




A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung


1. Geltungsbereich

1.1   Grenze des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung "Seligenstadt Bahnhof Ost" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

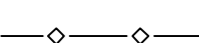

2. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

 Baugrenze



3. Verkehrsflächen

 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: 15 m Anbauverbotszone zur Kreisstraße WÜ 5 ( Art. 23 u. 24 BayStrWG)

4. Hauptversorgungsleitungen

 Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier : 1-kV-Kabelanlage der Main-Donau Netzgesellschaft  
 Versorgungsleitung unterirdisch (Telekom)

B) Hinweise für die bauliche Ordnung

1.  bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen  
 2.  Grundstücks- und Flurnummern

3. Unverschmutztes Oberflächenwasser

3.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte, soweit möglich, zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.

3.2 Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

4. Verschmutztes Oberflächenwasser

4.1 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit öhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

5. Denkmalschutz


5.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Ableitung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

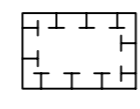
6. Benachbarte Nutzungen

6.1 Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngung mit Festmist oder Gülle, mit Spritznebel bei Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubeentwicklung bei Erntearbeiten muss gerechnet werden.

C) Festsetzungen für die Grünordnung

1. Private Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB

1.1  Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB (hier: Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme)

 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen oder Vermeidungsmaßnahmen)

1.2 Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung "Seligenstadt Bahnhof Ost" festgesetzt sind:

Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den festgesetzten Maßnahmen der Einbeziehungssatzung "Seligenstadt Bahnhof Ost", gemäß § 9 Abs. 1a BauGB, zugeordnet:

Die Ausgleichsflächen liegen nordöstlich von Seligenstadt.


 A1

A1: "Ortsrandeingrünung mit landschaftlichen Hecken"

Ziele:  
 - Entwicklung eines extensiven Gras- und Krautsaums  
 - Herstellen einer landschaftlichen Hecke


Maßnahmen:  
 - Einsatz der Fläche mit Regio-Saatgut RSM 8.1 Variante 1  
 - Pflanzung von 3 zelligen landschaftlichen Hecken, ausschließlich aus Sträuchern, entlang der südl. Grundstücksgrenze  
 - 1-malige Mahd ab Ende Juni mit Abtransport des Mahgut s

2. Pflanzpflichten auf privaten Flächen

2.1  3 zellige freiwachsende, landschaftliche Hecke:  
 Pflanzung von Sträuchern (vStr.), 2 x verpflanzt (2xv), 70-90 cm

Sträucher:

Ca	Corylus avellana	- Haselnuss
Cr	Crataegus spec.	- heimische Weißdorne
Cs	Cornus sanguinea	- Hartfregel
Li	Ligustrum vulgare	- Liguster
Lx	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Ps	Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rh	Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Ro	Rosa spec.	- heim. Wildrose
Sn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Vi	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

 Erhaltung bestehender Baum- und Heckenstrukturen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB

2.2 Die Entfernung bzw. der Rückschnitt bestehender Strauch-, Baum- und Heckenvorkommen hat außerhalb der Brutzeit von Hecken- und Bodenbrütern stattzufinden und zwar von Anfang Oktober bis Ende Februar.

2.3 Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens) sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen.

2.4 Um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden sind in angrenzenden Gehölzbereichen als Ausgleich für den Verlust von natürlichen Höhlen und Spalten Ersatzquartiere in Form von Kästen zu schaffen. Position und Ausführung der Ersatzquartiere sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vor Entfernung potenzieller Höhlenbäume anzubringen.

D) Hinweise durch Text

1. Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Prosselsheim, 10.09.2018

Ingenieurbüro für Bauwesen  
 Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun  
 M. Eng., Berater Ingenieur  
 Falkenstraße 1  
 97076 Würzburg

Bearbeitet:

M. Eng. Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun

Für die Gemeinde:  
 Prosselsheim, den  
 GEMEINDE PROSSELSEIM

Birgit Börger, 1. Bürgermeisterin

Gemeinde Prosselsheim  
**Seligenstadt**  
 Landkreis Würzburg

Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
 "Seligenstadt Bahnhof Ost"

M = 1: 1000

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Das Verfahren wird nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung, in der Fassung vom \_\_\_\_\_, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung, in der Fassung vom \_\_\_\_\_, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Prosselsheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung der Einbeziehungssatzung, in der Fassung vom \_\_\_\_\_, als Satzung beschlossen.

Prosselsheim, den \_\_\_\_\_ Siegel  
 Birgit Börger, 1. Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt  
 Prosselsheim, den \_\_\_\_\_ Siegel  
 Birgit Börger, 1. Bürgermeisterin

6. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am \_\_\_\_\_, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich, mit dem Hinweis darauf, dass die Einbeziehungssatzung mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Estenfeld, Untere Rittergasse 6, 97230 Estenfeld, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Prosselsheim, den \_\_\_\_\_ Siegel  
 Birgit Börger, 1. Bürgermeisterin

