

Markt Ebensfeld

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 3 Gemarkung Draisdorf

Der Markt Ebensfeld erlässt aufgrund von § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 3 der Gemarkung Draisdorf wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß der Darstellung im beigefügten Lageplan vom 14.10.2025 einbezogen.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB nach § 34 BauGB.

§ 3 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Da bisher im Außenbereich gelegene Flächen in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden, ist die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Die Ausführung wird in § 4 dieser Satzung (Textliche Festsetzungen) festgelegt.

§ 4 Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück Fl. Nr. 3 der Gemarkung Draisdorf gelten folgende verbindlichen Festsetzungen:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,3 festgelegt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 festgelegt.

Flachdächer für Wohngebäude sind unzulässig.

Als Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist an der westlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze eine 5 m breite Hecke aus einheimischen Gehölzarten zu pflanzen. Die Hecke ist als frei wachsende Landschaftshecke 3-reihig anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. In der Reihe soll der Pflanzabstand 1,5 m betragen, der Reihenabstand soll 1 m nicht unterschreiten. Hecken sollen eine große Vielfalt aufweisen und müssen daher aus mehreren Arten der Pflanzenliste zusammengesetzt sein. Der gesetzliche Pflanzabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten.

Pflanzqualität: Sträucher: 2 x verpflanzt, als Containerware, 60-100 cm.

Eine Pflanzliste ist in der Begründung aufgeführt. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 3 der Gemarkung Draisdorf ist im Umfeld des Einfamilienwohnhauses 1 regionaltypischer Obsthochstamm, Kronenansatz bei 180 cm als Hausbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind Apfel-, Birnen- oder Zwetschgensorten. Der Obstbaum ist dann nach guter fachlicher Praxis zu pflanzen (ausreichend großes Pflanzloch und einarbeiten von Kompost, ggf. Bodenaustausch) und zu pflegen. Zur Grundstücksgrenze und zu Wegen ist ein Abstand von

mindestens 7 m einzuhalten. Der Baum ist mit einem Stützpfehl in Hauptwindrichtung zu stabilisieren und gegen Wühlmäuse und Wild mit Drahtkorb und Verbissschutz zu sichern. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die Hecke als Ausgleichsmaßnahme ist der freien Landwirtschaft zuzuordnen und darf nicht in die private Gartenfläche einbezogen werden. Eine sockellose Einfriedung wird festgesetzt.

Zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchten sind so zu wählen und anzubringen, dass sie nur die zu beleuchtende Fläche beleuchten und nicht in die Umgebung gerichtet sind oder in die Umgebung abstrahlen.

Zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens sind für Zufahrten, Stellplätze und sonstige Nutzflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken).

Alle unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, die Überdeckung mit Schotter, Kies oder Steinen stellt keine gärtnerische Nutzung dar und ist nicht zulässig. Pro Baugrundstück kann ein großkroniger heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum als Hausbaum gepflanzt werden.

Die Farbgestaltung des Außenputzes ist in hellen, gedeckten (pastellfarbenen) Tönen auszuführen. Grelle (Signalfarben) Töne sind nicht ortstypisch und zu unterlassen. Die Dacheindeckung ist in natürlichen, der Umgebungsbebauung entsprechenden Rot-, Braun und Grautönen auszuführen.

Auf Garagen und Nebengebäuden ist auch eine PV-Nutzung möglich.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern oder durch die Anlage von Zisternen als Brauchwasser zu nutzen.

Die Ausgleichsfläche darf nicht mit in die Garteneinzäunung integriert werden.

Kreisstraße LIF 17:

Die Anbauverbotszone (15 Meter) zur Kreisstraße ist freizuhalten (jegliche bauliche Anlagen). Sichtdreiecke im Zufahrtsbereich (Breite ca. 5 Meter) sind einzuhalten und von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere

Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn aufweisen. Im Bereich der Zufahrt darf keine Einfriedung (Tor) errichtet werden.

Die Zufahrt vom Baugrundstück zur LIF 17 ist auf eine Länge von mind. 6,0 m ab Fahrbahnrand und einer Breite von 5,0 bis 6,0 m in ausreichender Dicke straßenmäßig zu befestigen und mit einem staubfreien Belag zu versehen (keine wassergebundene Deckschicht wie Splitt oder Kies). Sie darf auf eine Länge von 6,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand, höchstens ein Gefälle von 2,5 % erhalten.

Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen (z. B. Entwässerungsgraben) nicht zugeleitet werden. Erforderlichenfalls sind auf dem Baugrundstück zusätzliche Entwässerungseinrichtungen / Versickerungseinrichtungen einzubauen. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf durch die Zufahrt nicht beeinträchtigt werden. Der Straßengraben ist im Bereich der Zufahrt mit Betonschwerlastrohren mit einem Durchmesser von 30 cm auf Betonsohle zu verrohren. Der restliche Entwässerungsgraben der Kreisstraße darf nicht verfüllt werden.

Die Zufahrt ist nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften und allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bauen (z. B. Anschluss an Asphaltdecke und Unterbau, Rückschnitt) und zu unterhalten. Bei Änderungen an der Straße hat der Bauwerber die hierdurch bedingten Änderungen an der Zufahrt auf eigene Kosten vorzunehmen. Wird durch bauliche

Maßnahmen an der Straße die Anlage unbenutzbar, so kann hieraus ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden.

§ 5 Hinweise

Sämtliche Kosten für die Herstellung des Kanals und der Wasserleitung tragen die Grundstückseigentümer. Die Erschließung ist über die Kreisstraße 17 zu erstellen. Eine Zustimmung des Landkreises Lichtenfels ist hierfür notwendig. Die Anforderungen des Straßenbaulastträger (hier: LIF 17 vom Lkr. Lichtenfels) in der Begründung unter 2. Erschließung sind zu beachten und einzuhalten.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt des Marktes Ebensfeld in Kraft

Ebensfeld, 26.02.2026

Bernhard Storath
Erster Bürgermeister

Begründung zur Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl. Nr. 3 der Gemarkung Draisdorf

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist die beabsichtigte Erschließung und Ausweisung von max. 1 Bauplatz zur Errichtung von einem Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 3 der Gemarkung Draisdorf.

Das Grundstück liegt derzeit im Außenbereich, in dem gem. § 35 BauGB die Neuerrichtung von Wohnhäusern baurechtlich unzulässig wäre. Die einzubeziehende Fläche wird entsprechend der angrenzenden Bebauung in ein faktisches Dorfgebiet entsprechend § 5 BauNVO einbezogen. Um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Bauvorhabens zu schaffen, beabsichtigt der Markt Ebensfeld eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen.

Durch diese Satzung wird die im Lageplan vom 14.10.2025 gekennzeichnete Fläche des Grundstückes Fl. Nr. 3 der Gemarkung Draisdorf dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Draisdorf zugeordnet. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen richtet sich nunmehr nach § 34 BauGB und den Hinweisen in § 4 und § 5 dieser Satzung.

2. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung soll über die Ortsstraße „Am Waizenbach“ erfolgen. Hier ist die Zustimmung des Straßenbaulastträgers (LIF 17 vom Landkreis Lichtenfels) notwendig.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer weiteren öffentlichen Erschließung Erschließungsbeiträge fällig werden. Die vorhandene Straße entspricht nicht den erforderlichen Vorgaben (z. B. Straßenbeleuchtung, Fahrbahn, Gehweg, etc.) einer innerörtlichen Erschließungsstraße. Die Kosten für die Erschließung (Wasser und Kanal) tragen die Eigentümer des Grundstückes im privaten wie auch im öffentlichen Bereich.

Folgende Anforderungen vom Straßenbaulastträger (LIF 17 vom Landkreis Lichtenfels) sind einzuhalten:

- Der LIF 17 darf von der Zufahrt sowie vom Grundstück kein Oberflächenwasser zu-geleitet werden, ggf. sind Querroste oder Einlaufschächte einzubauen.
- Soweit Grenzsteine längs der LIF 17 im Zuge der Bauarbeiten beseitigt werden, müssen diese auf Kosten des Bauwerbers unter Hinzuziehung des zuständigen Vermessungsamtes und des Kreisbauhofes wieder gesetzt werden. Das Vermessungsamt ist bereits vor der Entfernung der Grenzsteine zu hören.
- Die Grenzsteine sind, falls erforderlich, vor Baubeginn aufzudecken. Die Zufahrt vom Baugrundstück zur LIF 17 ist auf eine Länge von mindestens 6,00 m ab Fahrbahn-rand und einer Breite von mindestens 4,0 m in ausreichender Dicke straßenmäßig zu befestigen und mit einem staubfreien Belag zu versehen. Sie darf auf eine Länge von m, gemessen vom Fahrbahnrand, höchstens ein Gefälle von 2,5 % erhalten.
- Im Bereich der Zufahrt darf keine Einfriedung (Tor) errichtet werden.
- Der Straßengraben ist nur im Bereich der Zufahrt mit Betonschwerlastrohren mit einem Durchmesser von 30 cm auf Betonsohle zu verrohren.
- Die Unterhaltung der Verrohrung obliegt dem Antragsteller.

- Baustoffe und sonstige Gegenstände dürfen auf Straßengrund weder vorübergehend noch dauernd gelagert werden.
- Die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs dürfen durch die Ausführung der Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.
- Für alle Schäden, die dem Straßenbaulastträger im Zusammenhang mit der Bau-
maßnahme entstehen, haftet der Bauwerber.
- Falls für die Herstellung von Hausanschlüssen an das öffentliche Versorgungsnetz das Grundstück der LIF 17 in Anspruch genommen werden muss, ist ein gesonderter Antrag unter Beigabe von Planungsunterlagen (Lageplan und Querschnitt, je 3-fach) rechtzeitig über die Gemeinde beim Kreisbauhof des Landkreises einzureichen.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da bisher im Außenbereich gelegene Flächen in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden, ist die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB anzuwenden.

Da in der Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise nicht alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, besteht Ausgleichsbedarf.

Bestandserfassung/-bewertung:

Das Grundstück Fl. Nr. 3 der Gemarkung Draisdorf wird als Ackerland bewirtschaftet und hat somit nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Daraus ergibt sich eine Bewertung von 3 Wertpunkten (WP).

Eingriffsschwere:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,3 festgesetzt.

Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs:

$$\begin{aligned} \text{WP} \times \text{Fläche} \times \text{GRZ} &= \text{Ausgleichsbedarf} \\ 3 \times 1677 \text{ m}^2 \times 0,3 &= 1509 \text{ WP} \end{aligned}$$

Wahl der geeigneten Maßnahme:

Als Ausgleich wird an der westlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze ein 5 m breiter Pflanzstreifen mit einer Gesamtfläche von ca. 395 m² Fläche festgesetzt. In diesem Bereich sind mesophile, einheimische Gebüsch- und Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung sind für eine solche Anpflanzung 10 Wertpunkte pro m² angesetzt. Der Ausgangszustand Acker wird mit 3 WP festgelegt.

Berechnung:

$$\begin{aligned} (\text{Prognosezustand} - \text{Ausgangszustand}) \times \text{Fläche} &= \text{Kompensationsumfang} \\ (10 \text{ WP/m}^2 - 3 \text{ WP/m}^2) \times 395 \text{ m}^2 &= 2765 \text{ WP} \end{aligned}$$

Hieraus ergibt sich ein Biotopwert von 2765 mit WP. Es kommt zu keiner Unterkompensation. Als weitere Kompensationsmaßnahme ist ein heimischer Hausbaum zu pflanzen.

Pflanzliste

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 3 der Gemarkung Draisdorf ist im Umfeld des Einfamilienwohnhauses 1 regionaltypischer Obsthochstamm, Kronenansatz bei 180 cm als Hausbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind Apfel-, Birnen- oder Zwetschgensorten. Der Obstbaum ist nach guter fachlicher Praxis zu pflanzen (ausreichend großes Pflanzloch und einarbeiten von Kompost, ggf. Bodenaustausch) und zu pflegen. Zur Grundstücksgrenze und zu Wegen ist ein Abstand von mindestens 5 – 6 m einzuhalten. Der Baum ist mit einem Stützpfehl in Hauptwindrichtung zu stabilisieren und gegen Wühlmäuse und Wild mit Drahtkorb und Verbissschutz zu sichern. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die Hecke als Ausgleichsmaßnahme ist der freien Landwirtschaft zuzuordnen und darf nicht in die private Gartenfläche einbezogen werden. Eine sockellose Einfriedung wird festgesetzt, um Kleintieren wie Igeln das Passieren zu ermöglichen.

Ebensfeld, den 26.02.2026

Bernhard Storath
Erster Bürgermeister



Erstellt von: Tobias Walter
14.10.2025

