

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)**
In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)**
In der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- Gemeindeordnung Bayern (GO)**
In der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586)

Einbeziehungssatzung Aufstetten

Die Stadt Röttingen erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem von der Klärle GmbH in Weikersheim gefertigten Lageplan im Maßstab 1:1.000 vom 29.04.2024. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

Für die bauliche Nutzung des in § 1 festgesetzten Geltungsbereiches werden aufgrund von § 34 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,4
- Gebäudehöhe: max. 9,0 m über dem Mittel der am Gebäude gemessenen natürlichen Geländeoberfläche. Der obere Höhenbezugspunkt entspricht dem höchsten Punkt am geplanten Gebäude.
- Bauweise: offene Bauweise
- Dacheindeckung: Für die Dacheindeckung dürfen keine stark glänzenden Dachziegel oder Dachsteine verwendet werden. Im Plangebiet ist die Solarnutzung zugelassen und ausdrücklich erwünscht. Verwendete Module von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sollen blendarm sein und möglichst blendfrei für die Nachbarschaft aufgestellt werden. Eine Dachbegrünung wird empfohlen.
- Baugrenzen: siehe beigefügter Lageplan
- Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB: Der im Lageplan nach § 1 als Pflanzbindung gekennzeichnete Apfelbaum ist dauerhaft zu erhalten.

§ 4 Hinweise

- Landwirtschaft: Es wird darauf hingewiesen, dass durch landwirtschaftlichen Verkehr und die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. gelegentlich und auch zu unüblichen Zeiten auftreten können und diese von den Anwohnern zu dulden sind.
- Bodenschutz: Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).
- Oberflächenversiegelung: Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung sind die Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.
- Niederschlagswasser: Eine schadhlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben.
- Bodendenkmäler: Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie die Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Baumpflanzungen: Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen", ein Abstand von 2,50m einzuhalten.

§ 5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- V1: Zum Schutz angrenzender Lebensraumstrukturen erfolgt eine Begrenzung des Baufeldes, so dass kein Baumaterial und keine Baufahrzeuge außerhalb des Planungsgebietes gelagert werden. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Hecke ist durch einen Zaun zu schützen.
- V2: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln und Wochenstubenzeiten von Fledermäusen in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
- V3: Vor Durchführung der Rodungsarbeiten sind die Höhlenbäume von einer fachkundigen Person auf Besatz von geschützten Tierarten zu kontrollieren. Nach endoskopischer Kontrolle aller Höhlungen und Spaltenquartiere sind entsprechende Gehölze unmittelbar zu fällen. Wenn eine Fällung nicht unmittelbar möglich ist, sind alle Höhlungen vorsorglich bis zur Fällung zu verschließen. Ein zwischenzeitlicher Besatz durch Fledermäuse (als Winterquartier) kann somit ausgeschlossen werden. Werden geschützte Tierarten angetroffen, ist umgehend das Umweltschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzusprechen.
- V4: Erdarbeiten sind bei Temperaturen >10°C durchzuführen, damit durchziehende Zauneidechsen abwandern können.
- V5: Die Wiese ist vor Baubeginn kurz zu halten, um eine Betroffenheit des Großen Feuerfalters auszuschließen.
- V6: Zäune sind kleintierdurchlässig mit einem Bodenabstand von mindestens 15cm anzulegen.
- V7: Mauern sind als Trockenmauern auszuführen.
- V8: Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (abgeschirmte, warmweiße LED- Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse). Lichtsmog ist durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang) und die Vermeidung von horizontaler oder nach oben gerichteter Abstrahlung zu vermeiden. Durch eine Begrenzung der Beleuchtungsdauer und -intensität ist eine Störung von lichtsensiblen Insekten, Vögeln und Fledermäusen zu minimieren.
- V9: Bei der Gebäudeplanung ist den Belangen des Vogelschutzes Rechnung zu tragen (Reduzierung von Durchsichten durch entsprechende Markierungen, Reduktion der Spiegelwirkung).
- V10: Um die Gärten als Brut- und Nahrungshabitat zu erhalten, sind Schottergärten untersagt.
- V11: Der Apfelbaum (Nr.15) ist zu erhalten.
- CEF1: Bei einer Überplanung der bestehenden Obstwiese gehen potentielle Habitate für Vögel und Fledermäuse verloren. Es handelt sich um 26 Bäume, davon 2 Höhlenbäume sowie zahlreiche Spaltenquartiere. Um einen time-lag-Effekt zu verhindern, sind 4 Vogel- und 4 Fledermausnistkästen im Umfeld des Planungsgebietes anzubringen.
Für Höhlenbrüter wie Meisen oder Kleiber sind geschlossene Kästen mit kleinem Einflugloch (28-32mm Durchmesser) anzubringen. Die Nistkästen sind jährlich zu reinigen und dauerhaft zu sichern.
Die aus Holz oder Holzbeton gebauten Fledermauskästen werden einzeln, im Abstand von zirka 30m angebracht. Es muss ein freier Ein- und Ausflug gewährleistet sein. Es sollten verschiedene Kastentypen verwendet werden (Typen-Mix). Informationen und Bezugsadressen zu Nistkästen sind beispielsweise unter www.fledermausschutz.de sowie unter www.federhaus.de erhältlich.
Die Kästen müssen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsgebiet befestigt werden (alle Himmelsrichtungen außer West-Nordwest; bevorzugt südorientiert, pralle Sonne ist zu vermeiden) und spätestens vor der Rodung der Bäume zur Verfügung stehen.

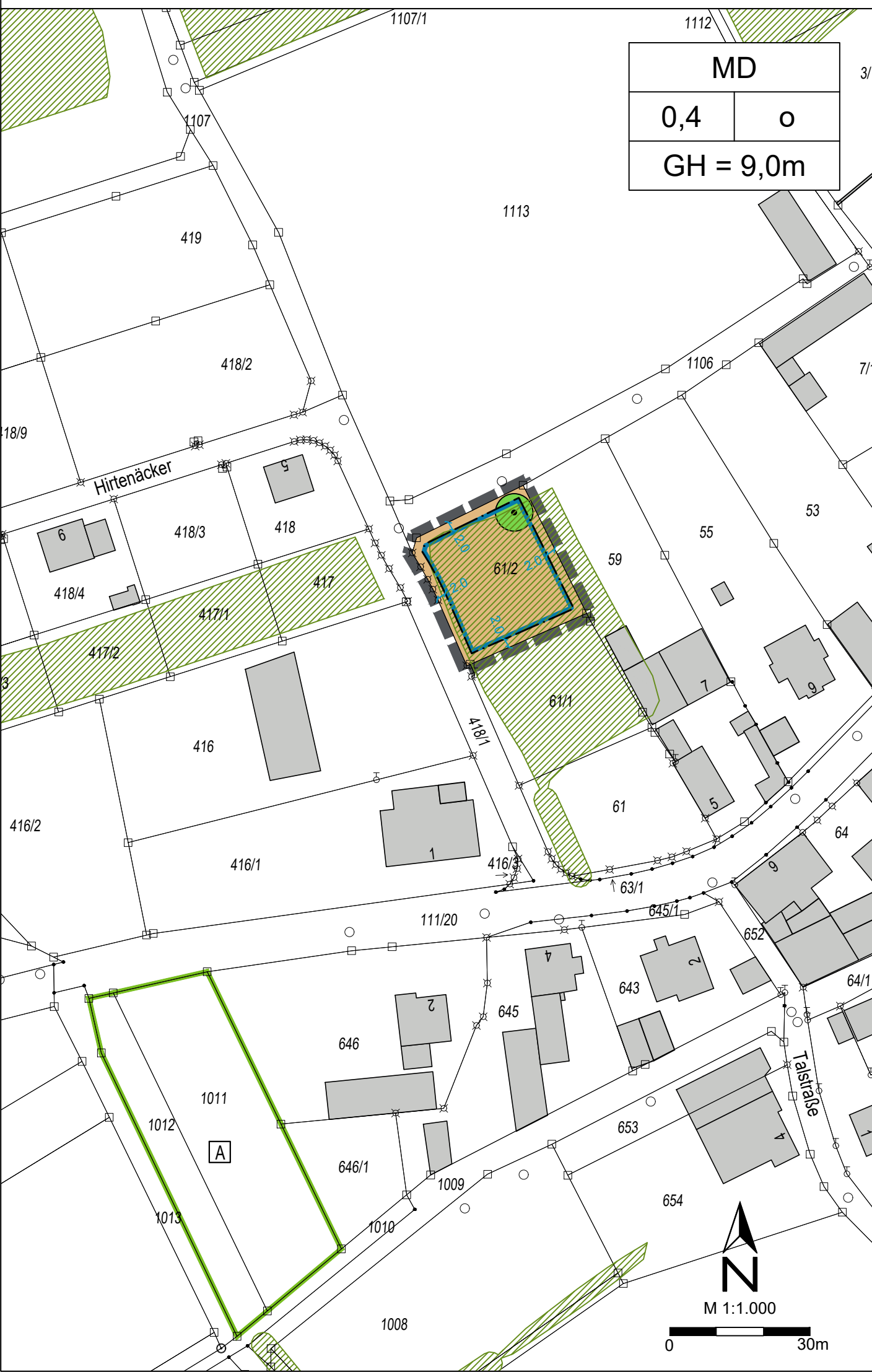
§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Stadt Röttingen, den

(Siegel)

1. Bürgermeister Hermann Gabel



Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)

MD Dorfgebiet

- Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
max. zulässige Gebäudehöhe	

Siehe Eintragungen in der Nutzungsschablone

- Baugrenze (§9(1)2. BauGB)

— Baugrenze = überbaubare Grundstücksfläche

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, Entwicklung der Landschaft (§9(1) 20., 25. BauGB)

● Pflanzbindung von Bäumen

- Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9(7) BauGB)

□ Flächen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB (§9(1a) BauGB)

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

□ Biotope

Planunterlagen:
ALK-Daten (Dezember 2021)

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.06.2021 gemäß §2(1) BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 24.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB in der Zeit vom 05.05.2023 bis 21.06.2023 beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 24.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 22.05.2023 bis 21.06.2023 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Röttingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ die Einbeziehungssatzung gem. §10(1) BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Stadt Röttingen, den

(Siegel)

1. Bürgermeister Hermann Gabel

5. Ausgefertigt

Stadt Röttingen, den

(Siegel)

1. Bürgermeister Hermann Gabel

- Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am _____ gemäß §10(3) Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44(3) Satz 1 und 2 sowie (4) BauGB und die §§214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Röttingen, den

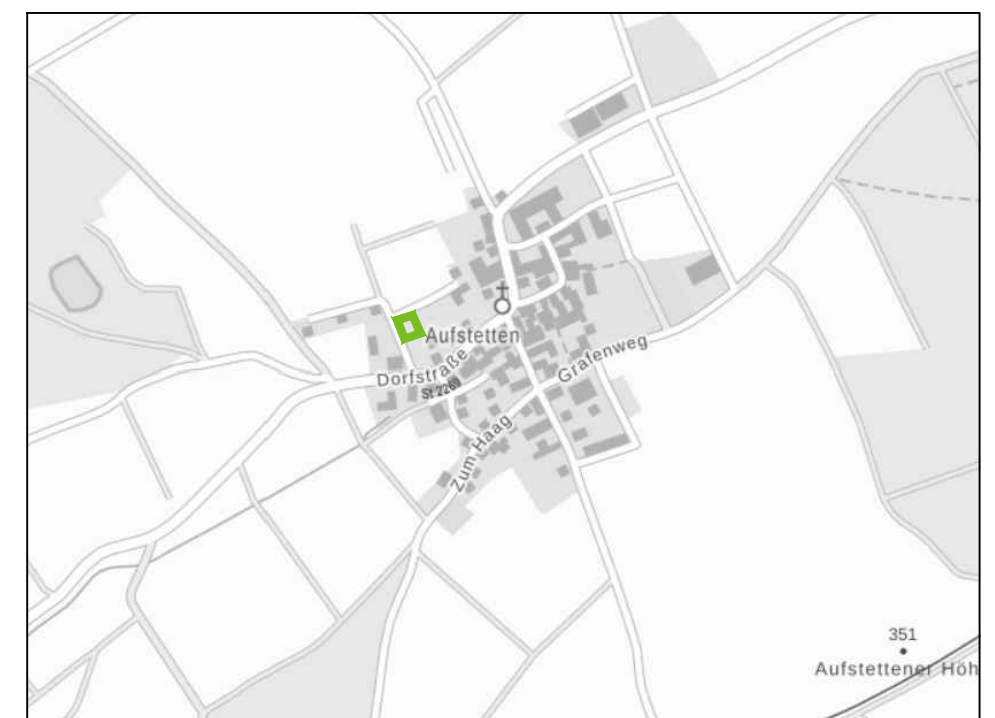
(Siegel)

1. Bürgermeister Hermann Gabel

Einbeziehungssatzung Aufstetten

Gemarkung Aufstetten
Stadt Röttingen
Landkreis Würzburg

Stand: 29.04.2024



Quelle: BayernAtlas; Webkarte, EuroRegionalMap