



Lageplan M = 1:1000
Liegenschaftsstand vom 13.05.2022
Geometrische Markierung
Kartengrundlage: Geobasisdaten (G)
Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Festsetzungen

Planzeichenerklärung

- 1.0 Abgrenzung des Geltungsbereiches § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung § 9 (7) BauGB
- 2.0 Bauliche Nutzung
Baugrundstück
Private Grünfläche § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB, Fl.-Nr. 1008 und 1009
- 3.0 Überbaute Grundstücksfläche
Baugrenze § 22 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO
A/E – Fläche
- 4.0 Grünordnung nach § 6 der Einbeziehungssatzung
A/E – Fläche

- Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen, Gehölzen und Nadelgehölzen für „Streublühwiesen“
Pflanzabstand mind. 10 m, Pflanzentiefe für Streublühwiesen*
Anpflanzung auf einer Fläche von ca. 384 m²
Entwicklungszeit mindestens 25 Jahre, Alter des Ortrandes
Pflanzabstand 1 m, Rohabstand 1 – 1,5 m

Empfohlene Gehölzarten	Stäucher: 60/100 heimische Arten	Bäume: 10/12 heimische Arten	Schwärzerte
Acer campestre	Feldahorn	Obstbaum, Hochstamm	Schwarzahorn
Cornus mas	Kornelkirsche		
Cornus sanguinea	Hornveilchen		
Cornus stolonifera	Waldstreu		
Corylus avellana	Waldstreu		
Eucalyptus europaeus	Pflanzliche Arten		
Ligustrum vulgare	Liquuster		
Malus avastata	Malus		
Mespilus germanica	Holzäpfel		
Prunus spinosa	Mispel		
Rhamnus cathartica	Schlehe		
Rosa canina	Fruchtholz		
Rosa rugosa	Hundertrose		
Salix purpurea	Wein-Rose		
Sorbus domestica	Purpurweide		
Viburnum lantana	Wolliger-Schneeball		
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball		

Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- 6.0 Geländeneigung
Höhenlinie Bestand
- 7.0 Grenzen, Gebäude
Grundstücksgrenze im Geltungsbereich
Grundstücksgrenze Bestand
Flurstücksnummer
bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer
bestehende Nebengebäude
Empfohlene Stellungen der Hauptgebäude im bebaubaren Bereich
Empfohlene Stände der Nebengebäude bzw. der Garagen
Bestehende Bäume innerhalb des Geltungsbereiches

8.0 Nutzungsschablonen

- Geltungsbereich
A.-Nr. der baulichen Nutzung § 16 BauNVO
C.-Zahl der Vollgeschosse § 22 BauNVO
D.-Geschoßflächenzahl § 22 BauNVO
E.-Bauteile § 22 BauNVO
F.-Dachform
G.-Dachneigung

Geschoßflächenzahl § 22	
A	B
C	D
E	F
G	

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB für den Geltungsbereich der Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung)

1. Geltungsbereich (gem. § 9 (7) BauGB)
 - a) Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindliche Fläche, aus dem Flst. 1107, Gemarkungen Marktbergel wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. In diesem Bereich richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit, sofern in dieser Satzung nichts anderes festgesetzt ist, nach § 34 BauGB.
 - b) Die externe Ausgleichsfläche befindet sich auf der Flst. 1756, Gemarkung Marktbergel.
 - c) Die Flst. 1108 und 1109 werden als private Grünflächen mit einbezogen.
2. Überbaubare Grundstücksflächen, Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 - a) Im Geltungsbereich werden Baugrenzen nach § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO festgesetzt. Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Hierfür ist die Bestimmung über Abstandsflächen und Abstände Art. 6 BayRO zu beachten. Es gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO.
 - b) Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
 - c) Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 Vollgeschosse festgelegt.

3. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. Art. 81 (1) Nr. 1 und 5 BayBO

- Im Geltungsbereich sind alle Dachformen zulässig, die maximale Dachneigung beträgt 52 Grad. Die Farbgestaltung des Daches muss in einer Naturfarbe (Rot, Braun oder Anthrazit) erfolgen.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB i.V. mit § 9 (1a) BauGB und § 1a (3) BauGB

- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser Satzung, ist auf der im Plan festgesetzten Ausgleichsfläche, ein standortgerechter Gehölzbestand (siehe empfohlene Gehölzarten) anzulegen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in

regelmäßigen Abständen (mind. 10 m) zu pflanzen.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden. Eine Versiegelung der Flächen und das Lagern von Materialien in diesen Bereichen ist unzulässig. Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden. Weiter Festsetzungen der Ausgleichsflächen siehe Begründung.

Hinweise:

- Bei allen Pflanzungen sind auch die Regelungen des bayerischen Nachbarrechts (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBG) Fundstelle: BayRS IV, S. 571), vor allem hinsichtlich der notwendigen Pflanzabstände zu beachten. Baumfällarbeiten im Geltungsbereich der Satzung sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Vogelbußzonen durchzuführen (also nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September). Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen- ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Bei allen Bauausführungen möglicherweise zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 (1) und (2) DSchG. Diese sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich mitzuteilen.

Für die Ableitung von Grundwasser (auch temporär im Rahmen einer Baumaßnahme) wird eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt. Diese ist beim Landratsamt zu beantragen.

Die Bauwerke sind gegen Schicht- und oberflächlich abfließendes Wasser abzusichern. Zudem ist auf die Errichtung von Steingärten zu verzichten, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten.

Sämtliche Baumaßnahmen sollen rechtzeitig (mindestens 3 Monate vorher) mit den relevanten Versorgungsträgern für Wasser, Abwasser, Strom sowie Telekommunikation abgestimmt werden, um notwendige Erschließungsmaßnahmen entsprechend koordinieren zu können.



Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat Marktbergel hat in der Sitzung vom 21.07.2022, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2022 Ortsüblich bekannt gemacht. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 14.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2022 bis 09.09.2022 beteiligt.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 14.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2022 bis 09.09.2022 öffentlich ausgestellt.

Die Marktgemeinde Marktbergel hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 10.11.2022 die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.11.2022 als Satzung beschlossen.

(Marktgemeinde) , den

Ausgefertigt (Siegel) (Siegel)

(Siegel Genehmigungsbehörde)

den

(Marktgemeinde) (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 Marktgemeinde Marktbergel und in der Verwaltungsgemeinschaft Marktbergel zu jedem Manns 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

(Marktgemeinde) (Siegel) (Bürgermeister)

Einbeziehungssatzung "Am Nutzgraben" mit integriertem Grünordnungsplan, Fl.-Nr. 1107, 1108 und 1109 Marktbergel Beschlussfassung 10. November 2022

ENTWURFSVERFASSER

Ing.-Büro Hans Eichler
Beratender Ingenieur
Lange Straße Str. 7
91086 Aurachthal
Münchenrath den 10. November 2022

