

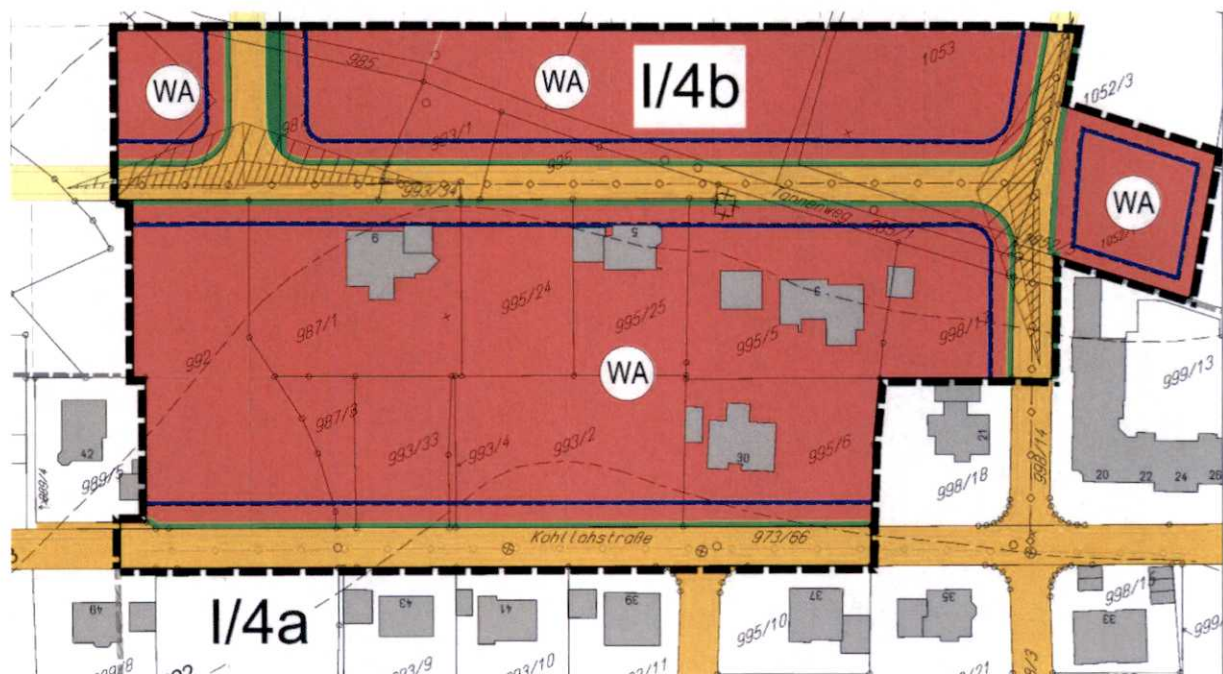
Gemeinde Mitterteich

1. Änderung des Bebauungsplanes „Tannenweg I/4b“

06.05.2013
redaktionell ergänzt 01.07.2013

BEGRÜNDUNG

Die Änderung, Erweiterung umfasst die Flurnummern 985 Tfl., 985/1, 987 Tfl., 987/1, 987/3, 992 Tfl., 993/1, 993/2, 993/33, 993/34, 993/4, 995, 995/24, 995/25, 995/5, 995/6, 1052/1, 1053 Tfl., 973/66 Tfl., 1052/3 Tfl., 986 Tfl., 1056 Tfl., 1054 Tfl., 1051 Tfl., 1052/5, 998/14 Tfl. Gemarkung Mitterteich.



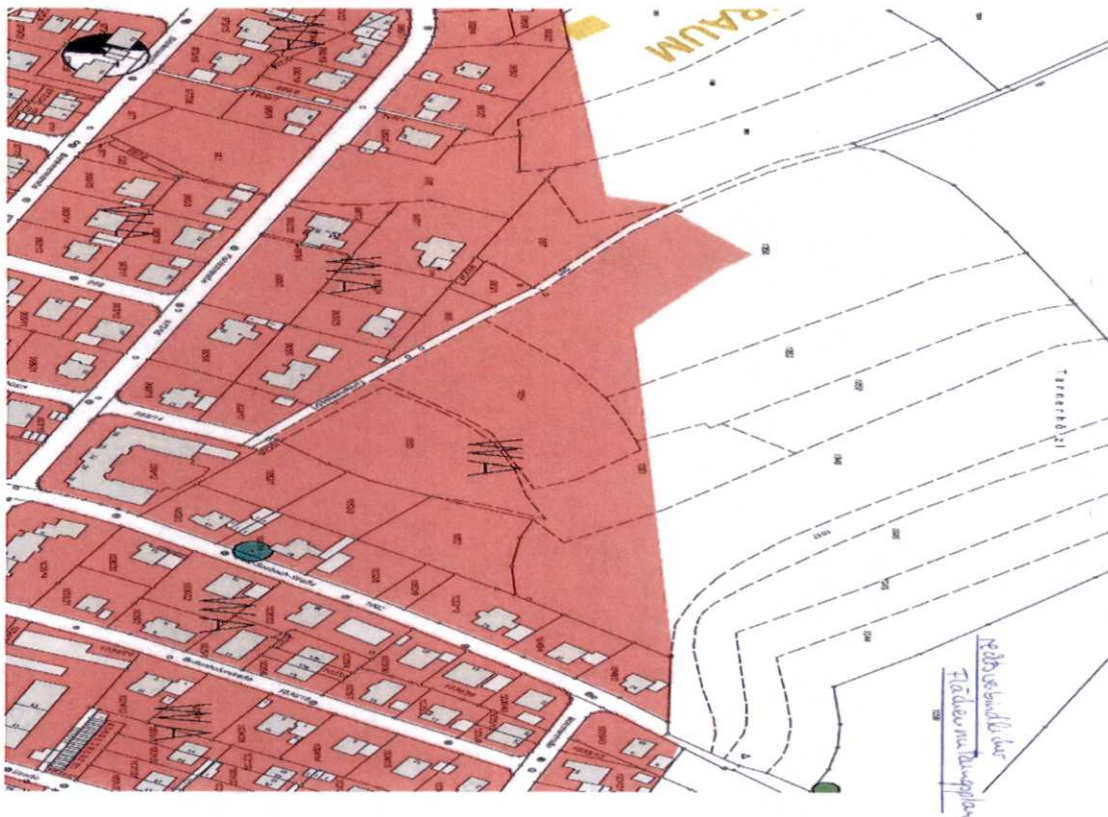
Planfertiger:

Bayerische Landessiedlung GmbH
Bahnhofstrasse 29
95444 Bayreuth
Telefon 0921/7842-0
Telefax 0921/7842-20
standortentwicklung@bls-bayern.de

1 Planungsrechtliche Situation

Die Stadt Mitterteich verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan, rechtsverbindlich seit 20.03.2008, sowie über einen rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Tannenweg I/4b“ in der 1.Änderung vom 01.03.1985.

In dem FNP war der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schon als wohnbaulicher Entwicklungsbereich (WA) dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan

Somit konnte das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs.2 BauGB eingehalten werden.

Aus naturräumlicher Sicht gibt es keine Konflikte.

Die Bürger haben im Rahmen der frühzeitigen und der öffentlichen Auslegung der ersten Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB Gelegenheit, sich über die Folgen der Änderung zu informieren und ihre Stellungnahmen in das Planverfahren einzubringen.

2 Planungsanlass

Die Stadt Mitterteich möchte auf baugestalterische Nachfragen der Bürger die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans lockern und die freie Auswahl der Firstrichtungen ermöglichen. Durch diese Maßnahme kann eine größere Vielzahl an Gebäudetypen errichtet werden.

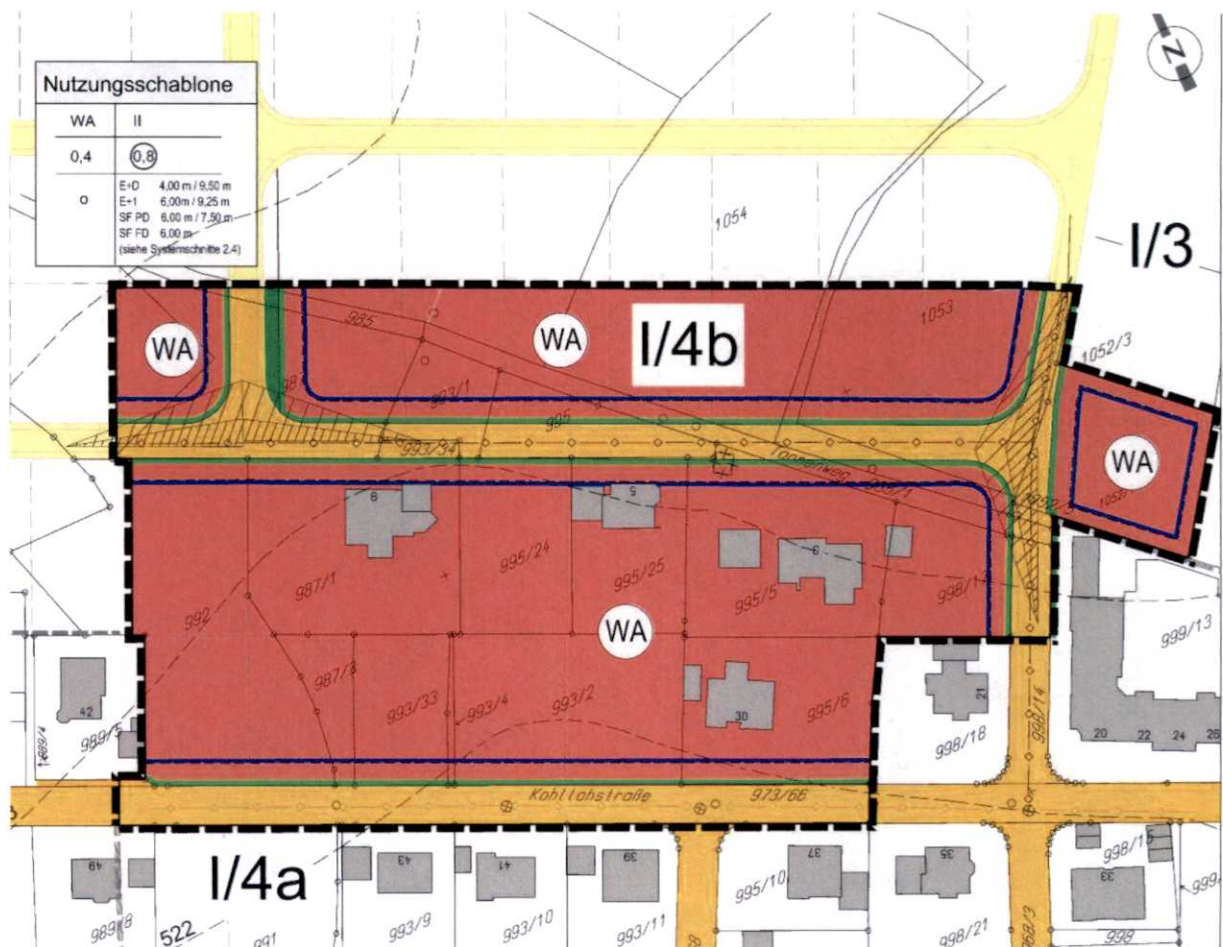
Die Änderung umfasst im Wesentlichen:

- Änderung der Bautypen
- Änderung der Festsetzungen zur Dacheindeckung
- Änderung der Festsetzungen zu den Nebengebäuden

Des Weiteren wird der Geltungsbereich um das Grundstück mit der Flurnummer 1052/1 erweitert.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den ursprünglichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans. Neu hinzu kommt das Grundstück mit der Flur-Nr. 1052/1.



Lage des Geltungsbereiches

4 Geplante bauliche Nutzung

Das durch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasste Gebiet ist ca. 24.922 m² groß.

Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

Nettobauland (WA)	ca. 20.681 m ²	=	82,9 %
Verkehrsflächen und Gehwege einschl. Straßenbegleitgrün	ca. 4.241m ²	=	17,1 %
Gesamt	ca. 24.922 m ²	=	100 %

Das vorliegende Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Anzahl der Bauplätze

Im Plangebiet ist entsprechend der vorgeschlagenen Parzellierung im vorliegenden Planentwurf das Errichten von 21 Einzelhäusern vorgesehen. Davon sind bereits 4 mit Einfamilienhäusern bebaut.

Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl wird im Baugebiet mit max. 0,4 festgesetzt.

Geschoßflächenzahl

Die Geschoßflächenzahl wird mit max. 0,8 festgesetzt.

5 Ökologischer Ausgleich

Der Geltungsbereich wird bei der 1. Änderung vergrößert um ein Wohngrundstück im Osten auf intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche. Bei den grünordnerischen Festsetzungen und bei den Festsetzungen der GRZ ergeben sich im übrigen Geltungsbereich keine Veränderungen, so dass lediglich 1167 m² für das neue Wohngrundstück auszugleichen wären.

Nach dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung wäre ab einer GRZ von größer als 0,35 ein Kompensationsfaktor in der Spanne von 0,3 bis 0,6 zu wählen. Es wird in diesem Fall der Faktor 0,4 angesetzt.

Begründung: Die GRZ von 0,4 liegt nur knapp über dem Wert 0,35 und das Grundstück schließt an vorhandene Bebauung an und füllt eine Lücke zu bestehenden Bebauung aus, so dass der zusätzliche Eingriff insbesondere auf Landschaftsbild und auch Bodenhaushalt als eher gering einzuschätzen ist. Allerdings dürfen dabei die vorhandenen Laubgehölze auf dem südlich angrenzenden Grundstück durch Abgrabungen im Wurzelbereich nicht in ihrem Bestand gefährdet werden.

Der notwendige Ausgleichsbedarf von 467 m² wird über das Ökokonto der Stadt Mitterteich in Ansatz gebracht.

6 Sonstiges

Es sind keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder Altlasten bekannt. Ebenso gibt es keine Anhaltspunkte für Bau- und Bodendenkmäler.

Seitens der E.ON AG wird beabsichtigt im Zuge des Straßenausbaues eine Gasversorgungsleitung zu verlegen. Es besteht dann die Möglichkeit einer Erdgasversorgung.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bäume und tiefwurzelnde Sträucher nur im lichten Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden dürfen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

aufgestellt:

Bayreuth, den 06.05.2013, redaktionell ergänzt 1.7.2013
Bayerische Landessiedlung GmbH

BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG GMBH
Bereich Standortentwicklung und Städtebau
Bahnhofstrasse 29 95444 Bayreuth
Telefon 0921/7842-0 Fax 0921/7842-20
Internetadresse www.bls-bayern.de
eMail standortentwicklung@bls-bayern.de



Steyr
STADT MITTERTEICH
22.07.2013

Grillmeier
Bürgermeister

