

GEMEINDE SAILAUF
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

EINBEZIEHUNGSSATZUNG
NACH § 34 ABSATZ 4 NR. 3 BauGB

AM GEISENBERG - FLURSTÜCK 1806

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
A. Geltungsbereich	3
B. Veranlassung und Bedarf	3
C. Flächennutzungsplan	3
D. Schutzzonen	3
E. Planung	3
F. Erschließung	4
G. Immissionen	4
H. Sonstiges	4
I. Umweltverträglichkeitsprüfung	4
VERFAHREN	
I. Aufstellungsbeschluss	5
II. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	5
III. Öffentliche Auslegung	5
IV. Satzungsbeschluss	6
V. Ausfertigung	6
VI. Inkrafttreten	6

BEGRÜNDUNG

zur Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

A. Geltungsbereich

Das Gebiet der Einbeziehungssatzung umfasst die Grundstücke mit den Fl. - Nr. 1806, der Gemarkung Sailauf. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils im Massstab 1 : 500.

B. Veranlassung

Als Abrundung der bestehenden Bebauung soll die Fläche ohne negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bebaut werden. Ziel ist es an die vorhandene Infrastruktur von Straße und Kanal anzubinden und 4 Wohngebäude entstehen zu lassen, die in ihrer Gruppe ein eigenständiges Gestaltungskonzept bilden und die sich trotzdem als Abrundung in das Ortsbild einbeziehen. Die möglichen Wohnbauvorhaben stellen weiterhin keine Vorhaben dar, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen, ebenso ist keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gegeben.

C. Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan weist den Bereich der Einbeziehungssatzung als Wohnbaufläche und Grünfläche als Trenngrün zu dem angrenzenden Gartengebiet aus.

D. Schutzzonen

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzzonen. Durch die Planung oder mögliche künftige Baumaßnahmen sind keine Auswirkungen für den Schutzbereich zu erwarten. Außerdem werden die künftigen Baumaßnahmen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 35 Abs. 3 BauGB auf Beeinträchtigungen der Belange des Naturschutzes untersucht.

E. Planung

Durch die Planung werden die vorhandenen angrenzenden Wohngebiete „Am Geisenberg“ abgerundet. Die Grünfläche als Trenngrün zu dem Gartenbaugebiet wird als private Grünfläche mit Bepflanzung festgesetzt. Die Grünfläche darf ausschließlich als Nutz- oder Grünfläche genutzt werden. Pro 80 m² Grünfläche sind 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen und der Rand als Übergang zur freien Landschaft einzugrünen.

Die Grundstücksgrößen der Wohnbaufläche und Grünfläche beträgt insgesamt 2.391,00 m². Es entsteht ein Baugebiet mit 4 Wohngebäuden 2-geschossig. Die Dachform wird als Mischung zwischen Flach- und Pultdächer festgesetzt. Die Flachdächer werden auf 50 % der Grundfläche begrenzt und müssen mind. 2,00 m gegenüber dem Pultdachgebäudeteil an der Traufe zurückspringen. Das Staffelgeschoss mit einseitigem Pultdach ist hinter die Außenwand des darunterliegenden Geschosses am Pultdach mind. 2,50 m und an den Giebeln um mind. 1,00 m zurückzusetzen.

Je Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten nach BauGB Abs. 6 zulässig.

F. Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Straße „Am Geisenberg“ erschlossen. Zur Anbindung der 4 Wohneinheiten ist eine private Erschließung durch 2 parallel laufende Stichstraßen als rückwärtige Erschließung geplant. Durch die private Verkehrsfläche werden auch die beiden geplanten Wohngebäude direkt an der Straße „Am Geisenberg“ erschlossen.

Die Anbindung der Medien erfolgt ebenfalls über die private Verkehrsfläche.

G. Immissionen

Mögliche landwirtschaftliche Immissionen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Umgebungsflächen sind ortsüblich und nach § 906 BGB hinzunehmen.

H. Sonstiges

Nach den vorliegenden Erkenntnissen bestehen in dem Gebiet keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

Eine Hochwassergefährdung oder eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser ist nach derzeitigen Erfahrungen nicht gegeben.

Einzeldenkmale sind im bebauten Bereich nicht gegeben.

J. Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen für Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Deshalb wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

VERFAHREN

I. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Sailauf hat in seiner Sitzung vom 25.11.2019 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Das Verfahren wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr.3 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Beschluss wurde am 28.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

II. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 17.02.2020 wurde mit der Begründung den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2020 bis 14.04.2020 zur Stellungnahme vorgelegt.

1. Folgende Anregungen und Hinweise gingen im Rahmen der Behördenbeteiligung ein:

III. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 17.20.2020 wurde mit der Begründung über die Dauer eines Monats vom 09.03.2020 bis einschließlich 14.04.2020 mit gleichzeitiger bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Rathaus öffentlich ausgelegt. (§ 3 Abs. 2 Bau GB).

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde parallel zur öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

1. Folgende Anregungen und Hinweise gingen im Rahmen der Bürgerbeteiligung ein:

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

IV. Satzungsbeschluss

nach § 10 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinderat Sailauf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.xxxx. die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

V. Ausfertigung

Ausgefertigt am xx.xx.xxxx

VI. Inkrafttreten

Die Satzung wurde am xx.xx.xxxx im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Sailauf Nr. xx gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist in Kraft getreten.

Aufgestellt:

Architekturwerkstatt Dipl. Ing. Martin Schöffner
Hubertusstraße 2, 63801 Kleinostheim
Telefon: 06027 /40 90 80