

# **Einbeziehungssatzung „Lohrer Straße“**

## **Teilfläche aus Flur-Nr. 230, Gemarkung Hofstetten**

Die Stadt Gemünden erlässt aufgrund des Art. 23 und 24 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GBl. S. 796 BayRS 2020-1-1-1) und gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414, in der Fassung vom 20.11.2014) folgende Einbeziehungssatzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Das Teilgrundstück der Flur-Nr. 230 (siehe Lageplan zur Einbeziehungssatzung, Stand 06.06.2016), Gemarkung Hofstetten, wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Hofstetten einbezogen. Der Lageplan wird Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben**

<sup>(1)</sup> Innerhalb der in § 1 dieser Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

<sup>(2)</sup> Soweit für den in § 1 dieser Satzung festgelegten Innenbereich ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach den Bestimmungen des § 30 BauGB.

### **§ 3 Baugestaltung**

Im Geltungsbereich nach § 1 dieser Satzung, sind ausschließlich Gebäude mit Satteldach und Dachneigungen zwischen 20° und 38° zulässig.

### **§ 4 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt mit Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemünden, 06.06.2016

  
Lippert  
1. Bürgermeister

Lageplan zur Einbeziehungssatzung „Lohrer Straße“, Stand 06.06.2016



Einbeziehungssatzung „Lohrer Straße“, Gemarkung Hofstetten

- Teilfläche der Flur-Nr. 230
- Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
- Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

— · — · — Geltungsbereich Einbeziehungssatzung

— Anbauverbotszone 15 m

# **Einbeziehungssatzung "Lohrer Straße"**

## **Teilfläche der Flur-Nr. 230, Gemarkung Hofstetten**

### **BEGRÜNDUNG**

#### **1. Ausgangslage:**

Die Teilfläche aus dem überplanten Grundstück mit der Flur-Nr. 230, Gemarkung Hofstetten, grenzt direkt an die Kreisstraße „MSP 11“ an. Der nördliche Grenzpunkt des neu zu bildenden Grundstückes hat eine Entfernung von ca. 110 m bis zum nahegelegenen Friedhof von Hofstetten. Das Grundstück mit der Flur-Nr. 230 ist durch den im Eigentum der Stadt Gemünden befindlichen Gehweg von der Kreisstraße getrennt.

Das neu zu bildende Grundstück beginnt an der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flur-Nr. 231, welches derzeit als letztes bebautes Grundstück gilt. Die einzuziehende Fläche ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Mit der Einziehung der Teilfläche aus der Flur-Nr. 230 soll die vorhandene ländlich geprägte Wohnbebauungsstruktur fortgeführt werden.

Der Stadtrat der Stadt Gemünden a.Main hat in seiner Sitzung vom 06.06.2016 beschlossen, eine Teilfläche mit einer Größe von ca. 30 m entlang der Kreisstraße 11, beginnend beim Schnittpunkt der Flur-Nrn. 231, 230 und 502/6, sowie einer westlichen Ausdehnung von mindestens 20 m, gemessen an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches, in das Grundstück Flur-Nr. 230 (siehe Lageplan), in den Innenbereich einzugliedern und der Bebauung zuzuführen.

#### **2. Veranlassung:**

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 230 befindet sich im Privateigentum. Die Eigentümer hatten bereits in der Vergangenheit Anträge für die Bebauung des Grundstückes gestellt, welche bisher abgelehnt wurden. Dies begründete sich in der Lage des Grundstückes im Wasserschutzgebiet und im unbeplanten Außenbereich.

Nach Aufhebung des Wasserschutzgebietes ist die Stadt Gemünden nun daran interessiert, dass die Grundstückseigentümer diese Teilfläche der Wohnbebauung zuführen kann.

#### **3. Erschließung:**

Die Erschließung des Teilgrundstückes mit Frisch- und Abwasser ist mit Hilfe einer dinglichen Sicherung im Grundbuch, über das Nachbargrundstück Flur-Nr. 231 der Gemarkung Hofstetten zu gewährleisten. Die verkehrstechnische Erschließung hat mit der Herstellung einer Zufahrt, beginnend am „Zeilweg“ über das eigene Baugrundstück entlang der Kreisstraße, auf Kosten des Grundstückseigentümers (Flur-Nr. 230) zu erfolgen.

Das anfallende Abwasser aus befestigten Flächen (Niederschlagswasser), ist auf dem eigenen Grundstück, unter Berücksichtigung der Vorgaben des Kommunalunternehmen Stadtwerke Gemünden a.Main, versickern zu lassen.

#### **4. Voraussetzungen:**

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB liegen vor. Mit der Einbeziehungssatzung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung weder verhindert noch eingeschränkt. Mit der Einziehung wird lediglich die vorhandene Bebauung fortgesetzt.

Auf der neuen Baufläche werden ausschließlich Vorhaben zulässig, die auch in der Umgebung bereits vorhanden sind. Die Zulässigkeit von Dachneigungen von 20 – 38° lässt die Erstellung von abweichenden Dachneigungen zu. Eine bauliche Anlage, welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würde, ist nicht vorhanden.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB ist nicht zu erkennen.

Gemünden, 06.06.2016

  
Lippert  
1. Bürgermeister