

Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberfembach der Gemeinde Hagenbüchach nach § 34 (4) 3 BauGB

Einbeziehungssatzung „Ortserweiterung Oberfembach Nord“

Entwurf - vom 17.09.2025

Einbeziehungssatzung - Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Hagenbüchach erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374), § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) und Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), folgende Einbeziehungssatzung:

„Ortserweiterung Oberfembach Nord“

Die Satzung besteht aus den zeichnerischen Festsetzungen des Planblattes 1 Lageplan vom 17.09.2025, den folgenden textlichen Festsetzungen, dem Planblatt 2 Externe Ausgleichsfläche, der Begründung, dem Baumbestand, der Ausgleichflächenberechnung sowie der Obstsortenliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken als Anlage.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Geltungsbereich



Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planblatt 1 Lageplan vom 17.09.2025, das Bestandteil dieser Satzung ist. Dort ist der Geltungsbereich zeichnerisch dargestellt.

Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegende Flächen der Fl.-Nrn. 252, 252/2, 252/9 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 252/3 der Gemarkung Hagenbüchach werden in den bebauten Ortsteil Oberfembach einbezogen.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen und des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

Für die bauliche Nutzung des in § 1 festgesetzten Geltungsbereiches werden aufgrund von § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrelevanten Festsetzungen getroffen.

Die angewandte Nummerierung unter § 3 Festsetzungen orientiert sich an der Planzeichenverordnung. Nicht benötigte Nummern werden übersprungen.

1. Art der baulichen Nutzung

Für die Fl.-Nrn. 252 und 252/9 der Gemarkung Hagenbüchach wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GFZ < 0,60 Geschossflächenzahl GFZ kleiner 0,60.
- 2.5 GRZ ≤ 0,30 Grundflächenzahl GRZ von maximal 0,30.
- 2.7 II Maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- 2.8 EG-FFH Erdgeschossfertigfußbodenhöhe
Die Festlegung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EG-FFH) der Hauptgebäude erfolgt entsprechend dem vorliegenden Höhenaufmaß als NHN-Höhe.
Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ist als Festsetzung einzeln für jedes Baugrundstück in der Planzeichnung angegeben.
Zulässig ist eine Abweichung von der angegebenen EG-FFH von ± 0,30 m.
- 2.8 TH Traufhöhe
Maximal zulässige Traufwandhöhe der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), gemessen von Oberkante (OK) Erdgeschossfertigfußboden bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Außenwand.
Traufhöhe max. TH 6,50 m
- 2.8 FH Firsthöhe
Maximal zulässige Firsthöhe der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), gemessen von OK Erdgeschossfertigfußboden bis OK Dachhaut am First.
Firsthöhe max. FH 9,70 m
- 2.9  Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Bei doppelter Angabe sind beide Richtungen zulässig. Abweichungen bis max. ± 10° sind zulässig.

- 2.10 SD/PD/FDg Als Dachformen für Hauptgebäude sind Satteldächer, Pultdächer und begrünte Flachdächer zulässig.

Zulässig sind Dachneigungen für Satteldächer von 18° bis 48°. Für Pultdächer sind Dachneigungen von 5-26° zulässig.

Als Deckungsmaterial sind rote bis rotbraune Dachziegel und Dachsteine zulässig. Bei Dachneigungen unter 16° sind auch versiegelte Blecheindeckungen mit roter bis rotbrauner Oberfläche oder extensive Dachbegrünung zulässig.

Für Nebengebäude sind als Dachform und Deckungsmaterialien die selben Dachformen und Deckungsmaterialien wie beim Hauptgebäude zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Mit Hauptgebäuden überbaubare Flächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baugrenzen gelten nicht für Garagen, Carports und Nebengebäude.

6. Private Verkehrsflächen

Für alle im Außenbereich vorgesehenen Beläge sind nach unten versickerungsoffene Beläge wie Pflaster- und Pflasterplatten mit wasserdurchlässigen Fugen versickerungsfähiges openporiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitterbeläge, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zulässig, sofern es die Topografie zulässt.

Davon ausgenommen ist die bereits befestigte Hoffläche auf Fl.-Nr. 252/2.

8. Abwasserbeseitigung

Für die Baurechte 1 und 2:

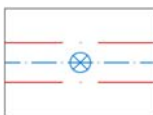
Die Abwasserbeseitigung hat im Trennsystem zu erfolgen.

Das Schmutzwasser ist an den öffentlichen Mischwasserkanal in Fl.-Nr. 383/3 anzuschließen.

Das Niederschlagswasser ist in den vorhandenen öffentlichen Oberflächenwasserkanal, der auf den Grundstücken verläuft, einzuleiten.

Für das Baurecht 3:

Die Abwasserbeseitigung ist bis an den vorhandenen Mischwasserkanal mit zwei Leitungen im Trennsystem auszubauen und anzuschließen. Ein Zusammenführen darf erst unmittelbar vor dem Anschluss erfolgen.



Regenwasserkanal mit Schutzzone

Ein Teil des öffentlichen Regenwasserkanals verläuft über Privatgrund. Es ist eine Schutzzone um die Achse der Leitung von beidseits 2 m von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Eine Überbauung mit Wegen, Stellplätzen und reversiblen Carports kann erfolgen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund- und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten.

Zisterne

Zur Oberflächenwasserrückhaltung ist je Grundstück eine mindestens 6 m³ große Regenwasserzisterne zu errichten. Das Regenwasser soll zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser im Haus verwendet werden.

9. Grünflächen



In den Baugrundstücken 2 und 3 werden private Grünflächen mit Pflanzbindungen, teilweise als Ausgleichsfläche, festgesetzt.

Dachbegrünung

Flachdächer sind nur mit Dachbegrünung zulässig.

Für Dächer unter 16° Dachneigung werden geeignete Dachbegrünungen empfohlen.

Bei Fotovoltaiknutzung auf für die Dachbegrünung geeigneten Dachflächen muss eine extensive, schattenverträgliche Dachbegrünung mit dazu angepassten und geeigneten Fotovoltaikelementen eingebaut werden.

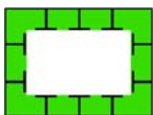
Schotter- und Geröllflächen

Die Anlage von reinen Schotter- und/oder Geröllflächen, die nicht als Geh- und/oder Fahrflächen dienen, ist nicht zulässig.

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für das Vorhaben wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2022 zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angewandt.

Die Pflanzbindungen sind zwingend einzuhalten. Die Umsetzung ist bei der Gemeinde Hagenbüchach nachzuweisen.



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier Ausgleichsflächen.

Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

Sie müssen dem Naturhaushalt vollumfänglich zur Verfügung stehen.

Sie dürfen nicht als Lager-, Garten- oder Fahrflächen genutzt werden.

Ausgleichsfläche A1 (Lage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 252/9):

Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (B43).

Die Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen.

Die Wiese ist zweischürig ab 15. Juni zu mähen.

Das Schnittgut ist abzuräumen.

Mulchen, Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz sind auf den Ausgleichsflächen unzulässig.

Das Grünland auf der Ausgleichsfläche ist mit standortgerechtem Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 12, Fränkisches Hügelland anzulegen.

Ausgleichsfläche A2 (Lage außerorts, Fl.-Nr. 476):

Mesophiles Gebüsch / Hecke (B112).

Hecke als Ergänzung bestehender Heckenstrukturen in der Landschaft mit einzelnen Solitären wie Haselnuss, Walnuss, Elsbeere, Speierling, Eiche. Vernetzung vorhandener Hecken, Ökokatasterflächen und Biotope in umgebenden Wiesen- und Ackerflur.



Gehölzstreifen anpflanzen

Die Hecke wird als 3- bis 5-reihige frei wachsende Hecke mit einer Breite von 5-8 m als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Reihenabstand 1,50-1,75 m

Pflanzabstand 1,50 m

Vorgeschlagene Straucharten 2xv oB 100-150:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus padus	Traubenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Salix cinerea	Aschweide/Grauweide
Salix rosmarinifolia	Lavendelweide
Salix viminalis	Korbweide/Hanfweide
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa spec.	Heimische Wildrosenarten
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball



Vorgeschlagene Laubbäume in der Hecke der Ausgleichsfläche A2

Pflanzgröße H / Hei 3xv mB 12-18:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere



Laubbäume, Obstbäume oder Wildobstbäume in den Baugrundstücken nach Liste anpflanzen.

Die Pflanzstandorte können von den Planzeichen um bis zu 5 m abweichen. Schutzabstände von 2,5 m zu vorhandenen Leitungstrassen sind einzuhalten.

Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Vorgeschlagene Baumarten: Pflanzgröße min. 3xv mDB 16-18

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Castanea sativa	Esskastanie
Cydonia oblonga	Quitte
Juglans regia	Walnuss
Juglans nigra	Schwarznuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus domestica	Speierling

Sorbus torminalis
Tilia cordata
Ulmus laevis VKG 1

Elsbeere
Winterlinde
Flatterulme



Obstbäume nach Liste anpflanzen.

Vorgeschlagene Obstbäumen

Zu pflanzen sind Hochstämme 2xv geeigneter Apfel-, Birnen-, Kirschen-, Zwetschgen- und Walnuss-Sorten, Stammumfang 10-12 cm. Artenauswahl siehe Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken. Anzahl und Standorte wie in der Anlage verzeichnet.

Die Pflanzstandorte können von den Planzeichen um bis zu 5 m abweichen.

Eine Pfahlsicherung der gepflanzten Obstbäume ist vorzunehmen.

Die erforderlichen Erziehungs- und Pflegeschnitte sind je nach Bedarf durchzuführen. Die ersten 5 Jahre ist ein fachgerechter Erziehungschnitt durchzuführen. Zudem sind die Bäume in den ersten 5 Jahren ausreichend zu wässern. Danach sind die Bäume durch fachgerechte regelmäßige Pflegeschnitte zu erhalten.

Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.



Vorhandenen Baum erhalten - E

Bestehender Baum (E - erhaltenswert - nach Baumbewertung) erhalten. Bei Entfernung Ersatzpflanzung von mindestens 2 Bäumen pro entferntem Baum als Neupflanzung auf dem Baugrundstück. Als Pflanzbindung auf dem Baugrundstück festgesetzte Laub- und Obstbäume können dabei angerechnet werden.



Vorhandenen Baum erhalten - BE

Bestehenden Baum (BE - bedingt erhaltenswert - nach Baumbewertung) erhalten. Bei Entfernung Ersatzpflanzung von mindestens 1 Baum pro entferntem Baum als Neupflanzung auf dem Baugrundstück. Als Pflanzbindung auf dem Baugrundstück festgesetzte Laub- und Obstbäume können dabei angerechnet werden.

Außenbeleuchtung

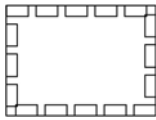
Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED, 2.700 bis max. 3.000 K) zu betreiben. Eine Verkapselung der Leuchtkörper gegen das Eindringen von Insekten wird empfohlen.

Zäune

Zäune sind ohne Sockel zu errichten, sie können bis auf 10 cm Abstand zum Boden ausgeführt werden. Es wird empfohlen, bei Hecken oder im Anschluss an Grün- bzw. landwirtschaftliche Flächen auf Zäune ganz zu verzichten.

Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

15. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Fläche auf Fl.-Nr. 252: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Baugrundstücke 1 und 2 sowie der Althofstelle Oberfembach 1.

Teilfläche auf Fl.-Nr. 252/3: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Fl.-Nrn. 252/4 und 252/9.

Fl.-Nr. 252/2: Vorhandene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Fl.-Nrn. 252, 252/3, 252/4 und 252/9.

Teilfläche auf Fl.-Nr. 252/9: Vorhandene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Fl.-Nr. 252/4.

§ 4 Hinweise

1. Landwirtschaft:

Es wird darauf hingewiesen, dass durch landwirtschaftlichen Verkehr und die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke und die Pferdehaltung ausgehende Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. auftreten können und diese von den Anwohnern zu dulden sind.

2. Kulturdenkmale:

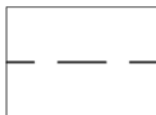
Falls innerhalb des Geltungsbereiches archäologische Fundstellen angetroffen werden, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen.

3. Bodenschutz:

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

4. Altlasten:

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Ortserweiterung Oberfembach Nord“ sind bisher keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten Altlasten bekannt werden, sind diese beim Landratsamt zu melden.



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen zur Neuordnung

§ 5 Anlagen

- Anlage 1: Planblatt 1 Einbeziehungssatzung
- Anlage 2: Planblatt 2 Externe Ausgleichsfläche
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Planblatt Lageplan Kompensationsbedarf
- Anlage 5: Baumbestand in Plan und Liste
- Anlage 6: Obstsortenliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken