







SATZUNG

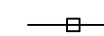
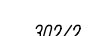

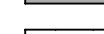
über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Priel (2. Änderung der Ortsrandsatzung Priel).

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erläßt die Gemeinde Gammelsdorf folgende Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Priel (Einbeziehungssatzung).

A) Planzeichen Als Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  private Grünfläche für die Ortsrandbegrünung
-  Ortsrandgrün; festgesetzte Strauchpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB), Bepflanzung zweireihig gemäß Pflanzliste
-  Ausgleichsfläche
-  Abgrenzung der Ausgleichsfläche
-  Keine Bebauung und Veränderung in einem Bereich von 5 m östlich des Roßberger Baches

B) Planzeichen als Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

-  bestehende Grundstücksgrenze
-  Flurnummern, z.B. Fl.Nr. 302/2
-  vorhandene Bebauung
-  bestehende Abgrenzung des durch Satzung festgelegten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils Priel



C) Festsetzungen durch Text

§ 1 Die Flurstücke Nr. 301 (Teilfläche), 302 (Teilfläche) und 302/2 (Teilfläche) der Gemarkung Enghausen werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Priel einbezogen (§ 34 BauGB). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem vorliegenden Lageplan M 1:1000.

§ 2 Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher, qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten der Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung Die zulässige Wandhöhe von Gebäuden beträgt max. 6,20 m. Bei Wohngebäuden sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Rohfußboden des Erdgeschoßes bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut. Der Geländeanschluss an den Außenwänden darf max. 50 cm unter der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschoßes liegen. Obergrenzen von Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Es gelten die Obergrenzen für Dorfgebiete (MD).

§ 5 Die dargestellten Pflanzgebote auf privaten Grünflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugfertigkeit bzw. Nutzungsbeginn der Gebäude fertigzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Es sind nur Gehölze von autochthonen Standorten zulässig.

§ 6 Einfriedungen entlang den Grundstücksgrenzen sind sockellos auszuführen.

§ 7 Ausgleichsmaßnahmen Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB mit einer Größe der Ausgleichsfläche von 994 m² werden auf dem Grundstück, Fl.Nr. 301 der Gemarkung Enghausen nachgewiesen. Die Fläche ist zu einer artenreichen Magerwiese zu entwickeln. Hierfür sind jährlich zwei Schnitte durchzuführen. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

§ 8 Pflanzgebote Festgesetzte Strauchpflanzungen sind gemäß nachfolgender Pflanzliste herzustellen:

- Kornelkirsche - cornus mas
- Roter Hartriegel - cornus sanguinea
- Haselnuss - corylus avellana
- Liguster - ligustrum vulgare
- Rote Heckenkirsche - lonicera xylosteum
- Schwarze Heckenkirsche - lonicera nigra
- Schlehdorn - prunus spinosa
- Kreuzdorn - rhamnus cartharticus
- Faulbaum - rhamnus - frangula
- Hundsrose - rosa canina
- Schwarzer Holunder - sambucus nigra
- Roter Holunder - sambucus racemosa
- Wolliger Schneeball - viburnum lantana
- Gewöhnlicher Schneeball - viburnum opulus

Pflanzabstände: 1,5 m * 1,5 m
Pflanzqualifikation: v. Strauch 100 - 150

VERFAHRENSVERMERKE

zur Satzung der Gemeinde Gammelsdorf über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Priel für den Bereich der 2. Erweiterung (Einbeziehungssatzung) gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Gammelsdorf hat in seiner Sitzung am 17.10.2019 die Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Priel gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf der 2. Erweiterung der Ortsrandsatzung „Priel“ in der Fassung vom 30.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Alt. 1 BauGB in der Zeit vom 04.11.2019 bis 06.12.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf der 2. Erweiterung der Ortsrandsatzung „Priel“ wurde in der Fassung vom 30.09.2019 mit der Begründung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2019 bis 06.12.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinderat der Gemeinde Gammelsdorf hat am die 2. Erweiterung der Ortsrandsatzung „Priel“ in der Fassung vom beschlossen.
Gammelsdorf, den

(S)

.....
Paul Bauer
Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zur 2. Erweiterung der Ortsrandsatzung „Priel“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Erweiterung der Ortsrandsatzung „Priel“ ist damit in Kraft getreten.
Gammelsdorf, den

(S)

.....
Paul Bauer
Erster Bürgermeister

Gemeinde Gammelsdorf

Aufgrund des §34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB
erläßt die Gemeinde Gammelsdorf

für den

Ortsteil Priel
die

2. Erweiterung der

Ortsrandsatzung
Teilflächen der Fl.Nr. 301, 302 u. 302/2
der Gemarkung Enghausen

Verfasser: Josef Müller, Dipl.-Ing. (FH) Architekt, Spessartweg 10, 84048 Sandelzhausen

gefertigt am 30.09.2019, geändert am 20.01.2020

M 1:1000