

# **Einbeziehungssatzung „Scheubertwiesen“**

## **Grundstücksfläche Flur-Nr. 272, Gemarkung Seifriedsburg**

Die Stadt Gemünden a.Main 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-I) und gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), i.V.m. Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert, folgende Einbeziehungssatzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

<sup>1</sup>Das Grundstück mit der Flur-Nr. 272 (siehe Lageplan zur Einbeziehungssatzung, Stand 12.07.2021), Gemarkung Seifriedsburg, wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Seifriedsburg einbezogen. <sup>2</sup>Der Lageplan wird Bestandteil dieser Satzung.

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

(1)<sup>1</sup>Innerhalb des in § 1 dieser Satzung festgelegten Geltungsbereichs, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. <sup>2</sup>Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird diesbezüglich ein „Mischgebiet, MI“ festgesetzt.

(2)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)Die Zufahrt zum Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung, hat über die westlich des Grundstückes bereits vorhandene Verkehrsfläche „Faltersweg“ zu erfolgen.

(4)<sup>1</sup>Die Einleitung des anfallenden Schmutzwasseranteils aus den Unterstellhallen, hat grundsätzlich in die öffentliche Abwasseranlage zu erfolgen. <sup>2</sup>Das unbelastete Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück, entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung (EWS) des Kommunalunternehmens Stadtwerke Gemünden a.Main AöR, versickern zu lassen. <sup>3</sup>Auf dem Baugrundstück sind zur Rückhaltung des Oberflächenwassers sowie zur Bevorratung von Brauchwasser, Zisternen nach den Vorgaben des Kommunalunternehmens Stadtwerke Gemünden a.Main AöR, zu errichten.

### **§ 3 Baugestaltung**

(1)<sup>1</sup>Im Geltungsbereich nach § 1 dieser Satzung sind ausschließlich Unterstellhallen für Fahrzeuge und Maschinen zulässig. <sup>2</sup>Als Dachform ist „Pulzdach“ zulässig. <sup>3</sup>Als Dacheindeckung sind entweder Ziegel oder beschichtete Blecheindeckungen in der Farbe rot/rotbraun zu verwenden.

(2)<sup>1</sup>Im westlichen Grundstücksbereich sind entlang der Grundstücksgrenze, ausgenommen im Bereich der Grundstückszufahrt, standort-heimische Sträucher bzw. Hecken (siehe Artenliste) zeitnah nach Fertigstellung der Gebäude anzupflanzen. <sup>2</sup>An der östlichen Grundstücksgrenze ist eine zweireihige Hecke zu pflanzen, die lediglich für die Überfahrt zum rückwärtigen Grundstück (Flur-Nr. 272/1) unterbrochen werden darf.

<sup>3</sup>Die Fassaden der an der nördlichen Baulinie zu errichtenden Gebäude, sind mit einer Fassadenbegrünung, bestehend aus zwei unterschiedlichen Pflanzenarten (gemäß Artenliste), zu bepflanzen. <sup>4</sup>Der freibleibende Baulinienbereich, ist ebenfalls mit einer Hecke zu bepflanzen.

(3)<sup>1</sup>Die zulässige Bebauung, im Bereich der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen, darf eine Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten. <sup>2</sup>Die auf dem Grundstück geplante Verkehrsfläche ist bis zur östlichen Grundstücksgrenze zu führen und von jeglicher Bebauung frei zu halten, bis eine gleichwertige Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück (Flur-Nr. 272/1) möglich ist.

#### **§ 4 In-Kraft-Treten**

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

Gemünden a.Main, 12.07.2021

STADT GEMÜNDEN A.MAIN

  
Lippert  
Erster Bürgermeister

# Lageplan zur Einbeziehungssatzung „Scheubertswiesen“, Stand 12.07.2021



## Einbeziehungssatzung „Scheubertswiesen“, Gemarkung Seifriedsburg

- Grundstück Flur-Nr. 272
- Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
- Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

— · — · — Geltungsbereich Einbeziehungssatzung

— Baugrenzen

— Baulinie, Abstand 1,0 m zur Grundstücksgrenze

↑ ↑ Einfahrt

zweireihige Hecke

Gemünden a.Main, 12.07.2021

STADT GEMÜNDEN A.MAIN

  
Lippert

Erster Bürgermeister

## Artenliste Hecken-/Gehölzpflanzung (standort-heimisch)

### Sträucher

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| – <i>Cornus mas</i>                        | Kornelkirsche            |
| – <i>Corylus avellana</i>                  | Haselnuss                |
| – <i>Crataegus laevigata</i>               | Zweigriffeliger Weißdorn |
| – <i>Cornus sanguinea</i>                  | Roter Hartriegel         |
| – <i>Corylus avellana</i>                  | Gemeine Hasel            |
| – <i>Prunus spinosa</i>                    | Schlehdorn               |
| – <i>Viburnum lantana</i>                  | Wolliger Schneeball      |
| – <i>Rosa canina</i>                       | Hunds-Rose               |
| – <i>Rosa glauca</i>                       | Rotblättrige-Rose        |
| – <i>Rosa rubiginosa</i>                   | Wein-Rose                |
| – <i>Rosa pimpinellifolia/spinosissima</i> | Bibernell-Rose           |
| – <i>Crataegus monogyna</i>                | Eingriffeliger Weissdorn |

Gehölzqualitäten: Heister (15 bis 20%)

Sträucher 70-90

Pflanzabstand: 1 Pflanze pro m<sup>2</sup>

Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*), Gemeiner Efeu (*Hedera helix*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)