



Lageplan M = 1:1000

Liegenschaftskarte Stand vom 02.10.2023
 Gemarkung Münchaurach
 Kartengrundlage: Geobasisdaten (c)
 Bayerische Vermessungsverwaltung 2023



Planzeichen mit Festsetzungscharakter

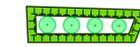
1.0 Abgrenzung des Geltungsbereiches § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

— Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung § 9 (7) BauGB

2.0 Bauliche Nutzung

■ Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

3.0 A/E - Fläche



Empfohlene Gehölzarten

Stäucher: 60/100 heimische Arten

- Acer campestre
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Euonymus europaeus
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Malus sylvestris
- Mespilus germanica
- Prunus spinosa
- Rahmnus catharticus
- Rahmnus frangula
- Rosa canina
- Rosa rubiginosa
- Salix purpurea
- Sambucus nigra
- Viburnum lantana
- Viburnum opulus

- Feldahorn
- Kornelkirsche
- Hartrieegel
- Haselnuß
- Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Heckenkirsche
- Holzappel
- Mispel
- Schlehe
- Kreuzdorn
- Faulbaum
- Hundsrose
- Wein-Rose
- Purpurweide
- Holunder
- Wolliger-Schneeball
- Wasser-Schneeball

Bäume: 10/12 heimische Arten

- Obstbaum, Hochstamm
- Alnus glutinosa
- Carpinus betulus
- Prunus avium
- Prunus padus
- Pyrus communis
- Salix caprea
- Sorbus aucuparia
- Tilia cordata
- Quercus robur
- Quercus petraea
- Acer platanoides
- Fraxinus excelsior
- Schwarzlerche
- Heinbuche
- Vogelkirsche
- Traubeneiche
- Kulturbirne
- Salweide
- Eberesche
- Winterlinde
- Stieleiche
- Traubeneiche
- Spitzahorn
- Esche

Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

4.0 Grenzen, Gebäude

- Grundstücksgrenze Bestand
- FL.Nr. 1107 Flurstücksnummer
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude, Gewerblich genutzte Gebäude
- Mögliche Stellungen der Hauptgebäude im bebaubaren Bereich
- Bestehendes Gebüsch innerhalb des Geltungsbereiches

Die Gemeinde Aurachtal erläßt auf Grund,

- der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert am 04. Juni 2024
 - des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert am 20. Dezember 2023
 - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert am 24. Juli 2023
 - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert am 03. Juli 2023
 - und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021
- folgende Satzung:

Einbeziehungssatzung

§ 1 Geltungsbereich

Für die Teilflächen der Flurnummern 453/1 und 526, der Gemarkung Münchaurach, werden gemäß § 34 Absatz 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB als Einbeziehungssatzung erlassen.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

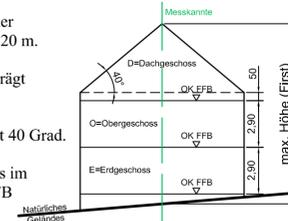
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zuständigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB, soweit keine gesonderten Festsetzungen getroffen werden.

§ 3 Weitere Festsetzungen

Höhe der baulichen Maßnahme § 18 BauNVO
 Die maximale Firsthöhe wird auf 11,20 m festgelegt. Gemessen wird ab der Oberkante des natürlichen Geländes, bis Unterkante Dachhaut.
 Messkante Mitte des Gebäudes (höchster Punkt → First)

Für die Festlegung der Höhe wird ein Vergleichsobjekt zugrunde gelegt:

- Die Breite in Richtung der Dachneigung beträgt 10,20 m.
- Die Stockwerkshöhe beträgt 2,90 m.
- Die Dachneigung beträgt 40 Grad.
- Die Höhe des Kniestocks im Dachgeschoss ab OK FFB beträgt 50 cm.



Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
 Für den Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 festgesetzt. Die Bestimmungen über Abstandsflächen und Abstände Art. 6 BayBO sind zu beachten.

Bauweise gemäß § 22 BauNVO
 Als Maßstab ist die offene Bauweise vorgeschrieben.

Erschließung, Wasserversorgung
 Die Erschließung des Teilflächen der Flurnummern 453/1 und 526, erfolgt über die südliche des Geltungsbereichs liegende Ortsstraße.

Die Wasserversorgung und Entwässerung ist auf Kosten der Bauwerber durchzuführen. Es ist eine entsprechende Vereinbarung mit den Wasser- und Abwasserversorger zu schließen. Eine Zisterne ist vorzusehen.

Löschwasserversorgung
 Die Löschwasserversorgung erfolgt über den nächstliegenden Hydranten in der Ortsstraße.

§ 4 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft".

Flächenermittlung: Gesamtfläche ca. 2.162 m²

Kompensationsfaktoren:
 Fl.Nr.: 453/1 → befestigter Boden (0 WP), Intensivgrünland (3 WP)
 Fl.Nr.: 526 → Ackerfläche (2 WP)

→ BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (1-5 WP) werden pauschal mit 3 WP bewertet.

Ausgleichende Fläche: A/E = (2.162 m² x 3 WP x 0,3) = 1.945,80

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste		Prognosezustand nach Der BNT-Liste		Ausgleichsmaßnahme				
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelfaktor
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B412	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	8	325	6	1950
									1950

Zur Vermeidung und Ausgleich der oben genannten Eingriff in Natur und Landschaft, gem. § 1a (3) BauGB, wird eine externe Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 526, Gmkg. Münchaurach, von etwa 325 m² festgesetzt.

Maßnahmen:
 Anpflanzung Obstbäume, Hochstamm, heimische Arten
 Pflanzabstand mind. 10 m
 Qualität 2xv, StU 10 - 12 cm
 Anpflanzung Hecke zur Eingrünung des Ortsrandes
 Pflanzabstand mind. 1 m, Reihenabstand 1 - 1,5 m
 Qualität 2xv, 60/100

Pflegemaßnahmen:
 Fläche ist dauerhaft zu pflegen.
 1- bis 2-schürige Mahd ab 15.6, zweite Mahd im Herbst
 Gehölz schonener Schnitt
 Verzicht von Düngemittel und Pflanzenschutzmittel

Die A/E-Fläche ist spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten der Satzung anzulegen und an das zuständige Landratsamt zu melden.

Entwicklungszeitraum mind. 25 Jahre.

Einfriedungen sind unzulässig.

Ausgleichflächen auf privaten Grund sind grundrechtlich zu sichern.

Baumfällarbeiten im Geltungsbereich der Satzung sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (also nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September). Bestehende Bäume sind möglichst zu erhalten bzw. zu ersetzen.

§ 5 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung tritt mit der Bekanntmachung inkraft.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Aurachtal hat in der Sitzung vom gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am Ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Aurachtal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom Die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

....., den
 (Gemeinde) (Siegel)

Ausgefertigt
 (Siegel Genehmigungsbehörde)

....., den
 (Gemeinde)

.....
 (Siegel) (Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurden, am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB Ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Aurachtal zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

....., den
 (Gemeinde)

.....
 (Siegel) (Bürgermeister)

Einbeziehungssatzung "Dörflas" mit integriertem Grünordnungsplan, Fl.-Nr. 526 und 453/1 Münchaurach Fassung 27. August 2024

ENTWURFSVERFASSER

Ing. Büro Hans Eichler
 Beratender Ingenieur
 Lange Straße Str.7
 91086 Aurachtal

