

# Einbeziehungssatzung „Seligenstadt Bahnhof Ost“

## gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Prosselsheim, Landkreis Würzburg, für die Gemarkung Seligenstadt folgende Satzung:

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB umfasst das Flurstück 5517 der Gemarkung Seligenstadt.

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den Darstellungen in der beigefügten Planzeichnung festgesetzt. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### § 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Planzeichnung M 1:1.000

### § 4 Festsetzungen für die bauliche Ordnung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO wird eine Baugrenze innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

### § 5 Festsetzungen für die Grünordnung

5.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB:

Bestehende Baum- und Heckenstrukturen sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB zu erhalten.

5.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Einsaat der Fläche mit Regio-Saatgut RSM 8.1 Variante 1

Pflanzung von 3-zeiligen landschaftlichen Hecken, ausschließlich aus Sträuchern, entlang der südlichen Grundstücksgrenze:

Pflanzung von Sträuchern (vStr.), 2 x verpflanzt (2xv), 70 – 90 cm

Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus spec.	Heimische Weißdorne
cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera sylostium	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa spec.	Heim. Wildrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1-malige Mahd ab Ende Juni mit Abtransport des Mähguts

- 5.3 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.
- 5.4 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.
- 5.5 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 potentieller Höhlenbäume anzubringen.

## **§ 6 Hinweise zur baulichen Ordnung**

- 6.1 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.
- 6.2 Bei der Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.
- 6.3 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

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

## **§ 7 In-Kraft-Treten**

Die Einbeziehungssatzung „Seligenstadt Bahnhof Ost“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB tritt gemäß § 10 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Prosselsheim, 10.09.2018

Birgit Börger  
1. Bürgermeisterin