

# Gemeinde Hochstadt am Main – Einbeziehungssatzung "Reuth"

## 1.0 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung BauNVO, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802, 1807), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Neufassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802, 1808), sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 57 a Abs. 2 vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374)

## 2.0 Festsetzungen

### 2.1 Geltungsbereich der Satzung

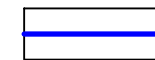
Grenze des Geltungsbereiches



Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bezieht die Gemeinde Hochstadt für den Ortsteil "Reuth" Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Gebiete ein. Die einbezogenen Flächen ordnen sich in die bestehende Ortsstruktur ein. Der Geltungsbereich der Satzung ist in der Planzeichnung schwarz gestrichelt umrandet. Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

### 2.2 überbaubare Grundstücksflächen:

Baugrenze



### 2.3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,3

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig als E+D / E+O  
Gebäudehöhe max. 8,0 m ab OK best. Gelände (i.M.)

## 2.4 Grünflächen:

2.4.1 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



2.4.2 Private Grünfläche  
extensive Nutzung der best. schützenswerten Wiesenfläche, 2x mähen, Mähgut abfahren



2.4.3 Bestehende Randbegrünung



2.4.4 Vorhandene zu erhaltende Bäume, Sträucher  
Bestehende Pflanzen sind zu schützen und zu erhalten, abgestorbene oder entfernte Pflanzen sind durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen.



2.4.5 Anpflanzen Bäume, Sträucher  
Hier: Ergänzen der straßenbegleitenden Hecke durch die Anpflanzung heimischer Laubgehölze als Ausgleichsmaßnahme



2.4.6 Grenze biotopkartierte Flächen

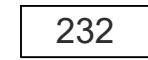


## 2.5 Zufahrt zum Grundstück

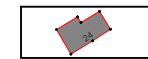
Der Kreisstraße LIF 4 darf von der möglichen Zufahrt, sowie vom Grundstück kein Oberflächenwasser zugeleitet werden, ggf. sind Querroste oder Einlaufschächte einzuplanen. Die Zufahrt vom Baugrundstück ist in ausreichender Dicke straßenmäßig zu befestigen und mit einem staubfreien Belag zu versehen. Im Bereich der Zufahrt darf keine Einfriedung errichtet werden.

## 4.0 Weitere Planeintragungen

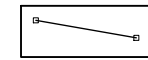
Flurstücksnummer



Bestehendes Gebäude



vorhandene Grundstücksgrenze



Satzung der Gemeinde Hochstadt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil "Reuth" (Einbeziehungssatzung "Reuth")

Die während der Beteiligung der betroffenen Bürger sowie der berührten Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Hochstadt in seiner Sitzung vom 08.11.2022 behandelt. Nach diesem Abwägungsbeschluss wurden die Unterlagen überarbeitet; eine verfahrensmäßige Abdeckung der Änderung durch erneute Auslegung sowie Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist nicht erforderlich.

Aufgrund von §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S.588) erlässt die Gemeinde Hochstadt folgende

## Satzung

### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Ortsteil Reuth werden gemäß den im Plan ersichtlichen Darstellungen festgelegt; der Bereich umfasst folgende Grundstücke bzw. Teilflächen von Grundstücken in der Gemarkung Reuth:

1. Flur-Nr. 376
2. Flur-Nr. 376/1 (Teilfläche)

Der Plan mit seinen weiteren Bestimmungen, gefertigt vom Ingenieurbüro Büro2-Architektur, in der Fassung vom 08.11.2022 ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Innenbereich

Die Gemeinde Hochstadt bezieht für den Ortsteil Reuth einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Gebiete ein. Dadurch wird eine Ortsabrundung zugelassen, die planungsrechtlich, naturschutzrechtlich und baugestalterisch verträglich ist. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewahrt.

### § 3 Festsetzungen

Bei den Baumaßnahmen ist der naturschutzrechtliche Eingriff auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Realisierung der Einbeziehungssatzung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 1a BauGB sind für den Eingriff in des Naturhaushalt Ausgleichsleistungen entsprechend der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu erbringen. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Lichtenfels festgesetzt und sind Bestandteil der Satzung. Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden mit dieser Satzung festgesetzt.

### § 4 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Sobald und soweit ein gültiger Bebauungsplan vorliegt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB.

### § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Hochstadt, 24.01.2023

.....  
Erster Bürgermeister

1. Aufstellungsbeschluss  
Der Gemeinderat der Gemeinde Hochstadt am Main hat in der Sitzung vom 10.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung "Reuth" beschlossen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit  
Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 10.05.2022 wurde gemäß §34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.08.2022 bis 23.09.2022 öffentlich ausgelegt

3. Beteiligung der Behörden  
Zu dem Satzungsentwurf in der Fassung vom 10.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2022 bis 04.11.2022 beteiligt.

4. Satzungsbeschluss  
Der Gemeinderat der Gemeinde Hochstadt am Main hat unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit Beschluss vom 08.11.2022 die Satzung in der Fassung vom 10.05.2022 beschlossen.

Hochstadt am Main, den 24.1.2023  
.....  
Max Zeulner, 1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung  
Der Satzungsbeschluss wurde am 26.01.2023 gemäß §34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hochstadt am Main, den 24.01.2023  
.....  
Max Zeulner, 1. Bürgermeister



Projektnummer und Bauvorhaben	
<b>Gemeinde Hochstadt am Main Einbeziehungssatzung "Reuth"</b>	
Planungsstand	November 2022, Sitzungsexemplar
Maßstab	1:1000
Entwurfsverfasser	Büro2-Architektur Planungsbüro für Architektur, Städtebau und Denkmalpflege Losau 66, 95365 Rugendorf Tel.: 0178/1536021, info@buero2-architektur.de
bearbeitet, gezeichnet	Büro2-Architektur / MS
Ort, Datum	Rugendorf, 08.11.2022