

Entwurf vom 05.11.2024

Markt Ebensfeld

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für die Grundstücke Fl. Nr. 677/1 und 677/2 Gemarkung Unterneuses

Der Markt Ebensfeld erlässt aufgrund von § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grundstücke Fl. Nr. 677/1 und 677/2 Gemarkung Unterneuses wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß der Darstellung im beigefügten Lageplan vom 07.07.2021 einbezogen.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB nach § 34 BauGB.

§ 3 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Da bisher im Außenbereich gelegene Flächen in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden, ist die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Als Ausgleichsfläche für den geplanten Eingriff wird an der Westgrenze der Grundstücke Fl. Nr. 677/1 und 677/2 Gemarkung Unterneuses auf der gesamten Länge der Grundstücke eine Grünfläche mit einer Breite von 5 m festgesetzt.

§ 4 Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für die Grundstücke Fl. Nr. 677/1 und 677/2 Gemarkung Unterneuses gelten folgende verbindlichen Festsetzungen:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,3 festgelegt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 festgelegt.

Flachdächer für Wohngebäude sind unzulässig.

Als Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist an der nordöstlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze eine 5 m breite Hecke aus einheimischen Gehölzarten zu pflanzen. Die Hecke ist als frei wachsende Landschaftshecke 3-reihig anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. In der Reihe soll der Pflanzabstand 1,5 m betragen, der Reihenabstand soll 1 m nicht unterschreiten. Hecken sollen eine große Vielfalt aufweisen und müssen daher aus mehreren Arten der Pflanzenliste zusammengesetzt sein. Der gesetzliche Pflanzabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten.

Pflanzqualität: Sträucher: 2 x verpflanzt, als Containerware, 60-100 cm.

Eine Pflanzliste ist in der Begründung aufgeführt. Auf den Grundstücken ist im Umfeld des Einfamilienwohnhauses 1 regionaltypischer Obsthochstamm, Kronenansatz bei 180 cm als Hausbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind Apfel-, Birnen- oder Zwetschgensorten. Der

Obstbaum ist nach guter fachlicher Praxis zu pflanzen (ausreichend großes Pflanzloch und einarbeiten von Kompost, ggf. Bodenaustausch) und zu pflegen. Zur Grundstücksgrenze und zu Wegen ist ein Abstand von mindestens 5 – 6 m einzuhalten. Der Baum ist mit einem Stützpfehl in Hauptwindrichtung zu stabilisieren und gegen Wühlmäuse und Wild mit Drahtkorb und Verbissschutz zu sichern. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchten sind so zu wählen und anzubringen, dass sie nur die zu beleuchtende Fläche beleuchten und nicht in die Umgebung gerichtet sind oder in die Umgebung abstrahlen.

Zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens sind für Zufahrten, Stellplätze und sonstige Nutzflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken).

Alle unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, die Überdeckung mit Schotter, Kies oder Steinen stellt keine gärtnerische Nutzung dar und ist nicht zulässig. Pro Baugrundstück ist ein großkroniger heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum als Hausbaum zu pflanzen.

Die Farbgestaltung des Außenputzes ist in hellen, gedeckten (pastellfarbenen) Tönen auszuführen. Grelle (Signalfarben) Töne sind nicht ortstypisch und zu unterlassen. Die Dacheindeckung ist in natürlichen, der Umgebungsbebauung entsprechenden Rot-, Braun und Grautönen auszuführen.

Auf Garagen und Nebengebäuden ist auch eine PV-Nutzung möglich.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern oder durch die Anlage von Zisternen als Brauchwasser zu nutzen.

§ 5 Hinweise

Sämtliche Kosten für die Herstellung des Kanals und der Wasserleitung tragen die Grundstückseigentümer/Antragssteller. Die verkehrstechnische Erschließung soll ausschließlich über den Betonweg Fl. Nr. 685 der Gemarkung Unterneuses erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer öffentlichen Erschließung Erschließungsbeiträge fällig werden. Der vorhandene Feldweg entspricht nicht den erforderlichen Vorgaben (z. B. Straßenbeleuchtung, Fahrbahn, Gehweg, etc.) einer innerörtlichen Erschließungsstraße

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt nach ihrer Bekanntmachung (??) im Amtsblatt (Ebensfelder Nachrichten) des Marktes Ebensfeld in Kraft.

Ebensfeld,

Bernhard Storath
Erster Bürgermeister