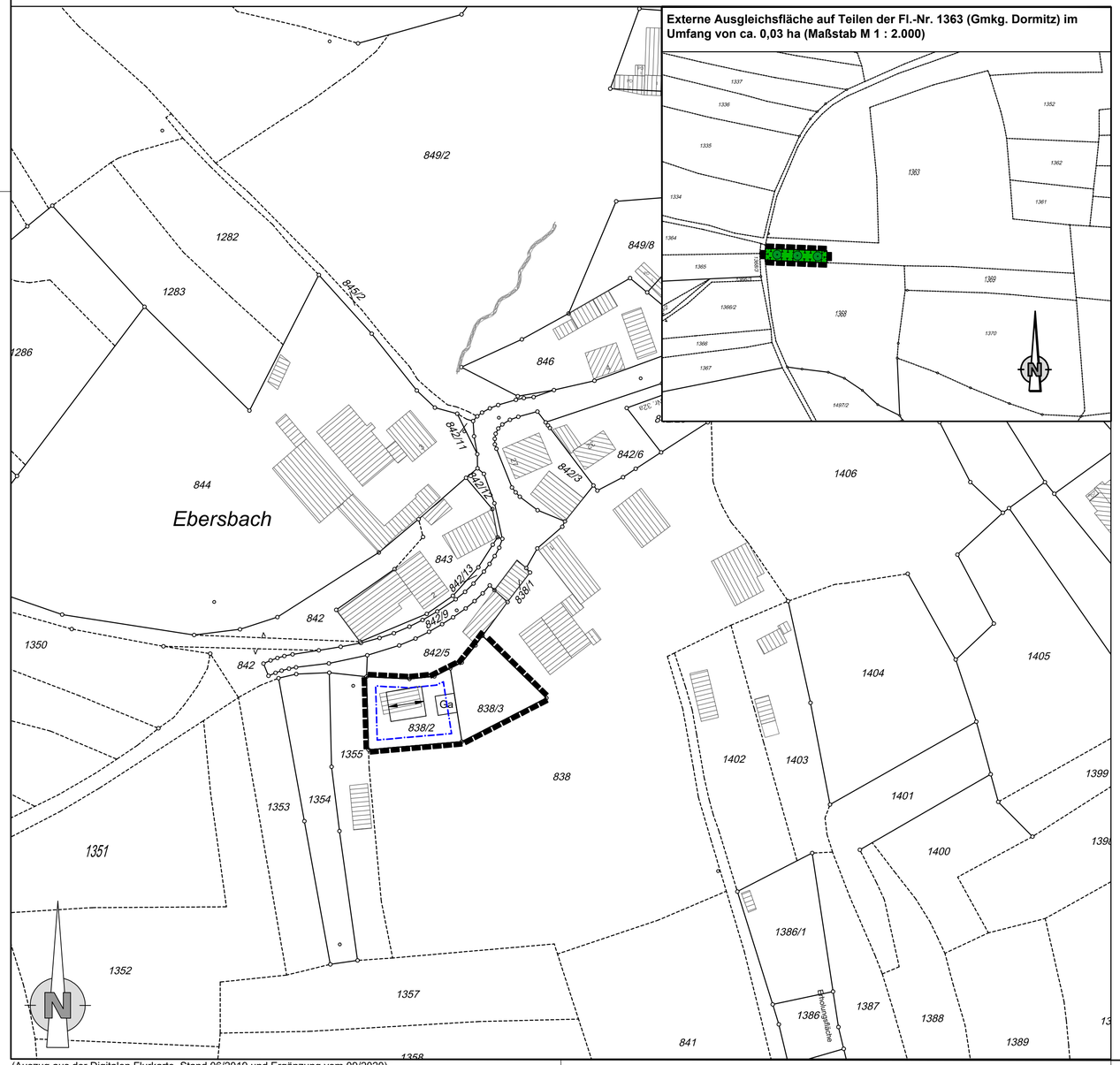
Markt Neunkirchen am Brand

Einbeziehungssatzung "Ebersbach"

Maßstab M 1 : 1.000



(Auszug aus der Digitalen Flurkarte, Stand 06/2019 und Ergänzung vom 09/2020)

I. PRÄAMBEL

Der Marktgemeinderat des Marktes Neunkirchen am Brand beschließt die von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner (H & P) ausgearbeitete Einbeziehungssatzung "Ebersbach" in der Fassung vom ..... als Satzung. Rechtsgrundlagen dieser Einbeziehungssatzung sind

das Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
die Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
die Planzeichenverordnung	(PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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 Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 4381) geändert worden ist, sowie
die Gemeindeordnung	(GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, § 9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (externe Ausgleichsfläche)

Neuanpflanzung Obstbäume, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (nicht standortgebunden)

Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO

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. Diese ist Bestandteil der Satzung. Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke mit den Flur-Nummern (Fl.-Nrn.) 838/2 und 838/3 der Gemarkung (Gmkg.) Dormitz werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

(1) Innerhalb des in § 1 Abs. 1 dieser Satzung beschriebenen und in der nebenstehenden Planzeichnung dargestellten 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 (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,35 festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung eines freistehenden Einzelhauses in offener Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, mit max. zwei Wohneinheiten und max. zwei Vollgeschossen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die diesbezüglich einschlägigen Vorgaben der BayBO (z. B. Abstandsflächenrecht) eingehalten werden.

(2) Pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, stadtklimaresistenter, heimischer Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zu pflanzen (Mindestpflanzqualität [MPQ]: Hochstamm [H.], dreimal verpflanzt [3xv.], mit Drahtballen/Tuchballen [mDb./mB.] je nach Art, Stammumfang [StU] 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand)

(3) Die Verwendung von Nadelgehölzen zur privaten Grundstückseingrünung ist unzulässig.

(4) Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB auf Teilen des Grundstücks Fl.- Nr. 1363 (Gmkg. Dormitz) festgesetzte, in der Planzeichnung (mit der schwarzen T-Linie) zeichnerisch umgrenzte und ca. 0,03 ha große Fläche übernimmt naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und wird allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung, auf denen Eingriffe aufgrund der Festsetzungen zu erwarten sind, zugeordnet. Hierfür gelten folgende Vorgaben:

a. Entwicklung einer nährstoffarmen, extensiv gepflegten/genutzten, bunt blühende, artenreiche Blumenwiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, mit Unter-/Mittel-/Obergräsern mit einer Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 % Gräsern (Ansaatstärke ca. 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnellbegrünung, zzgl. 4,0 g/m² Füllstoff zum Hochmischen auf 10,0 g/m²; regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutgesetzes, Saatgut mit gesicherter deutscher (dt.) Herkunft [Produktionsraum 7 "Süddt. Berg-/Hügelland", Herkunftsregion 12 "Fränkisches Hügelland"], mit hohem Vermehrungs-/Qualitätsstandard [wie z. B. der WWW-Standard „WWW-Regiosaaten“ od. glw.])

b. Anpflanzung von 3 Obstbäumen (MPQ: H., 3xv., mDb. od. mB. je nach Art, StU 18 - 20, bewährte, robuste, krankheitsresistente, typisch fränkische Sorten)

IV. ZEICHNERISCHE HINWEISE

Vorh. Hauptgebäude / Nebengebäude

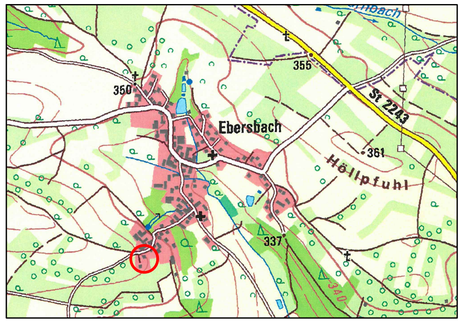
838 Vorh. Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Ga Wohn-/Hauptgebäude und Garage/Carport/Stellplatz (unverbindlicher Standortvorschlag)

Hauptgebäude-, -firstrichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO (unverbindlicher Vorschlag)

Übersichtslageplan

(genordet, ohne Maßstab)



Markt Neunkirchen am Brand

Einbeziehungssatzung "Ebersbach"

Entwurfsverfasser:

Höhnen & Partner
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT
BERATENDE INGENIEURE
Hainstraße 16a · 96047 Bamberg · Tel. (0951) 98081-0 · Fax (0951) 98081-33

Entwurf: 25.11.2020
Satzung:

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Neunkirchen am Brand hat in der Sitzung vom 25.11.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Ebersbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2020 bis 01.02.2021 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.11.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2020 bis 01.02.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Der Markt Neunkirchen am Brand hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... die Einbeziehungssatzung "Ebersbach" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

   Markt Neunkirchen am Brand, den .....

   (Siegel)

   .....
   1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

   Markt Neunkirchen am Brand, den .....

   (Siegel)

   .....

6. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am ..... gemäß § 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 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung "Ebersbach" 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 .....

   (Siegel)

   .....
   1. Bürgermeister

Größe: 765 x 430 G:\NB2003\Bauleitplanung\Bebauungsplan\2020-11-25-Unterlagen_EW\BBP_EW\BBP_EW.dwg