



Satzung

über die „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Der Markt Mömbris erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) sowie des Art. 81 der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und des Art. 23 der **Gemeindeordnung (GO)** für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) folgende **Ortsrandsatzung**:

Präambel

Für die Flurstücke Fl. Nrn. 13508/2, 18022 und 18023 in der Gemarkung Mömbris gelten die vom Planungsbüro Planer FM aus Aschaffenburg ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 28.06.2022, die zusammen mit den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen und der Begründung die Satzung bildet.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke mit den Fl. Nrn. 18022 und 18023 in der Gemarkung Mömbris.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, soweit in dieser Satzung nichts Näheres festgesetzt ist.

Wohngebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Wandhöhe wird mit 196,0 mÜNN festgesetzt. Zwerchhäuser und Quergiebel dürfen dieses Maß um 2,50 m überschreiten. Es sind drei Vollgeschosse zulässig.

Im Übrigen hat sich das geplante Gebäude in seiner Form in die nähere Umgebung einzufügen.

Verfahrensfreie Vorhaben nach Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 3 Artenschutz

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung (V) sind durchzuführen:

V1: Baufeldeinrichtung

Klare Abgrenzung des Baufeldes, Beeinträchtigungen außerhalb des Baufeldes durch Befahren, Materialablagerungen, Verschmutzungen, etc. sind zu unterlassen.

V2: Baumfällungen

Die Fällungen von Bäumen ohne Befund, d.h. ohne dauerhafte Lebensstätten von Vögeln oder Fledermäusen) muss im gesetzlich erlaubten Fällungszeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Sollte die Fällung in der Brutzeit geplant sein (in diesem Falle wäre eine Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich), so ist der jeweilige Baum auf eine aktuelle Besiedlung durch Freibrüter zu kontrollieren. Bei einem aktuellen Positivbefund darf nicht gefällt werden, bis die Brut selbstständig beendet wurde (Ausflug der Jungen, etc.).

V3: Baumfällungen von Höhlenbäumen

Höhlenbäume müssen vor einer Fällung ganzjährig zwingend auf die Abwesenheit von Fledermäusen und (winterlich auch hierin schlafenden) Brutvögeln kontrolliert werden. Alternativ kann zu jeder Zeit des Jahres eine Nachkontrolle auf Fledermäuse und Freibrüter erfolgen, bevor bei einem Negativ-Befund in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung) eine Fällung geringfügigen Ausmaßes im Rahmen eines genehmigten Bauvorhabens durchgeführt werden könnte.

Es gab im Eingriffsgebiet nur einen Apfelbaum, der geeignete Höhlenstrukturen mit einer Eignung für Fledermäuse (und Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter) aufweist. Er steht im hinteren Bereich der Wiese und ist vom geplanten Baufeld nicht betroffen.

Ein weiterer Apfelbaum ist mit seinen vielen Stamm- und Asthöhlen anrührig und liegt nahe am geplanten Baufeld, wenn auch außerhalb der offiziell zu betrachtenden Flurgrenzen. Es besteht jedoch die Gefahr, dass der Baum versehentlich oder im Zuge der Baumaßnahmen durch Materialablagerungen oder Baubetrieb zu Schaden kommen könnte. Sollte dies der Fall oder eine Fällung geplant sein, müssten die Vermeidungs- und erheblichen Ausgleichsmaßnahmen in Kraft treten.

V4: Baufeldräumung

Anlage von Rohbodenflächen im Baufeld (in der Regel mit Abschieben des Oberbodens mit Entfernung der restlichen Vegetation und Streuauflage) sollten möglichst in der Herbst-/Winterzeit erfolgen. Ein Abschieben in der Brutzeit ist nur nach einer gutachterlichen Nachkontrolle auf Bodenbrüter (und bei Negativ-Brutnachweis) möglich. Alternativ kann der abzuschiebende Bereich des Baufeldes und der geplanten Zufahrt auch ab Ende Februar dauerhaft kurzrasig gemäht werden, um für Bodenbrüter keine Deckung zu geben (Vergrämung).

V5: Fledermäuse

Verzicht auf Nachtbaustellen oder Abschirmung von nächtlichem Streulicht gegenüber dem Umfeld. Baustellen- / Straßen- / Wege- / Objektbeleuchtung ausschließlich mit insektenfreundlichen Lampen mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht durch geeignete Lichtführung gegen den Umgriff und Einsatz von Bewegungsmeldern oder Abschaltvorrichtungen (bei Außenbeleuchtungen), um keine Insekten und damit ggf. Fledermäuse anzuziehen bzw. durch Licht zu vergrämen.

V6: Vogelfreundliches Bauen bzgl. Vogelschlagrisiko an Glasscheiben

Durchsicht, Spiegelungen (z.B. Bäume oder Sträucher direkt vor Glasfronten), Attraktionen sind zu vermeiden.

§ 4 Ausgleichsmaßnahmen

Es sind 4 hochstämmige Obstbäume mit der Qualität dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10 bis 12 cm zu pflanzen. Nach der Pflanzung sind die Obstbäume mit je 3 Einzelpfählen (Pfahlänge 200-250 cm) zu verankern.

Folgende Pflegemaßnahmen sind durchzuführen bzw. Punkte zu beachten:

- Die neu zu pflanzenden Obstbäume sind vor Verbiss zu schützen.
- Die Stämme sind mit geeignetem weißem Stammschutz zu streichen.
- Die Bäume sind mindestens 5 Jahre zu wässern.
- Bei den neu gepflanzten Obstbäumen ist neben der Fertigstellungspflege ein Erziehungsschnitt durchzuführen.
- Es sind gebietseigene Gehölze (Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region) zu verwenden.

Nach Pflanzung der Obstbäume ist die gesamte Streuobstwiese dauerhaft zu unterhalten.

- Es erfolgt kein Herbizideinsatz und keine mineralische Düngung.
- Die Wiese ist einmal im Jahr zu mähen.
- Das Mähgut ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

§ 5 Hinweise

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

3. Oberboden

Oberboden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu sichern und wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern. Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen.

4. Schutz des Grundwassers

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

5. Oberflächenwasser/Schichtenwasser

Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ist insbesondere bei Starkniederschlägen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Deshalb sind gegen das eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtwasser beim Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen und die anfallenden Wasser gesondert abzuleiten.

Des Weiteren ist das Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

6. Quell- und Drainwasser

Quell- und Drainwasser dürfen nicht in den Schmutzwassersammler eingeleitet werden.

7. Empfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser

Unerschützes Niederschlagswasser z. B. von Dachflächen sollte, sofern die Untergrundverhältnisse es zulassen, vorrangig flächenhaft auf dem Grundstück versickern werden. Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung ist durch Beschluss des Marktgemeinderates am 02.02.2021 gefasst worden. Der Beschluss wurde am 18.02.2021 veröffentlicht.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 21.12.2021 den Entwurf der Einbeziehungssatzung gebilligt und beschlossen die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Den betroffenen Bürgern wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 31.01.2022 bis einschließlich 07.03.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 31.01.2022 bis einschließlich 07.03.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Datum vom 28.06.2022 wurde gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2022 bis einschließlich 02.09.2022 erneut öffentlich ausgelegt.

Der Markt Mömbris hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 25.10.2022 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 28.06.2022 als Satzung beschlossen.

Markt Mömbris, __. __. 2022
Felix Wissel
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 28.06.2022 mit dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 25.10.2022 identisch ist.

Markt Mömbris, __. __. 2022
Felix Wissel
Erster Bürgermeister

Die Satzung wurde im Amtsblatt vom __. __. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Markt Mömbris, __. __. 2022
Felix Wissel
Erster Bürgermeister

MARKT MÖMBRIS LANDKREIS ASCHAFFENBURG

Einbeziehungssatzung
"Hohe Mark"

Datum: 28.06.2022

M 1:500



STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG

Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de