ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Stadt Mitterteich erläßt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 und Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 , dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 den rechsverbindlichen Bebauungsplan für das Gebiet „Martin-Zehender-Str." als Satzung.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiet mit Teilflächennummer

MI 1 Mischgebiet nach §6 BauNVO

Nicht zulässig sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe.
Ausnahmsweise zulässig ist gem § 1 Abs. 10 BauNVO die Erweiterung, Änderung ode Erneuerung bestehender Anlagen zu Werkstatt- und Lagerhallen, sofern die Immissionsrichtwerte an den Immissions orten außerhalb der Teilfläche MI 1 gemäß schalltechnischer Untersuchung Nr. 08.4408 /1 vom 08.06.2009 eingehalten werden.
Wohngebäude und Wohnnutzung sind bei Inanspruchnahme der Ausnahme dann nur für Aufsichts- und Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind zulässig und im Bauantragsverfahren bei Ersatzbauten oder Nutzungsänderungen gemeinsam zu beantragen .

MI 2 Mischgebiet nach §6 BauNVO

Nicht zulässig sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe.
Stellplätze und Garagen sind gemäß §12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

MI 3 Mischgebiet nach §6 BauNVO

Nicht zulässig sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe .

MI 4 Mischgebiet nach §6 BauNVO

Nicht zulässig sind Tankstellen, Wohngebäude (auch fremde Betriebswohnungen), Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Im MI 1 bis MI 4 sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl (nach §19 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist zugelassen, sofern die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 Bau NVO vorliegen. Die Überschreitung ist auszugleichen.

- als Dachbegrünung im Verhältnis 1 : 1
- als Fassadenbegrünung im Verhältnis 1 : 2. Eine Fassadenbegrünung kann nur gewertet werden, wenn ein zuverlässiger Bewuchs in absehbarer Zeit wahrscheinlich ist. Angerechnet wird die Fassadenbegrünung mit einer Höhe bis max. 8 m
- als externe Ausgleichsfläche ausserhalb des Geltungsbereichs im Verhältnis 1 : 1

In den Teilflächen MI 2 und MI 3 erfolgt die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl nach §17 Abs . 3 BauNVO.

WH Höhe der baulichen Anlagen (nach §9 Abs. 3 Satz 1 BauGB) zulässige Wandhöhe d. Haupt- und Wohngebäude

Die im Bestand des MI 2 vorgegebenen Trauf- und Firsthöhen sind im Falle eines Abbruchs und der Errichtung eines Ersatzgebäudes beizubehalten.

Im MI 1 und MI 3 ist bei neu errichteten Baukörpern nur eine Wandhöhe von 5.50 - 7.0 m zulässig.

Im MI 4 ist eine Wandhöhe von max. 4.25 m zulässig.

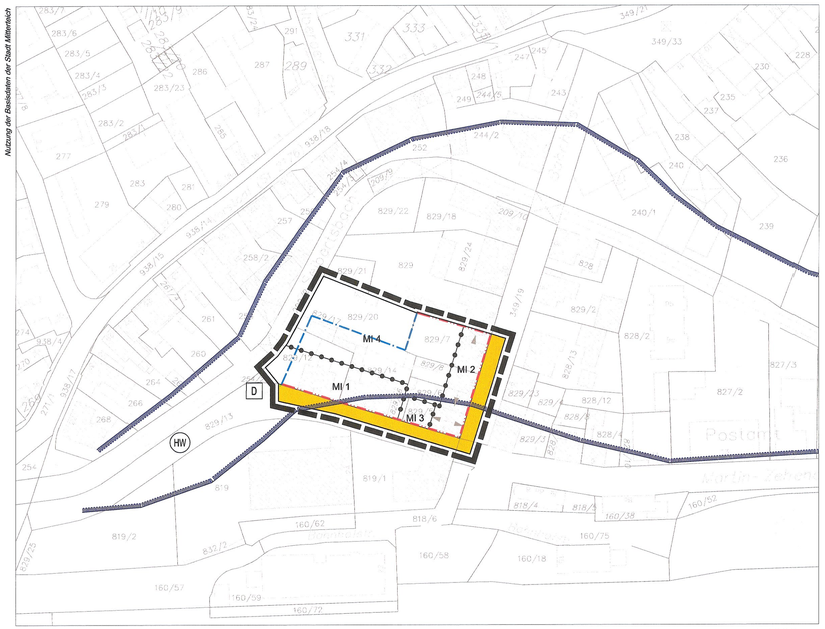
Die Wandhöhe wird gemessen von Schnittpunkt Traufwand mit Geländeoberkante des natürlichen Geländes bis Schnittpunkt Taufwand mit Oberfläche Dachhaut bzw. bis Oberkante Attika.

MI 1	GRZ 0.6
o	WH 5.75 - 7.0 m
SD	24°- 48°DN
WD	36°- 53°DN
FD	

MI 2	GRZ 1.0
g	gem. textlicher Festsetzung
SD	24° - 48°DN
WD	36° - 53°DN
FD	

MI 3	GRZ 1.0
g	WH 5.75 - 7.0 m
SD	24°- 48°DN
WD	36°- 53°DN
FD	

MI 4	GRZ 0.6
k	WH max. 4.25 m
SD	15°- 48°DN
WD	36°- 53°DN
FD	
PD	max. 14°DN



Nutzung der Basisdaten der Stadt Mitterteich

BEBAUUNGSPLAN "Martin-Zehend ner-Str." 1:1000

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

k keine Bauweise festgesetzt

Baugrenze

Baulinie

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässerschutz

Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen MI 4 ist pro 500 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

Pflanzgebotslisten der zulässigen Arten für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen

Liste 1, Baumpflanzungen, Hochstammbäume und Bäume 1. und 2. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Obsthochstamm oder Obsthalbstamm	

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:
Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 18/20 cm Stammumfang, mind. 12/14 cm

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

zulässige Firstrichtung

Erklärung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	höchstzulässige Grundflächenzahl
zulässige Bauweise	höchstzulässige Höhe der baulichen Anlage

zulässige Dachform und Dachneigung
FD = Flachdach, SD = Satteldach, PD = Pultdach, versetztes Pultdach
WD = Walmdach, Mansardwalmdach, Krüppelwalmdach

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 Abs. 2 BayBO)

Dächer

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude (Wohn- und Betriebsgebäude) sind im Plan festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind im MI 2 bindend, ansonsten wahlweise möglich.

Der First ist in allen Teilflächen mittig anzuordnen.

Dachaufbauten sind gem. Art. 57 Abs. 2 Punkt 4 BayBO als Schleppgauben und Satteldachgauben nur bei geneigten Dächern ab einer Dachneigung von 36 ° zulässig. Sie müssen sich nach Anzahl und Größe der Hauptdachfläche unterordnen. Der Mindestabstand zur Hauskante muß 1,50 m betragen.

Turmartige Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Es ist nur eine Gaubenform pro Dachseite zulässig. Der Abstand der Gauben zueinander muß mind. 1.0 m betragen.

Zwerch-/Standgiebel sind mit max. 1/3 der Länge der Hauptfassadenlänge und einem Mindestabstand von 2,50 m zur Hauskante zulässig. Der First der Zwerchgiebel muss mind. 1,0 m unter dem Hauptdachfirst liegen.

Dacheinschnitte, wie Loggien, sind im MI 2 straßenseitig nicht zulässig.

Die Dachdeckung hat im MI 2 durch kleinteilige Dachelemente zu erfolgen. Dacheindeckungen in den Farben grün, gelb, violett oder blau sowie glänzende oder stark reflektierende Deckungen sind im MI1, MI 2 und MI 3 nicht zulässig.

Dachüberstände sind im MI 1, MI 2 und MI 3 im Traufbereich straßenseitig bis zu 0,30 m zulässig. Der seitliche Dachüberstand ist bis 0,60 m zulässig.

Untergeordnete Seitendächer sind vom Hauptdach abgesetzt zulässig. Für diese Dächer sind auch abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dachdeckungen zulässig.

Nutzung der Sonnenenergie: Kollektoren oder Solarzellenplatten sind knapp über oder in der Dachfläche, jedoch nur neigungsparallel zulässig.

Fassaden:

Die straßenseitigen Fassaden im MI 2 sind nur als geputzte Fassaden in matten Farbtönen oder als Natursteinfassaden zulässig.
Grelle Farbtöne sind im MI 2 für alle Bauteile unzulässig,
Im MI 1 und MI 3 sind die Fassaden nur in matten Farbtönen zulässig.
Blechfassaden sind im MI 1, MI 2 und MI 3 nicht zulässig.

Fensterlose Fassaden sind im MI 1, MI 2 und MI 3 straßenseitig nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Betonfassaden oder Modulfassaden zur Sonnenenergienutzung im MI 1.
Gerundete Fassadenabschlüsse sind im MI 1, MI 2 und MI 3 nicht zulässig.
Eine Zusammenfassung einzelner Parzellen in Dach oder Fassade ist im MI 2 nicht zulässig.

Im MI 2 sind freistehende Kamine oder als Vorsprung ausgebildete Kamine nicht zulässig.

Antennenanlagen oder Satellitenantennen sind nur vom Straßenraum nicht einsehbar zulässig.
Im MI 2 sind straßenseitige Balkone nicht zulässig.
Im MI 2 ist ein Kniestock nur bis ca. 0.5 m, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Sparren an der Außenkante der Außenwand zulässig.

Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann oder müssen wasserdicht ausgebildet werden.

Im MI 1 sind straßenseitige Einfriedungen nur in einheitlicher Oberfläche als geputzte Wand, aus Naturstein, Sichtmauerwerk oder Betonmauer in einer Höhe von 1.20 - 2.0 m zulässig.
Tore und Türen in dieser Einfriedung sind nur undurchsichtig zulässig.
An der Grundstücksgrenze zum Seibertsbach sind im MI 1 und MI 4 Einfriedungen in geschlossener Bauweise nicht zulässig.

Werbeanlagen

Im MI 1, MI 2 und MI 3 sind Werbeanlagen zulässig. Die Anbringung der Werbeanlagen ist jedoch nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.

Die Größe der einzelnen Werbeanlage darf 2,0 m² nicht überschreiten und muss mindestens 0.60 m unterhalb der Traufe des Gebäudes von der Straßenseite aus gesehen angebracht werden.

Leuchteinrichtungen für Blink- und Wechsellicht sind generell unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

HW Hochwasergrenze, nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan übernommen

D Denkmal lt. Denkmalliste auf Flur 254/2 (nicht im Plangebiet)

HINWEISE

86/6 Flurnummer

1330 Grundstücksgrenze / Flurnummer

bestehende Gebäude

Faktischer Überschwemmungsbereich:

Ein Großteil des Bebauungsplanes liegt im faktischen Überschwemmungsgebiet des Seibertsbaches und weist damit nicht die Hochwassersicherheit für ein 100-jährliches Hochwasser auf. Sollten Häuser neu gebaut werden, ist im Einzelfall eine hochwassersichere Bauweise zu prüfen.

Abbruch von Gebäuden:

Vor Gebäudeabbruch im Winterhalbjahr ist zu prüfen, ob Fledermausquartiere vorliegen.

VERFAHRENSVERMERKE ZUM BEBAUUNGSPLAN :

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Mitterteich hat am 02.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich „Altstadt" - „Martin-Zehendner-Straße" - Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB - im beschleunigten Verfahren, beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 hat zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, einschließlich schalltechnischer Untersuchung, in der Fassung vom 08.06.2009 in der Zeit vom 15.06.2009 bis 15.07.2009 stattgefunden.
Schreiben an die Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange vom 12.06.2009.

Der Bebauungsplan mit Begründung, einschließlich schalltechnischer Untersuchung in der Fassung vom 08.06.2009, redaktionell ergänzt am 27.07.2009, wurde durch den Stadtrat am 27.07.2009 als Satzung gemäß § 10 BauGB und Art. 81 BayBO beschlossen.

(Siegel)

Mitterteich, den 09.09.2009
STADT Mitterteich

Grillmeier
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 09.09.2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan für den Bereich „Altstadt" - „Martin-Zehender-Straße" ist damit in Kraft getreten.

(Siegel)

Mitterteich, den 09.09.2009
STADT Mitterteich

Grillmeier
1. Bürgermeister

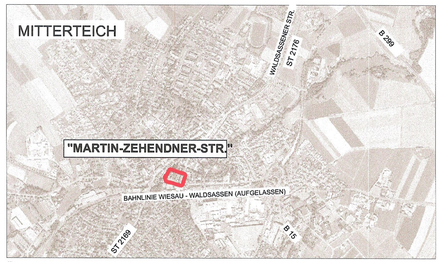
VERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "ALTSTADT" - "MARTIN-ZEHENDNER-STR."

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

FLUR NR. 829/5 bis 829/8, 829/12, 829/13 TF, 829/14, 829/16, 829/17 829/19 TF, 829/20 GEMARKUNG MITTERTEICH

STADT MITTERTEICH

LANDKREIS TIRSCHENREUTH



Übersichtsplan M 1:15.000

FASSUNG: 08.06.2009
Redaktionell ergänzt: 27.07.2009
M 1:1000

PLANFERTIGER:

DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
STÄDTEPLANER SRL

POMMERNSTRASSE 20
93073 NEUTRAUBLING
TEL 09401 880 400
FAX 09401 880 401
BARTSCH @ R - KOM .NET