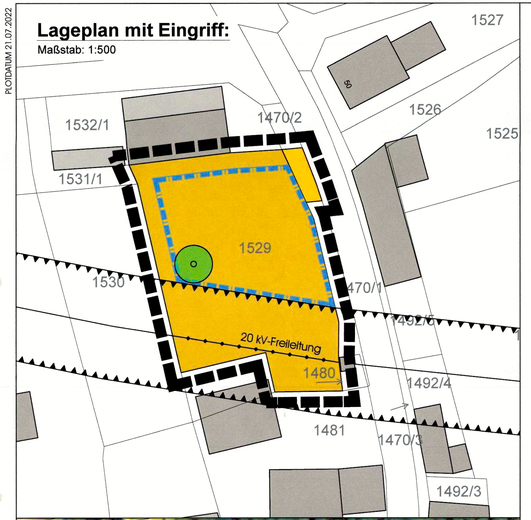
PLOTDATUM 21.07.2022

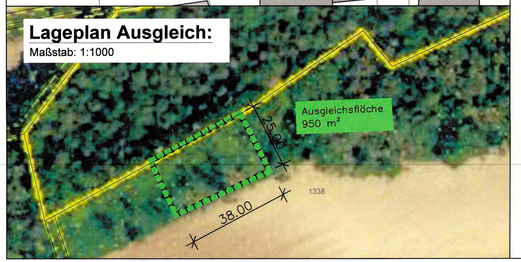
Lageplan mit Eingriff:

Maßstab: 1:500



Lageplan Ausgleich:

Maßstab: 1:1000



I. LEGENDE

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Flurstücksgrenzen
- 85 — Flurstücksnummern
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- 10.00 — Ausmaßungen in [m]

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

- Verkehrsfläche (Zufahrt)

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

- 20-kV-Freileitung (BayernWerk Netz GmbH)
- Schutzzone Freileitung (10 m beidseits der Leitungsachse)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Baugrenze

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Anpflanzen: Bäume
- Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des BNatSchG (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

II. EINBEZIEHUNGSSATZUNG DES MARKT MÜHLHAUSEN

Aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 05.07.2022 folgende Satzung für den Ortsteil Simmersdorf erlassen.

§ 1 GELTUNGSBEREICH
Eine Teilfläche von 1.300 m² der Fl. Nr. 1529, Gemarkung Mühlhausen wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Simmersdorf (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Zur Sicherstellung der Erschließung wird außerdem eine Teilfläche von ca. 35 m² der Fl. Nr. 1470/2 in den Geltungsbereich aufgenommen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Fl Nr. 1338, Gemarkung Mühlhausen.

§ 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich nach § 34 BauGB.

§ 3 MINDESTFESTSETZUNGEN
Das Bauvorhaben ist zulässig, wenn sich Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Der Planbereich muss durch den angrenzenden Bereich geprägt sein.
Die Gebäudehöhe richtet sich nach den bestehenden Nachbargebäuden und der vorhandenen Topographie.
Als Mindestfestsetzungen wird eine GRZ von 0,35 und die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet gem. § 5 Abs. 1 und 2 BauNVO vorgeschrieben.

§ 4 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN - EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT
Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden erforderliche Maßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche umgesetzt.
Der festgesetzte Kompensationsbedarf wird auf einer Teilfläche von 950 m² der Fl. Nr. 1338, Gemarkung Mühlhausen umgesetzt. Ausgangszustand ist ein nicht standortgerechter Fichtenwald (Kategorie II). Als Zielzustand wird eine Laubmischwaldbestockung mit führender Stieleiche und Mischbaumarten wie Elsbeere, Hainbuche, in geringen Anteilen Winterlinde, Vogelkirsche und Mehlbeere festgesetzt. Aufgrund der Exposition ist außerdem auf die Ausbildung eines thermophilen Waldsaums mesotropher Standorte mit einer Breite von min. 5,00 m zu achten.

Die Baufeldfreimachung und der Beginn der Erschließungsmaßnahmen innerhalb der neuen Baufläche muss im Winterhalbjahr (01.10. - 28.02.) erfolgen, um das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG einhalten zu können.

§ 5 INKRAFTTRETEN
Die Satzung tritt am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Mühlhausen, den 19.07.2022

Erster Bürgermeister Klaus Faatz

(Siegel)

III. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat Mühlhausen hat in der Sitzung vom **23.11.2021** die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Flurnummer 1529 (TF), Gemarkung Mühlhausen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **03.12.2021** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **23.11.2021** hat in der Zeit vom **13.12.2021**bis **21.01.2022** stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **23.11.2021** hat in der Zeit vom **13.12.2021**bis **21.01.2022** stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **12.04.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **30.05.2022** bis **01.07.2022** beteiligt.
5. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **12.04.2022** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **30.05.2022** bis **01.07.2022** öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Mühlhausen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom **05.07.2022** die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Flurnummer 1529 (TF), Gemarkung Mühlhausen in der Fassung von **05.07.2022** als Satzung beschlossen.

   Mühlhausen, den 07.07.2022

   Erster Bürgermeister Klaus Faatz

   (Siegel)
7. Ausgefertigt

   Mühlhausen, den 20.07.2022

   Erster Bürgermeister Klaus Faatz

   (Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am 20.07.2022 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 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten 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.

   Mühlhausen, den 02.08.2022

   Erster Bürgermeister Klaus Faatz

   (Siegel)

96172 MARKT MÜHLHAUSEN

EINBEZIEHUNGSSATZUNG
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
FLURNUMMER 1529 (TF), GEMARKUNG MÜHLHAUSEN

BAUHERR: **MARKT MÜHLHAUSEN**
VG HÖCHSTADT
BAHNHOFSTRASSE 18
91315 HÖCHSTADT / AISCH

02.08.22
DATUM

UNTERSCHRIFT

VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG
GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT /A.
TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50
SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN
TELEFON 09131/407500, FAX 09131/ 407544

05.07.2022
DATUM

UNTERSCHRIFT

ERGÄNZUNGSSATZUNG nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB FLURNUMMER 1529 (TF), GEMARKUNG MÜHLHAUSEN		UNTERLAGE	1
		BLATT-NR.	-
		PROJEKT-NR.	000000
		PLANFLÄCHE	0.29 m²
PLANUNGSPHASE	SATZUNGSBESCHLUSS		
		ENTW.	05.07.2022 SCHEIDIG
MAßSTAB	1 : 500/ 1.000	GEPR.	05.07.2022 SCHREIBER