

Satzung

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für den Stadtteil Merlach, Stadt Seßlach

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S.3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl I S. 1728), erlässt die Stadt Seßlach nach Durchführung des nach § 34 Abs. 5 u. 6 BauGB vorgeschriebenen Verfahrens folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Außenbereichsfläche Fl.-Nr. 92/6, Gemarkung Merlach, Stadt Seßlach, wird mit einer Teilfläche von insgesamt 1.100 m² in den im Zusammenhang bebauten Stadtteil Merlach einbezogen. Sie ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs entsprechend geprägt. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Die Ergänzung des Innenbereiches ist im beiliegenden Lageplan umrandet dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Bebaubar ist der im Lageplan rot dargestellte Bereich mit ca. 800 m². Für die im Lageplan grün dargestellten restlichen ca. 300 m² ist § 3 anzuwenden.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Festsetzungen zur Grünordnung

Die in § 1 Satz 7 genannte Teilfläche ist mit einer vier Meter breiten Hecke in östliche und nördliche Richtung als Ausgleichsfläche wegen des Eingriffs in Natur und Landschaft einzugrünen. Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein Pflanzabstand von mindestens einem Meter einzuhalten. Es dürfen nur heimische, standortgerechte Sträucher gepflanzt werden. Zu diesen gehören: Hartriegel, Haselnuss, Feldahorn, Schneeball, Gemeine Kirschenhecke, Purpurweide, Weißdorn, Schlehe, Hunds-Rose, Acker-Rose, Holunder, Hainbuche, Liguster, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn oder Faulbaum. Der nach Naturschutzrecht erforderliche Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Für die restliche Fläche muss zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Befestigungen von Hofflächen und PKW-Stellplätzen in Asphalt- oder Betonbelägen sind nicht zulässig.

§ 4 Brandschutz

Sollte die Zufahrt von der öffentlichen Straße länger als 50 m sein, muss diese für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t befahrbar sein. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 21 m besitzen, befahren werden können. Grundsätzlich ist DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

§ 5 Hinweise

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Mögliche Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei deren Nutzung keine Beeinträchtigung durch Schattenwurf und Wurzelwerk entstehen. Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis: Die anhängende Begründung ist Bestandteil des Entwurfs dieser Satzung

Begründung

Zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gebietsbezeichnung: Stadtteil Merlach der Stadt Seßlach

1. Anlass und Zweck für die Aufstellung der Satzung

Die Stadt Seßlach möchte für eine Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 92/6 der Gemarkung Merlach eine Einbeziehungssatzung erlassen, um eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Stadtteil einzubeziehen und damit eine Bebauung auf der unbebauten Teilfläche zu ermöglichen.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Satzung hat bereits eine Siedlungsstruktur mit gewissem städtebaulichem Gewicht und zeigt den Charakter eines Dorfgebietes im Sinne des § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Teilfläche aus dem Grundstück Fl.-Nr. 92/6 schließt sich am südöstlichen Rand des Stadtteiles Merlach unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortschaft im Sinne des § 34 BauGB an und fügt sich auf Grund ihrer Lage städtebaulich in das Ortsbild ein. Der Ortsrand wird somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Das Landratsamt Coburg (Fachbereich Bauwesen, E-Mail vom 12.04.2021) als Träger öffentlicher Belange wurde im Vorfeld beteiligt: Grundsätzliche Bedenken werden keine erhoben, da öffentliche Belange nicht beeinträchtigt erscheinen. Die Stadt möchte durch den Erlass dieser Satzung eine geordnete und maßvolle bauliche Entwicklungsmöglichkeit für die Bewohner des Stadtteiles Merlach ermöglichen.

2. Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches der Satzung ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im beigelegtem Lageplan kenntlich gemacht.

4. Erschließung

Die Erschließung ist gesichert, da Strom, Wasser, Kanal und die Zufahrt privatrechtlich über das Grundstück Fl.-Nr. 92/1 der Gemarkung Merlach erfolgt.

5. Immissionen

Auf Grund der ermittelten und vorhandenen benachbarten Nutzungen und des festgelegten Gebietscharakters (Dorfgebiet) sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Diese Aussage stützt sich auf die bereits eingeholte Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 23.03.2021. Wohngebäude dürfen nur in einem Abstand von mind. 40 Meter zu landwirtschaftlichen Betriebsstellen errichtet werden.

Von Seiten der Immissionsschutzbehörde bestehen laut Stellungnahme vom 12.04.2021 keine prinzipiellen Bedenken. Wo genau auf der ausgewiesenen Fläche Wohnbebauung dann zulässig wäre, ohne dass mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist, wäre im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Generell sind landwirtschaftliche Einwirkungen auf das Gebiet ortstypisch und im Rahmen der gesetzlichen Regelungen hinzunehmen.

6. Grünordnung, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 34 Abs. 5 BauGB ist für Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgesehen. Die Bewertung und Umsetzung erfolgt nach den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde und ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

Seßlach, den 00.00.2021

Maximilian Neeb
Erster Bürgermeister

ENTWURF