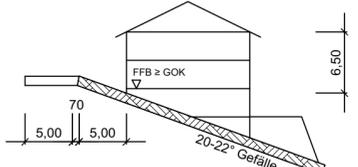




Einbeziehungssatzung M 1:1000

A: Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Mischgebiet (Gemäß § 6 BauNVO)
 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = III
- 
- 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 du. 19 BauNVO)
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist eine Höchstgrenze. Die GRZ beinhaltet bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Zufahrten, Garagen, Stellplätzen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.
 - 2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 du. 20 BauNVO)
 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 du. 23 BauNVO)
 - 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 3.1.1 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 - 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.
 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.1 Private Grünflächen
Die private Grünfläche ist mit überwiegend standortheimischen Gehölzen (siehe Artenliste) zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Fassaden- und Wandbegrünungen sind zulässig und erwünscht.
 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 5.1 Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches.
Als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche des Flurstücks 232 und des Flurstücks 305 in der Gemarkung Gaiganz festgesetzt. Entwicklungsziel ist zum einen ein standorttypischer Laub(misch)wald und eine extensive Streuobstwiese.
 - 5.2 Flächen zur Pflanzung und zum Erhalt von Vegetation
Auf der Fläche zur Pflanzung und zum Erhalt von Vegetation wird im Falle von Beschädigung der bestehenden Vegetation die naturnahe Gestaltung durch Verwendung standortheimischer Gehölze (siehe Artenliste) sowie unabhängig von Beschädigung oder Beeinträchtigung eine dauerhaft gärtnerische Unterhaltung festgesetzt.
 - 5.3 Erhaltungsgebote für Bäume.
Die entlang des Weges (Verlängerung Michael-Greif-Straße) vorkommenden Einzelbäume sind zu Erhalten sofern keine Gefährdung besteht. Bei Beschädigung oder Fällung haben entsprechende Artenschutzmaßnahmen zu erfolgen.



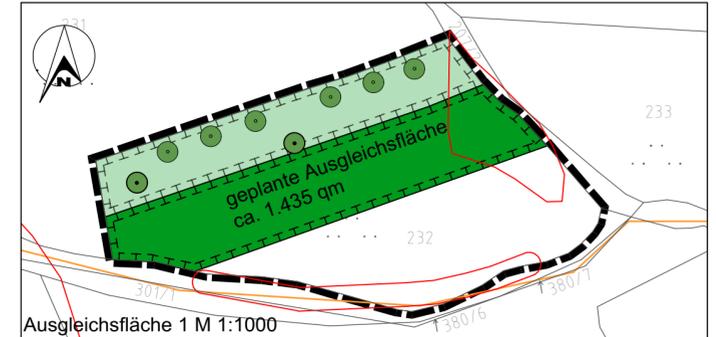
III

z.B. 0,50

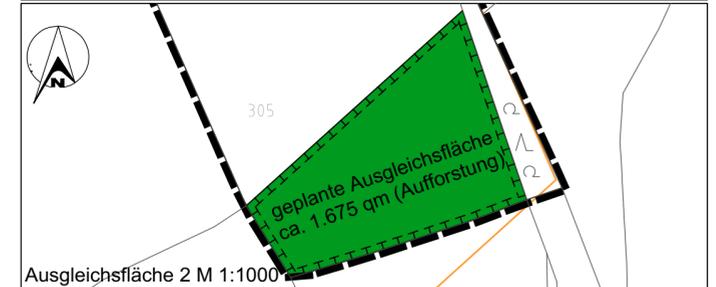


- 5.4 Artenschutz- und CEF-Maßnahmen
Die Rodung der zu rodenden Gehölze hat außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit: 1. März bis 30. September) bzw. Fledermaus-Schutzzeit zu erfolgen. Kann die Rodung nicht außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen ist unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen, dass keine Brutvögel betroffen sind.

Die Kopf-Eichen entlang des Weges sind zu erhalten. Sollte eine Fällung zwingend notwendig sein, ist diese in Anwesenheit eines Käfer-Spezialisten durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Stammschnitte mit Mulmhöhlen sind aufrecht an geeignete (Kopf-) Eichen in der Nähe zu deponieren und ggf. zu befestigen (Aufstellfläche ist mit Grundstückseigentümer zu klären). Stammschnitte mit Baumhöhlen sind aufrecht an geeignete Obstbäume in der Nähe zu deponieren und ggf. zu befestigen.
Für den Fledermausschutz müssen vor Beginn der Baumaßnahme 19 wartungsarme Flachnistkästen aufgehängt werden. Die in der saP verzeichneten Bäume 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 und 15 können erhalten werden und sind mit jeweils einem Fledermauskasten zu bestücken. Die restlichen Fledermauskästen sind innerhalb des Waldgebietes auf den Flurstücken 304 und 311 in der Gemarkung Gaiganz anzubringen.
Für den Vogelschutz müssen vor Beginn der Baumaßnahme 22 Rundnistkästen aufgehängt werden. (Anbringung innerhalb des Waldgebietes auf den Flurstücken 304 und 311 in der Gemarkung Gaiganz) Anlage eines optimierten Sommer- und Winterquartiers zum Schutz der Zauneichse. (Anlage auf Flurstück 232 in der Gemarkung Gaiganz innerhalb der anzulegenden Streuobstwiese)
 6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 7. Biotopfläche / nicht mehr vorhanden
 8. Flora-Fauna-Habitat Gebiet
 9. Versorgungsleitungen Bayernwerk
- B. Hinweise**
1. Bestehende Grundstücksgrenzen
 2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 3. Flurstücksnummer 4237
 4. Hauptgebäude
 5. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, dürfen nicht verwendet werden.
 6. Denkmalpflege
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8, Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDschG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
 7. Altlasten
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim LRA Forchheim unverzüglich zu informieren.
 8. Unterirdische Versorgungsleitungen
Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten, da die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
 9. An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, die aktiv bewirtschaftet werden. Mit bei der Bewirtschaftung auftretenden Geruchs-, Staub- und Lärmmissionen auch während der Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen, muss gerechnet werden.



Ausgleichsfläche 1 M 1:1000



Ausgleichsfläche 2 M 1:1000

VERFAHRENSVERMERKE

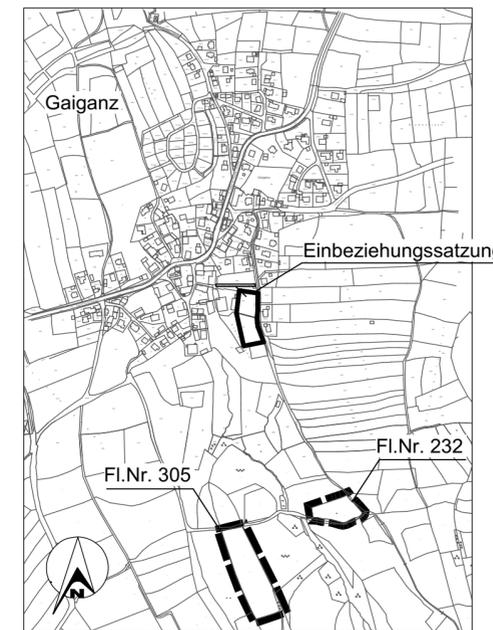
- A) Der Gemeinderat Effeltrich hat in der Sitzung vom 02.07.2018 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Gaiganz "Wohnbebauung Fam. Meister" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- B) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2018 hat in der Zeit vom 15.10.2018 bis 16.11.2018 stattgefunden.
- C) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2018 hat in der Zeit vom 29.11.2018 bis 30.12.2018 stattgefunden.
- D) Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 14.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2019 bis 02.10.2019 beteiligt.
- E) Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 14.01.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2019 bis 02.10.2019 öffentlich ausgelegt.
- F) Die Gemeinde Effeltrich hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ____/20__ die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____/20__ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Effeltrich, den ____/20__
.....
(Gemeinde, Siegel)

(Kathrin Heimann, 1. Bürgermeisterin)
- G) Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am ____/20__ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Effeltrich, den ____/20__
.....
(Gemeinde, Siegel)

(Kathrin Heimann, 1. Bürgermeisterin)



Übersichtslageplan M 1:10000

PROJEKT	GEMEINDE EFFELTRICH	
Änderung/Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Wohnbebauung Fam. Meister" in Gaiganz		
DARSTELLUNG	Entwurf EINBEZIEHUNGSSATZUNG	
M 1:1000 Fassung vom 05.11.2019		
ENTWURF		Höchstadter Straße 2a 91330 Eggolsheim fon 09545 - 3598050 fax 09545 - 35980599 info@sauer-harrer.de