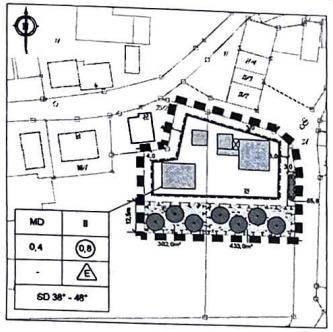

I. Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nutzungsschablone:

- Art der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl (GRZ) — Anzahl der Vollgeschoße
- Bauweise — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Dachform und -neigung — nicht belegt

MD	Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
II	Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
(0,8)	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
E	nur Einzelhäuser zulässig
38° - 48°	Dachneigung
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
	Private Grünfläche (siehe Festsetzung V 2.)
	Anlage einer Streuobstwiese
	Obstgehölze, STU 16/18
	Anpflanzen von einreihigem Heckenriegel, Qualität 2xv 60/100

II. Zeichnerische Hinweise

	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
5/3	bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
	Bestehende Bebauung
	Geplante Gebäude

Der Plan ist nach §2 Abs.1 Nr.7 UmfG geschützt

III. Städtebauliche Festsetzungen:

1. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschoße gilt als Höchstgrenze.

   Z = II: Zwei Vollgeschosse, Dachraum wird kein Vollgeschoss.

2. Ein Kniestock ist bei Hauptgebäuden bis maximal 0,5 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, zulässig.

3. Satteldächer sind in rotbraunen bis naturroten Dachsteinen einzudecken. Glänzende Materialien (auch sogenannte „edel-engobierte" Materialien) sind bei Dächern unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind grundsätzlich zulässig.

4. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer mit Form und Neigung wie das Hauptgebäude oder Pultdächer bis maximal 15° zulässig.

5. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

6. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

7. Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 1,30 m einschließlich Sockel aufweisen. Sockel sind bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Zur Landschaft oder zu den ökologischen Ausgleichsflächen hin sind Sockel unzulässig. Ökologische Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden. Stützmauern, frei stehende Mauern und Gabionenwände sind an den Grundstücksgrenzen und als Einfriedungen unzulässig.

8. Für die Abwasserbeseitigung Abwasserbeseitigung ist der Einbau einer vollbiologischen Kleinkläranlage mit Reinigungsklasse N oder ein Anschluss an eine vorhandene ausreichend dimensionierte Kleinkläranlage erforderlich. Für die Einleitung des Abwassers direkt in ein Gewässer oder eine Versickerung ist eine Begutachtung durch einen privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft erforderlich. Niederschlagswasser solle für Brauchwasserzwecke genutzt werden. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen.

9. Die Hausanschlussleitungen für Wasser und Kanal sind auf eigene Kosten zu errichten. Der Einbau einer Zisterne wird empfohlen.

10. Sämtliche Baumaßnahmen und Eingriffe in den Boden sind vorherdenkmalpflegerisch genehmigungspflichtig durch das Landratsamt.

IV. Grünordnerische Festsetzungen

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 (1) Nr. 20BauGB

<u>Planinterne Fläche Fl.nr. 30, Gmkg. Buchklingen</u>
Eine Teilfläche des Flurstückes mit einer Größe von 302,0m ist zu einer Streuobstwiese zu entwickeln. Der vorhandene Bewuchs ist abzuschieben und das Material abzufahren. Gemäß Plandarstellung sind drei Obstbaum- Hochstämme zu pflanzen. Die Fläche unter den Gehölzen ist mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung anzusäen und zweimal im Jahr ab Mitte Juli und ab Mitte September zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pestiziden, Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist auf der Fläche untersagt. Die Fläche ist dauerhaft in ihrer Größe und Beschaffenheit zu erhalten.

<u>Planinterne Fläche Fl.nr. 35, Gmkg. Buchklingen</u>
Eine Teilfläche des Flurstückes mit einer Größe von 433,0m² ist zu einer Streuobstwiese zu entwickeln. Der vorhandene Bewuchs ist abzuschieben und das Material abzufahren. Gemäß Plandarstellung sind vier Obstbaum- Hochstämme zu pflanzen. Die Fläche unter den Gehölzen ist mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung anzusäen und zweimal im Jahr ab Mitte Juli und ab Mitte September zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pestiziden, Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist auf der Fläche untersagt. Die Fläche ist dauerhaft in ihrer Größe und Beschaffenheit zu erhalten.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Auf der privaten Grünfläche (Größe 65,8m²) Fläche ist gemäß Plandarstellung ein einreihiger Heckenriegel mit mind. 4 Straucharten lt. Pflanzliste anzupflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit einer standorttypischen Gras- und Kräutermischung mit einem Kräuteranteil von mind. 50% anzusäen und zweimal im Jahr ab Mitte Juli und ab Mitte September zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pestiziden, Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist auf der Fläche untersagt. Die Fläche ist dauerhaft in ihrer Größe und Beschaffenheit zu erhalten.

VI. <u>Grünordnerische Hinweise</u>

1. Zeitlicher Bezug sowie Darstellung und Pflege naturschutzfachlicher Maßnahmen
Um die vorkommenden Vogelarten zu schützen, ist die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (Brutzeit: 1.März bis 30.September) durchzuführen. Der Gesetzgeber fordert bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen eine zeitnahe bzw. zeitgleiche Umsetzung gegenüber den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind daher im gleichen Jahr des Baubeginnes herzustellen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen findet in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim / Untere Naturschutzbehörde statt. Die Ausgleichsflächen sind nach Abschluss der herstellenden Kompensationsmaßnahmen an das Bayerische Ökoflächenkataster, Landesanstalt für Umwelt (Außenstelle Hof), zu melden.

2. Hinweise zum Bodenschutz und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen
Die geplanten Bauarbeiten sind bodenschonend entsprechend der DIN 19371 und unter Berücksichtigung des §12 BBodSchV auszuführen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" (FGSV, Ausgabe 2013 oder DVGW, Merkblatt GW125, Ausgabe 2013) zu beachten.
Es ist durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass eventuell vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (z.B. Drainagerohre) in ihrer Funktion erhalten bleiben. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8, Abs. 1-2 DSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

3. Hinweise zu Freiflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die Beläge von untergeordneten privaten und öffentlichen Flächen, wie Parkplätze, Zufahrten zu Garagen, Stellflächen unter Carports sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 auszuführen.

Abflussbeiwerte für verschiedene Oberflächenbeläge nach Geiger/ Dreiseitl

Oberflächen bzw. Bebauung	Abflussbeiwert
Holzelement, Flachdächer	0,50 bis 0,70
Asphaltstraßen und -fußwege	0,85 bis 0,90
Pflaster	0,75 bis 0,85
Reihenpflaster (Rasenpflaster)	0,25 bis 0,60
Schotterstraßen und Kleinpflaster (offene Fugen)	0,25 bis 0,60
Kieswege	0,15 bis 0,30
Unbefestigte Flächen	0,10 bis 0,20
Park- und Gartenflächen	0,05 bis 0,10

V. Pflanzliste

Die Pflanzenarten gelten als Vorschläge für die grünordnerischen Maßnahmen.

Pflanzliste 1: Obstgehölze

Malus domestica i.S.	Apfel
Prunus i.S.	Kirsche
Prunus i.S.	Zwetschge
Pyrus communis i.S.	Birne

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16cm

Pflanzliste 2: Saatgutmischung
z.B. Fa. JULIWA-HESA GmbH, 69123 Heidelberg
Regel- Saatgut-Mischung RSM 7.1.2 Landschaftsrasen mit Kräutern

Pflanzliste 3: Private Grünfläche (65,8m²)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzqualität: Sträucher 2x v., im Container, Höhe 60-100cm

VI. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Neustadt/Aisch, den 04.10.2016

.....
ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

1. Der Marktgemeinderat hat am 20.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ortsentwicklung Buchklingen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Marktes Emskirchen am 24.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es wurde dann ein Verfahrenswechsel gemacht. Die Planung wird als Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung fortgeführt.

2. Der Entwurf der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Ortsentwicklung Buchklingen", bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung, Stand 20.10.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2016 bis einschließlich 25.11.2016 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt des Marktes Emskirchen am 24.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Zum Entwurf der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Ortsentwicklung Buchklingen", Stand 20.10.2016, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben des Marktes Emskirchen vom 02.11.2016 beteiligt.

4. Der Gemeinderat hat am 20.01.2017 die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Ortsentwicklung Buchklingen", bestehend aus dem Planblatt, Stand 20.01.2017 und der Begründung hierzu, jeweils Stand 20.01.2017, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Emskirchen, 26.01.2017

   Markt Emskirchen

   Kempe
   Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt des Marktes Emskirchen vom 13.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Ortsentwicklung Buchklingen" ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Der Plan liegt zusammen mit der Begründung ab dem 13.02.2017 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Rathaus eingesehen werden.

   Emskirchen, 03.02.2017

   Markt Emskirchen

   Kempe
   Erster Bürgermeister

VII. Präambel:

Der Markt Emskirchen erläßt aufgrund der §§ 2(1), 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 2414), sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.8.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Ortsentwicklung Buchklingen".

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich und Inhalt:

Der Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB umfasst das Gebiet südlich und östlich des Feuerwehrhauses in Buchklingen und westlich des Feldweges am Spielplatz neben der ehemaligen Wasserburg.

Folgende Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:
Teilflächen der Fl.-Nrn. 30 und 35, Gemarkung Emskirchen.

Die vom Gemeinderat am 20.01.2017 beschlossene Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Ortsentwicklung Buchklingen" wird hiermit ausgefertigt.

Emskirchen, den .....

.....
Kempe, Erster Bürgermeister

Markt Emskirchen, Ortsteil Buchklingen

Landkreis Neustadt a. d. Aisch

Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Ortsentwicklung Buchklingen"

Fertigung — Stand 20.01.2017

Maßstab 1 : 1000

Arbeitgemeinschaft STADT & LAND
Städteplaner: Matthias RÜhl Raumplaner (SRL)
Klaus Schauber, Dipl.-Ing. Freier Landschaftsarchitekt
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30
Tel.: 09161/87 45 15, Fax: 09161/87 45 23
matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net