

Bebauungsplan "GE Birkigt"

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit der jetzige Geltungsbereich festgesetzt ist.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- a) § 9 Abs. 1 und 7 Baugesetzbuch (BauGB) (BGBl. I S. 2253)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 -15 BauNVO)

1.1.1 GE = Gewerbegebiet , (§ 8 BauNVO).

Nach §8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO sind im Bebauungsplangebiet „GE Birkigt“ keine Wohnungen zulässig.

Die als Ausnahme aufgeführten Nutzungen nach §8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind allgemein zulässig (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§16 Abs.2 u. 3 und § 17 BauNVO)

1.2.1 max. 0,7 Grundflächenzahl (GRZ), sofern sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die festgesetzten Grundflächenzahlen zulässig.

1.2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen bemißt sich nach der Wandhöhe (WH). Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von dem mittleren neu festzusetzenden Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluß der Außenwand.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise, es gilt die offene Bauweise ohne Längenschränkung;
im übrigen siehe Planeinschrieb

1.4 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO).

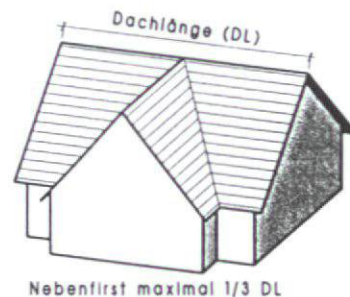
Oberirdische Stellplätze sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.5 Zu- und Abfahrten

Eine direkte Zu- und Abfahrt von der Umgehungsstraße B 299 zu den einzelnen Grundstücken bzw. zu den Stellplatzflächen ist nicht zulässig.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragene Stellung der baulichen Anlage (Hauptfirst- und Hauptgebäuerichtung) ist einzuhalten. Nebenfirste sind bis zu 1/3 Länge des Hauptgebäudes zulässig (siehe nebenstehende Systemskizze).



1.7 Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind Einzelbäume und Baumgruppen sowie Sträucher anzupflanzen; standortheimische Laubbäume und Sträucher wie z.B. Spitzahorn, Eschen, gemeiner Holunder sind zu verwenden.

Hinweis 1:

Die im Randbereich des Gebietes verlaufende 30-kV-Kabeltrasse darf innerhalb des Schutzstreifen von 5 m (2,5 m Abstand zum Kabel) nicht bepflanzt werden.

Hinweis 2:

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen entlang der Gasleitung nur im lichten Abstand von 2,0m rechts und links der Leitungssachse nach örtlicher Einweisung durch den zuständigen Beauftragten (PLEdoc GmbH, Betriebsstelle Waldersdorf) gepflanzt werden.

1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Festsetzung einer Ausgleichsfläche nach § 1a Abs 3 BauGB auf FlNr.614/3 der Gemarkung Pfaffenreuth als externe ökologische Ausgleichsfläche gemäß Beiplan.

Festlegung der Maßnahmen:

- Bodenabtrag im oberen östlichen Bereich zur Ausbildung eines mageren, westexponierten Hangbereiches. Hierbei ist die vorhandene Hecke an der östlichen Grundstücksgrenze zu sichern.
- Bodenauftrag auf Teilflächen im unteren westlichen Bereich zur Ausbildung wechselfeuchter Standorte
- Sukzessionsentwicklung

Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz Bau GB wird für diese Änderung kein Ausgleich erforderlich sein.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, nachdem das Änderungsverfahren noch vor dem 20.07.2004 eingeleitet wurde (§ 233 BauGB).

2. Örtliche Bauvorschriften

Artikel 91 (1) BayBO

2.1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude

2.1.1 Dachform und Dachdeckung

Dachform: Flachdach, Satteldach und Sheddach. Bei Flachdächern oder ähnlichen Dächern sind extensive Dachbegrünungen erwünscht. Kies-schüttungen sind zulässig. Bei Sheddächern sind Glasbelichtungen zulässig.

2.1.2 Material und Farbgebung

Sie sind so zu wählen, daß das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird; zu bevorzugen sind natürliche Materialien wie Putz und Holz; z.B. Verkleidungen aus großformatigen Zementplatten, aus Kunststoff oder Metall, Sichtbeton und Waschbeton sind nur mit farblicher Behandlung zulässig. Alublech in blendfreier Ausführung (eloxiert). Für die Farbgebung sind gedeckte, auf die nähere Umgebung abgestimmte Farbtöne zu wählen.

An fensterlosen Wänden und Fassaden, ab einer Fläche von 40 qm sind die Wände mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2.2 Äußere Gestaltung von Garagen

Zusammenhängende, nebeneinander stehende Garagen oder überdachte Stellplätze sind in Form, Material und Farbgebung stets einheitlich zu gestalten.

2.3 Werbeanlagen

2.3.1 Werbeanlagen dürfen nicht als Dachaufbauten angebracht werden. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, bewegliches Licht und Farbmischungen nicht erlaubt. Unmittelbar an der Außenwand angebrachte Werbeflächen sind auf 1/4 der Fassade zu begrenzen.

2.3.2 Werbetürme (Pylone) Höhe max. 20,0 m müssen sich auf die Stätte der Leistung beziehen.

2.3.2.1 Werbetürme (Pylone) dürfen bis 20,0 m Abstand zum Rand der Fahrbahn der übergeordneten Straße (Staatsstraße, Bundesstraße) nicht erreicht werden.

2.3.2.2 Im Bereich 20,0 m bis 40,0 m Abstand zum Rand der Fahrbahn sind Werbetürme (Pylone) zulässig.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf nicht beeinträchtigt werden.

2.4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind generell genehmigungspflichtig.

2.6 Stützmauern

Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind - soweit nicht im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen - unzulässig.

2.7 Einfriedigungen

Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur lebende Einfriedigungen in der Art von Feldhecken, Hecken und darin einbezogen Maschen- und Knüpfdrahtzäune bis 1,80 m Höhe zulässig. Entlang von Feldwegen und von öffentlichen Verkehrswegen ist ein Mindestabstand von 0,6 m einzuhalten.

Einfriedigungen entlang der B 299 und des Autobahnzubringers sind durchgehend geschlossen (ohne Tür und Tor) auszuführen.

2.8 Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, nicht jedoch LKW-Stellplätze.

2.9 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Der natürliche Geländeverlauf darf bis maximal 1,5 m verändert werden. Die Geländebeziehungen der Angrenzergrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen. In den Bauanträgen sind die vorhandene und geplante Geländeoberkante anhand von Geländeschnitten mit Maßangaben darzustellen. Betonstützmauern sind entweder zu begrünen oder mit gedeckten Farben zu streichen. Bei der Gestaltung von Lärmschutzanlagen kann das Gelände entsprechend den technischen Erfordernissen angeschüttet werden.

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu

ersetzen. Bestehende bzw. durch Pflanzgebot festgesetzte Laub- oder Obstbäume werden angerechnet.

Für die gewerblich genutzten Grundstücke sind von einem qualifizierten Landschaftsplaner (Landschaftsarchitekt) objektbezogene Grünplanungen bei der Fertigstellung des Gebäudes vorzulegen.

2.10 Gebäudehöhen

Die in der Nutzungsschablone festgelegte maximale Wandhöhe (WH) muß hierbei bei mindestens $\frac{2}{3}$ Länge der Gebäudeseiten eingehalten werden. Bis zu $\frac{1}{3}$ Länge der Gebäudeseiten kann die Höhe bis 1,00 m bei zurückspringenden Gebäudeseiten überschritten werden.

3. Hinweise

- 3.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Es sind wasserdurchlässige Beläge in größtmöglichem Umfang zu verwenden.
- 3.2 Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten.
- 3.3 Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbelichtungen) sind so anzubringen, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 93 nicht geblendet werden.
- 3.4 Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
- 3.5 Anpflanzungen entlang der Bundesstraße 299 und der Staatsstraße 2169 sind mit dem Straßenbauamt Weiden (Sachgebiet Landschaftspflege) abzustimmen.

4. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß	vom	08.11.1993
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	25.11.1993
Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	20.04.1994 20.05.1994
Schreiben erneute Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentl. Belange	vom bis	06.07.2001 06.08.2001
Schreiben und Bekanntmachung Feststellung des Entwurfs	vom am	28.06.2001 25.07.1994 neu. 10.09.2001
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom bis	25.11.2001 20.12.2001
laut öffentlicher Bekanntmachung Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	vom am	12.11.2001 11.03.2002
Vorlage zur Genehmigung	am	22.03.2002
Genehmigung LRA	vom	17.04.2002 (AZ. 610/13-32-Mr)
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung, Bebauungsplan rechtsverbindlich (§ 12 BauGB)	am	30.04.2002

Gefertigt: Göppingen, den 10.12.1993/21.03.1994/08.06.2001/Sept. 2001/
30.04.2002/ 06.10.2003

PS-Planung und Stadtentwicklung GmbH
Planungsgruppe Städtebau
Willi-Bleicher Str. 3, 73033 Göppingen
Telefon 07161/978100
Telefax 07161/9781033

Az. II/20-610/3/50
Bebauungsplan „GE Birkigt“ der Stadt Mitterteich;
Änderung der Zulässigkeit von Wohnungen

VERFAHRENSWEG

Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 06.10.2003 wird der Bebauungsplan wie folgt geändert:

Der Absatz unter Ziffer 1.1.1 – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO), sofern sie unmittelbar im Zusammenhang mit dem Gewerbe erstellt werden.

wird geändert auf:

Nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO sind im Bebauungsplangebiet „GE Birkigt“ keine Wohnungen zulässig.

Begründung:

Die Lage des Baugebietes an zwei stark befahrenen öffentlichen Verkehrsstraßen (Staatsstraße vom Kreisverkehr in Richtung Mitterteich und Bundesstraße vom Kreisverkehr zur Autobahn) lässt keine gesunden Wohnverhältnisse erwarten. (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) Auch durch den Fahrverkehr im Baugebiet selbst werden erforderliche Lärmwerte für ein gesundes Wohnen nicht eingehalten. Die bisherige Bautätigkeit in diesem Gebiet hat gezeigt, dass Wohnungen nicht erforderlich sind. Um den Anforderungen nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB (gesunde Wohnverhältnisse) gerecht zu werden, wird die bisher ausnahmsweise zulässige Errichtung von Betriebswohnungen geändert auf keine Zulässigkeit von Wohnungen.

Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB wird für diese Änderung kein Ausgleich erforderlich.

Verfahrensweg:

Änderungsbeschluss des Stadtrates (§ 2 Abs. 1 BauGB)	vom 06.10.2003
Bekanntmachung	vom 07.10.2003
vorgezogene Bürger- und Behördenbeteiligung	vom 15.10.2003 bis 17.11.2003
Schreiben	vom 07.10.2003
Bekanntmachung	vom 07.10.2003
Beschluss Stadtrat über Planentwurf und öffentliche Auslegung	vom 01.12.2003
öffentliche Auslegung	vom 29.12.2003 bis 29.01.04
Bekanntmachung	vom 17.12.2003
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange	vom 17.12.2003
Behandlung der vorgebrachten Anregungen durch den Stadtrat	vom 01.03.2004
Abschließende Billigung des Planentwurfes/ Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 3 BauGB)	vom 01.03.2004
Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Bekanntmachung (Bebauungsplan rechtskräftig)	vom 05.04.2004

Az. II/20-610/3/50

Bebauungsplan „GE Birkigt“ der Stadt Mitterteich

- Änderung der Straßenführung / Wendeanlage
- Änderung der Zulässigkeit von Werbeanlagen (Werbetürme)

VERFAHRENSWEG

Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 14.06.2004 wird der Bebauungsplan wie folgt geändert:

Änderung der Straßenführung / Wendeanlage

Die bisher im Plan grafisch eingetragene Wendeanlage wird dahingehend geändert, dass eine Wendeanlage nach den Richtlinien der EAE auf den Pl.Nrn. 1471/1 und 1471 Tfl. Gmk. Mitterteich zur Ausführung kommt, mit der Vorgabe, dass die Grundstücke Fl. Nrn. 1471, 1470, 1352, 1352/3, 1473 und 1475 Gmk. Mitterteich — (wie bisher)- von der Wendeanlage erschlossen werden, bzw. bei einer Grundstücksteilung sichergestellt wird (dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht), dass diese Hinterlieger-Grundstücke durch die Erschließungsanlage mit Wendehammer erschlossen sind.

Eine direkte Zu- und Abfahrt von der Umgehungsstraße B 299 ist nicht zulässig.

Ziffer 2.3 — Werbeanlagen

Die Ziffer 2.3 wird um einen zweiten Absatz wie folgt ergänzt:

Werbetürme (Pylone) Höhe max. 20,0 m müssen sich auf die Stätte der Leistung beziehen.

- a) Werbetürme (Pylone) dürfen bis 20,0 m Abstand zum Rand der Fahrbahn der übergeordneten Straße (Staatsstraße, Bundesstraße) nicht errichtet werden.
- b) Im Bereich 20,0 m bis 40,0 m Abstand zum Rand der Fahrbahn sind Werbetürme (Pylone) zulässig
(Hier bedürfen sie der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde).

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf nicht beeinträchtigt werden.

Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäß § 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB wird ifir diese Änderung kein Ausgleich erforderlich.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, nachdem das Änderungsverfahren noch vor dem 20.07.2004 eingeleitet wurde (§ 233 BauGB).

Begründung:

Änderung der Straßenführung

Aufgrund der geänderten Besitzverhältnisse der einzelnen Grundstücke, ist die geplante Wendeanlage nicht mehr brauchbar.

Aus diesem Grund musste eine neue Wendeanlage geplant werden, die nach Westen geschoben wird.

Diese gewährleistet, dass die einzelnen Grundstücke direkt von der Wendeanlage erschlossen werden.

Bei zukünftigen Teilungen der einzelnen Grundstücke sind die von der Anlage gesehenen hinteren Grundstücke über Geh- und Fahrrechte dinglich zu sichern

Werbeanlagen:

Mit der Zulassung der Errichtung von Werbetürmen (Pylone) wird den bereits angesiedelten Unternehmen bzw. zukünftigen Bauherren (Unternehmen) die Möglichkeit gegeben, Werbewirksam auf ihre Produkte bzw. auf ihr Unternehmen hinzuweisen.

Verfahrensweg:

Änderungsbeschluss des Stadtrates (§ 2 Abs. 1 BauGB)

vom 14.10.2004

Bekanntmachung

vom 02.11.2004

Beteiligung der Öffentlichkeit

vom 10.11.2004 bis 10.12.2004

Schreiben Beteiligung der Behörden

vom 02.11.2004

Bekanntmachung

vom 02.11.2004

Beschluss Stadtrat über Planentwurf

und öffentliche Auslegung

vom 17.01.2005

öffentliche Auslegung

vom 15.02.2005 bis 15.03.2005

Bekanntmachung

vom 07.02.2005

Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange

vom 07.02.2005

Behandlung der vorgebrachten Anregungen
durch den Stadtrat

vom 11.04.2005

Abschließende Billigung des Planentwurfes/
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 3 BauGB)

vom 11.04.2005

Vorlage zur Genehmigung beim Landratsamt
Das Landratsamt hat am 22.08.2005

vom 25.05.2005

(Az. 615/13-32 Mr) die Änderung genehmigt.

Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit
Bekanntmachung (Bebauungsplan rechtskräftig)

vom 15.11.2005

Änderung gefertigt: RR

Mitterteich, den 29.10.2004/17.01.2005

Dipl.-Ing. TU Architekt

Rüdiger Reichenberger

Dennerleinplatz 1

95666 Mitterteich

Tel.: 09633/3894

Fax: 09633/3895

Dipl.-Ing. TU Architekt
Rüdiger Reichenberger
Dennerleinplatz 1
95666 Mitterteich
Tel.: 09633/3894
Fax: 09633/3895

Dipl.-Ing. TU Architekt
R. Reichenberger

Mitterteich, den 15.11.2005

Bürgermeister

R. Grillmeier



II/20-610/3/50

Bebauungsplan „GE Birkigt“

SATZUNG

„Aufgrund von § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO), sowie Art. 23 Gemeindeordnung (GO) erlässt die Stadt Mitterteich mit Beschluss vom 11.04.2005 folgende

Satzung für den Bebauungsplan „GE Birkigt“

§ 1

Der vom Dipl.-Ing.TU Architekt Reichenberger, Mitterteich gefertigte Bebauungsplan für das Gebiet „GE Birkigt“ in der Fassung vom 17.01.2005 wird hiermit beschlossen. Dieser Bebauungsplan mit rechtsverbindlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Mitterteich, den 18.04.2005
STADT

Grillmeier
Bürgermeister“

