

Entwurf vom 14.10.2025

Markt Ebensfeld

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 3 Gemarkung Draisdorf

Der Markt Ebensfeld erlässt aufgrund von § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 3 der Gemarkung Draisdorf wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß der Darstellung im beigefügten Lageplan vom 14.10.2025 einbezogen.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB nach § 34 BauGB.

§ 3 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Da bisher im Außenbereich gelegene Flächen in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden, ist die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Die Ausführung wird in § 4 dieser Satzung (Textliche Festsetzungen) festgelegt.

§ 4 Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück Fl. Nr. 3 der Gemarkung Draisdorf gelten folgende verbindlichen Festsetzungen:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,3 festgelegt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 festgelegt.

Flachdächer für Wohngebäude sind unzulässig.

Als Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist an der westlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze eine 5 m breite Hecke aus einheimischen Gehölzarten zu pflanzen. Die Hecke ist als frei wachsende Landschaftshecke 3-reihig anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. In der Reihe soll der Pflanzabstand 1,5 m betragen, der Reihenabstand soll 1 m nicht unterschreiten. Hecken sollen eine große Vielfalt aufweisen und müssen daher aus

mehreren Arten der Pflanzenliste zusammengesetzt sein. Der gesetzliche Pflanzabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten.

Pflanzqualität: Sträucher: 2 x verpflanzt, als Containerware, 60-100 cm.

Eine Pflanzliste ist in der Begründung aufgeführt. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 3 der Gemarkung Draisdorf ist im Umfeld des Einfamilienwohnhauses 1 regionaltypischer Obsthochstamm, Kronenansatz bei 180 cm als Hausbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind Apfel-, Birnen- oder Zwetschgensorten. Der Obstbaum ist dann nach guter fachlicher Praxis zu pflanzen (ausreichend großes Pflanzloch und einarbeiten von Kompost, ggf. Bodenaustausch) und zu pflegen. Zur Grundstücksgrenze und zu Wegen ist ein Abstand von mindestens 7 m einzuhalten. Der Baum ist mit einem Stützpfehl in Hauptwindrichtung zu stabilisieren und gegen Wühlmäuse und Wild mit Drahtkorb und Verbissschutz zu sichern. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchten sind so zu wählen und anzubringen, dass sie nur die zu beleuchtende Fläche beleuchten und nicht in die Umgebung gerichtet sind oder in die Umgebung abstrahlen.

Zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens sind für Zufahrten, Stellplätze und sonstige Nutzflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken).

Alle unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, die Überdeckung mit Schotter, Kies oder Steinen stellt keine gärtnerische Nutzung dar und ist nicht zulässig. Pro Baugrundstück kann ein großkroniger heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum als Hausbaum gepflanzt werden.

Die Farbgestaltung des Außenputzes ist in hellen, gedeckten (pastellfarbenen) Tönen auszuführen. Grelle (Signalfarben) Töne sind nicht ortstypisch und zu unterlassen. Die Dacheindeckung ist in natürlichen, der Umgebungsbebauung entsprechenden Rot-, Braun und Grautönen auszuführen.

Auf Garagen und Nebengebäuden ist auch eine PV-Nutzung möglich.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern oder durch die Anlage von Zisternen als Brauchwasser zu nutzen.

Die Ausgleichsfläche darf nicht mit in die Garteneinzäunung integriert werden.

Kreisstraße LIF 17:

Die Anbauverbotszone (15 Meter) zur Kreisstraße ist freizuhalten (jegliche bauliche Anlagen). Sichtdreiecke im Zufahrtsbereich (Breite ca. 5 Meter) sind einzuhalten und von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn aufweisen. Im Bereich der Zufahrt darf keine Einfriedung (Tor) errichtet werden.

Die Zufahrt vom Baugrundstück zur LIF 17 ist auf eine Länge von mind. 6,0 m ab Fahrbahnrand und einer Breite von 5,0 bis 6,0 m in ausreichender Dicke straßenmäßig zu befestigen und mit einem staubfreien Belag zu versehen (keine wassergebunden Deckschicht wie Splitt oder Kies). Sie darf auf eine Länge von 6,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand, höchstens ein Gefälle von 2,5 % erhalten.

Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen (z. B. Entwässerungsgraben) nicht zugeleitet werden. Erforderlichenfalls sind auf dem Baugrundstück zusätzliche Entwässerungseinrichtungen / Versickerungseinrichtungen einzubauen. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf durch die Zufahrt nicht beeinträchtigt werden. Der Straßengraben ist im Bereich der Zufahrt mit Betonschwerlastrohren mit einem Durchmesser von 30 cm auf Betonsohle zu verrohren. Der restliche Entwässerungsgraben der Kreisstraße darf nicht verfüllt werden.

Die Zufahrt ist nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften und allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bauen (z. B. Anschluss an Asphaltdecke und Unterbau, Rückschnitt) und zu unterhalten. Bei Änderungen an der Straße hat der Bauwerber die hierdurch bedingten Änderungen an der Zufahrt auf eigene Kosten vorzunehmen. Wird durch bauliche Maßnahmen an der Straße die Anlage unbenutzbar, so kann hieraus ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden.

§ 5 Hinweise

Sämtliche Kosten für die Herstellung des Kanals und der Wasserleitung tragen die Grundstückseigentümer. Die Erschließung ist über die Kreisstraße 17 zu erstellen. Eine Zustimmung des Landkreises Lichtenfels ist hierfür notwendig. Die Anforderungen des Straßenbaulastträgers (hier: LIF 17 vom Lkr. Lichtenfels) in der Begründung unter 2. Erschließung sind zu beachten und einzuhalten.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt des Marktes Ebensfeld in Kraft

Ebensfeld, 14.10.2025

Bernhard Storath
Erster Bürgermeister