

**Erweiterung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
im Bereich des Ortsteils Neuenreuth
für das Grundstück Fl.Nr. 351 der Gemarkung Stemmas**

Der Markt Thiersheim erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Neuenreuth folgende

Erweiterung der Einbeziehungssatzung:

§ 1

Die Erweiterung umfasst das Grundstück Fl.Nr. 351 der Gemarkung Stemmas und wird hiermit in den Innenbereich einbezogen. Der Geltungsbereich der Satzung ist in beiliegendem Lageplan M 1 : 500 (nicht maßstabsgetreu) dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässig sind Gebäude mit max. II Vollgeschossen. Festgesetzt wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

§ 3

Der gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB erforderliche ökologische Ausgleich ist wie folgt zu schaffen;

Der Baumbestand und die Hecken am südwestlichen Rand des Grundstücks Fl.Nr. 351 Gmkg Stemmas sind zu erhalten. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein Grünstreifen (eine mindestens einreihige Hecke aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern) als Abgrenzung zum Flurbereinigungsweg und Gewerbegebiet (G) zu pflanzen und zu unterhalten.

Im Geltungsbereich sind mindestens zwei heimische Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen.

Befestigte Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen) sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberflächen sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

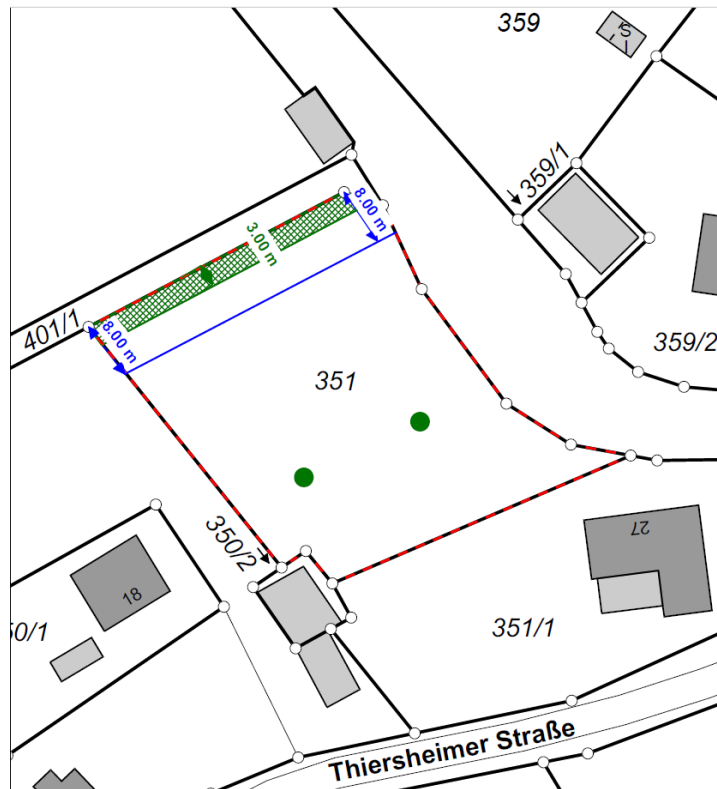
§ 4

Diese Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.





Thiersheim, den 27.07.2020
Markt Thiersheim

Frohmader
Erster Bürgermeister

**Erweiterung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
im Bereich des Ortsteils Neuenreuth
für das Grundstück Fl.Nr. 351 der Gemarkung Stemmas**



Zeichnerische und textliche Festsetzungen:

- | | | |
|---|---|--|
| Maßstab | = | 1 : 500 (Abbildung nicht maßstabsgetreu) |
| M | = | Mischgebiet (§ 6 BauNVO) |
| II | = | Zulässig sind Gebäude (max. II Vollgeschosse) |
|  | = | Geltungsbereich der Satzung |
|  | = | grünordnerische Festsetzungen (Hecke aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern) |
|  | = | heimische Obstbäume (Hochstamm) |
|  | = | Baugrenze |

Thiersheim, den 27.07.2020
Markt Thiersheim

Frohleder
Erster Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G – E N T W U R F

gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB

Erweiterung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Bereich des Ortsteils Neuenreuth für das Grundstück Fl.Nr. 351 der Gemarkung Stemmas

1. Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung). Mit dieser Einbeziehungssatzung soll der Außenbereich gemäß § 35 BauGB in den Innenbereich gemäß § 34 BauGB einbezogen werden, so dass planerisch eine Bebauung der Grundstücke möglich ist.
2. Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Thiersheim ist die nördliche Teilfläche des Grundstück Fl.Nr. 351 Gemarkung Stemmas derzeit als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der südliche Teil der Fl.Nr. 351 ist im Flächennutzungsplan gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als Mischgebiet (M) ausgewiesen. Nördlich schließt sich nach einem Flurbereinigungsweg ein Gewerbegebiet (G) an.
3. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind die §§ 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden.

Es handelt sich um eine Wiesenfläche = Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I), oberer Wert. Auf dem Baugrundstück sind 2 heimische Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein Grünstreifen (eine mindestens einreihige Hecke aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern) als Abgrenzung zum Flurbereinigungsweg und Gewerbegebiet (G) zu pflanzen und zu unterhalten. Der Baumbestand und die Hecken am südwestlichen Rand des Grundstücks Fl.Nr. 351 Gemarkung Stemmas sind zu erhalten. Befestigte Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen) sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberflächen sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

4. Die wegemäßige Erschließung ist über die vorhandene Ortsstraße (Fl.Nr. 407 Gmkg Stemmas) möglich.
5. Der gemeindliche Schmutzwasserkanal verläuft südlich in der Ortsstraße (Fl.Nr. 391 Gemarkung Stemmas). Der Anschluss über das angrenzende Grundstück Fl.Nr. 351/1 Gemarkung Stemmas ist grundsätzlich möglich. Die Entsorgung des Niederschlagswassers in den gemeindlichen Regenwasserkanal, welcher an der südlichen Ecke über das angrenzende Grundstück Fl.Nr. 351/1 Gemarkung Stemmas verläuft ist ebenfalls möglich. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit wird empfohlen.
6. Die Wasserleitung des „Zweckverbandes der Arzberger Gruppe“ verläuft in der Ortsstraße (Fl.Nr. 407 Gemarkung Stemmas). Ein Anschluss ist hier unproblematisch.

Thiersheim, den 27.07.2020
Markt Thiersheim

Frohleder
Erster Bürgermeister