

Z:\242965\_H\_DIV\_EINBEZSATZ\_NAINSDORF\_ADD\_DRUMMER05\_BAULEITPLANUNG03\_ENDFASSUNG02\_242965\_ADD\_EINBEZSATZ\_FL\_NR\_664\_NAINSDORF\_20250122.DWG PLOTDATUM 13.12.2024



Geltungsbereich	1.195 m <sup>2</sup>
Baufläche	632 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	208 m <sup>2</sup>
Grünfläche Ortsr.	119 m <sup>2</sup>
Grünfläche Ausgl.	235 m <sup>2</sup>

### I. LEGENDE DER PLANZEICHEN

#### a. PLANZEICHEN GEMÄß PLANZEICHENVERORDNUNG

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.5. Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1. Private Straßenverkehrsflächen
- 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - 9. Private Grünflächen
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des BNatSchG (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a)
  - 13.2.1. Anpflanzen: Bäume
- 15. Sonstige Planzeichen
  - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### b. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 201/1 bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummer
- bestehende Gebäude

### II. SATZUNG DER GEMEINDE ADELSDORF

Aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m. W. v. 08.07.2024, wird nach Beschlussfassung durch den Bau- und Umweltausschuss vom 22.01.2025 folgende Satzung für den Ortsteil Nainsdorf erlassen:

**§ 1 GELTUNGSBEREICH**  
Das Grundstück Fl. Nr. 664 (TF), Gemarkung Aisch, wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Nainsdorf (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Grundstückes.

**§ 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN**  
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich nach § 34 BauGB.

**§ 3 MINDESTFESTSETZUNGEN**  
Das Bauvorhaben ist zulässig, wenn sich Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Der Planbereich muss durch den angrenzenden Bereich geprägt sein. Die Gebäudehöhe richtet sich nach den bestehenden Nachbargebäuden und der vorhandenen Topographie. Als Mindestfestsetzungen werden eine GRZ von 0,45 sowie die einzuhaltenden Baugrenzen vorgeschrieben. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

**§ 4 GRÜNORDERNERISCHE MASSNAHMEN**  
Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung und Erschließung werden dem Baugrundstück innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung für Fl. Nr. 664 (TF), Gemarkung Aisch, zugeordnet. Ausgangszustand ist eine Ackerfläche und intensiv gepflegtes Grünland (3 WP). Zielzustand ist extensives Grünland, artenreich (8 WP). Die interne Ausgleichsfläche wird auf einer Fläche von ca. 235 m<sup>2</sup> (1.175 WP) umgesetzt.

Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme wird eine 5 m breite Ortsrandeingrünung mit Baumreihe berücksichtigt. Zur Bepflanzung der Fläche ist eine artenreiche Wiesenstruktur mit 50 % Gräsern und 50 % Kräutern mittels autochtonem Saatgut, einer Ansaatmischung mit Saatmenge 4 g/m<sup>2</sup> ohne Düngung und Verwendung von Pestiziden anzulegen. Die Mahd soll zweischurig ab dem 15.06. mit einer Höhe von 10 cm erfolgen. Mahdgut ist zu entfernen. Es darf nicht gemulcht werden. 10 % der Fläche sollen als Altgrasstreifen mit Rückzugsort und zum Versamen über den Winter bis zur 1. Mahd im neuen Jahr stehen bleiben. Für die Baumpflanzungen sind regionale Obstsorten, Walnuss, Gemeine Esche, Hainbuche, Eiche, Erle oder Ulme mit einer Pflanzqualität von Sol, 3xv, StU 10-12 zu verwenden. Darüber hinaus sind Einfriedungen der Grünflächen verboten. Die Maßnahmen führen zu einer Verringerung der Kompensationsmaßnahmen um 5 %.

Im direkten Anschluss an die Eingriffsfläche entlang der Ortsrandeingrünung ist als Ausgleich eine ca. 9,78 m breiter Grüngürtel mit extensiv genutzter Wiesenfläche, mit Ansaat einer Wiesenmischung, anzulegen. Es sind Bäume in der Qualität Sol, 3 xv, StU 10-12 zu pflanzen. Zu verwendenden Arten sind: regionale Obstsorten und Walnuss, Marone, Maulbeere. Von den zeichnerisch eingetragenen Pflanzstandorten kann innerhalb der Ausgleichsfläche abgewichen werden, insofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist.

**§ 5 INKRAFTTRETEN**  
Die Satzung tritt am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Adelsdorf, den \_\_\_\_\_  
  
Erster Bürgermeister Karsten Fischkal (Siegel)

### III. VERFAHRENSVERMERKE

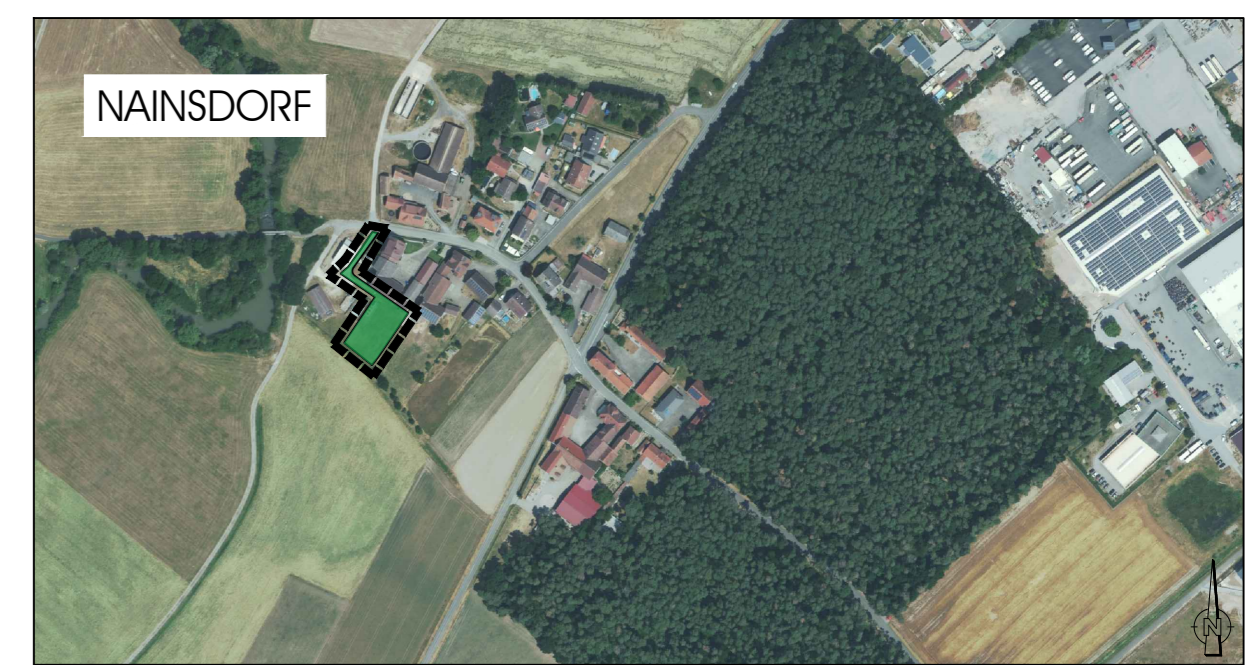
- Der Ausschuss Bau und Umwelt hat in der Sitzung vom **10.07.2024** die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Flurnummer 664 (TF), Gemarkung Aisch, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **12.07.2024** ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom **10.07.2024** hat in der Zeit vom **15.07.2024** bis **19.08.2024** stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom **10.07.2024** hat in der Zeit vom **15.07.2024** bis **19.08.2024** stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom **09.10.2024** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **14.10.2024** bis **18.11.2024** beteiligt.
- Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom **09.10.2024** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **14.10.2024** bis **18.11.2024** öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Adelsdorf hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom **22.01.2025** die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Flurnummer 664 (TF), Gemarkung Aisch, in der Fassung von **22.01.2025** als Satzung beschlossen.



Adelsdorf, \_\_\_\_\_ Karsten Fischkal, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt  
Adelsdorf, \_\_\_\_\_ Karsten Fischkal, Erster Bürgermeister

8. Die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung wurde am \_\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung ist damit wirksam.  
Adelsdorf, \_\_\_\_\_ Karsten Fischkal, Erster Bürgermeister

## 91325 GEMEINDE ADELSDORF EINBEZIEHUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB FLURNUMMER 664 (TF), GEMARKUNG AISCH



	
BAUHERR: <b>GEMEINDE ADELSDORF</b> RATHAUSPLATZ 1 91325 ADELSDORF	<b>VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG</b> GROSSE BAUERGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT /A. TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50 SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN TELEFON 09131/407500, FAX 09131/ 407544
_____	_____
DATUM	UNTERSCHRIFT
_____	_____
22.01.2025	_____
DATUM	UNTERSCHRIFT

EINBEZIEHUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB FLURNUMMER 664 (TF), GEMARKUNG AISCH	UNTERLAGE	1
	PROJEKT-NR.	222903
	PLANFLÄCHE	0.29 m <sup>2</sup>
PLANUNGSPHASE	SATZUNGSBESCHLUSS	
MAßSTAB	ENTW.	22.01.2025 SCHEIDIG
	GEPR.	22.01.2025 SCHREIBER