

Einbeziehungssatzung „Scheubertswiesen“

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 (BGBl. 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

¹Das 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. ²Der Lageplan wird Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

(1)¹Innerhalb des in § 1 dieser Satzung festgelegten Geltungsbereichs, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. ²Hinsichtlich 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)¹Die Einleitung des anfallenden Schmutzwasseranteils aus den Unterstellhallen, hat grundsätzlich in die öffentliche Abwasseranlage zu erfolgen. ²Das unbelastete Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück, entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung (EWS) des Kommunalunternehmens Stadtwerke Gemünden a.Main AöR, versickern zu lassen. ³Auf 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)¹Im Geltungsbereich nach § 1 dieser Satzung sind ausschließlich Unterstellhallen für Fahrzeuge und Maschinen zulässig. ²Als Dachform ist „Pulldach“ zulässig. ³Als Dacheindeckung sind entweder Ziegel oder beschichtete Blecheindeckungen in der Farbe rot/rotbraun zu verwenden.

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

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

(3)¹Die zulässige Bebauung, im Bereich der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen, darf eine Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten. ²Die 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


L i p p e r t
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

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

Gehölzqualitäten: Heister (15 bis 20%)

Sträucher 70-90

Pflanzabstand: 1 Pflanze pro m²

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