



Der Vermessung / Planung liegt das Lagebezugssystem DHDN90/GK ("Deutsches Hauptdreiecksnetz 1990", GK-Koordinaten, Status 20) zugrunde:
 Lagekoordinaten in der Gauß-Krüger-Projektion
 © Bayerische Vermessungsverwaltung, Geobasisdaten
 (Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet)
 © Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Festsetzungen

- Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl
- SD Dachform Hauptgebäude: Satteldach
- Baugrenze

- Flächen für die Ortsrandeingrünung:
 Ein Grünstreifen mit Obstbäumen und Sträuchern als 2-reihige freiwachsende Hecke als Ortsrandeingrünung ist anzulegen bzw. zu erhalten, zu pflegen und zu unterhalten.
- zu pflanzende Obstbäume

Hinweise, nachrichtl. Übernahmen

- 6331-1033-003 Gesetzlich geschütztes Biotop

Bodendenkmäler
 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Alltlasten
 Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Alltlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Forchheim ist umgehend zu verständigen.

Landwirtschaft
 Es wird darauf hingewiesen, dass es auf den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen und durch die landwirtschaftlichen Betriebe zu Emissionen kommen kann. Die Beeinträchtigungen können auch nachts, am Wochenende und an Feiertagen auftreten.

Niederschlagswasserbehandlung
 Wenn möglich soll das anfallende Niederschlagswasser in entsprechenden Auffangbehältern (z. B. Zisternen) gesammelt und einer Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zugeführt werden. Bei Versickerungsfähigem Untergrund soll das Niederschlagswasser einer Versickerungsanlage zugeführt werden.
 Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten.

Dachbegrünung
 Eine Begrünung von Dächern und Fassaden wird empfohlen.

Ausgleichsfläche



Abb.: Lage der Ausgleichsfläche

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB als "Fläche zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB")

Ausgleichsfläche (1.025 m²)
Umbau von Intensivgrünland in artenreiches Extensivgrünland – G 214
 Um ein artenreiches Extensivgrünland (G214 – der BNT-Liste) herzustellen, ist die Ausgleichsfläche mit einer Fläche von 1.025 m² entsprechend herzustellen und zu unterhalten:

Ausführung und Pflege
 Es darf ausschließlich gebietseigenes Regioaatgut der Herkunftsregion 12 "Fränkisches Hügelland" Verwendung finden. Die Entwicklungspflege hat entsprechend den Vorgaben des Saatgutherstellers zum konkreten Saatgut zu erfolgen. Bei ausbleibendem Aufwuchserfolg von Saatgut ist dieses gleichwertig nachzusäen. Auch diese Ansaat hat entsprechend den Vorgaben des Saatgutherstellers zum konkreten Saatgut zu erfolgen. Alternativ ist das Aufbringen von Heudrusch aus geeigneten Spenderflächen in Jahr 1 und im Jahr 3, nach Maßnahmenbeginn, möglich. Zudem ist eine extensive Pflege der Fläche sicherzustellen, die aus einer zweimaligen Mahd pro Jahr inkl. Abfuhr des Mähgutes und dem Verzicht von Düngung und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art besteht. Der erste Schnitzeitpunkt ist ab dem 01. Juni möglich. Die Nachmahd nicht vor dem 01. September im Jahr.

Die Ausgleichsflächen auf Flurstück 200 Gemarkung Heroldsbach, sowie die Eingrünungsmaßnahme auf Flurstück 168/2 Gemarkung Heroldsbach sind bis spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung fertigzustellen.

Rechtliche Sicherung
 Für die vorbeschriebene Ausgleichsfläche wird mittels einer beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 des Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) sowie einer Reallast gemäß § 1105 BGB, zu Gunsten der Gemeinde Heroldsbach, gesichert.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat von Heroldsbach hat in der Sitzung vom die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Flur-Nummer 168/2, Gemarkung Heroldsbach, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Zum Entwurf der Satzung in der Fassung vom 30.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.
3. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 30.04.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Heroldsbach hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen in der Sitzung am behandelt und die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom beschlossen.
 Gemeinde Heroldsbach,

.....
 Benedikt, Graf von Bentzel
 Erster Bürgermeister

5. Die Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 Die Einbeziehungssatzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

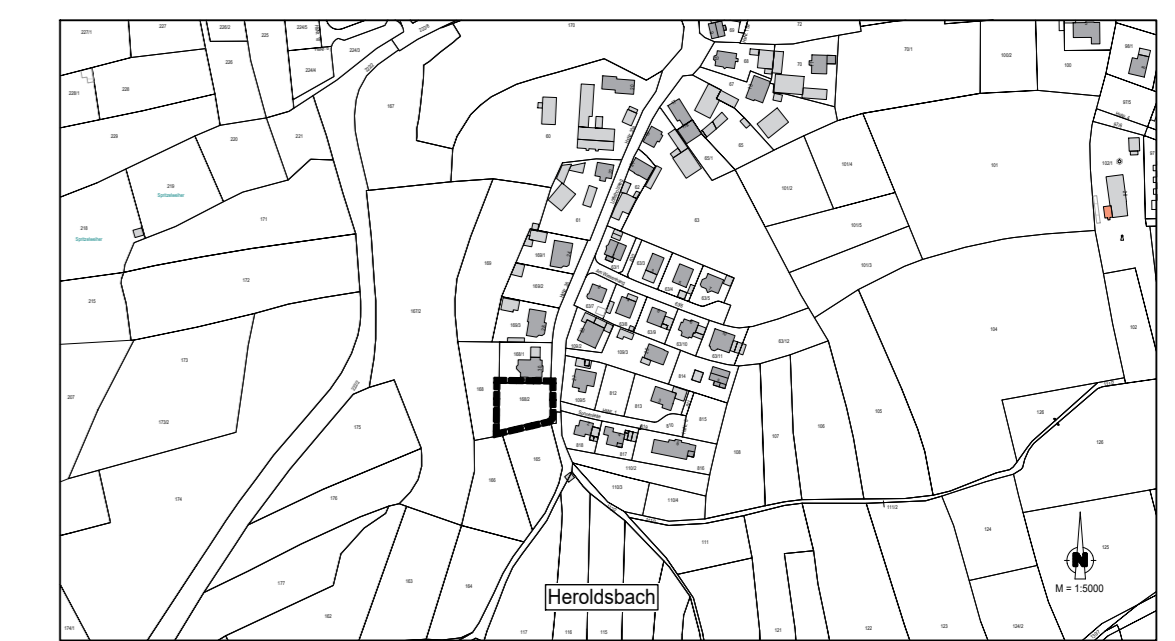
Gemeinde Heroldsbach,

.....
 Benedikt, Graf von Bentzel
 Erster Bürgermeister

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

FÜR DIE FLURNUMMER 168/2 GEMARKUNG HEROLDSBACH

GEMEINDE HEROLDSBACH LANDKREIS FORCHHEIM



HEROLDSBACH, 30.04.2025

Gemeinde Heroldsbach
 Bauamt
 Hauptstr. 9
 91336 Heroldsbach