



**Einbeziehungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
„Amselweg“
für den Bereich der Teilflächen
aus den Grundstücken Fl.Nr. 712, 719, 720 und
den Grundstücken Fl.Nr. 721/1, 722/2 und 723
Gemarkung Thalmässing
des Marktes Thalmässing**

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt der Markt Thalmässing folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Planblatt ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Es umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 712, 719 und 720 sowie die Grundstücke Fl.Nr. 721/1, 722/2 und 723 Gemarkung Thalmässing. Das Planblatt ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgesetzten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Einbeziehungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigen Ausmaß kann zugelassen werden.

Zusätzlich werden im Hinblick auf die besondere Ortsrandlage gestalterische Festsetzungen getroffen:

- (1) Höhenlage der Gebäude: Fällt das Gelände von der Erschließungsstraße aus ab, darf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) Straße zugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,20 m über die OK Erschließungsstraße und an der talseitigen Gebäudeseite max. 2,50 m über dem natürlichen Gelände liegen. Der Bezugspunkt an der Erschließungsstraße ergibt sich aus der kürzesten Verbindung zwischen

der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite und der Straße. Die Höheneinstellung der Gebäude ist im jeweiligen Antrag auf Baugenehmigung durch ein Höhenlinienmodell mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

- (2) First- und Wandhöhe: Die max. zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 8,00 m. Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG). Die max. zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 5,20 m. Die Wandhöhe ist das Maß zwischen OK FFB EG und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- (3) Dachform und –neigung: Für Hauptgebäude sind als Dachform Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 30° bis max. 50° zulässig.
- (4) Darüberhinausgehende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden nicht getroffen. Die Kriterien der Zulässigkeit werden durch das „Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“ gemäß § 34 BauGB bestimmt und werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

§ 4 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung der künftigen Baugrundstücke erfolgt unmittelbar von der östlich gelegenen Ortsstraße „Amselweg“ (Fl.Nr. 712 Gemarkung Thalmässing).

§ 5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Pflanzgebot A – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Auf jeder Bauparzelle ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Der Standort innerhalb des Grundstücks ist frei wählbar. Zulässig sind Laub- und Obstbäume aus der Liste „Heimische Laubgehölze“ und der „Streuobstliste für den Landkreis Roth“ der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth (siehe Anlage 2 und 3). Der dauerhafte Erhalt von bestehenden hochstämmigen (Obst-)Bäumen mit einem Stammdurchmesser ab 20 cm auf dem Privatgrundstück wird auf das Pflanzgebot A angerechnet (d. h. je erhaltenem Baum entfällt ein zu pflanzender Baum). Abgängige Bäume sind zu ersetzen

Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Hierin sind darzustellen:

- befestigte Flächen (mit Größe und Art der Befestigung/Versiegelung)
- begrünte bzw. bepflanzte Flächen
- dauerhaft zu erhaltende Obstbäume
- Baumpflanzungen gemäß Pflanzgebot A (Pflanzstandorte und Arten)
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, Anzahl und Standorte der Vogelnistkästen (CEF-02).

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen:

M01: Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.

M02: Um Verletzungen und Verluste von Fledermäusen zu vermeiden, hat der Abriss der Holzhütten im Süden des Geltungsbereichs vorsichtig zu erfolgen. Dazu muss das Dach langsam und kontrolliert abgedeckt bzw. abgetragen werden.

M03: Um einen Verlust an Lebensstätten für Höhlenbrüter und baumhöhlenbewohnende Fledermäuse zu vermeiden, sind einzelne Höhlenbäume im Untersuchungsgebiet zu erhalten. Diese sind im Rahmen des Freiflächengestaltungsplans darzustellen und können auf Pflanzgebot A angerechnet werden.

M04: Altbäume, die entnommen werden, sind innerhalb einer Ersatzfläche als eine Art Torso wieder aufzustellen. Hiermit bestehen sie als stehendes Totholz weiter.

M05: Es sind Ersatzpflanzungen zu erbringen. In erster Linie sollten identische Baumarten zur Verwendung kommen, oder Arten, die dem aktuellen Bestand stark ähneln. Zusätzlich und alternativ kann auf Sträucher zurückgegriffen werden. Bei Gehölzpflanzungen muss hierbei auf die Verwendung heimischer, standortgerechter Sträucher geachtet werden. Fruchtttragende Gehölze sind zu bevorzugen. Als mögliche Straucharten eignen sich hier nicht allzu stark wachsende und beerentragende Gehölze, wie zum Beispiel Heckenrose (*Rosa canina*), schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingrifflicher (*Crataegus monogyna*) und Zweigriffliger Weißdorn (*C. laevigata*).

M06: Um Verletzungen und Individuenverluste von Zauneidechsen zu vermeiden, müssen diese vor Beginn der Baumaßnahme aus dem Vorhabengebiet vergrämt werden. Ziel ist es, dass die Tiere Richtung Ausgleichsfläche abwandern. Achtung: Die im Fachbeitrag zur saP aufgeführten Schritte zur Vergrämung dürfen nur im Zeitraum April bis Anfang Mai bzw. zwischen Mitte August bis Ende September durchgeführt werden. Ein Ausgleichshabitat muss zu diesem Zeitpunkt bereits zur Verfügung stehen (siehe CEF01).

CEF-Maßnahmen:

CEF-01: Als Ausgleich für die entfernten Habitatstrukturen der Zauneidechse sind vor Beginn der Vergrämungsmaßnahmen (siehe M06) neue Habitate zu schaffen. Dazu müssen Strukturen aus einer Kombination von Totholz, Stein- und Erd- bzw. Sandhaufen angelegt werden. Die Strukturen sind an einer nicht von den Baumaßnahmen beanspruchten, geeigneten, besonnten Stelle innerhalb eines 40 m Radius um den südlichen Bereich des Vorhabengebiets zu platzieren.

Gemäß Plandarstellung sind die neuen Habitatstrukturen für die Zauneidechse westlich der Baugrundstücke Nr. 4 und 5 anzulegen. Ein Teil der Stein- und Holzhaufen ist in den Grund abzusenken, um frostfreie Bereiche zu schaffen. Zum Schutz vor Prädatoren sind je drei Rosenbüsche (*Rosa canina*) neben den Stein-/Totholzhaufen zu pflanzen. Die Maßnahme ist zielorientiert zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

CEF-02: Für die in Baumhöhlen nistenden Vogelarten sind drei Vogelkästen pro gefällttem Altbaum aufzuhängen. Empfohlen werden Kästen aus Holzbeton, die freihängend zur Abwehr von Hauskatzen und Mardern aufzuhängen sind. Die Fluglochweite sollte 28mm, 32mm und etwa 50mm betragen. Die Kästen sind mit Absprache eines Vogelfachkundigen aufzuhängen und für mindestens 20 Jahre fachkundig zu betreuen. Die Ergebnisse der Kastenkontrolle sind jährlich der unteren Naturschutzbehörde zu melden. Anzahl und Standort der Kästen sind im Rahmen des Freiflächengestaltungsplans darzustellen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Ausgleichsmaßnahme A1: Hutanger bei Eysölden

Für den Kompensationsbedarf von insgesamt 21.778 Wertpunkten wird eine Teilfläche der Maßnahme „Hutanger bei Eysölden“ aus dem Ökokonto der Marktgemeinde Thalmässing ausgebucht.

Durch Umwandlung von Acker in artenreiches Extensivgrünland sowie durch Extensivierung von Intensiv- bzw. in kleinen Teilbereichen mäßig extensivem Grünland zu artenreichem Extensivgrünland wird die Fläche aufgewertet. Dazu kommt die ergänzende Neupflanzung mehrerer Eichen und einer Hecke. Durch die Aufwertungsmaßnahmen entsteht eine Gesamtaufwertung von 761.903 Wertpunkten. Neben der ökologischen nach BayKompV bilanzierbaren Aufwertung der Fläche stellt die Maßnahme auch eine Aufwertung des Landschaftsbildes durch Erhalt und Förderung des kulturlandschaftstypischen Elements einer Huteichen-Fläche. Die lagemäßige Abgrenzung der Ausbuchtung erfolgt über den Landschaftspflegeverband Mittelfranken.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Markt Thalmässing
Thalmässing, den _____

Johannes Mailinger
Erster Bürgermeister