



**Lageplan M = 1:1000**

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



**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  
 [Orange Box] Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- 3.0 Oberbaute Grundstücksfläche  
 - - - - - Baugrenze (§ 23 Abs.1, 3 und 5 BauNVO)
- 4.0 Grünordnung nach § 6 der Einbeziehungssatzung, A/E - Fläche  
 [Green Box]

Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen, heimische Arten, Pflanzabstand mind. 10 m, Anpflanzung auf einer Fläche von ca. 260 m<sup>2</sup> Gehölzschonende Schnitte, Verzicht auf Dünger und Pestizide, Entwicklungszeit mindestens 25 Jahre, Anpflanzung einer Hecke zur Eingrünung des Ortsrandes, Pflanzabstand 1 m, Reihenabstand 1 - 1,5 m

**Empfohlene Gehölzarten**

<b>Stäucher: 60/100 heimische Arten</b>		<b>Bäume: 10/12 heimische Arten</b>	
Acer campestre Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Malus sylvestris Mespilus germanica Prunus spinosa Rhamnus catharticus Rhamnus frangula Rosa canina Rosa rubiginosa Salix purpurea Sambucus nigra Viburnum lantana Viburnum opulus	Feldahorn Kornelkirsche Hartrieel Haselnuß Weißdorn Pflaumenblücher Liguster Heckenkirsche Holzapfel Mispel Schlehe Faulbaum Hundsrose Wein-Rose Purpurweide Holunder Wolliger-Schneeball Wasser-Schneeball	Obstbaum, Hochstamm Ainus glutinosa Carpinus betulus Prunus avium Prunus padus Pyrus communis Salix caprea Sorbus aucuparia Tilia cordata Quercus robur Acer platanoides Fraxinus excelsior	Schwarzerle Heinbuche Vogelkirsche Traubenkirsche Kulturbirne Salweide Eberesche Winterlinde Stieleiche Traubeneiche Esche

**Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**

- 5.0 Grenzen, Gebäude  
 - - - - - Grundstücksgrenze Bestand  
 [Grey Box] Flur.Nr. 1107  
 [Grey Box] bestehende Wohngebäude  
 [Grey Box] bestehende Nebengebäude, Gewerblich genutzte Gebäude  
 [Grey Box] Mögliche Stellungen der Hauptgebäude im bebaubaren Bereich  
 [Green Circle] Bestehendes Gebüsch innerhalb des Geltungsbereiches

**6.0 Nutzungsschablone**

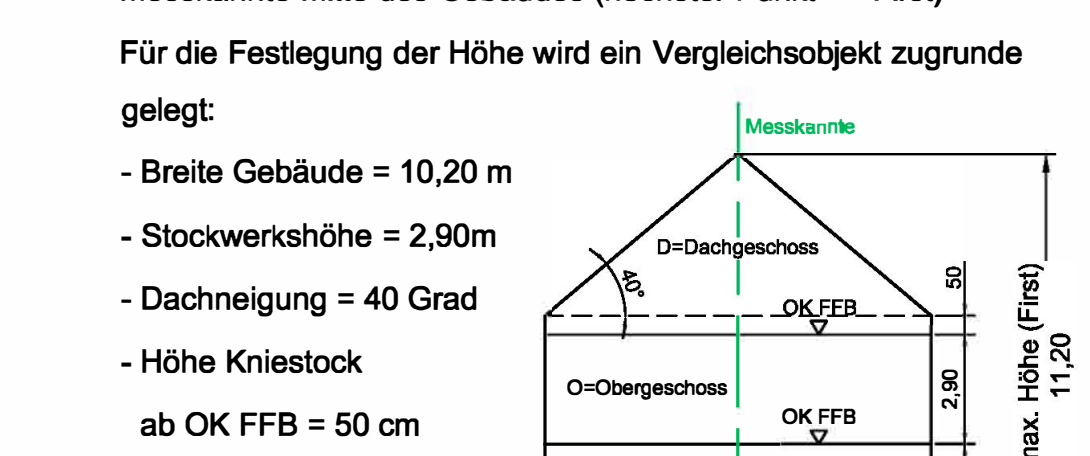
- Geltungsbereich
- A - Art der baulichen Nutzung § 16 BauNVO
- B - Zahl der Vollgeschosse
- C - Grundflächenzahl GRZ, Festsetzung < § 17 BauNVO
- D - Geschossflächenzahl GFZ, Festsetzung < § 17 BauNVO
- E - Bauweise § 22 BauNVO
- F - Dachform
- G - Dachneigung

FL-Nr.	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 Flächen, aus den Flst. 526 und 453/1, Gemarkungen Münchaurach werden 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 dem Flst. 526, Gemarkung Münchaurach.
- 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. Die Errichtung von Garagen als Grenzbauten ist zulässig. Hierfür ist die Bestimmung über Abstandsflächen und Abstände Art. 6 BayBO zu beachten. Es gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO.
- b) Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,3.
- c) Die maximale Firsthöhe wird auf 11,20 m festgesetzt. Messkannte Mitte des Gebäudes (höchster Punkt → First) Für die Festlegung der Höhe wird ein Vergleichsobjekt zugrunde gelegt:



- Breite Gebäude = 10,20 m
- Stockwerkshöhe = 2,90m
- Dachneigung = 40 Grad
- Höhe Kniestock ab OK FFB = 50 cm

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

Im Geltungsbereich sind alle Dachformen, außer Tonnendächer, zulässig.

**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, sowie die Berechnung siehe im Textlichen Teil.

**Hinweise:**  
 Bei allen Pflanzungen sind auch die Regelungen des bayerischen Nachbarrechts (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) Fundstelle: BayRS IV, S. 571), vor allem hinsichtlich der notwendigen Pflanzabstände zu beachten.

Baumfällarbeiten im Geltungsbereich der Satzung sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen (also nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September).

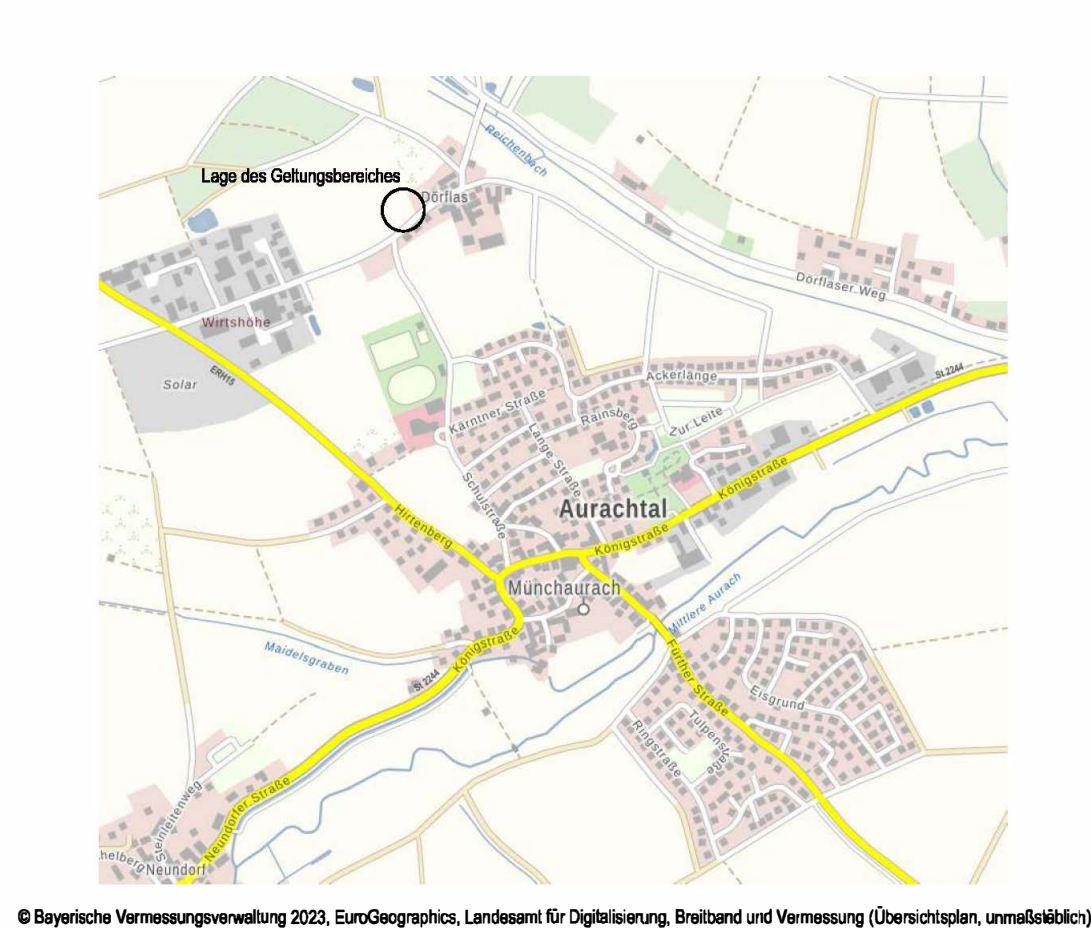
Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

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 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)

....., den ..... (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)

....., den ..... (Siegel) (Bürgermeister)

**Einbeziehungssatzung "Dörfilas" mit integriertem Grünordnungsplan, Fl.-Nr. 526 und 453/1 Münchaurach Auslegungsfassung 20. März 2024**

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

