



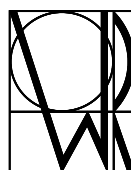
Markt Igensdorf

Landkreis Forchheim

EINBEZIEHUNGSSATZUNG **„Alter Schulweg“** **Fl.-Nr.91, Gemarkung Pettensiedel** **Markt Igensdorf, Landkreis Forchheim** **gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

in der Fassung vom 28.04.2026

Bearbeitung:



W E Y R A U T H E R
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL 0951/980040 • E-MAIL: info@weyrauther.net

Einbeziehungssatzung „Alter Schulweg“ Fl.-Nr. 91, Gemarkung Pettensiedel Markt Igensdorf, Landkreis Forchheim gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

über

die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pettensiedel (Einbeziehungssatzung).

Der Markt Igensdorf erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Pettensiedel folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für folgendes auf der Planzeichnung gekennzeichnetes Grundstück:
Flurnummer 91 (Gemarkung Pettensiedel).

Die Planzeichnung mit Festsetzungen (Maßstab 1:1000) ist Bestandteil dieser Satzung, ebenso die Begründung.

§ 2 Festsetzungen und Hinweise

Das beigefügte Planblatt enthält zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (als weitere Festsetzungen bezeichnet) und Hinweise. Diese sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung werden auf Grund von § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 1a BauGB und BauNVO folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl darf höchstens 0,4 betragen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl darf höchstens 0,8 betragen.

Zahl der Vollgeschosse

I + D: max. zulässig sind zwei Vollgeschosse. Das 2. Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.

3. Höhe der Gebäude

Die maximale Firsthöhe (höchster Punkt des Daches (First) wird mit 8,50 m über der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) festgelegt.

§ 4 Grünordnung

Auf dem Grundstück sind zwei Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind nach der Pflanzliste im Anhang in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen und bei Ausfall/ Abgang zu ersetzen.

Zum Biotop hin am nördlichen Rand der Flurnummer 91 ist ein Grünstreifen mit Sträuchern (1-reihige Hecke) und mindestens einem Baum gemäß Pflanzliste anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

Nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig.

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

Der Ausgleich erfolgt auf einer externen Teilfläche (494 m²) der Flurstücks-Nr. 406 der Gemarkung Pettensiedel, Markt Igensdorf. Diese Fläche des o. g. Flurstücks wird zu einem Feldgehölz (B213 – der BNT-Liste) mit einheimischen, standortgerechten Arten alter Ausprägung entwickelt.

Ausführung und Pflege:

Es ist eine 5-reihige Wildhecke mit Sträuchern und fünf Bäumen anzulegen. Die Sträucher sind in einem Abstand von ca. 2 m zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Abstand von ca. 3 m zu den Sträuchern zu pflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Straucharten und 3 verschiedene Baumarten zu verwenden. Im Anschluss an die Pflanzung ist die Fläche durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

Wird die 5-reihige Wildhecke nicht eingezäunt, sind die durch Verbiss ausgefallenen Pflanzen stets nachzupflanzen. Bei Ausfall oder Abgang von Pflanzen und Bäumen sind diese bis zum Ende der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

§ 6 Befestigungen

Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Alle befestigten Pflasterflächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind wasserdurchlässig herzustellen.

§ 7 Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dach

7.1.1 Dachform

Im Plangebiet sind Satteldächer als Dachform zulässig.

7.1.2 Dachneigung

Dachflächen von Satteldächern sind mit einer Dachneigung von 40° - 50° zu errichten.

Für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung), sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

7.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Igensdorf in der Fassung vom 01.07.2019.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen können - soweit sie nach Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind - auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

§ 8 Hinweise

Bodendenkmal

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Altlasten

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

Bodenschutz

Der besondere Schutz des Oberbodens ist zu beachten. Es gelten die sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach § 202 BauGB, DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915, DIN 18300 und §§ 6-8 BBodSchV. Im Gebiet anfallender Oberboden ist profilgerecht zu lösen und geordnet in Mieten zu lagern. Er ist bevorzugt innerhalb des Baugrundstücks in Gehölz- und/oder Ansaatflächen wieder einzubringen oder extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Dach- und Fassadenbegrünung

Eine Begrünung von Dächern und Fassaden wird empfohlen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

Emissionen aus der Landwirtschaft

Die von der umgebenden Landwirtschaft und deren ordnungsgemäße Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruch, Staub & Lärm) sind sowohl ortsüblich als auch unvermeidlich und sind deshalb nach § 906 BGB hinzunehmen. Die Beeinträchtigungen können auch nachts, am Wochenende und an Feiertagen auftreten.

Baumfallzone

Bei Gebäuden oder Bauteilen entlang der Flurnummer 92 Gmkg. Pettensiedel, die innerhalb der Baumfallzone liegen und dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, ist bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall „Baumfall“ entsprechend dem örtlichen Gefährdungsrisikos in Ansatz zu bringen. Die Einschaltung eines Baumsachverständigen zur Beurteilung des Gefährdungsrisikos wird empfohlen.

Wasserhaushalt

Auf Privatgrundstücken anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung wird die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser (insbesondere zu Zwecken der Gartenbewässerung oder/und zur sanitären Brauchwassernutzung) empfohlen. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.

Der Notüberlauf der Zisterne ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen oder ist nach Möglichkeit einer Versickerungsanlage zu zuführen

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt Igensdorf, den 28.04.2026

.....
Edmund Ulm,
Erster Bürgermeister

Pflanzliste

+ Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10. März 1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit)

Bäume: (Hochstamm 3xv mB StU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbaum-Arten: (Hochstamm StU 8-10)

Apfel
Birne
Süßkirsche
Walnuss
Zwetschge

Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
+ Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
+ Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
+ Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
+ Rhamnus frangula	Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Holunder
+ Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
+ Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen)

Selbstklimmend:

+ Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
+ Clematis	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera, in Arten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa, in Sorten	Kletterrosen
+ Wisteria sinensis	Blauregen