



# Stadt Scheßlitz

## 1. Änderung Bebauungsplan "Pausdorfer Weg" Maßstab M 1 : 1.000



**I. PRÄAMBEL**

Der Stadtrat von Scheßlitz beschließt die von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner ausgearbeitete 1. Änderung des Bebauungsplanes "Pausdorfer Weg" mit Begründung in der Fassung vom 21.11.2017 als Satzung. Rechtsgrundlagen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes sind

das **Baugesetzbuch** (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist,

die **Baunutzungsverordnung** (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

die **Planzeichenverordnung** (**PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie

die **Bayerische Bauordnung** (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588, BayRS 2132-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.

## II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - (WA) Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO
  - 2 Wo Max. zulässige Zahl der Wohneinheiten (Wo), § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4 Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO
  - (0,8) Max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO
  - II Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, § 20 Abs. 1 BauNVO
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - (ED) Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig
  - Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO
- 4. Verkehrsflächen**
  - Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Feld-/Flurweg), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
- 5. Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung, § 9 Abs. 7 BauGB

## III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Allgemeines**

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des am 04.09.1992 als Satzung in Kraft getretenen, rechtskräftigen Bebauungsplanes (BBP) mit der Bezeichnung "Pausdorfer Weg" treten für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Planänderung außer Kraft.
- 2. Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 2.1 Art der baulichen Nutzung**
    - 2.1.1 Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" ("WA") gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO. Unzulässig sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen/Nutzungen.
    - 2.1.2 Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten (Wo) zulässig.
  - 2.2 Maß der baulichen Nutzung**
    - 2.2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt.
    - 2.2.2 Die max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt.
    - 2.2.3 Die Höhe der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) für die in der ersten, straßenbegleitenden Baureihe geplanten Hauptgebäude wird mit max. 0,50 m über dem Höhenniveau der Erschließungsstraße festgesetzt. Für die max. Höhenlage der OK RFB EG gilt folgender Bezugspunkt: Für Baugrundstücke, die nur an eine öffentl. Straßenverkehrsfläche grenzen: Höhe fertige Oberkante (FOK) der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie an der vorderen Grundstücksgrenze, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand (s. Abbildung [Abb.] 8 in der Begründung, Kap. 12.2 "Maß der baulichen Nutzung").
    - 2.2.4 Die Höhe der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) für die in der zweiten Reihe auf rückwärtig liegenden Grundstücksteilen geplanten Hauptgebäude wird mit max. 1,50 m über dem Höhenniveau der Erschließungsstraße festgesetzt. Für die max. Höhenlage der OK RFB EG für Hammergrundstücke gilt folgender Bezugspunkt: Höhe des höchsten Punktes der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie an der vorderen Grundstücksgrenze, gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand (s. Abb. 9 in der Begründung, Kap. 12.2 "Maß der baulichen Nutzung").
    - 2.2.5 Es sind max. zwei Vollgeschosse (II) zulässig.
  - 2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
    - 2.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.
    - 2.3.2 Festgesetzt ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser (ED) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
  - 2.4 Verkehrsflächen**
    - 2.4.1 In den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen des Geltungsbereiches werden private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Feld-/Flurweg) festgesetzt.
    - 2.4.2 In den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind private Grundstücks-, Garagen-, Stellplatzein-/ausfahrten und/oder der fußläufigen Erschließung des jeweils angrenzenden Privatgrundstücks dienende Zaun-/Gartentüren bzw. -tore unzulässig.
    - 2.4.3 Die Sichtfelder im Bereich der auf die öffentl. Erschließungsstraßen mündenden, privaten Grundstücks-ein-/ausfahrten sind im notwendigen Umfang freizuhalten. Geschlossene Anpflanzungen, Einfriedungen, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände, die eine Höhe von 0,80 m über der FOK der öffentlichen Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der Straßenbegrenzungslinie überschreiten, sind unzulässig.
    - 2.4.4 Den öffentl. Erschließungsstraßen darf aus den Privatgrundstücken heraus kein Oberflächen-/Regenwasser zufließen. Der Wasserabfluss im Bereich der öffentl. Erschließungsstraßen darf durch die jeweiligen Einzelbauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.
    - 2.4.5 Durch Bepflanzungen auf Privatgrund entlang gemeinsamer Grenzen mit den öffentl. Erschließungsstraßen darf dort keine Sichtbeeinträchtigung eintreten. Das notwendige Lichtraumpprofil ist durch die Eigentümer der anliegenden Privatgrundstücke dauerhaft zu gewährleisten.
  - 2.5 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

Für alle Ver- und Entsorgungsleitungen wird die unterirdische Verlegung festgesetzt.
  - 2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Pro 300 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist ein Laub- oder ein Obstbaum gemäß der Artenliste 1 und 3 (s. Begründung Kap. 15) in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall innerhalb eines Jahres nach Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen gleichwertig zu ersetzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind lagemäßig/standortlich nicht fixiert, sondern können innerhalb des Baugrundstückes frei gewählt werden. Diese Baumpflanzungen sind mittels Dreiböcken zu sichern, mit einem Verdunstungsschutz (z. B. aus Schilfrohmatten, Schutzanstrich o. ä.) zu schützen und mit einer Baumscheibe mit Gießrand auszustatten.
- 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
  - 3.1 Abstandsflächen**

Es gilt Art. 6 BayBO.
  - 3.2 Dachgestaltung**
    - 3.2.1 Zulässig sind Sattel- (SD), Waln- (WD), Zelt- (ZD), Pult- (PD) und Flachdächer (FD).
    - 3.2.2 Für die Dacheindeckungen sind rot-, braun- oder grau- bis schwarzgetönte, nicht glänzende Materialien zulässig.
    - 3.2.3 Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer-, Zinkblech oder bleihaltigen Materialien sind unzulässig. Ansonsten sind Dacheindeckungen aus Metall zulässig.
    - 3.2.4 Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehend und die Nachbarschaft beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendwirkungen sind hingegen unzulässig und durch geeignete technische Hilfsmittel (Beschichtungen, entspiegelnde Folien o. ä.) zu vermeiden.
    - 3.2.5 Flachdächer von Garagen/Carports sind mindestens mit einer extensiven, vollflächigen Dachbegrünung in Form einer Sedumbegrünung (z. B. als Anspritzbegrünung oder als Sedum-Sprossenansaat) zu versehen.

- 3.3 Fassadengestaltung**
  - 3.3.1 Die Verwendung glatter Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarbe sowie stark kontrastierender Farbkombinationen, reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.
  - 3.3.2 Reflektierende und/oder spiegelnde Fassadenmaterialien sind unzulässig.
  - 3.3.3 Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie an den hierfür geeigneten Fassaden-seiten (Süden, Südwesten, Südosten) ist zulässig. Davon ausgehend und die Nachbarschaft beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendwirkungen sind unzulässig und durch geeignete technische Hilfsmittel (Beschichtungen, entspiegelnde Folien o. ä.) zu vermeiden.
- 3.4 Einfriedungen/Stützmauern**
  - 3.4.1 Einfriedungen im Sinne von Mauern sind unzulässig. Natursteineinfriedungen an den vorderen Grundstücksgrenzen bis max. 0,30 m Höhe sind zulässig (unterer Höhenbezugspunkt: fertige Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie; oberer Höhenbezugspunkt: Maueroberkante).
  - 3.4.2 Zaunanlagen müssen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück; oberer Höhenbezugspunkt: Zaununterkante) aufweisen.
  - 3.4.3 Zäune dürfen an der vorderen Grundstücksgrenzen eine Gesamthöhe von 1,20 m (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück bzw. fertige Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie; oberer Höhenbezugspunkt: Zaunoberkante) nicht überschreiten.
  - 3.4.4 Einfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind bis zu 2,00 m Höhe zulässig (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück; oberer Höhenbezugspunkt: Zaunoberkante).
  - 3.4.5 Einfriedungen entlang gemeinsamer Grenzen zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken sind um 0,50 m versetzt innerhalb der Grenzen des Änderungsgeltungsbereiches zu errichten.
  - 3.4.6 Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen, sofern sie hierbei in den Straßenraum hineinragen.
  - 3.4.7 Jägerzäune sind unzulässig.
  - 3.4.8 Anstelle von Zäunen ist die Pflanzung von bis max. 2,0 m hohen Hecken (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK öffentl. Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie; ob. HBP: OK Hecke) aus heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß den Vorgaben der Artenliste 1 (s. Begründung, Kap. 15) zulässig.
- 3.5 Garagen, Carports, Stellplätze**

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) einen Abstand von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentl. Straßenverkehrsflächen/Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einhalten. Im Übrigen gilt für offene Stellplätze, Garagen und Carports die städtische Stellplatzsatzung.
- 3.6 Untergeordnete Nebenanlagen**

Nebenanlagen (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhäuser o. ä.) jeweils bis zu max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) einen Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentl. Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einhalten.
- 3.7 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke**

Die Befestigung von Terrassenflächen z. B. mit Betonpflaster, Betonplatten, Klinker, Fliesen, Naturstein- oder Holzbelägen o. ä. ist zulässig. Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (Grundstückszufahrten, Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdachte Pkwstellplätze, Flächen für die Müllagerung o. ä.) sind in teilversickerungsfähiger Bauweise auszuführen (Schotterrasen, Rasen-pflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen, wassergeb. Bauweisen), sofern der örtliche Baugrund versickerungsfähig ist.
- 3.8 Höhe der baulichen Anlagen**

Festgesetzt wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,0 m (unterer Höhenbezugspunkt: OK RFB EG, bei Gebäuden mit Flachdach oberer Höhenbezugspunkt: OK Attika).
- 4. Grünordnerische Festsetzungen**

Die Verwendung von Koniferen (z. B. wie Thuja, Zypressen o. ä.) u. a. zur Herstellung von Reihenpflanzungen (Heckenpflanzungen) o. ä. ist unzulässig. Für die Ausführung von Gehölzpflanzungen sind die in den Artenlisten 1 bis 3 (s. Begründung, Kap. 15) aufgeführten Arten zu verwenden. Darüber hinaus dürfen auch weitere, nicht den Artenlisten 1 - 3 genannte Ziersträucher verwendet werden.

## IV. TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Allgemeine Hinweise**

Die Ausführungen in der Begründung zu den Themen "Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler" (s. Kap. 11.2), "Altlasten" (s. Kap. 11.3), "Geologie/Baugrund" (s. Kap. 11.4), "Geothermie" (s. Kap. 11.5), "Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser" (s. Kap. 11.6) und "Sonstige Schutzgüter" (s. Kap. 11.7) sind zu beachten, ebenso die Ausführungen in Kap. 12.4.2 ("Niederschlagswasser"), Kap. 12.6 ("Sonstige Planzeichen und Festsetzungen"), Kap. 13.6 ("Nicht überbaute Flächen"), Kap. 13.9 ("Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie"), Kap. 13.10 ("Klimaschutz") sowie in Kap. 15 ("Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen").
- 2. Immissionschutz**
  - 2.1 Auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung (Kap. 12.8) zu den Aspekten "Anwohnerverkehr/Parkplatzlärm", "Landwirtschaftliche Emissionen" sowie "Verkehrslärm" wird verwiesen. Die dort gemachten Angaben sind zu beachten.
  - 2.2 Beim Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen usw.) am

- 3. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen**

Die Einhaltung der im Abschnitt III, Ziffern 2.2.3 - 2.2.5 und 3.8 gemachten Höhendangaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Ureländes, des künftig geplanten Geländes sowie der baulichen Anlagen nachzuweisen.
- 4. Sonstige Satzungen**

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Scheßlitz wird hingewiesen.
- 5. Gesetze, Richtlinie, Verordnungen, DIN-Normen**

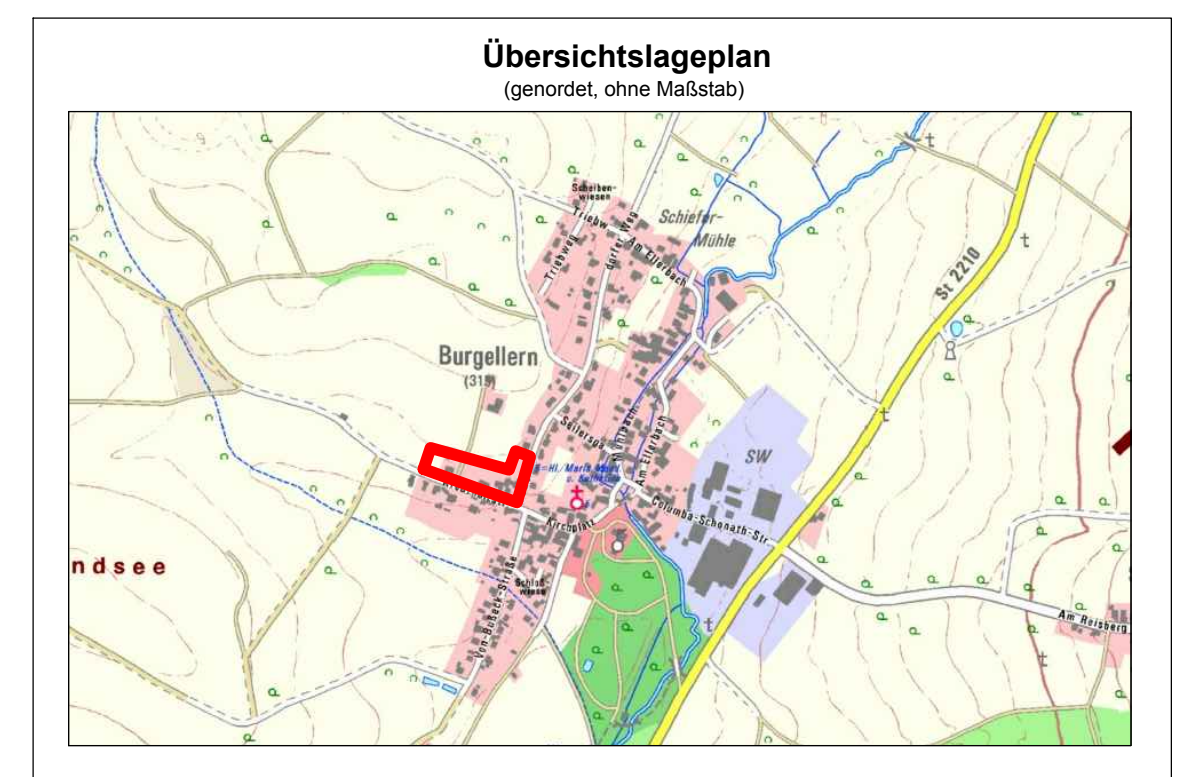
Die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie in der Begründung in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Rathaus der Stadt Scheßlitz (Bauamt, 1. Stock, Zimmer 15, Hauptstraße 34, 96110 Scheßlitz) während der allgemeinen bekannten Dienstzeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für Jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.

## V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Vorh. Hauptgebäude/Nebengebäude
- Vorh. Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- Bemaßung
- Hauptgebäude und Garage/Carport/Stellplatz (unverbindlicher Standortvorschlag)
- Grundstücksein- bzw. Ausfahrt (unverbindlicher Standortvorschlag)
- Anpflanzung von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag, zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus den Festsetzungen)
- Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlicher Vorschlag)
- Gebäude-/Firstrichtung (unverbindlicher Vorschlag)
- Höhenschichtlinien

## VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Pausdorfer Weg"



# Stadt Scheßlitz

## 1. Änderung des Bebauungsplanes "Pausdorfer Weg"

Entwurfsverfasser: **Höhnen & Partner**  
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT  
BERATENDE INGENIEURE  
Höhenstraße 10, 96047 Bamberg, Tel. 0931/90831-0, Fax 0931/90831-33

Entwurf: 29.08.2017  
Satzung: 21.11.2017

- Der Stadtrat von Scheßlitz hat in der Sitzung vom 29.08.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Pausdorfer Weg" beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.08.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2017 bis 27.10.2017 beteiligt.
  - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.08.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2017 bis 27.10.2017 öffentlich ausgelegt.
  - Die Stadt Scheßlitz hat mit Beschluss des Stadtrats vom 21.11.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Pausdorfer Weg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.11.2017 als Satzung beschlossen.
- Stadt Scheßlitz, den .....
- (Siegel)
- Bürgermeister
- ..... (Siegel)
- Bürgermeister