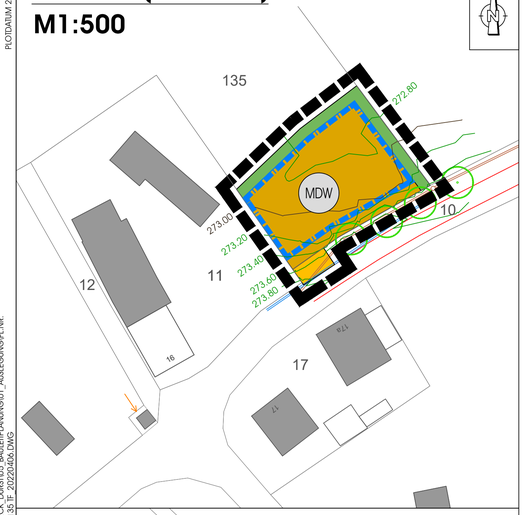
PLOTDATUM 20.04.2022

Z:\222903_H_DV_ADD_ERGSATZUNG_WIESENDORF_DURRBECK_DURSTI05_BAULEITPLANUNG\01_AUSLEGUNG\FL.NR. 135 TF\03_222903_ADD_ERGSATZ_WIESENDORF 135_FLNR 135_TF_20220406.DWG

PLANTEIL (EINGRIFF)

M1:500



AUSGLEICH

M1:1000

I. LEGENDE DER PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.2.1. Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

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. 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)

bestehende Flurstücksgrenzen

201/1 bestehende Flurnummern

FS bestehende Gebäude mit Hausnummer

Straßenrand (nach Vermessung)

bestehende Kanäle und Schächte (nach Vermessung)

vorhandene Bäume außerhalb des Geltungsbereiches (zu erhalten)

II. SATZUNG DER GEMEINDE ADELSDORF

Aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021, wird nach Beschlussfassung durch den Bau- und Umweltausschuss vom XX. XX. 2022 folgende Satzung für den Ortsteil Wiesendorf erlassen.

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Das Grundstück Fl. Nr. 135 (TF ca. 614 m²), Gemarkung Wiesendorf wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wiesendorf (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Um die Zufahrt zum Grundstück zu ermöglichen, wird zusätzlich eine Teilfläche von ca. 25 m² der Fl. Nr. 10, Gemarkung Wiesendorf, in den Geltungsbereich aufgenommen. 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 wird eine GRZ von 0,6 und die Art der baulichen Nutzung als Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a Abs. 1 und 2 BauNVO vorgeschrieben.

§ 4 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung und Erschließung werden außerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung, jedoch ebenfalls innerhalb der Fl. Nr. 135, Gemarkung Wiesendorf, umgesetzt.

Der festgestellte Kompensationsbedarf wird auf einer ca. 300 m² großen Teilfläche der Fl. Nr. 135, Gemarkung Wiesendorf, entlang des Reutgrabens umgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahme soll als Gewässerbegleitgrün umgesetzt werden. Zielzustand ist ein feuchter Ufersaum mit jährlicher Mahd im Herbst. Zur Minimierung des Kompensationsbedarfes wird ein Verbot von Sockelmauern, sowie die Pflanzung einer standortgerechten Hecke vorausgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind noch mit der UNB abzustimmen.

Die Siedlungserweiterung ist im nördlichen und östlichen Grenzbereich mit einer Hecke mit standortgerechten Sträuchern einzufassen.

§ 5 INKRAFTTRETEN

Die Satzung tritt am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Adelsdorf, den _____

_____
Erster Bürgermeister Karsten Fischkal (Siegel)

III. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Ausschuss Bau und Umwelt hat in der Sitzung vom **06.04.2022** die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Flurnummer 135 (TF), Gemarkung Wiesendorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **14.04.2022** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom **06.04.2022** hat in der Zeit vom **25.05.2022** bis **27.04.2022** stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom **06.04.2022** hat in der Zeit vom **5.05.2022** bis **27.04.2022** stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom **XX.XX.20XX** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **XX.XX.20XX** bis **XX.XX.20XX** beteiligt.
5. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom **XX.XX.20XX** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **XX.XX.20XX** bis **XX.XX.20XX** öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Adelsdorf hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom **XX.XX.20XX** die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Flurnummer 135 (TF), Gemarkung Wiesendorf in der Fassung von **XX.XX.20XX** als Satzung beschlossen.

Adelsdorf, _____ _____
Karsten Fischkal, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

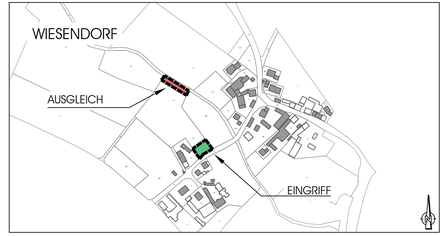
Adelsdorf, _____ _____
Karsten Fischkal, Erster Bürgermeister

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

EINBEZIEHUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB FLURNUMMER 135 (TF), GEMARKUNG WIESENDORF



BAUHERR: **GEMEINDE ADELSDORF**
RATHAUSPLATZ 1
91325 ADELSDORF

VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG
GROSSE BAUERNGASSE 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 _____

06.04.2022 DATUM _____ UNTERSCHRIFT

EINBEZIEHUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB **FLURNUMMER 135 (TF), GEMARKUNG WIESENDORF**		UNTERLAGE	1	
		PROJEKT-NR.	222903	
		PLANFLÄCHE	0.28 m²	
PLANUNGSPHASE	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS.1 BAUGB **25.04.2022 - 27.05.2022**			
MAßSTAB	1 : 500	ENTW.	06.04.2022	SCHEIDIG
		GEPR.	06.04.2022	SCHREIBER