



1. Festsetzung durch Planzeichen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosszahl
Grundflächenzahl	nicht besetzt
Gebäudetypus	Bauweise
Dachneigung	

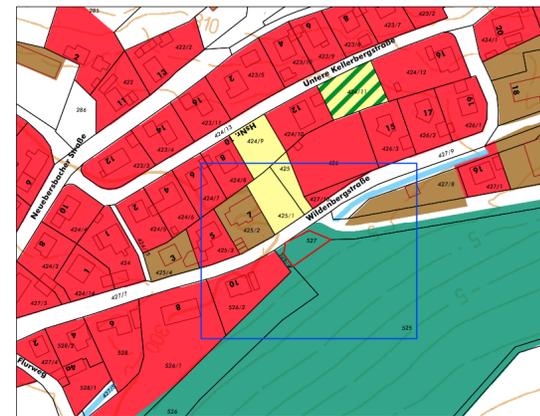
WA	Allgemeines Wohngebiet
I	maximale Zahl der Vollgeschosse
0,4	maximal zulässige Grundflächenzahl
ED	Einzel- und Doppelhaus
o	offene Bauweise
0° - 30°	Dachneigung von 0° bis 30° zulässig
	Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
	Baugrenze

2. Hinweis durch Planzeichen

	neues Gebäude (Erdjurte) mit Wohnnutzung
	Vorgeschlagenes Gebäude für Garage, Carport und Nebennutzung
	bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereich
	mögliche Zufahrt/Gehwege
	vorgesehene private Grünfläche
	bestehende Grundstücksgrenzen
	Flurstücknummer

3. Textliche Festsetzungen

- 3.1 Nebenanlagen**
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern keine speziellen Festlegungen für die Fläche getroffen wurden. Stellplätze dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wobei die Garagen- und Stellplatzverordnung zu beachten ist.
- 3.2 Abstandsflächen**
Für das Hauptgebäude in Form einer Erdjurte entfallen die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO). Aufgrund der spezifischen Bauweise, der geringen Gebäudehöhe und der vollständigen Eingliederung des Gebäudes in die umgebende Landschaft, sowie der intensiven Dachbegrünung, wird auf die Festsetzung von Abstandsflächen verzichtet.
Für Garagen und Nebenanlagen gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).
- 3.3 Dächer**
Für das Hauptgebäude ist eine intensive Dachbegrünung als Dacheindeckung festgesetzt. Lichtöffnungen sind durchfallsicher zu gestalten. Garagendächer können als Flachdach, Pultdach oder Satteldach ausgeführt werden. Die Installation von Solarthermie- und/oder Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist zulässig.



Auszug Entwurf Flächennutzungsplan Gemeinde Münchsteinach, Stand 20.10.2016 - M 1:4000

3.4 Versiegelung

Die privaten Verkehrsflächen müssen mit versickerungsfähigem Pflaster oder Kies versehen und platzsparend gestaltet werden.

3.5 Terrassen

Terrassen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

3.6 Einfriedungen

Zur Sicherstellung der Durchlässigkeit für Kleintiere innerhalb des Gebiets sollten Zäune ohne Sockel ausgeführt werden und eine Bodenfreiheit von 10 cm besitzen.

3.7 Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung und zum Schutz von Insekten soll die Außenbeleuchtung auf das Nötigste begrenzt werden. Das Lichtspektrum soll unter 2.700 Kelvin liegen, und die Leuchtkörper sollen geschlossen sein. Das Anstrahlen von Bäumen ist nicht gestattet.

3.8 Grünordnung

Erforderliche Böschungen sind mit standortgerechten Gehölzen und Büschen aus der Region Steigerwald zu bepflanzen. Für die intensive Begrünung der Erdjurte sind Schattengewächse und heimische Farne zu verwenden. Die Bepflanzung ist standortgerecht und ökologisch wertvoll auszuführen.

Das Anlegen von Steingärten ist nicht gestattet.

3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

M01: Gehölzentnahmen dürfen nur außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) erfolgen, um brütende Vögel zu schützen. Alle notwendigen Fällarbeiten sind in die Zeit außerhalb der Brutperiode zu legen.

M02: Nur die Bäume, die für die Umsetzung des Bauvorhabens unbedingt notwendig entnommen werden müssen, dürfen gefällt werden. Bestehende Gehölze, die erhalten bleiben, sind während der Bauarbeiten zu schützen (gemäß DIN 18920).

4. Textliche Hinweise

4.1 Wasserwirtschaft

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach §19 gem. Wasserhaushaltsgesetz ist besondere Sorgfalt geboten. Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und nach dem Immissionschutzrecht wird hingewiesen. Für die Lagerung von Öl sind besondere Vorschriften zu beachten.

Überflutung in Folge von Starkregen

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG). Es wird empfohlen, für das bei Starkregen, längeren Nässeperioden oder Schneeschmelze auftretende oberflächennahe Schichtwasser Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

Grundwasser und Grundwasserflurabstand

Amtliche Grundwasserstände sind im Bereich der Einbeziehungssatzung nicht bekannt. Wird bei der Erschließung Grundwasser angeschnitten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht- oder Quellwasser ist verboten. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

4.2 Denkmalschutz

Sollten im Satzungsgebiet Bodenfunde angetroffen werden, so ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Auf die gesetzliche Meldepflicht Art. 7 und 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 30.04.2024 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung beschlossen.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Wildenbergstraße“, bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung, Stand _____ wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Mitteilungsblatt der Gemeinde Münchsteinach am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Zum Entwurf der Einbeziehungssatzung wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom Planungsbüro vom _____ beteiligt.
- Der Gemeinderat Münchsteinach hat mit Beschluss vom _____ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Einbeziehungssatzung bestehend aus Planblatt und Begründung jeweils in der Fassung vom _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Münchsteinach, den _____

Riedel, 1. Bürgermeister (Siegel)

- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Mitteilungsblatt Nr. mm__ der Gemeinde Münchsteinach vom _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung „Wildenbergstraße“ ist damit gemäß §10 Abs. 3 Satz 5 BauGB in Kraft getreten. Sie liegt zusammen mit der Begründung ab dem _____ öffentlich aus und kann während der Dienstzeiten in den Räumen der Gemeinde oder auf der Homepage eingesehen werden. Auf Verlangen wird Auskunft erteilt.

Münchsteinach, den _____

Riedel, 1. Bürgermeister (Siegel)

GEMEINDE MÜNCHSTEINACH

Landkreis Neustadt an der Aisch - Bad Windsheim



**EINBEZIEHUNGSSATZUNG
gemäß §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

**"Wildenbergstraße"
ENTWURF**

MASSTAB 1:500

Fassung 17.09.2024



JONAS KELLERMANN M.ENG. Tel. 09161/8890-0
NÜRNBERGER STR. 36 INFO@KELLERMANN.ING
91413 NEUSTADT/AISCH WWW.KELLERMANN.ING