



Ortsabordnungssatzung

"Stübig - West"

Stadt Scheßlitz

Präambel

Die Aufstellung der Ortsabordnungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 4.3 Baugesetzbuch (BauGB) Rechtsgrundlagen der Ortsabordnungssatzung sind: das Baugesetzbuch (BauGB) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Planzeichenverordnung (PlanZV) die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung.

Die Ortsabordnungssatzung wurde am als Satzung beschlossen.

Die Ortsabordnungssatzung umfasst folgende Flurstücksnummern der Gemarkung Stübig:

teilweise: 80, 86, 86/1, 88 und 60/3;
ganz: 67/1, 85 und 86/3;

Legende zur Ortsabordnungssatzung

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
- Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Zahl der Vollgeschosse
 - zweigeschossig als Höchstmaß, wobei das 1. Vollgeschosß das Erdgeschosß, das 2. Vollgeschosß das ausgebaute Dachgeschosß sein muß.
 - z. B. 0,6
 - 3.2 Grundflächenzahl (GRZ); z. B. 0,6
 - 3.3 Geschosflächenzahl (GFZ); z. B. 1,2
 - 3.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in einer Größe von max. 2 m x 3 m und einer max. Traufhöhe von 2,25 m zulässig.

3.5 Höhe baulicher Anlagen

Kniestockhöhe darf bei einer Dachneigung von 6° bis 25° 2,00 m betragen, die sonstige Kniestockhöhe wird auf 0,75 m festgelegt.

Traufhöhe (als Höchstmaß) TH über der natürlichen oder der durch Straßenbau bedingten, künstlichen Geländeoberkante.

Die Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK) ist max. 0,50 m (im Mittel) über dem angrenzenden Gelände oder Straßenniveau zulässig. Im Baugenehmigungsverfahren wird die EFOK im Einzelfall festgelegt.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

4.1 offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig

4.2 Baugrenze
Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die nur geringfügig von den Festsetzungen der Planung abweichen, können als Ausnahmen gem. § 31(1) BauGB zugelassen werden. Die Einhaltung der Abstandsflächen nach den jeweils gültigen Vorschriften der BayBO muss jedoch gewährleistet sein.

5. Verkehrsflächen

5.1 Straßenverkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- geplanter Straßenquerschnitt

5.2 - Sichtdreiecke
Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

Dach- und Abwasser dürfen nicht auf öffentliche Flächen geleitet werden.

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

6.1 Fernsprech- und Stromleitungen zur Versorgung des Baugebietes sind bei unterirdischer Verkabelung zu dulden

6.2 bestehende Wasserleitung für Dorfbrunnen muss im Zuge der Erschließung verlegt werden.

6.3 Wasserleitung geplant

6.4 Schmutzwasserkanal geplant

6.4.1 Auf jedem Bauplatz ist vom Bauwerber eine Kleinkläranlage mit biologischer Stufe zu errichten, um das Hausabwasser vor der Einleitung in den Leitendbach zu reinigen (vor Anschluss Stübig an die Kläranlage Scheßlitz).

6.5 Regenwasserkanal geplant

6.5.1 Zur Nutzung des Regenwassers wird festgesetzt, dass auf dem Baugrundstück jeweils eine Zisterne eingerichtet werden muss, die ausreichend groß ist, bei einem mittleren Niederschlagsereignis die Regenwasser von den Dachflächen und Stellflächen aufzunehmen (je 100 m² Dachfläche und Stellfläche 2 m³ Behältergröße).

Bei der Entwässerung tiefer liegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Ziff. 14 zu beachten (Schutz gegen Rückstau).

7. Private Grünflächen

7.1 Pflanzgebot

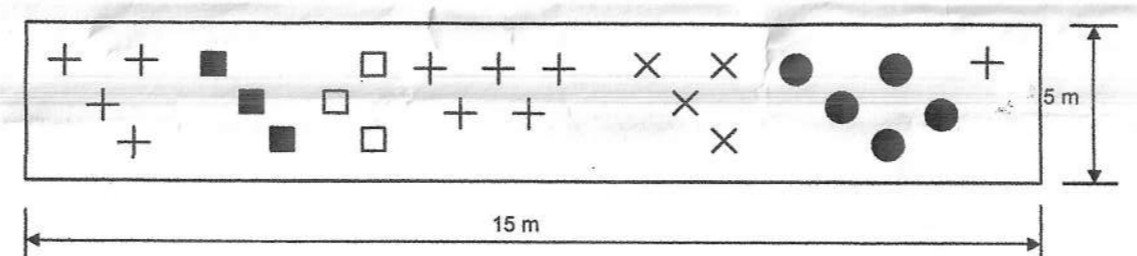
Das Pflanzgebot als Abgrenzung zur freien Flur ist in einer Breite von mindestens 5,00 m ebenfalls mit Gehölzen aus der beiliegenden Artenliste zu bepflanzen und im Sinne des folgenden Pflanzschemas auszuführen und dauernd zu unterhalten.

- für Bäume
- für flächenhafte Anpflanzung mit Sträuchern

Auf jedem Grundstück ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen, wahlweise aus der in der Begründung beiliegenden Pflanzliste oder heimische Obstbäume.

Die Bepflanzungsmaßnahmen mit Sträuchern haben mindestens vier- bis sechsreihig (Höhe mind. 100 - 150 cm) zu erfolgen.

Die Verwendung von Nadelgehölzen als Abgrenzung zur freien Landschaft ist auszuschließen.



- Pflanzabstand 1,00 m * 1,00 m im Dreiecksverband; Pflanzung in Gruppen unterschiedlicher Größen, d. h. 3 - 5 Gehölze einer Art werden zusammengepflanzt.
- + Hundrose Rosa canina
 - Schlehe prunus spinosa
 - Schwarzer Holunder sambucus nigra
 - x Roter Hartriegel Cornus sanguinea
 - Haselnuß Corylus avellana
- nur Beispiell!

8. Gestaltung für Wohngebäude:

8.1 Dach:
Satteldach
Dachneigung: 35°-45° bzw. 6°-45°
Hauptfirstrichtung ist frei wählbar.
Dacheindeckung hat mit roten Ziegeln bzw. roten Profilblechen zu erfolgen.
Dachgauben werden erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen. Sie sind als Einzelgauben nicht breiter als 1,50 m auszubilden. Art und Form werden nicht festgesetzt. Die Gesamtsumme der Dachgaubenbreiten darf max. 1/3 der Firslänge betragen.
Dacheinschnitte in Form von innenliegenden Loggien sind unzulässig.

8.2 Außenwände
Haupt- und Nebengebäude sind entweder in massiver Bauweise oder als Holzrahmenkonstruktion zu errichten. Gebäudeaußenwände sind glatt zu verputzen und gedecktfarben zu streichen; alternativ sind Verkleidungen aus Holzbrettern in Deckelstenschalung natur oder gehobelt und mit Lasurfarben gestrichen zulässig.
Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen. Fenster sind als stehende oder liegende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern.
Für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 85 wird aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eine fensterlose Nordwand festgesetzt.

8.3 Schutzbedürftige Räume
Bei der Planung der Wohngebäude ist verbindlich darauf zu achten, dass die schutzbedürftigen Räume (Schlafzimmer, Wohnzimmer usw.) auf der Südseite errichtet werden müssen.
Auf der Nordseite Richtung Schreinerei sind die untergeordneten Räume wie Küche, Bad, Garderobe, Speisekammer usw. anzuordnen.

8.4 Einfriedungen

In den Bereichen, in denen Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sind, können Staketenzäune aus Holz in senkrechter Lattung oder Maschendrahtzäune bis max. 1,00 m hoch, einschließlich Sockel errichtet werden. Im Bereich der Sichtdreiecke wird die Höhe auf max. 0,80 m festgesetzt. Auch zur freien Landschaft hin sind Zaunsockel gestattet. Jägerzäune sind unzulässig.
Türen und Tore dürfen nicht zur Straße hin aufliegen. Für Einfriedungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind entweder Maschendrahtzäune oder Holzstaketenzäune bis zu max. 1,80 m Höhe zulässig.

Sie dürfen aber die Sichtbedingungen an den Straßenkreuzungen nicht beeinträchtigen

Der Stauraum vor Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 5,00 m betragen und darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

8.5 Garagen

Die privaten Garagen sind in Dachform und Gestaltung den dazugehörigen Hauptgebäuden anzupassen.
Die Traufhöhe der Garagen wird auf 3,00 m festgelegt.
Aneinander grenzende Garagen müssen in der Dachneigung und -eindeckung aufeinander abgestimmt werden.

8.6 Befestigte Freiflächen für Wohnbebauung

Die Befestigung der Freiflächen, Stallplatzflächen, Garagenzufahrten sowie Arbeits- und Lagerflächen müssen mit offenporigen Belägen wie: Schotterrasen, Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonpflaster oder Pflaster mit Rasenfuge befestigt werden.

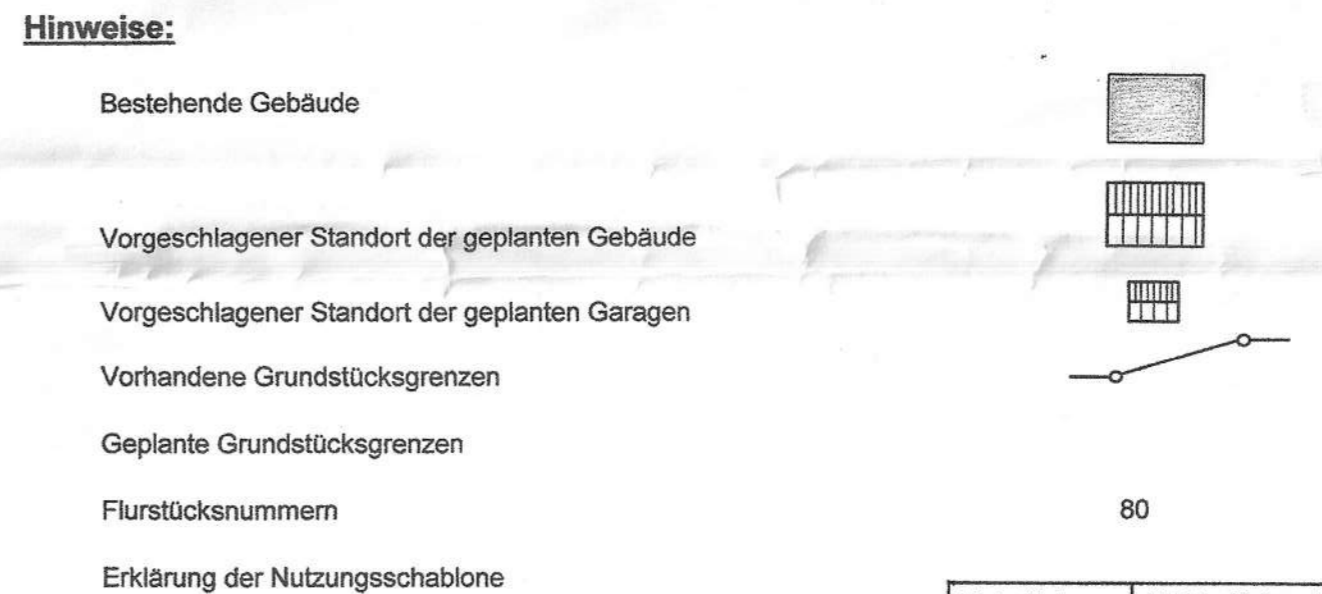
9. Gestaltung für gewerbliche Gebäude

Dachform:
Satteldach, Pultdach, Flachdach,
Dachneigung: 6°-45°

Dacheindeckung: keine Vorschriften, jedoch keine helle, glänzende Eindeckung.

Der Stauraum vor Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 5,00 m betragen und darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

Befestigte Flächen für gewerbliche Bebauung:
Gewerbliche Flächen, die den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, oder dem Auto waschen dienen, sind wasserdicht zu befestigen und das anfallende Schmutzwasser ist über einen Beiznabscheider der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.



Verfahrensvermerke

Ortsabordnungssatzung „Stübig – West“

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom **20.01.2009** die Aufstellung der Ortsabordnungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **30.01.2009** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat am **19.02.2009** stattgefunden.

Auslegung:
Der Entwurf der Ortsabordnungssatzung i. d. F. vom **16.03.2009** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **06.04.09** bis **07.05.09** öffentlich ausgelegt. Zeitgleich wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Der Entwurf der Ortsabordnungssatzung i. d. F. vom **23.06.2009** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **13.07.09** bis **28.07.09** nochmals öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am **03.07.2009** ortsüblich bekannt gemacht.

Krang Jenk **20. Okt. 2009**
1. Bürgermeister Datum

Krang Jenk **20. Okt. 2009**
1. Bürgermeister Datum

Stadt Scheßlitz

Ortsabordnungssatzung

"Stübig - West"

Übersicht: M 1 : 5.000

Entwurfsverfasser:
Ing. Büro KÖNIG, Burgheim, Pausdorfer Weg 24, 96110 Scheßlitz

Planfertigung vom: 16.03.2009
geändert am: 28.05.2009
ergänzt am: 12.08.2009