

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN:

1.0. GELTUNGSBEREICH

Grenze des Geltungsbereiches – §§ 9 (7) u. 30 BauGB
15.13. PlanzV 90

2.0. BAULAND

2.1. Art der Baulichen Nutzung – § 9 (1) 1 BauGB u. § 1 bis 11 BauNVO

– keine Festsetzung –

2.2. Maß der Baulichen Nutzung – § 9 (1) 1 BauGB u. § 16 bis 22 BauNVO

2.2.1. FULLSCHABLONE – NUTZUNGSSCHABLONE

Gebiet	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachausbildung	Bauweise

ERKLÄRUNG DER FULLSCHABLONE – NUTZUNGSSCHABLONE

GFZ Geschoßflächenzahl – §§ 16 (2) 2, + 20 BauNVO – 2.1. PlanzV 90

GRZ Grundflächenzahl – §§ 16 (2) 1, + 19 BauNVO – 2.5. PlanzV 90

II Vollgeschoße als Höchstgrenze
Maximal zulässig sind 2 Vollgeschosse

o offene Bauweise – § 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO – 3.1. PlanzV 90

2.3. Überbaubare Grundstücksflächen – § 9 (1) 2+10 u. (6) BauGB u. § 23 BauNVO

Baugrenze – § 23 BauNVO – 3.5 PlanzV 90



überbaubare Fläche

3.0. DACHGESTALTUNG

3.1. Wohngebäude

DACHFORM: Zulässig sind: Satteldächer

3.2. Garagen, Nebengebäude, Stellplätze

DACHFORM: Zulässig sind: Satteldächer, Flachdächer

Flachdächer sind mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (Sedum Begrünung) herzustellen

4.0. GRÜNFLÄCHEN – AUSGLEICHSFÄLCHEN

4.1. Private Grünflächen



Neu anzulegende Bepflanzung – § 9 (1) 25a BauGB
13.2.1. PlanzV 90

Private Grün- Freiflächen – § 9 (1) 15 u. (6) BauGB
9. PlanzV 90
Versiegelbar im Zuge von Grundstücksfahrten

Die Anlage von Steingärten ist nicht erlaubt.

Bäume Sträucher

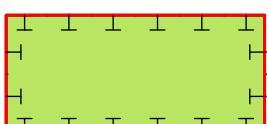
GOP 1: Hochstämme

GOP 2: Hecke

GOP 1: Entlang der Erschließungsstraße sind auf die gesamte Länge mindestens drei hochstämmige Bäume zu pflanzen. Pro angefangene 400m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Bäume entlang der Ortsstraße sind anrechenbar. Grün- und Gartenflächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind hochstämmige Bäume zu verwenden.

GOP 2: Im Westen sind Eingründungsmaßnahmen in Form von Heckenstrukturen zu treffen.
Es sind standortgerechte heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen (Pflanzliste siehe 3.3.)

4.2. Grünflächen – Ausgleichsfälichen



Umröfung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – § 9 (1) 20 u. (6) BauGB 13.1 PlanzV 90

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können – § 9 (1) 25 u. (6) BauGB 13.1 PlanzV 90

GOP 3: Heckenstruktur

GOP 3: Im Norden sind Eingründungsmaßnahmen als Ortsabschluß in Form von Heckenstrukturen zu treffen.
Pflanzung von Feldgehölzen als Heckenstruktur durch Anlage einer 2-3 reihigen Hecke aus Wildsträuchern (autochthones Pflanzgut), Mindestbreite 5m.

4.3. Liste autochthones Pflanzgut

- Regiosatgut RSM Regio – Nördliche Frankenalb, artenreiche Magerwiese
- Hochstämme, Qualität 2 x v. 10–12cm
- Acer campestre / Feldahorn
- Acer platanoides / Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus / Bergahorn
- Malus sylvestris / Wildapfel
- Populus tremula / Espe
- Prunus avium / Vogelkirsche
- Quercus robur / Stieleiche
- Sorbus aucuparia / Gemeine Eberesche
- Tilia cordata / Winterlinde
- Sträucher, 2 x v. 60–100cm o.B.
- Cornus sanguinea / Hartriegel
- Carpinus betulus / Hainbuche
- Corylus avellana / Haselnuss
- Crataegus monogyna / Weißdorn
- Euonymus europaeus / Pfaffenbüschel
- Lonicera xylosteum / Heckenkirsche
- Prunus spinosa / Schlehe
- Rosa canina / Hundsrösche
- Salix caprea / Salweide
- Sambucus nigra / Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana / Wolliger Schneeball

– Obstbäume Hochstämme

heimische Sorten
Kernobst (Apfel, Birne)
Steinobst (Zwetschgen, Pfirsichen, Süß- und Sauerkirschen, Mirabellen, Renekloden)

5.0. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Auf dem Grundstück ist ein Löschwasservorrat von mind. 6m³ vom Bauherrn vorzuhalten.
Die Feuerwehr muss jeder Zeit den Behälter hindernfrei und ohne Hilfsmittel erreichen können.
Die Löschwasserentnahmestelle muss einen ausreichenden Abstand zum Gebäude haben.
Der Löschwasserbehälter kann mit einer Zisterne kombiniert sein, es muss jedoch gewährleistet werden, dass immer 6m³ Löschwasser vorhanden sind.

6.0. NIEDERSCHLAGSWASSER Entsorgung/Speicher

Zum Rückhalt von Niederschlagswasser werden Zisternen mit einer Größe von mindestens 5m³ verbindlich vorgeschrieben.
Überschüssiges Wasser ist – soweit es die örtlichen Gegebenheiten (z.B. Geländeoberlauf, Versickerungsfähigkeit des Bodens, verfügbare Verickerungsfäche, etc.) – zulassen auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.
Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

VERFAHRENSVERMERKE:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde Stadelhofen hat in der Sitzung vom 20.11.2023 beschlossen, für den Bereich "Pfaffendorf – West" eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen.
Die Aufstellung der Satzung erfolgt im vereinfachten Verfahren.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 15.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

OFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG:

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 14.01.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 20.03.2025 bis 25.04.2025 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde die folgende leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit vorgehalten, im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Steinfeld, Bauamt OG, Steinfeld 86, 96187 Stadelhofen, während der üblichen Besuchszeiten.

Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

BETEILIGUNG TRÄGER OFFENTLICHER BELANGE:

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB wurden Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden in der Zeit vom 20.03.2025 bis 25.04.2025 zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 14.01.2025 beteiligt.

ABWÄGUNG:

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden am 16.06.2025 in der Sitzung des Gemeinderates behandelt.
Die Abwägung erfolgte gemäß Protokoll der Gemeinderatsitzung vom 16.06.2025.

SATZUNGSBESCHLUSS:

Die Einbeziehungssatzung "Pfaffendorf – West" bestehend aus Plan und Begründung vom 16.06.2025 mit Einarbeitung der Beschlüsse vom 16.06.2025 wurden nach § 10 Abs. 1 BauGB am 16.06.2025 als Satzung beschlossen.

AUSGEFERTIGT:

Ausgefertigt Stadelhofen, den

INKRAFTSETZUNG:

Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Verwaltungsgemeinschaft Steinfeld zu jedermann's Einsicht bereithalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung 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.

Stadelhofen, den

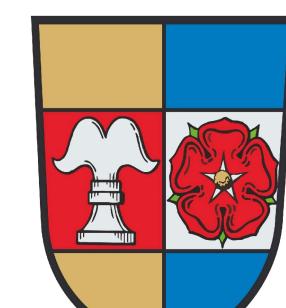
.....
1. Bürgermeister Volker Will

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

IM M.

1 : 1000

GEMEINDE STADELHOFEN "PFAFFENDORF WEST"



WEISMAIN, den 16.06.2025

architekt georg dietz
96260 weismain
vizekonzil reuß str. 9
tel. 09575 / 1266
CAD fax 09575 / 1244

CAD