



Lageplan M = 1:1000

Liegenschaftskarte Stand vom 02.10.2023
 Gemarkung Münchaurach
 Kartengrundlage: Geobasisdaten (c)
 Bayerische Vermessungsverwaltung 2023



Die Gemeinde Aurachtal erlässt auf Grund,

- der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert am 04. Juni 2024
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert am 20. Dezember 2023
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert am 24. Juli 2023
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert am 03. Juli 2023
- und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021

folgende Satzung:

Planzeichen mit Festsetzungscharakter

1.0 Abgrenzung des Geltungsbereiches § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

— — — — — Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung § 9 (7) BauGB

2.0 Bauliche Nutzung

■ Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

3.0 A/E - Fläche

Ausgangszustand nach BNT-Liste:
 A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation
 Prognosezustand nach BNT-Liste:
 B412 - Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland

Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

4.0 Grenzen, Gebäude

— — — — — Grundstücksgrenze Bestand

FL.Nr. 1107 Flurstücksnummer

■ bestehende Wohngebäude

■ bestehende Nebengebäude, Gewerblich genutzte Gebäude

▤ Mögliche Stellungen der Hauptgebäude im bebaubaren Bereich

○ Bestehendes Gebüsch innerhalb des Geltungsbereiches

5.0 Nutzungsschablone

Geltungsbereich	FL.-Nr. 526; 453/1
Art der baulichen Nutzung	MD
Grundflächenzahl GRZ	GRZ 0,30
Bauweise	o

Einbeziehungssatzung

§ 1 Geltungsbereich

Die dargestellten Teilflächen der Flurnummern 453/1 und 526, der Gemarkung Münchaurach, werden gemäß § 34 Absatz 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortsteils Dörflas einbezogen.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zuständigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB, soweit keine gesonderten Festsetzungen getroffen werden.

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als dörfliches Wohngebiet (MDW) i.S.d. §§ 1 Abs. 2 Nr. 6 bzw. 5a BauNVO dargestellt.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung samt Höhenlage

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 gemäß § 19 BauNVO festgesetzt.

Abweichungen von den sich bauordnungsrechtlich ergebenden Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB oder auch Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO werden nicht eröffnet.

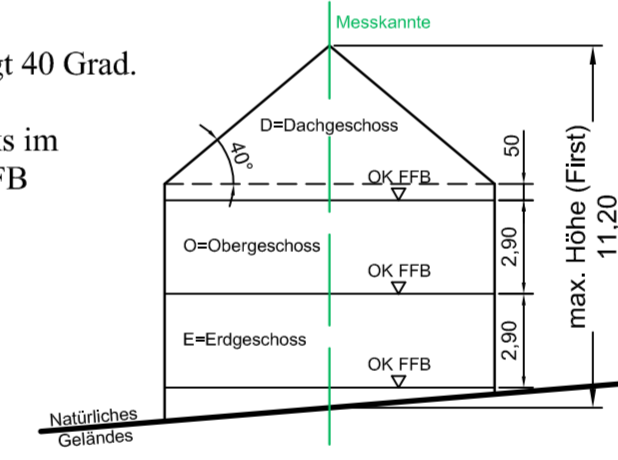
Höhe der baulichen Maßnahme (§ 9 Abs. 3 BauGB sowie § 18 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe wird auf 11,20 m festgelegt. Gemessen wird ab der Oberkante des natürlichen Geländes, bis Unterkannte Dachhaut.
 Messkante Mitte des Gebäudes (höchster Punkt → First)

Für die Festlegung der Höhe wird folgendes Beispielobjekt zugrunde gelegt:

- Die Dachneigung beträgt 40 Grad.

- Die Höhe des Kniestocks im Dachgeschoss ab OK FFB beträgt 50 cm.



§ 5 Bauweise gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bzw. 22 BauNVO

Die Gebäude sind in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten.

Örtliche Bauvorschriften auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO

§ 6 Kniestock

Kniestöcke in Dachgeschossen dürfen eine Höhe von 50 cm zwischen Oberkannte Fertigfußboden und Unterkannte Fußpfette nicht überschreiten.

§ 7 Einfriedungen

Auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO sind Grundstückseinfriedungen nicht zulässig.

§ 8 Stellplätze

Auf dem Grundstück sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze zu errichten.

§ 9 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung tritt am Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Aurachtal hat in der Sitzung vom 20.12.2023, gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 12.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2024 bis 31.05.2024 beteiligt.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 12.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2024 bis 31.05.2024 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 27.08.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2024 bis 25.10.2024 erneut beteiligt.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 27.08.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2024 bis 25.10.2024 öffentlich erneut ausgelegt.

Die Gemeinde Aurachtal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.10.2024. Die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.10.2024 als Satzung beschlossen.

....., den
 (Gemeinde) (Siegel)

Ausgefertigt
 (Siegel Genehmigungsbehörde)

....., den
 (Gemeinde)

..... (Siegel) (Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde, am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Aurachtal zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

....., den
 (Gemeinde)

..... (Siegel) (Bürgermeister)

Einbeziehungssatzung "Dörflas" mit integriertem Grünordnungsplan, Fl.-Nr. 526 und 453/1 Münchaurach Beschlussfassung

ENTWURFSVERFASSER

Ing. Büro Hans Eichler
 Beratender Ingenieur
 Lange Straße Str.7
 91086 Aurachtal