

**Stadt Scheinfeld**

Landkreis Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim



---

# Bauleitplan

## Einbeziehungsatzung gemäß §34 Abs.4 Nr.3 BauGB

für den

„Nördlichen Dorfbereich von Erlabronn“

Fassung vom 10.01.2014

---

Planung:

Ingenieurbüro  
**RAUSCH und PARTNER**

Diplom-Ingenieure (FH) R. Rausch | M. Rausch | A. Girsig

Partnerschaftsregister Fürth PR 62

Bahnhofstraße 45  
91413 Neustadt / Aisch  
Tel.: 09161 – 3840  
Fax: -- 60882  
[info@rausch-partner.net](mailto:info@rausch-partner.net)

Die Stadt Scheinfeld erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz Art.20a geänd. (Art. 65 G v. 24.07.2012, 366) und § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt berücksichtigte Änderung: Art.83 Abs. 1, 2 und 5 aufgeh. (§ 1 Nr. 13 G v. 8.4.2013, 174) folgende

## **Einbeziehungssatzung:**

### **§ 1**

Das im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegende Grundstück Fl.Nr. 34 der Gemarkung Erlabronn wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die nachfolgende Planzeichnung im Maßstab 1: 500 legt den Geltungsbereich fest.

### **§ 2**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

### **§ 3**

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung Anlage 1 festgesetzt. Sofern Baugrenzen geringere Abstandsflächen als Art. 6 BayBO zulassen würden, gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung. Die Baugrenzen gelten auch für Garagen und Nebengebäude.

### **§ 4**

- (1) Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 Vollgeschosse festgelegt. (I+D)
- (3) Die Traufhöhe wird Talseitig auf max. 6,00 m, zum natürlichen Gelände, beschränkt.
- (4) Die in der Planzeichnung Anlage 1 festgelegten Hauptfirstrichtungen mit Ost-West-Ausrichtung ist einzuhalten.
- (5) Die Dachneigung darf 38 bis 48° betragen. Als Dachformen sind Satteldächer zulässig.

## § 5

Für die Ausgleichungsverpflichtung ist nach Anlage 1 eine Fläche auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 34, Gemarkung Erlabronn heranzuziehen. Diese Ausgleichsfläche soll durch Anpflanzung von 4 Hochstamm-Obstbäumen, mit einem Pflanzabstand von 8 m, als Streuobstwiese genutzt werden. Desweiteren ist die Ausgleichsfläche mit Streuobst als extensive Grünlandnutzung festzulegen. Dies beinhaltet das ein- bis zweischürige Mahn ab Mitte Juni einschließlich dessen Schnittgutabräumung und der Verzicht von Düngemitteln. Weitere Einfriedungen der privat genutzten Grünflächen und der in Anlage 1 festgesetzten Ausgleichsfläche sind nicht zulässig.

Die sich an der nördlichen Grundstücksgrenze befindliche Ortsrandeingrünung und der Baumbestand an der östlichen Grenze ist zu erhalten und der Wurzelbereich frei von Bebauung zu halten. Die Pflege und Erhaltung aller Ausgleichflächen ist nach Fertigstellung der Maßnahmen sicherzustellen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Für Stellplätze und Zufahrten sind bevorzugt offenporige, versickerungsfähige Beläge zu verwenden (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Beläge).

### **Luftbild – Ortschaft Erlabronn, Grundstück Flurnummer 34**



§ 6

Die Ausfahrt auf die Erlabronner Ortsstraße mit der Flur-Nr. 51, hat durch eine direkte Zufahrt zu erfolgen.

§ 7

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Scheinfeld, den 23. Jan. 2014



Claus Seifert

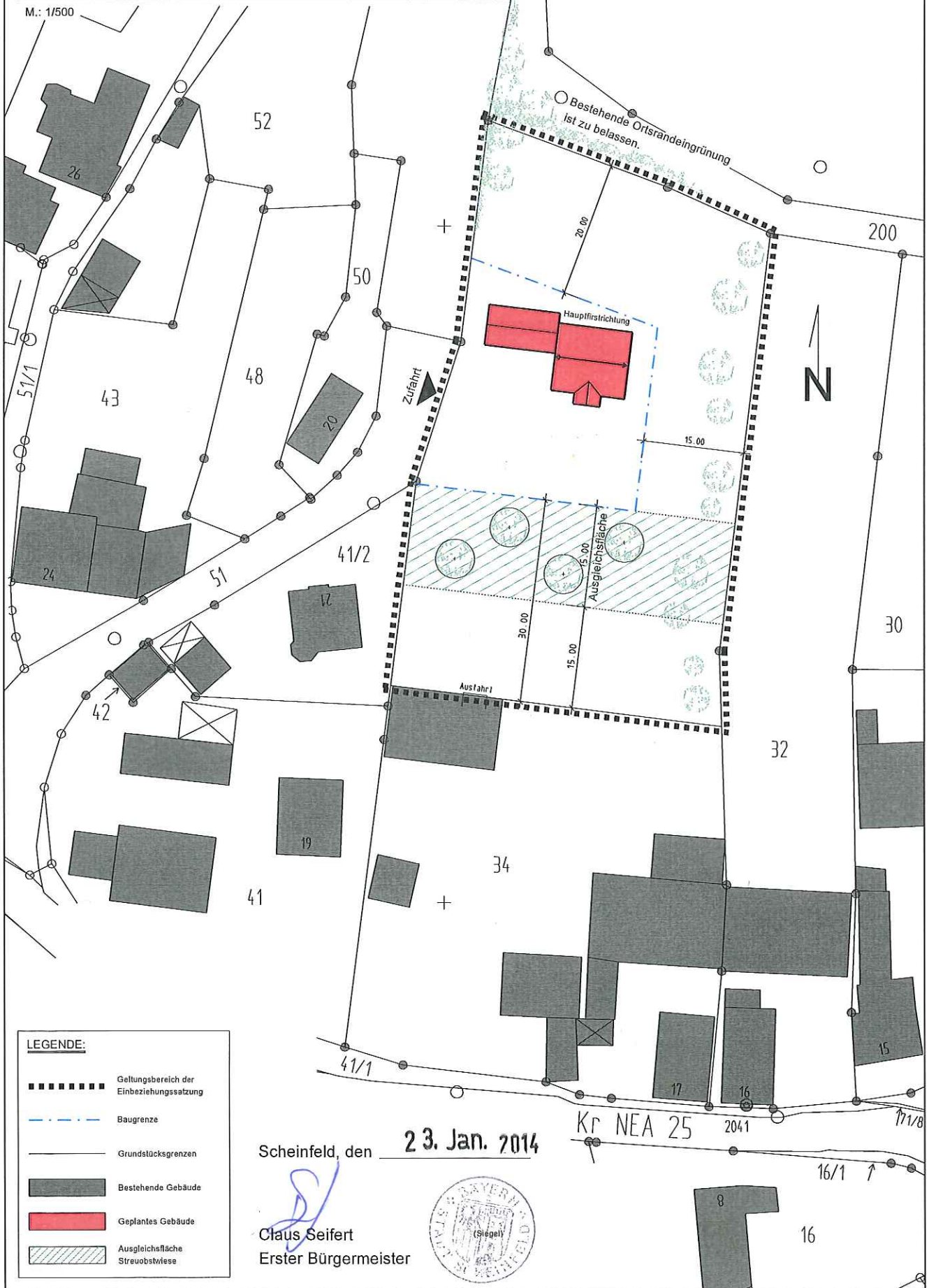
Erster Bürgermeister





# ANLAGE 1 - ZU EINBEZIEHUNGSSATZUNG

M.: 1/500



**LEGENDE:**

- Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
- - - - - Baugrenze
- Grundstücksgrenzen
- Bestehende Gebäude
- Geplantes Gebäude
- ▨ Ausgleichsfläche Streuobstwiese

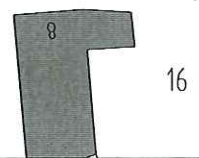
Scheinfeld, den 23. Jan. 2014

*Claus Seifert*  
 Erster Bürgermeister



Kr NEA 25 2041 171/8

16/1 ↑



16

## **Begründung:**

### **Ausgangslage:**

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 34 der Gemarkung Erlabronn befindet sich an der nördlichen Ortsgrenze der Ortschaft Erlabronn und liegt im Außenbereich dieses Ortsteiles. Es wird aktuell als Nutzgarten und Grünfläche für das südlich angrenzende Wohnhaus genutzt. Trotz seiner Ortsrandlage ist es in das Gesamtbild des Dorfes harmonisch eingebunden. Die angrenzenden Grundstücke im westlichen Ortsteil von Erlabronn, haben sich gleichermaßen mit ihrer Bebauung und Ausdehnung bis zum angrenzenden Land- und Forstweg entwickelt.

### **Veranlassung:**

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 34 der Gemarkung Erlabronn befindet sich in Besitz der Familie Straub. Es ist geplant, dass ein Familienmitglied auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 34 ein Einfamilienhaus, zur Eigennutzung errichtet. Die Bewirtschaftung und Pflege der Garten- und Nutzflächen kann dadurch gewahrt bleiben. Die Fläche ist von der umliegenden Wohnbebauung geprägt. Durch den Erlass der Einbeziehungssatzung kann die Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden und somit die bauplanungsrechtliche Grundlage für einen Wohnhausbau geschaffen werden.

### **Regelungsbedarf:**

Für das geplante Wohnhaus bestehen aus Immissionsschutzgründen, aufgrund der abgelegenen Lage, keine Bedenken.

### **Eingriffsregelung:**

#### **Eingriffsfläche**

Gesamteingriffsfläche, Geltungsbereich: 3647 m<sup>2</sup>

Baugrenze, bebaubarer Bereich: 929 m<sup>2</sup>

#### **Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung**

Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gelegene Fläche kann in die Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in Kategorie II (mittlere Bedeutung) eingestuft werden. Die Schutzgüter Wasser und Kleinklima sind nicht betroffen.

### Art und Schwere des Eingriffs

In der Einbeziehungssatzung wird keine GRZ festgesetzt. Nachdem die umliegenden Grundstücke weiträumig bebaut sind, ist gem. § 34 BauGB im Plangebiet eine Überschreitung einer GRZ von 0,35 nicht zu erwarten, so dass insgesamt von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad (Typ B) auszugehen ist.

### Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung

Für die Ausgleichungsverpflichtung von 465 m<sup>2</sup> (Ausgleichsfaktor 0,5) wird eine Fläche auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 34, Gemarkung Erlabronn, herangezogen. Diese Ausgleichsfläche soll durch Anpflanzung von 4 Hochstamm-Obstbäumen, mit einem Pflanzabstand von 8 m, als Streuobstwiese genutzt werden. Desweiteren ist die Ausgleichsfläche mit Streuobst als extensive Grünlandnutzung festzulegen. Dies beinhaltet das ein- bis zweischürige Mahn ab Mitte Juni einschließlich dessen Schnittgutabräumung und der Verzicht von Düngemitteln. Um einer Garten oder Freizeitanutzung dieser Flächen vorzubeugen, darf die im Anlage 1 festgesetzte Ausgleichsfläche nicht eingezäunt werden. Weiter sind die Ausgleichsmaßnahmen nach spätestens einem Jahr auszuführen und nach Fertigstellung dem zuständigen Landratsamt anzuzeigen.

Die sich an der nördlichen Grundstücksgrenze befindliche Ortsrandeingrünung und der Baumbestand an der östlichen Grenze ist zu erhalten und der Wurzelbereich frei von Bebauung zu halten. Die Pflege und Erhaltung aller Ausgleichflächen ist nach Fertigstellung der Maßnahmen sicherzustellen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

### Umweltbericht:

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet werden.

### Artenschutz:

Bezüglich zu schützender Arten, auf dem zu bebauenden Grundstück mit der Flur-Nr. 34, ist nichts bekannt und besteht seitens des Naturschutzes kein Verdacht.

### Erschließung:

Das Grundstück mit der Flur-Nr.34 ist nicht erschlossen. Die Erschließung des Grundstückes muss neu errichtet werden und erfolgt über den bestehenden öffentlichen Regenwasser- und Schutzwasserkanal der angrenzenden Erlabronner Ortsstraße. Die Erschließung ist vor Satzungsbeschluss in einer gesonderten Erschließungsvereinbarung zu regeln.

§ 6

Die Ausfahrt auf die Erlabronner Ortsstraße mit der Flur-Nr. 51, hat durch eine direkte Zufahrt zu erfolgen.

§ 7

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Scheinfeld, den **23. Jan. 2014**

  
Claus Seifert  
Erster Bürgermeister

