

-

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

BECHHOFEN „GAUCHSDORFER WEG“

**der Stadt Abenberg
Ortsteil Bechhofen**

Für die Fl.Nr. 1306/2 der Gemarkung Aurau

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB



ENTWURFSFASSUNG VOM 08.12.2025

INHALTSVERZEICHNIS

Deckblatt	Seite 1
Inhaltsverzeichnis	Seite 2
Satzung	
§ 1 Bestandteile	Seite 3
§ 2 Geltungsbereich	Seite 3
§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben	Seite 4
§ 4 Maß der baulichen Nutzung	Seite 4
§ 5 Grünordnerische Festsetzung	Seite 5
§ 6 Stellplätze, Garagen und Carports	Seite 6, 7
§ 7 Hinweise	Seite 7
§ 8 Inkrafttreten	Seite 8
Verfahrensvermerke	Seite 9
Begründung	
1. Ziel und Zweck der Einbeziehungssatzung	Seite 10
2. Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes	Seite 10
3. Flächennutzungsplan	Seite 10
Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan	Seite 11
4. Bildliche Darstellung des gesamten Flurstücks	Seite 12
Luftbild Planbereich	Seite 13
Geplante Bebauung mit Ausgleichsmaßnahme	Seite 14
5. Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	Seite 15
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	Seite 15
7. Festsetzung bezüglich Immissionen	Seite 15
8. Schutzgebiete	Seite 15
9. Denkmalschutz	Seite 15
10. Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	Seite 15-16
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	Seite 17-18

SATZUNG

Die Stadt Abenberg, Landkreis Roth, erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung folgende Satzung per Satzungsbeschluss vom _____

Einbeziehungssatzung Bechhofen „Gauchsdorfer Weg“

§ 1 Bestandteile

Die Einbeziehungssatzung bestehen aus Satzung sowie Begründung in der Fassung vom 08.12.2025 sowie der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

§ 2 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 1306/2 der Gemarkung Aurau.
- (2) Die Größe des insgesamt überplanten und als Baugrundstück vorgesehenen Bereichs ohne die Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich beträgt ca. 2.514 Quadratmeter.
- (3) Die im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen (Fl.Nr. 1306/2 Gemarkung Aurau) werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.



§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den in §§ 4,5, 6 dieser Satzung aufgeführten Festsetzungen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Bauliche Anlagen sind innerhalb der dargestellten Baugrenzen zu errichten. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, im einzelnen:

- Nebengebäude, Garagen, Carports, Gartenhäuser, Stellplätze
- der Versorgung des Plangebietes dienende Nebenanlagen
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

- (2) Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,80

- (3) Es sind nur Einzelgebäude zulässig.

- (4) Es sind maximal zwei Vollgeschosse (E+D) zulässig.

- (5) Eine Höhenfestlegung z.B. durch die Firsthöhe erfolgt nicht.

- (6) Die Firstrichtung Hauptgebäude/Nebengebäude/Anbauten wird nicht festgelegt.

- (7) Als Dachform für das Hauptdach wird das Satteldach bestimmt. Die Dachneigung des Satteldaches der Wohngebäude liegt im Bereich von 40 bis 45 Grad.

Dachaufbauten und Anbauten wie Gauben, Erker und Zwerchhäuser dürfen errichtet werden und eine abweichende Dachform besitzen.

Für die untergeordneten Bauteile wie Erker und Gauben ist als Dachform neben dem Satteldach auch ein Schleppdach oder Flachdach zulässig.

Für Nebenanlagen sind neben Flachdächern auch Sattel/- und Pultdächer mit geringerer Dachneigung gestattet.

- (8) Als Dacheindeckung für die Wohngebäude ist eine harte Bedachung mit Dachsteinen/Dachpfannen vorgesehen.

Für Gauben, Erker und Nebenanlagen ist auch eine Eindeckung mit Blechdächern erlaubt, für Nebenanlagen zusätzlich Flachdächer mit Bitumen-

oder Kunststoff-Abdichtung.

Bei Flachdächern ist eine Begrünung wünschenswert.

- (9) Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen nach § 6 BayBO.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Bei allen Pflanzmaßnahmen sind nur heimische Bäume und Sträucher nach den jeweils aktuell gültigen Empfehlungen der Kreisfachberatung des Landkreises Roth zulässig. Diese Empfehlungen sind im Internet unter

<https://www.landratsamt-roth.de/uwao-api/web/files/bypath/Themen/Natur-%20und%20Klimaschutz/Kreisfachberatung/HeimischeLaubbumeundStraucher22.1.088.14.pdf>

https://www.landratsamt-roth.de/uwao-api/web/files/bypath/Themen/Natur-%20und%20Klimaschutz/Kreisfachberatung/Streuobstliste_f_r_den_Landkreis_Roth_8.9.08_2014.pdf

zu finden.
- (3) Die Gestaltung der befestigten Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Hofflächen soll mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen, um die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.
- (4) Als Einfriedungen zum öffentlichen Bereich sind Hecken, Bäume und Zäune zulässig.

§ 6 Stellplätze, Garagen und Carports

- (1) Für jede Wohneinheit sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei private Stellplätze zu errichten.
- (2) Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der überbaubaren Flächen und an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, jedoch nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche hin. Die straßenseitigen (öffentliche Verkehrsfläche) Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.
- (3) Für die Größe der Stellplätze und der erforderlichen Zufahrts- und Rückstoßflächen sind die „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)“ und die eingeführten technischen Regeln in der jeweils gültigen Fassung entsprechend anzuwenden.

- (4) Oberirdische Stellplätze sind grundsätzlich in versickerungsfähiger Ausführung herzustellen. Für die Stellplatzflächen ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
- (5) Grundsätzlich wird die Dachbegrünung bei Garagen und Carports empfohlen.

§ 7 Hinweise

Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg, Telefon 0911/23585-0, Telefax 0911/2358528, E-Mail DST Nuernberg@blfd.bayern.de) oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Roth) gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

„Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

„Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Versorgungsleitungen

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW- Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

§ 8
Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Abenberg, den

Susanne König, Erste Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

- (1) Der Stadtrat der Stadt Abenberg hat in seiner Sitzung am 23.10.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Bechhofen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.
- (2) Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- (3) Zum Entwurf der Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Bechhofen in der Fassung vom 08.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- (4) Der Entwurf der Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Bechhofen wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- (5) Der Stadtrat der Stadt Abenberg hat mit Beschluss vom _____ die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Bechhofen in der Fassung vom _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Abenberg, den _____

Susanne König, Erste Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung des Ortsteils Bechhofen wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Bechhofen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Bechhofen ist damit im Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Abenberg, den _____

Susanne König, Erste Bürgermeisterin

Begründung

1. Ziel und Zweck der Einbeziehungssatzung

Das Flurstück mit der Nummer 1306/2 wird zur Zeit als Wiesen- und Ackerfläche genutzt. Es befindet sich am nordöstlichen Ende der Gemeinde Bechhofen, Stadt Abenberg.

Der private Eigentümer plant auf einem Teilstück des Grundstücks eine Bebauung mit drei freistehenden Einfamilienhäusern.

Da sich das Grundstück jedoch im Außenbereich befindet, ist zur Erzielung einer Bauungsfähigkeit der Erlass einer Einbeziehungssatzung erforderlich.

Das zur Bebauung vorgesehene Teilgrundstück ist somit zukünftig dem Innenbereich zuzuordnen.

Bei der Satzung handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nummer 1 i. V. m. § 34 Abs. 4 Nummer 3 BauGB, da einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden.

2. Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes

Das Erscheinungsbild des Gemeindeteiles Bechhofen ist geprägt von ein- und zweigeschoßigen Gebäuden in offener Bauweise, davon überwiegend Wohngebäude als Ein- und Zweifamilienhäuser, welche auch auf der Südseite und Westseite an das zur Bebauung vorgesehene Grundstück angrenzen.

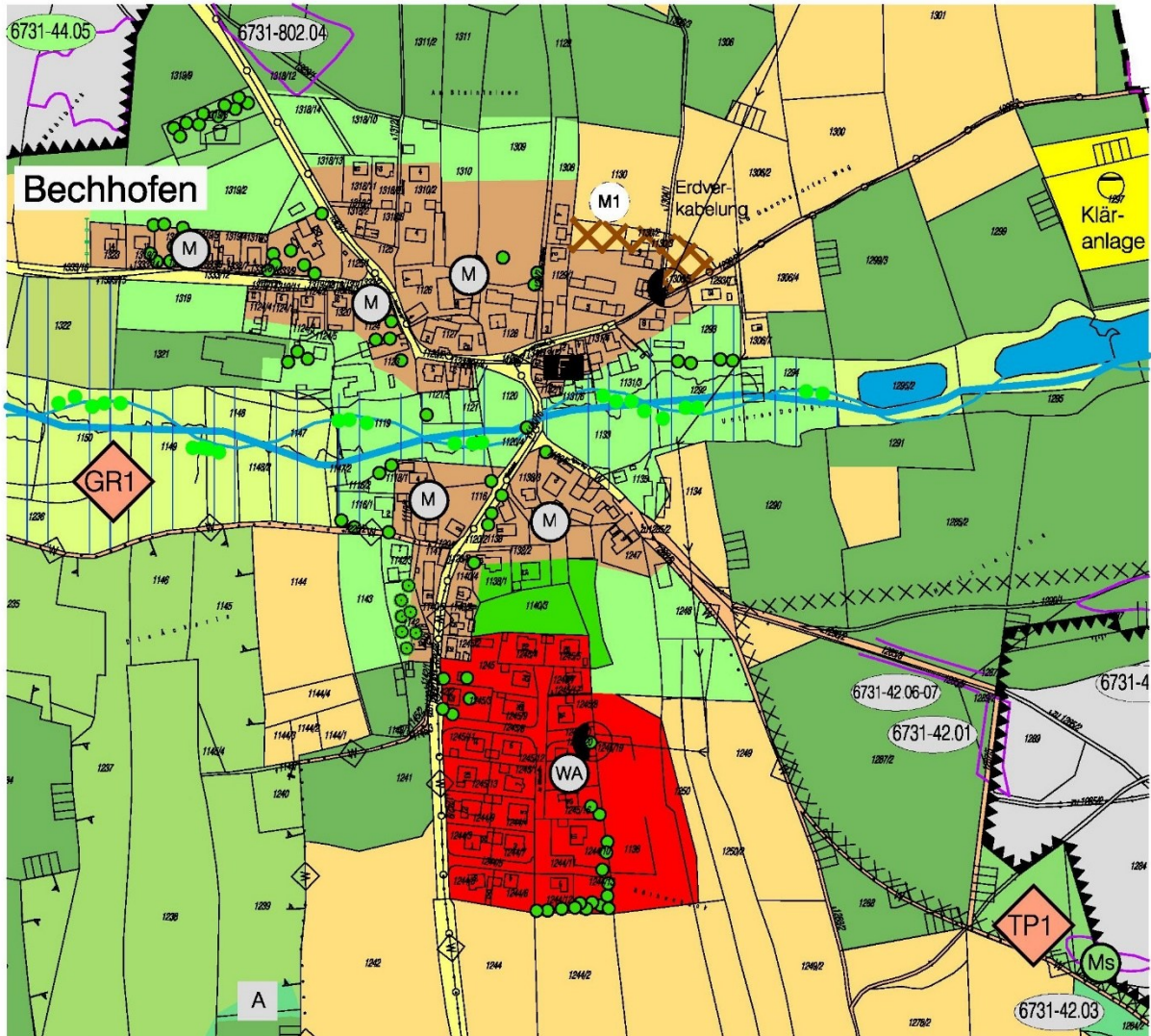
Über das Gemeindegebiet verteilt sind auch landwirtschaftlich genutzte Gebäude vorzufinden. Geschoßwohnungsbauten sind nicht vorhanden.

3. Flächennutzungsplan

Für den Ortsteil Bechhofen ist ein Flächennutzungsplan vorhanden.

Im beplanten Bereich, mit M1 gekennzeichnet, ist die Ausweisung als Mischgebiet geplant/gegeben.

Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes

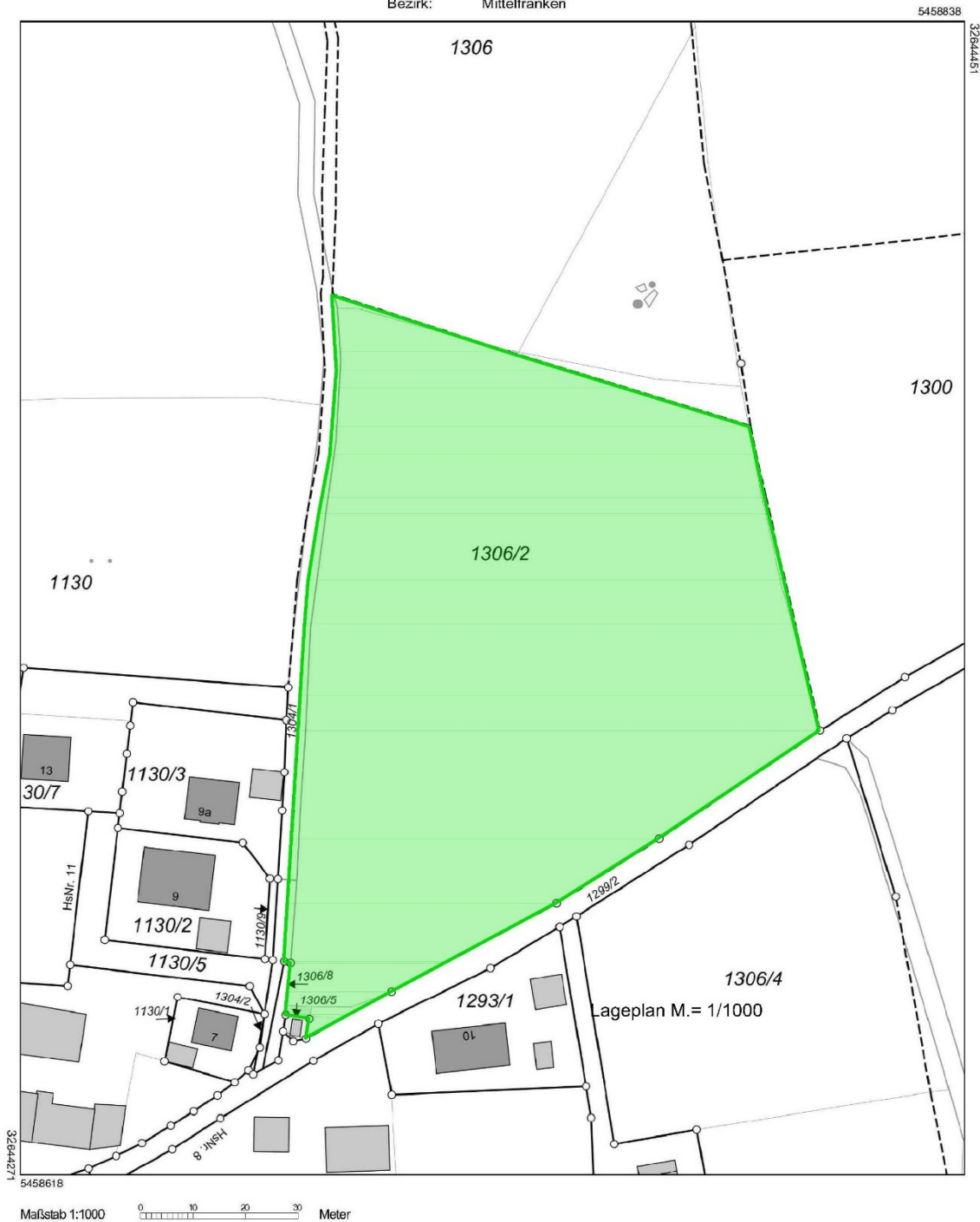


4. Bildliche Darstellung des gesamten Flurstücks

Lageplan

Flurstück: 1306/2
Gemarkung: Aurau

Gemeinde: Stadt Aberg
Landkreis: Roth
Bezirk: Mittelfranken



Luftbild Planbereich



Geplante Bebauung mit Ausgleichsmaßnahmen



5. Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

Der äußere Abschluss der Bebauung von Bechhofen ist nicht homogen geschlossen verlaufend, sondern durch häufige Vor- und Rücksprünge unterbrochen und zergliedert.

Die geplante Bebauung würde den im nordöstlichen Randbereich befindlichen Einschnitt egalieren und das Ortsbild mit seinem Grenzverlauf nach außen hin abrunden und sich mit seiner Charakteristik in die umgebende Bebauung einfügen und diese ergänzen.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung ist durch die Zufahrt über den Gauchsdorfer Weg gesichert.

6.2 Entwässerung, Abwasserentsorgung

Die Entwässerungsmöglichkeit über einen öffentlichen Mischwasserkanal ist gegeben.

6.3 Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Hochwasser durch Starkregen ist in diesem Gebiet nicht zu befürchten.

6.4 Stromversorgung und Telekommunikation

Anschlussmöglichkeiten in der angrenzenden Straße sind vorhanden.

6.5 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Zuständiger Versorger ist der Zweckverband zur Wasserversorgung der Heidenberg-Gruppe

7. Festsetzungen bezüglich Immissionen

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen sowie forstwirtschaftlichen Flächen und durch die zugelassenen landwirtschaftlichen/forstwirtschaftlichen Betriebe kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Immissionen und Emissionen landwirtschaftlicher/forstwirtschaftlicher Art führen, welche von Gebäuden, die dem Wohnen dienen, hingenommen werden müssen. Die Immissionsbelastungen sind typischerweise Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

8. Schutzgebiete

Keine Schutzgebiete vorhanden

9. Denkmalschutz

Auf dem Grundstück und in unmittelbarer Nähe befindet sich kein Bodendenkmal, kein besonders landschaftsprägendes Denkmal und kein Naturdenkmal

10. Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bestands- und Ausgangssituation stellt sich wie folgt dargestellt:



Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs abhängig. Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft kann aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden, hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ).

Grundlage zur Ermittlung der Eingriffsschwere bildet die Bestandaufnahme mit Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) nach der Biotopwertliste der BayKompV (Bearbeitungsmaßstab im Original 1:1000).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2.385 m², davon sind 2.263 m² intensive Ackerflächen, im Westen befindet sich ein teils asphaltierter und teils bewachsener Wirtschaftsweg.

Bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der Grundflächenzahl (GRZ).

Bei der vorliegenden Planung werden überwiegend Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung überplant. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,40 angesetzt.

Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs

Die Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt nach dem Formblatt „Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung“

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

Bezeichnung mit Code gem. BayKompV		Fläche (qm)	Bewertung	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2392	2	0,40	1914
V51	V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	33	3	0,40	40
V31	Wirtschaftsweg, versiegelt	70	0	0,40	0
V332	Wirtschaftsweg, bewachsen	19	3	0,40	23
Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (WP), gerundet		2514			1977

Für die geplante Bebauung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **1977 Wertpunkten**.

Ausgleich und Ersatzmaßnahmen

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt im Anschluss an die geplante Bebauung durch Anlage einer Obstbaumreihe.

Ausgleichsbilanzierung:

Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme				
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Aufwertung (WP)	Fläche (qm)	Ausgleichsumfang in WP		
A	Maßnahme auf Teilfläche der Fl.Nr. 1306/2										
	A11	Intensive Äcker	2	B312	Obstbaum Reihe	9	7	627	4.389		
Gesamtaufwertung der Maßnahme									4.389		