

Satzung der Stadt Gefrees über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Ortsabrundungssatzung Metzlersreuth - Ost

vom 6. Mai 2022

Aufgrund § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. S. 4147) erlässt die Stadt Gefrees für den Ortsteil Metzlersreuth folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

¹Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Metzlersreuth werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1 : 500) mit Übersichtsplan (M 1 : 5000) in der Fassung vom 6. Mai 2022 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. ²Sie umfassen eine Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 518 der Gemarkung Metzlersreuth. ³Der Lageplan mit Übersichtsplan (Anlage 1) in der Fassung vom 6. Mai 2022 sind Bestandteil dieser Satzung. ⁴Die im Lageplan gekennzeichnete Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 518, Gemarkung Metzlersreuth, wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

¹Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. ²Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB. ³Auf die §§ 3 und 4 dieser Satzung wird verwiesen.

§ 3

Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für den Geltungsbereich der Satzung festgelegt.

§ 4

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und sonstige Festsetzungen

¹Im Geltungsbereich der Satzung müssen sich die Gebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen, es sind nur Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. ²Als Bauweise wird eine offene Bauweise mit maximal zwei Wohneinheiten pro Haus festgelegt. ³Es ist eine ortsbildeinfügende Bauweise zu wählen. ⁴Es gelten die Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung. ⁵Garagen sind so anzulegen, dass der private Zufahrtsweg möglichst kurzgehalten werden kann.

§ 5

Naturschutzrechtliche Regelungen

¹Die Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen werden auf einer Teilfläche des Flurstücks 518 der Gemarkung Metzlersreuth durchgeführt. ²Die Teilfläche ist im Lageplan als Fläche A+S - Fläche (Ausgleichs- und Schutzfläche) markiert. ³Als Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen wird die mehrreihige Pflanzung von Bäumen und Sträuchern aus folgender Pflanzliste festgesetzt:

- schwarzer Holunder
- Haselnuss
- Saalweide
- Feldahorn
- Wildkirsche.

⁴Für die Wildkirsche können auch alternativ einzelne Obstbäume nach Wahl als Hochstämme gepflanzt werden.

⁵Zu pflanzen sind Sträucher mit einer Größe zwischen 80 und 120 cm, die zweimal verpflanzt wurden.

⁶Bei Baum- und Strauchpflanzungen entlang des angrenzenden Wirtschaftsweges ist ein Mindestabstand von drei Metern zum Weg einzuhalten. ⁷Die Gehölze sind regelmäßig zu pflegen. ⁸Bei Ausführung der Bepflanzung sollte darauf geachtet werden, dass die bestehende Photovoltaik-Anlage des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs nicht verschattet wird.

§ 6 Immissionsschutz

¹Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen ist nachzuweisen. ²Der Nachweis gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist mit der Bauaufsichtsbehörde im Vorfeld abzustimmen und im Zuge des Bauantrags zu erbringen.

§ 7 Hinweise

(1) Landwirtschaft

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen auftreten können, diese sind zu dulden.

(2) Bodendenkmäler

¹Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht. ²Auf Art. 8 des Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) wird hingewiesen.

(3) Niederschlagswasser

¹Die jeweiligen Bauherren haben auf ihren Grundstücken Vorkehrungen gegen wild abfließendes Oberflächenwasser zu treffen. ²Dazu zählen die Anlage von Zisternen mit Aufstau-Volumen, die Anlage von Rigolen und Versickerungsmulden sowie die Schaffung von Aufwallungen zum Schutz von Gebäuden.

³Grundstückszufahrten, Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern keine anderen Auflagen dies verbieten. ⁴Niederschlagswasser von Dächern sollte in dafür geeignete Sammelbehälter geleitet und als Brauchwasser verwendet werden. ⁵Ansonsten ist Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder in den städtischen Kanal einzuleiten.

(4) Anlage einer Wildstrauchhecke

¹Es wird empfohlen, das Gebiet nach Norden und Nordosten mit einer freiwachsenden Wildstrauch abzugrenzen (Pflanzliste siehe § 5). ²Zusätzlich können noch Rosa vosaciaca (Vogesenrose), Salix aurita (Ohrweide), Crataegus laevigata (Weißdorn) oder Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) gepflanzt werden. ³Für die Hecke sollte eine Breite von neun Metern + beidseitig 50 cm Heckensaum vorgesehen werden. ⁴Der Saum sollte mit einer insekten- und kleintierfreundlichen Kräuter-Samenmischung aus autochthonem, regionalem Saatgut eingesät werden. ⁵Dabei kann zertifiziertes Wildpflanzensaatgut, geerntetes Wiesensaatgut oder Heumulch zum Einsatz kommen. ⁶Die Mahd sollte im Spätsommer erfolgen mit wechselnden Überwinterungsflächen, die erst im darauffolgenden Jahr gemäht werden. ⁷Großgehölze können bei Bedarf aufgeastet und alle 15 bis 20 Jahre auf den Stock gesetzt werden. ⁸Die Grenze zu landwirtschaftlichen Flächen sollte mit Lesesteinriegeln markiert werden.

§ 8
Inkrafttreten

Die Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gefrees, den 6. Mai 2022

Stadt Gefrees

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Oliver Dietel', written in a cursive style.

Oliver Dietel
1. Bürgermeister

Anlage 1 Lageplan (M 1 : 500) mit Übersichtslageplan (M 1 : 5000)

Anlage 2 Verfahrensvermerke

Anlage 2

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24. Juni 2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 7. August 2021 im Amtsblatt 8/2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 24. Juni 2021 hat in der Zeit vom 9. August 2021 bis 10. September 2021 stattgefunden. Außerdem wurden die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Gefrees eingestellt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 24. Juni 2021 hat in der Zeit vom 9. August 2021 bis 10. September 2021 stattgefunden.

4. Behandlung im Stadtrat

Die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 18. November 2021 behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 18. November 2021 wurde mit der Begründung gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und Satz 2, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24. Januar 2022 bis 25. Februar 2022 öffentlich ausgelegt. Außerdem wurden die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Gefrees und im zentralen Landesportal für die Bauleitplanung in Bayern eingestellt.

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zum Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 18. November 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 1. März 2022 bis 1. April 2022 beteiligt.

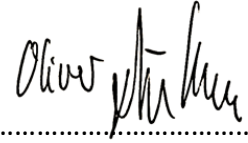
7. Behandlung im Stadtrat

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 5. Mai 2022 behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 5. Mai 2022 die Ortsabrundungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gefrees, den 6. Mai 2022

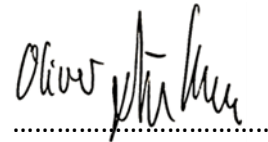


.....
Stadt Gefrees
Oliver Dietel
1. Bürgermeister



9. Ausgefertigt

Gefrees, den 6. Mai 2022



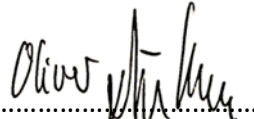
.....
Stadt Gefrees
Oliver Dietel
1. Bürgermeister



10. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Ortsabrundungssatzung wurde am 7. Mai 2022 gem. § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 Halbsatz 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ortsabrundungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Gefrees zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Ortsabrundungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gefrees, den 9. Mai 2022


.....
Stadt Gefrees
Oliver Dietel
1. Bürgermeister

