

N
M 1 : 1000

MD II
0.6 1.2
SD, DN ≤ 10°
WD, DN ≤ 25°

PLANZEICHENERKLÄRUNG

MD	DORFGEBIET
	BAUGRENZE
II	ANZAHL DER GESCHOSSE
0.6	GRUNDFLÄCHENZAHL
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
SD	SATTELDACH
WD	WALMDACH
≤ 10° ≤ 25°	DACHNEIGUNGEN
O	OFFENE BAUWEISE
	EINZELHÄUSER
	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
228	FLURNUMMER
MD	GEBIETSBEZEICHNUNGEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES GEMÄSS FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
G a	VORGESCHLAGENER STANDORT GARAGE
EFH	VORGESCHLAGENER STANDORT EINFAMILIENHAUS
Friseur- salon	VORGESCHLAGENER STANDORT FRISEURSALON
	VORGESCHLAGENER BAUKÖRPER
	PFLANZGEBOT OBSTBAUM, HOCHSTAMM
	AUSGLEICHSFLÄCHE (425 m²)
	GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Gemarkung Windischletten, Stadt Scheßlitz "Teilfläche Flr.-Nr. 112"

Verbindliche Festsetzungen für die Einbeziehungssatzung "Teilfläche Flr.-Nr. 112" in der Gemarkung Windischletten

Es sind gemäß § 34 (1) BauGB Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Garagen, Carports und Stellplätze

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die gemeindliche Stellplatzsatzung sind zu beachten. Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude/Wohngebäude anzupassen.

Sonstige Festsetzungen

Aufschüttungen und Abgrabungen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, sind nicht zulässig.

Das Niederschlagswasser ist zu versickern oder Zisternen zuzuleiten.

Niederschlagswasser darf nicht oberflächlich auf Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Bei Bedarf sind Rinnen oder Drainage zur Ableitung der Oberflächenwässer einzubauen.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

Begrünungsbindung und Minimierung der Versiegelung

Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- bzw. Baumpflanzungen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Die Anlage von Steingärten ist auf insg. 10% der Grundstücksfläche begrenzt.

Artenliste standortheimischer und kindgerechter Gehölze

Großbäume	Sträucher
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Hasel (Corylus avellana)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Weiß-Birke (Betula pendula)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Europäischer Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius)
Winterlinde (Tilia cordata)	Purpur-Weide (Salix purpurea)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Rosmarinweide (Salix repens ssp. Rosmarinifolia)
Salweide (Salix caprea)	Obstgehölze in Sorten

Im Bereich von Stellplätzen und Wegen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden

Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB

Als Ausgleichsfläche und zur Eingrünung des Vorhabens in Ortsrandlage wird eine Teilfläche von 425 m² der Fl.Nr. 112, Gmkg. Windischletten festgesetzt. Entwicklungsziel ist eine hochstämmige Streuobstreihe auf extensiv genutztem Grabensaum.

Immissionen durch die Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.

Sonstiges

Ausnahmen von den Verbindlichen Festsetzungen sind zulässig; dazu zählen insbesondere auch ressourcenschonende und ökologisch ausgerichtete Bauvorhaben.

Verfahrensvermerke

- Die Stadt Scheßlitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.02.2022 diese Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom 26.10.2021 als Satzung beschlossen.
- Die Einbeziehungssatzung wurde im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Scheßlitz vom 25.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten und liegt mit Begründung im Rathaus der Stadt Scheßlitz - Bauamt - zu jedermanns Einsicht bereit.
- Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 sowie der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Scheßlitz, den 31.08.2022

Roland Kauper
1. Bürgermeister
Stadt Scheßlitz

Siegel

1. Bürgermeister

PLANDATUM: 26.10.2021

BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg
Tel. 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de
tel 0911/39357-0 fax 39357-99
info@team4-planung.de