

VORENTWURF
in der Fassung vom 24. Juni 2021

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

Ortsabrundungssatzung Metzlersreuth - Ost

vom XX. Monat 20XX

Aufgrund § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14. August 2020 bzw. 1. November 2020, erlässt die Stadt Gefrees für den Ortsteil Metzlersreuth folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

¹Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Metzlersreuth werden gem. den im beigefügten Lageplan (M 1 : 500) mit Übersichtsplan (M 1 : 5000) in der Fassung vom xx. Monat 20xx ersichtlichen Darstellungen festgelegt. ²Der Lageplan mit Übersichtsplan (Anlage 1) in der Fassung vom xx. Monat 20xx sind Bestandteil dieser Satzung. ³Die 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.

§ 3

Festsetzung zur Art der baulichen

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.

§ 6

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.

§ 7
Inkrafttreten

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

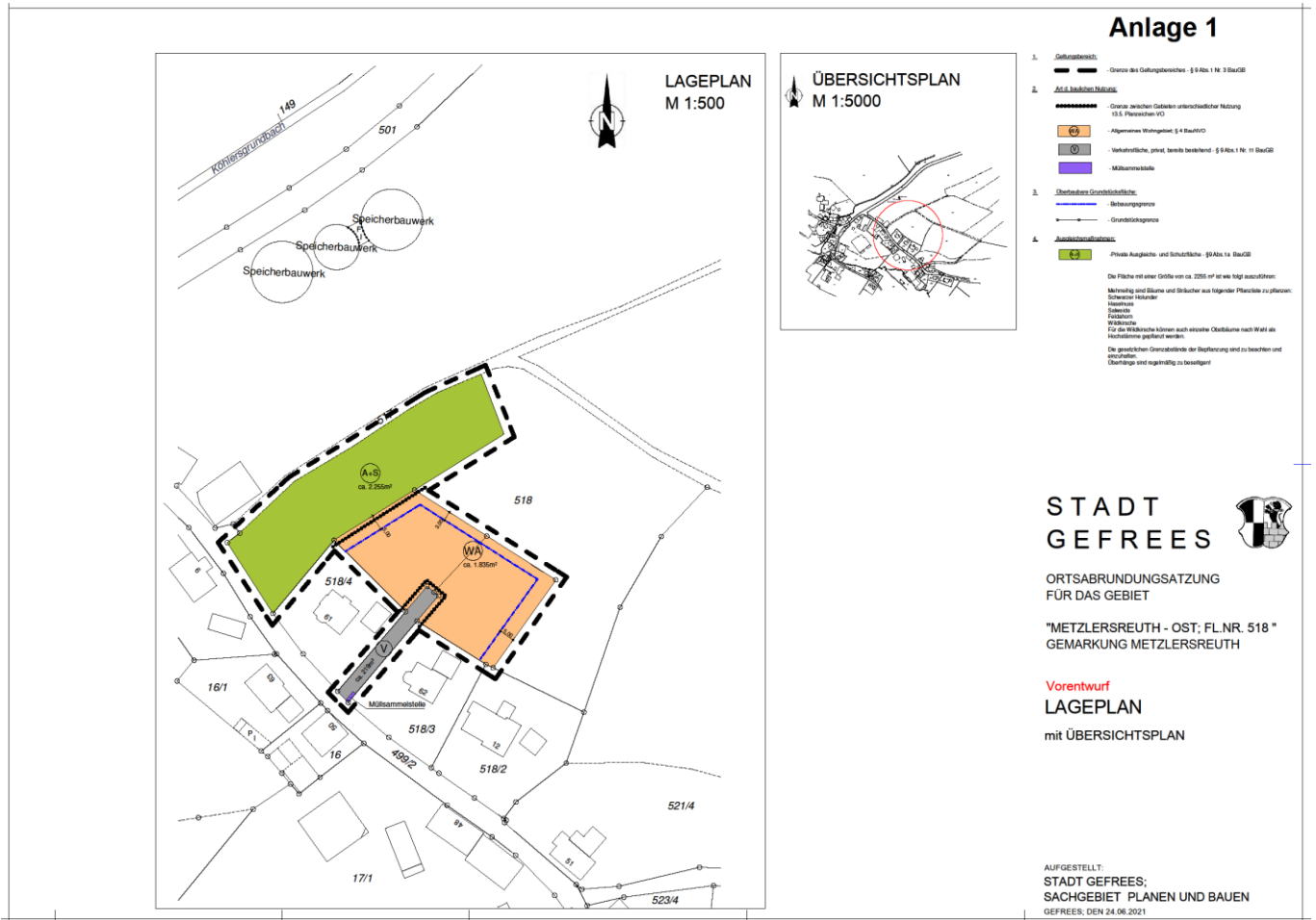
Gefrees, den XX. Monat 20xx

Stadt Gefrees

Oliver Dietel
1. Bürgermeister

Anlage 1 Lageplan (M 1 : 500) mit Übersichtslageplan (M 1 : 5000)
Anlage 2 Verfahrensvermerke

Anlage 1
Lageplan mit Übersichtsplan



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 xx. Monat 20xx behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom xx. Monat 20xx 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 xx. Monat 20xx bis xx. Monat 20xx öffentlich ausgelegt. Außerdem wurden die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Gefrees eingestellt.

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zum Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom xx. Monat 20xx 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 xx. Monat 20xx bis xx. Monat 20xx beteiligt.

7. Behandlung im Stadtrat

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in der Sitzung am xx. Monat 20xx behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom xx. Monat 20xx die Ortsabrundungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gefrees, den xx. Monat 20xx

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

(Dienstsiegel)

9. Ausgefertigt

Gefrees, den xx. Monat 20xx

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

(Dienstsiegel)

10. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Ortsabrundungssatzung wurde am xx. Monat 20xx 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 xx. Monat 20xx

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

(Dienstsiegel)