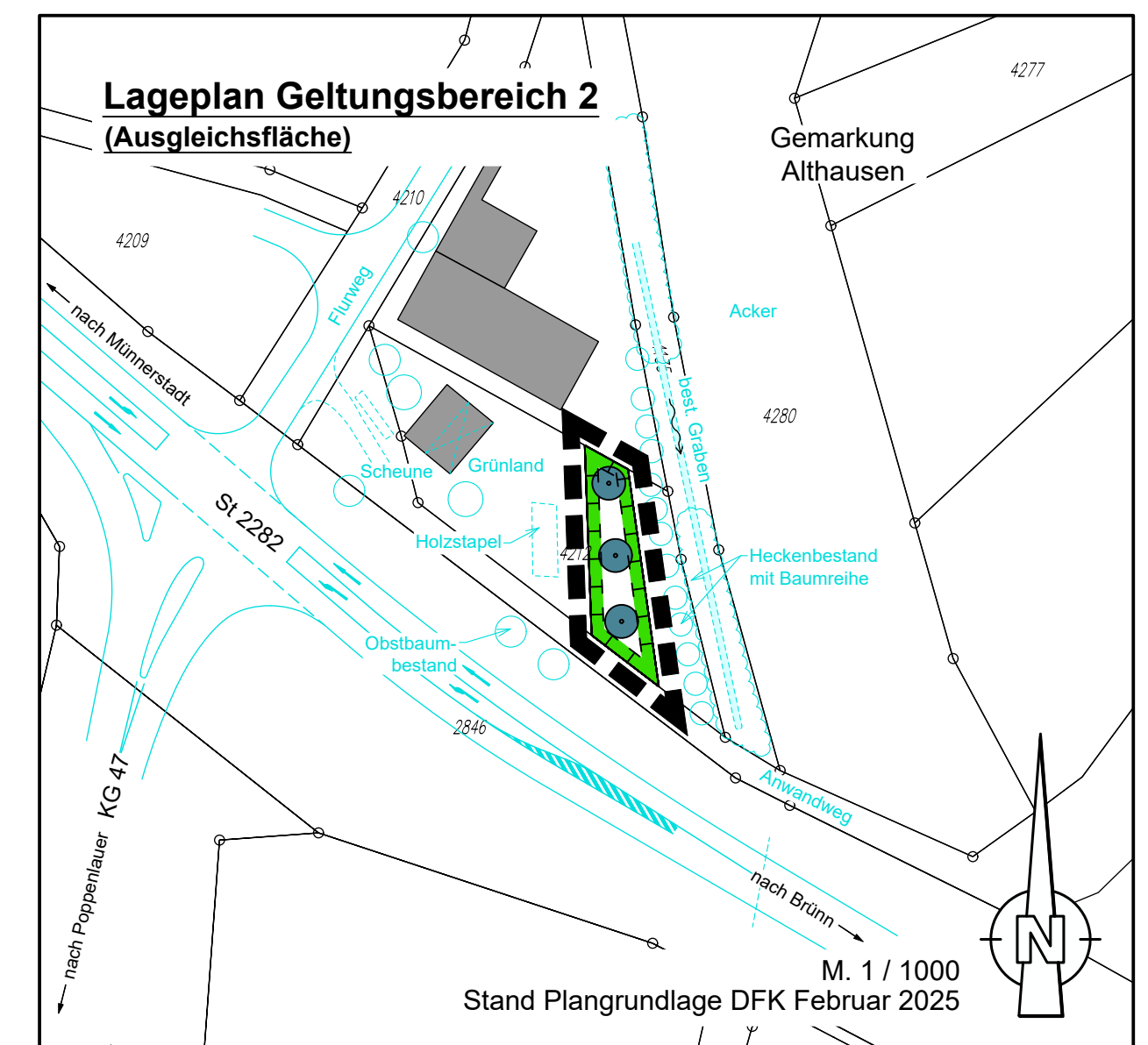




Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025
vermKltes (Kartenvierer des Freistaates Bayern)

unmaßstäblich

Die Stadt Münnerstadt erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende

§ 1 Geltungsbereich

1. Die im Lageplan dargestellten Flächen der Grundstücke Fl.Nr. 318, 319, 320, Gemarkung Althausen (Größe ca. 1.445 m²), werden in den im Zusammenhang bebauten Stadtteil Althausen einbezogen. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

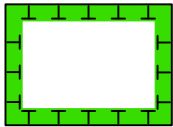
§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

1. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- ## 1. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- | | |
|-------|---|
| 1.1 | Private Pflanzgebote |
| 1.1.1 | Je Baugrundstück ist jeweils ein Laubbaum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Der Pflanzstandort ist frei wählbar. Der Erhalt bestehender Gehölze kann auf das Pflanzgebot angerechnet werden. |
| 1.1.2 | Alle Anpflanzungen im Grundstücksbereich dürfen nur mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß beiliegender Auswahlliste vorgenommen werden (sh. Anhang Begründung). |

2. Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- Fläche Geltungsbereich 2: **ca. 240 m²**

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden insgesamt **ca. 240 m²** Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 4212, Gemarkung Althausen festgesetzt (= Geltungsbereich 2). Die festgesetzte Fläche und die Maßnahmen zum Ausgleich, werden der Einbeziehungssatzung "Fl.Nr. 318-320" zugeordnet. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft vorzuhalten.

2.1.1  Privates Pflanzgebot für Obstbaumpflanzung:
Im Geltungsbereich 2 sind insgesamt 3 hochstämmige Obstbäume in Reihe und gemäß der nachfolgenden Auswahlhilfe zu pflanzen. Innerhalb der Baumreihe ist ein Pflanzabstand von 8 m einzuhalten.

Apfel: Brettacher, Goldparmane, Maunzenapfel, Jakob Lebel, Linsenhofener Sämling, Kaiser Wilhelm, Danziger Kant, Lohrer Rhambur, Hauxapfel, Gravensteiner, Jakob Fischer, Roter Eisapfel
Birne: Gute Graue, Katzenkopf, Mollebusch, Oberöstereichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gellerts Butterbirne
Zwetschge: Fränkische Hauszwetschge
Nuss: Walnuss

- Mindestpflanzqualität
Obstbaum: Hochstamm, 2x verpflanzt, StU 10-12 cm

- Fachgerechte Erziehungs- und Erhaltungspflege durch regelmäßige bzw. bedarfsweise Entlastungs- und Auslichtungsschnitte der Baumkrone, gemäß der traditionellen Praxis für Obstbaumpflegemaßnahmen. Ausgefallene Pflanzungen sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Der Einsatz von mineralischen Düngemitteln und chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig. Die Baumpflanzungen sind einzeln durch Holzpfähle mit Drahtgeflecht vor Verbisss oder Zerstörung durch Wildtiere zu schützen

2.1.2  Ansatz der gesamten Maßnahmenfläche mit der Regionalsatzungsmischling UG 21, Grundmischung, von Saaten-Zeller (oder gleichwertig); Umbruch und breitflächige Ansaat durch Ablage auf feinkörnigem Saatebett, anschließend Walzen der Saatfläche, Saatstärke 3-5 g/m², Saatzeitpunkt April bis Ende Mai, Pflege durch 2malige Mahd/Jahr mit Entfernung des Mahdgutes, keine Dünge- oder Pflanzenschutzmaßnahmen, keine Mulchgänge.

2.1.3  Vollzugsfrist
Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach der Erstbebauung der Grundstücke zu erbringen.

2.1.4  Die Ausgleichsfläche ist von der Stadt Münnerstadt mit dem einschlägigen Meldebogen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, an das Bayerische Okoflächenkataster beim Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden.

3. Sonstige Festsetzungen

- 3.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung

 - Fläche Geltungsbereich 1: ca. 1.345 m²
 - Fläche Geltungsbereich 2: ca. 240 m²

3.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

3.2.1 Zur Einhaltung der Schutzgebote für bodenbrütende Vogelarten dürfen Bodenarbeiten nur im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar stattfinden. Sofern dies nicht möglich ist, muss von Anfang März bis zum Baubeginn die Fläche durch das Herstellen einer Schwarzbrache (vegetationsfreier, geeigneter Zustand) unattraktiv für bodenbrütende Vogelarten gemacht werden. Bei längerer Schwarzbrache ist die Attraktivität der Fläche durch wiederkehrendes Eggen (alle 2 Wochen), Flatterbänder oder ähnliches zu unterbinden. Die Ausführung ist vor Beginn mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bad Kissingen abzustimmen.

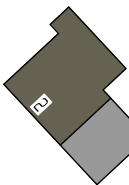
3.2.2 Baumfall- oder Gehölzrodungsarbeiten sind nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02./29.02. zulässig.

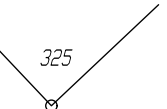
3.3 Hochwassergefahren

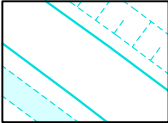
Die Grundstücksbebauung ist so auszuführen, zu unterhalten und zu betreiben, dass von ihr keine nachteiligen Auswirkungen auf den Bestand, die Beschaffenheit und die Abflussverhältnisse des Gewässers ausgehen können. Auffüllungen, die den Hochwasserabfluss beeinflussen, sind nicht zulässig. Sofern bei der Grundstücksbebauung ein Verlust von Retentionsraum nicht vermeidbar ist, muss dieser unter Beteiligung des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes, an geeigneter Stelle ausgeglichen werden.

Bauherren oder Eigentümer können keine Schadensersatzforderungen oder Entschädigungsansprüche geltend machen, oder Ansprüche auf staatliche Hilfe erheben, bei Schäden, die an den Grundstücken durch Hochwasserangriff, Hochwasser, Eisgang oder infolge Durchführung oder Unterlassung der Gewässerunterhaltung entstehen, sofern die Schäden nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt worden sind.

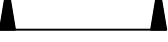
§ 4 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- 

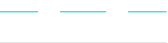
1. Gebäudebestand
- 

2. derzeitige Flurstücksgrenzen
Grenzstein und Flurnummer
- 

3. best. Nutzungen (Straßen, Gräben, Böschungen etc.)
- 

5. Höhengichtlinien in m ü. NHN (Quelle Bayer. Vermessungsverwaltung)
- 

6. Ortsdurchfahrtsgrenze
- 

7. bestehende oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- 

7.1 - 20 kV-Freileitung mit 10 m Schutzzonenbereich beidseits der Leitungssache
- 

8. amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Lauer
Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes, ist die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen in Form von Garagen, Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, Einfriedungen sowie Geländeauffüllungen unzulässig.
- 

9. Hochwassergefahrenflächen HQ100
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche (= faktisches Überschwemmungsgebiet), soll eine Bebauung mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen in Form von Garagen, Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, Einfriedungen sowie Geländeauffüllungen weitestgehend vermieden werden.
- 

10. vorgeschlagene Flurstücksgrenze
11. Landwirtschaft
Die an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können weiterhin ordnungsgemäß genutzt werden. Die Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelastung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, ist hinzunehmen. Zudem sind sonstige Lärmbelastungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte), auch nach 22.00 Uhr zu dulden.
12. Bodendenkmalschutz
Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 DSchG der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Bad Kissingen.
13. Altlasten
Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Bad Kissingen oder das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen zu informieren.
14. Regenwasserbehandlung
Soweit es möglich ist und es die Sickerfähigkeit des Untergrundes zulässt, sind innerhalb der Grundstücke versickerungsfördernde Maßnahmen für sauberes Oberflächenwasser vorzusehen, wie z.B. durchlässige Bauweisen für Grundstückszufahrten und Stellplätze und die Versickerung von Dachflächenwasser (wasserrechtlich zu behandeln).
Weitere Informationen zum naturnahen Umgang mit Regenwasser können unter folgenden Links abgerufen werden:

 1. Naturnaher Umgang mit Regenwasser - Verdunstung und Versickerung statt Ableitung https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf
 2. Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer. Als PDF im Publikationsshop zum Download zur Verfügung gestellt: <https://www.bestellen.bayern.de> (zu finden unter der Artikel-Nr. lfw_was_00157)
15. Anlage von Zisternen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)
Sofern die Grundwassersituation dies zulässt, wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne mit dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Die Mindestgröße der Zisterne sollte 6 m³ Grundstück betragen. In jedem Fall ist in der Zisterne ein Überlauf vorzusehen, der den öffentlichen Abwasserkanal bzw. eine Sickeranlage anzuschließen ist.
16. Dachbegrünung
Es wird empfohlen, flachgeneigte Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (z.B. standortgerechte Gräser-/Kräutermischung oder Stauden und Sedumprossen, mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm).

§ 5 Inkrafttreten 1. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.		
§ 6 Anlagen 1. Der Einbeziehungssatzung sind folgende Unterlagen beigelegt: - Begründung gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB Die Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.		
<i>(rot gekennzeichnete Text = Änderungen zur Planfassung vom 24.11.2025)</i>		
 MÜNNERSTADT	EINBEZIEHUNGSSATZUNG "FL.NR. 318-320" ALTHAUSEN STADT MÜNNERSTADT, STADTTEIL ALTHAUSEN LANDKREIS BAD KISSINGEN REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN	
	VERFAHRENSVERMERKE 1. Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt hat in der Sitzung vom 12.09.2022 den Erlass der Einbeziehungssatzung "Fl.Nr. 318-320" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.08.2025 örtlich bekannt gemacht. 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 30.06.2025 hat in der Zeit vom 01.09.2025 bis 29.09.2025 stattgefunden. 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 30.06.2025 hat in der Zeit vom 01.09.2025 bis 29.09.2025 stattgefunden. 4. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 24.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2025 bis 30.01.2026 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt (§ 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). 5. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 24.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2025 bis 30.01.2026 im Internet veröffentlicht (§ 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit vorgehalten. Die Unterlagen wurden in der Stadtverwaltung, Zimmer Nr. 6, Anschrift: <u>Stenayer Platz 2, 97702 Münnerstadt</u>, während der <u>Veröffentlichungsfrist</u> bereitgestellt. 6. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut im Internet veröffentlicht und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut eingeholt. 7. Die Stadt Münnerstadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom die Einbeziehungssatzung "Fl.Nr. 318-320" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Münnerstadt, den Michael Kastl (1. Bürgermeister) (Siegel) 8. Ausgefertigt Münnerstadt, den Michael Kastl (1. Bürgermeister) (Siegel) 9. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung "Fl.Nr. 318-320" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Münnerstadt, den Michael Kastl (1. Bürgermeister) (Siegel)	
	Entwurf PLANVERFASSER:  • Bautechnik - Kirchner • Planungsbüro für Bauwesen Aufgestellt: 30.06.2025 Geändert: 24.11.2025 Geändert: 29.06.2026 M. 1 / 1000	
	Baufreiheitsplan Nr. 4 - 97714, Orienbach Mail: 00_09725_000003-01.de www.bautechnik-kirchner.de	