

Einbeziehungssatzung

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

„Im Städtig“

für das Grundstück Fl. Nr. 103/1

Landkreis: Main-Spessart
Verwaltungsgemeinschaft: Kreuzwertheim
Gemeinde: Hasloch
Ortsteil: Hasselberg



Datum:

14.01.2020

Auftraggeber:
Gemeinde Hasloch
Verwaltungsgemeinschaft Kreuzwertheim
Lengfurter Str. 8
97892 Kreuzwertheim
Tel.: 09342/9262-0
Email: Poststelle@vgem-Kreuzwertheim.bayern.de

Verfasser:
Johann und Eck
Architekten – Ingenieure GbR
Erfstr. 31a
63927 Bürgstadt
Tel.: 09371 / 4080-0
Email: info@johann-eck.de

Aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.V. mit § 34 Abs. 4 Satz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat von Hasloch in seiner Sitzung vom 30.01.2020 folgende Einbeziehungssatzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Flurnummer 103/1 der Gemarkung Hasselberg mit einer Fläche von ca. 684 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Plan für die Einbeziehungssatzung M 1:1000. Dieser Plan ist Bestandteil dieser Satzung (siehe Anlage 1).

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 30 BauGB) nach § 34 BauGB und den in § 3 dieser Einbeziehungssatzung aufgeführten Festsetzungen.

§ 3 Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO für den Geltungsbereich dieser Satzung festgelegt. Von den zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO werden die Nutzungen unter Ziffer 2 und 3 ausgenommen. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind generell nicht zulässig.

§ 4 Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung

max. zulässige GRZ:	0,35
max. zulässige GFZ:	0,20
max. Zahl der Vollgeschosse:	2 (I + D)
max. Wandhöhe:	6.0 m ab OK Rohfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	max. 30°
Dacheindeckung:	kleinformatige Dachplatten in der Farbgebung rot oder anthrazit

§ 5 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung der künftig entstehenden Gebäude erfolgt über die Verkehrsspanne „Waldstraße“ und „Am Brunnen“.

§ 6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch die Verbauung auf der Flurnr. 103/1, Gemeinde Hasloch, Gemarkung Hasselberg ist über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Hasloch und dem Bauwerber zu sichern. Hierzu ist vor dem Satzungsbeschluss mit dem Grundstückseigentümer, auf dessen Flächen die Ausgleichsmaßnahme erfolgt, eine Dienstbarkeitsbestellung zur Sicherung der Ausgleichsflächen zu bestellen.

Die Höhe des Ausgleichsflächenbedarfs ergibt sich aus der Berechnung unter Punkt 4.6 der Begründung mit 48 m². Der Ausgleich erfolgt durch eine Hecke mit standorttypischen Sträuchern entlang der Grundstücksgrenze im Süden sowie durch Anpflanzung von mindestens zwei Obstbäumen als Hoch- oder Halbstamm. Die Maßnahmen für den Ausgleich müssen spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.

§ 7 Wasserwirtschaft

Die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen. Innerhalb des Geltungsbereichs anfallendes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern.

Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die hierzu erlassenen techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser in der jeweils gültigen Fassung zu beachten (TRENGW).

§ 8 Hinweise:

1. Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich der Ortsbebauung und in unmittelbarer Nähe von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die von dieser Nutzung und deren ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruchs- und Lärmemissionen) sind ortsüblich, unvermeidlich und müssen deshalb hingenommen werden.

§ 9 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.01.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einbeziehungssatzung „Im Ständig“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 14.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 14.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Hasloch hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.01.2020 als Satzung beschlossen.

Hasloch, den
(Gemeinde)

(Siegel)

.....
(Karl-Heinz Schöffner, 1. Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

Hasloch, den
(Gemeinde)

(Siegel)

.....
(Karl-Heinz Schöffner, 1. Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss wurde am **XX.XX.XXXX** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.
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.

Hasloch, den
(Gemeinde)

(Siegel)

.....
(Karl Heinz Schöffner, 1. Bürgermeister)