
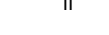
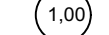

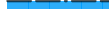









Einbeziehungssatzung M 1:1000

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



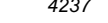

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
  - 1.1 Mischgebiet (Gemäß § 6 BauNVO) 
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
  - 2.1 Zahl der Vollgeschosse
    - 2.2.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = II 
    - 2.2.2 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. z.B. 0,50
    - 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. 
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1 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. 
  - 7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
    - 7.1 Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches. Als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche des Flurstücks 232 Gemarkung Gaiganz festgesetzt. Entwicklungsziel ist eine extensive Streuobstwiese. 
    - 7.2 Flächen zur Pflanzung und zum Erhalt von Vegetation Auf der Fläche zur Pflanzung und zum Erhalt von Vegetation wird die naturnahe Gestaltung durch Verwendung standortheimischer Gehölze (siehe Artenliste) sowie die dauerhafte gärtnerische Unterhaltung festgesetzt. 
    - 7.3 Erhaltungsgebote für Bäume. Die zum Erhalt dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten sofern keine Gefährdung besteht. 
    - 7.3 Artenschutzmaßnahmen 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, das keine Brutvögel betroffen sind. Die Kopf-Eiche (siehe Bestandsplan mit Eingriffsbewertung) ist zu erhalten. Sollte eine Fällung zwingend notwendig sein, ist diese in Anwesenheit eines Käfer-Spezialisten (Eremit) durchzuführen. Stammschnitte mit versehrter Mulmhöhle sind aufrecht an geeignete (Kopf-) Eichen in der Nähe zu deponieren (Aufstellfläche ist mit Grundstückseigentümer zu klären).
8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) 
9. Biotopfläche / nicht mehr vorhanden 
10. Flora-Fauna-Habitat Gebiet 

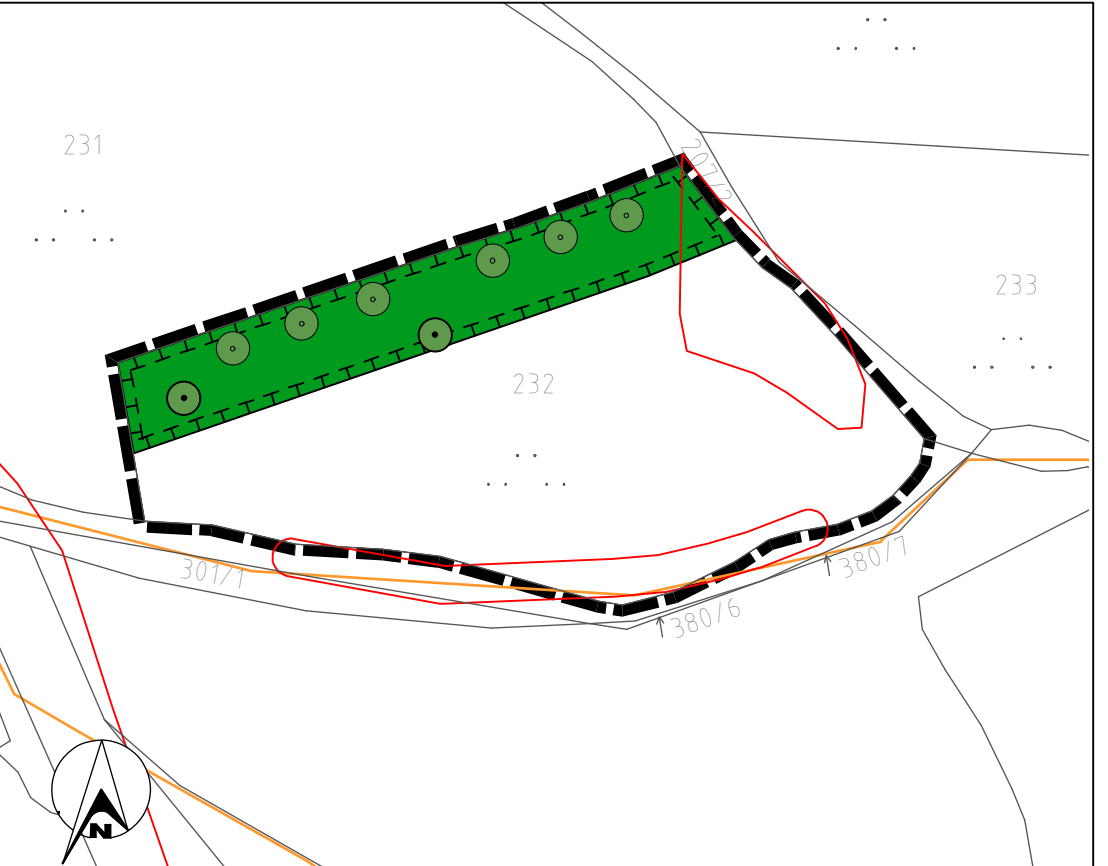
11. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

12. Die Müllbehälter sind an durchgängig befahrbaren Straßen bereitzustellen. Separat ausgewiesene Stellplätze sind hier nachzuweisen.

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 Lärmimmissionen auch während der Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen, muss gerechnet werden.
10. Bei den Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten. Insbesondere jedoch die Arbeitsblätter: W405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung W331 Hydrantenrichtlinien

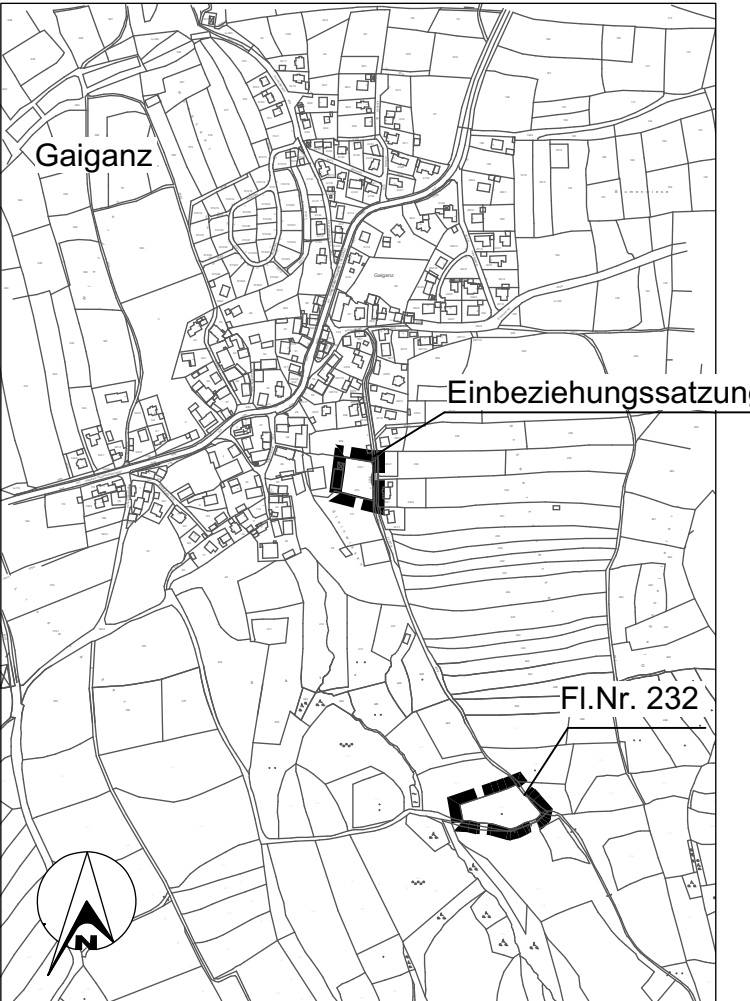


Ausgleichsfläche M 1:1000

VERFAHRENSVERMERKE

- A) Der Gemeinderat Effeltrich hat in der Sitzung vom 16.03.2015 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Gaiganz "Wohnbebauung Fam. Meister" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.03.2015 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 21.05.2015 hat in der Zeit vom 23.06.2015 bis 23.07.2015 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 21.05.2015 hat in der Zeit vom 23.06.2015 bis 23.07.2015 stattgefunden.
- D) Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 21.08.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2015 bis 12.11.2015 beteiligt.
- E) Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 21.08.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2015 bis 12.11.2015 öffentlich ausgestellt.
- F) Die Gemeinde Effeltrich hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_/20\_\_ die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.08.2015 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 
DARSTELLUNG	Einbeziehungssatzung "Wohnbebauung Fam. Meister" in Gaiganz
ENTWURF	EINBEZIEHUNGSSATZUNG M 1:1000 Fassung vom 21.08.2015
	 INGENIEURBÜRO SAUER+HARRER Höchststadter Straße 2a 91330 Eggolsheim fon 09545 - 3598050 fax 09545 - 35980599 info@sauer-harrer.de