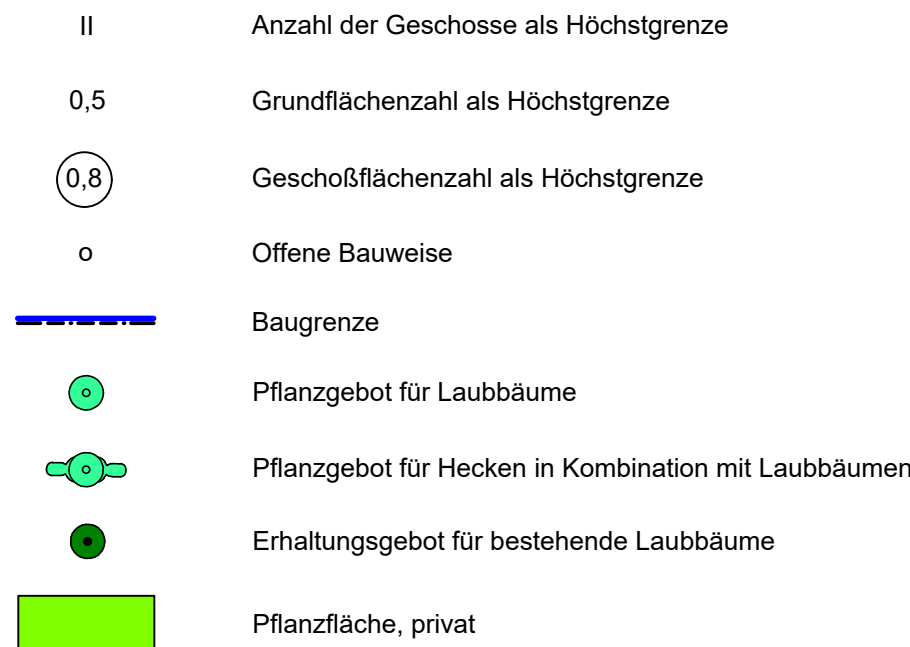


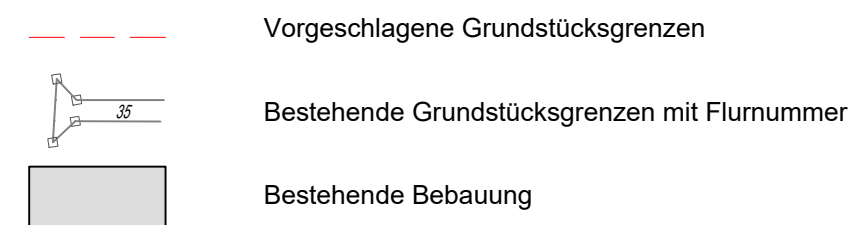
I. Zeichnerische Festsetzungen

■■■■■ Geltungsbereich der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3

Nutzungsschablone:



II. Zeichnerische Hinweise, nachrichtliche Übernahmen



III. Textliche Festsetzungen:

- Vergnügungsstätten gem. § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf dem Dach und an der Fassade zulässig.
- Lagerflächen sind wasserdurchlässig (Schotter, Rasengittersteine) zu befestigen.
- Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Baubeginn herzustellen. Die Fertigstellung ist dem Landratsamt anzuzeigen.
- Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens wird auf mindestens 30 cm über dem natürlichen Gelände festgesetzt.

IV. Textliche Hinweise:

- Durch das Gebiet verläuft eine dinglich gesicherte Wasserleitung der Stadt Scheinfeld. Der Bestand und Betrieb dieser Leitung ist zu gewährleisten.

V. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB

Der Gesamtumfang des Ausgleichsbedarfs beträgt insgesamt 1347 qm. Es wird folgende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme zugeordnet:

Lage und Fläche

Die Ausgleichsmaßnahme umfasst eine Teilfläche von ca. 1347 qm des Flurstücks 565/1, Gemarkung Scheinfeld. Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt durch vertragliche Regelungen mit dem Grundstückseigentümer über eine Laufzeit von 25 Jahren.

Ausgangszustand

Die Einstufung des Ausgangszustands erfolgt in Kategorie I oben (mäßig artenreiche, intensiv genutzte Grünlandflächen). Die Einstufung der Maßnahme erfolgt in Kategorie II oben (artenreiches, extensiv genutztes Grünland).

Maßnahmen:

- Einstellung der Düngung
- Pflegemahd 2x pro Jahr frühestens Mitte/Ende Juni und Anfang Oktober zur Erhöhung der Artenvielfalt

Maßnahmen zur Eingriffsminderung

Folgende Maßnahmen tragen zu einer Verminderung bzw. Vermeidung der Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft bei:

- Erhalt der bestehenden Obstbäume am südlichen Rand des Geltungsbereiches
- Verwendung eines versickerungsfähigen Belages im Bereich der privaten Verkehrsflächen (Schutzgut Boden und Wasser)
- Pflanzung von zwei großkronigen Laubbäumen innerhalb des Baugrundstücks (Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild)
- Anlage eines 4 m breiten Ortsrand-Grünstreifens mit Pflanzung von Obstbäumen zur Ergänzung der bestehenden Bäume und der Pflanzung von Heckenabschnitten mit standortheimischen Wildsträuchern (Landschaftsbild, Artenschutz)

2. Erhaltung von Bäumen

Der Obstbaumbestand an der Südgrenze des Geltungsbereiches ist dauerhaft zu erhalten

3. Pflanzgebot für Bäume und Sträucher ohne Standortbindung

Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes besteht ein Pflanzgebot für zwei Einzelbäume an einem frei wählbaren Standort innerhalb des Baugrundstückes. Es sind großkronige heimische Laubbäume zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm.

4. Ortsrandgrün

Zur landschaftlichen Einbindung erfolgt eine ergänzende Pflanzung von Obstbäumen an der Südgrenze des Geltungsbereiches (regionale Obstsorten, 8 Stück, Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm). Zusätzlich werden abschnittsweise einreihige Heckenabschnitte mit standortheimischen Wildsträuchern gepflanzt. Die Breite des privaten Grünstreifens beträgt 4 m.

5. Grenzabstände

Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

VI. Hinweise zur Grünordnung

Für Gehölzpflanzungen sollten standortheimische Gehölzarten verwendet werden (siehe Pflanzliste im Anhang). Nicht zulässig sind insbesondere Schotter- und Kiesflächen ab einer Größe von 5 qm.

VII. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Neustadt/Aisch, den 29.03.2021

ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

- Der Stadtrat hat am 00.00.2021 die Aufstellung einer Einbeziehungsatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Scheinfeld am 00.00.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.
- Der Entwurf der Einbeziehungsatzung „Klosterdorf“, bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung sowie dem Umweltbericht, Stand 00.00.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2021 bis einschließlich 00.00.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Scheinfeld am 00.00.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben STADT & LAND vom 00.00.2019 beteiligt.
- Der Stadtrat hat am 00.00.2021 die Einbeziehungsatzung „Klosterdorf“, bestehend aus dem Planblatt, Stand 00.00.2021 und der Begründung sowie dem Umweltbericht, Stand 00.00.2021, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Scheinfeld, 00.00.2021

Stadt Scheinfeld

Seifert
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 00 der Stadt Scheinfeld vom 00.00.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungsatzung „Klosterdorf“ ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 5 BauGB in Kraft getreten. Sie liegt zusammen mit der Begründung ab dem 00.00.2021 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Scheinfeld eingesehen werden. Auf Verlangen wird Auskunft gegeben.

Scheinfeld, 00.00.2021

Stadt Scheinfeld

Seifert
Erster Bürgermeister

VIII. Präambel:

Die Stadt Scheinfeld erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgende Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Klosterdorf“ im Ortsteil Klosterdorf der Stadt Scheinfeld.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.V.v. 23.06.2021, die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 1383/7 und 1383/8, Gemarkung Klosterdorf. Die Flurnummern sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

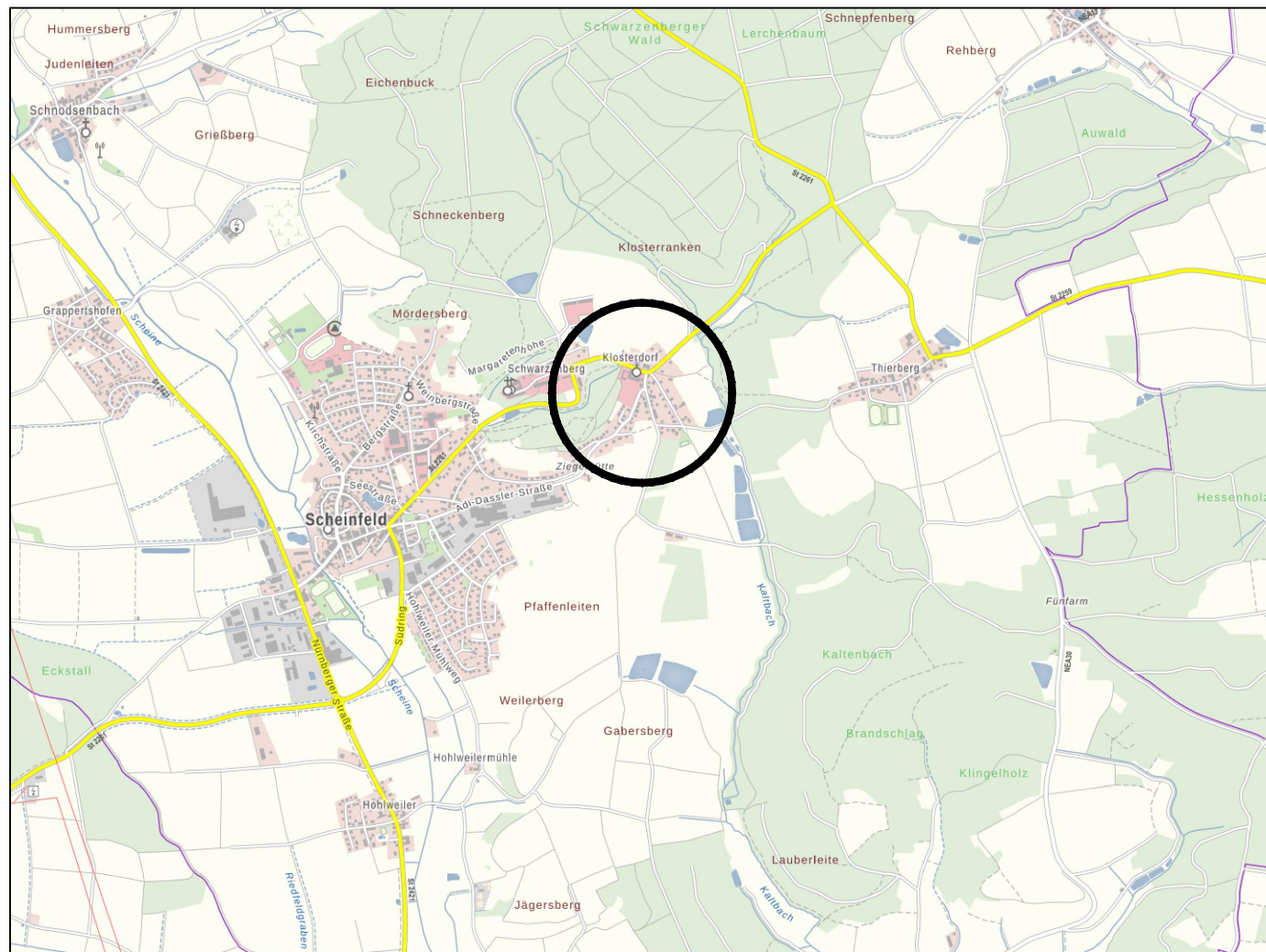
§ 2 Regelungsinhalt:
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planteil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sowie Verfahrensmerkmalen. Eine Begründung ist beigefügt. Im Planteil ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Stadtrat am 00.00.2021 beschlossene Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Klosterdorf“ wird hiermit ausgefertigt.

Scheinfeld, den 00.00.2021

(Claus Seifert, 1. Bürgermeister)

Übersichtsplan, unmaßstäblich



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, EuroGeographics

Stadt Scheinfeld

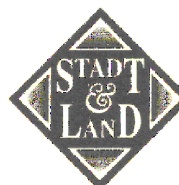
Landkreis Neustadt/Aisch - Bad Windsheim

OT Klosterdorf

Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung "Klosterdorf"

Entwurf

MA&STAB 1:1000
Stand: 01.08.2021



Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU), Stadtplaner, ByAK, SRL
Herbert Studtucker Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30, Tel.: 09161/87 45 15
matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net