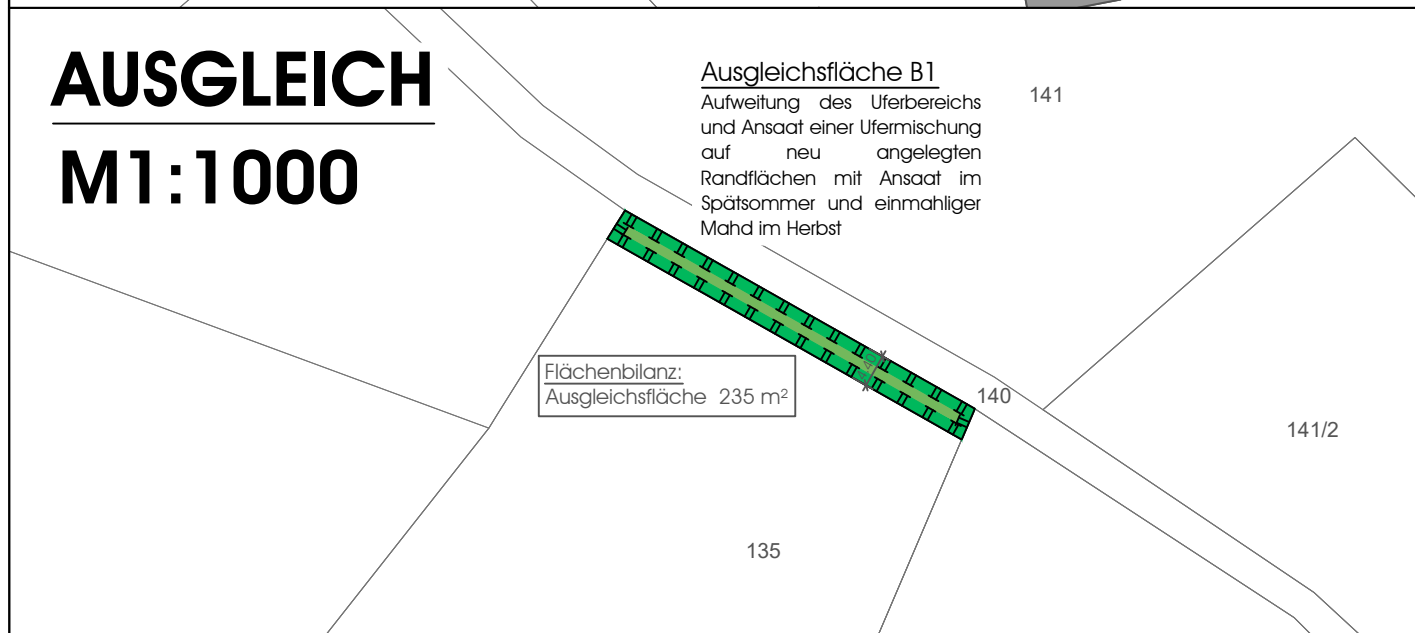
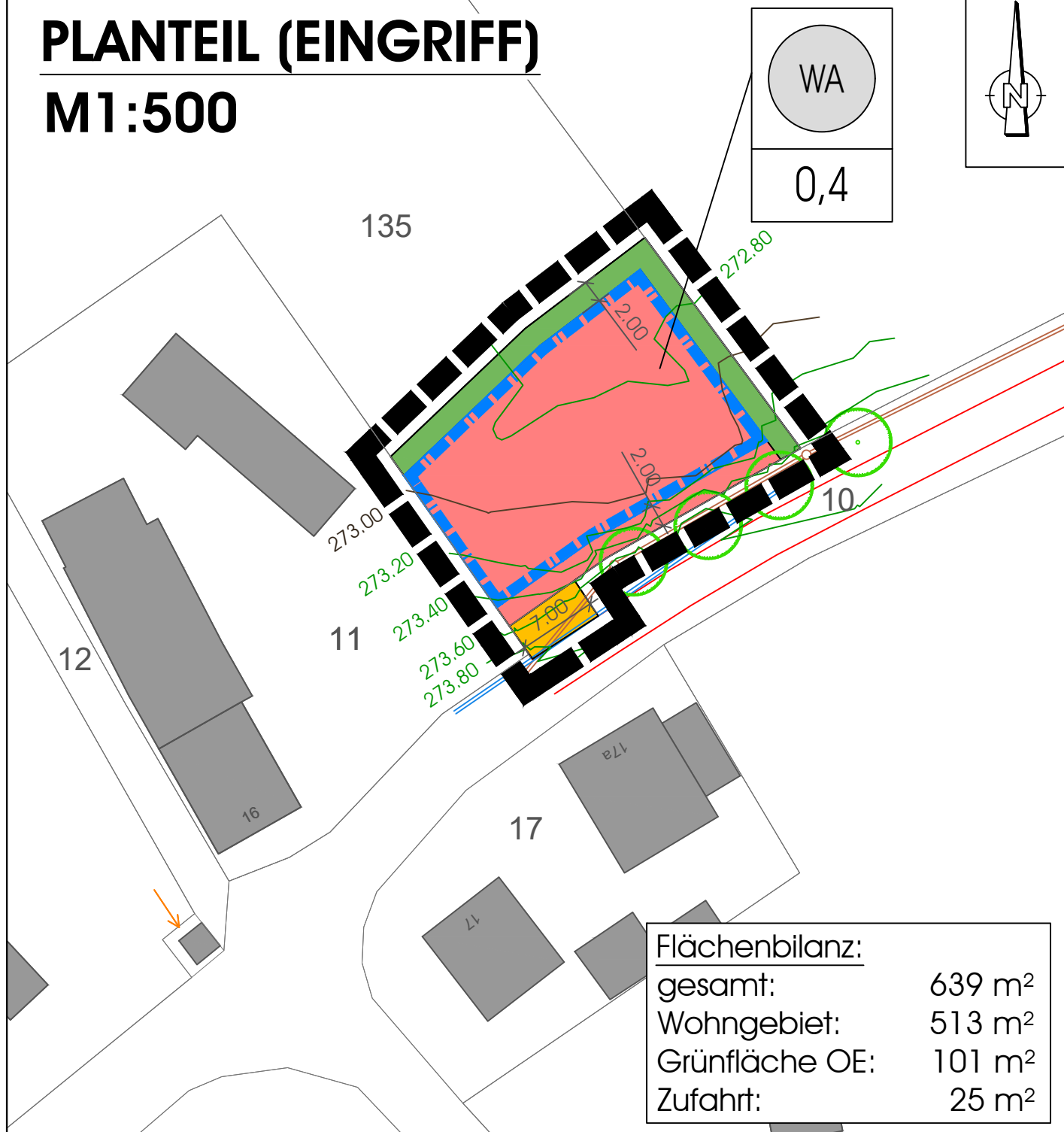


Z:\222903_H_DIV_ERGSATZUNG_WIESENDORF_DURST05_BAULEIPLANUNG03_ENDFASSUNG135 TF_03_222903_ADD_ERGSATZ_WIESENDORF_135 TF_20221109.DWG
 PLOTDATUM 27.10.2022



I. LEGENDE DER PLANZEICHEN

a. PLANZEICHEN GEMÄß PLANZEICHENVERORDNUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - 1.2.1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Nutzungsschablone (Mindestfestsetzungen)
 - Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - Grundflächenzahl gem §. 19 BauNVO: 0,4
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9. Private Grünflächen
- 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)

b. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Flurstücksgrenzen
- bestehende Gebäude (Hauptgebäude mit Hausnummer)
- Straßenrand (nach Vermessung)
- Höhenlinien (laut Vermessung)
- bestehende Flurnummern
- vorhandene Bäume außerhalb des Geltungsbereiches (zu erhalten)
- bestehende Kanäle und Schächte (nach Vermessung)

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 Unterausschuss vom 09.11.2022 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 0,4 und die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 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. 235 m² großen Teilfläche der Fl. Nr. 135, Gemarkung Wiesendorf, entlang des Reutgrabens umgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahme soll als Gewässerbegleitgrün umgesetzt werden. Zielzustand ist ein artenreicher Ufersaum und Staudenflur feuchter bis nasser Standorte. Es entsteht ein ca. 4,40 m breiter Uferstreifen.

Die Siedlungserweiterung ist im nördlichen und östlichen Grenzbereich mit einer 2,00 m breiten 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

- 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.
- 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 **25.04.2022** bis **27.05.2022** 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 **06.04.2022** hat in der Zeit vom **25.04.2022** bis **27.05.2022** stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom **20.07.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **08.08.2022** bis **23.09.2022** beteiligt.
- Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom **20.07.2022** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **22.08.2022** bis **23.09.2022** öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Adelsdorf hat mit Beschluss des Bau- und Unterausschusses vom **09.11.2022** die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Flurnummer 135 (TF), Gemarkung Wiesendorf in der Fassung von **09.11.2022** als Satzung beschlossen.

Adelsdorf, _____
 Karsten Fischkal, Erster Bürgermeister

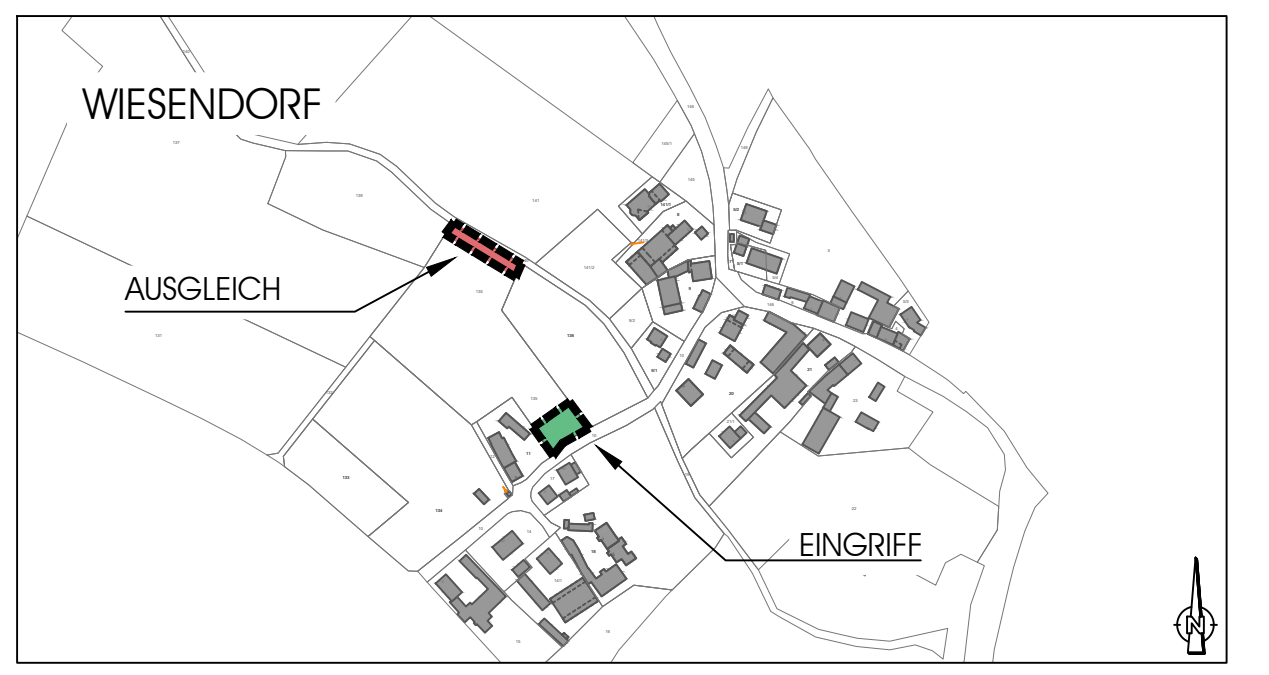
Ausgefertigt

Adelsdorf, _____
 Karsten Fischkal, Erster Bürgermeister

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 BAUERNASSE 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 _____
 09.11.2022 _____
 _____ 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 m ²
PLANUNGSPHASE	SATZUNGSBESCHLUSS	
MAßSTAB 1 : 500	ENTW.	09.11.2022 SCHEIDIG
	GEPR.	09.11.2022 SCHREIBER