

# Verbindlicher Bauleitplan mit Grünordnungsplan

## II/2 „Links der Großbüchlber- ger Straße“, 2. BA - 6. Änderung

Verfahren nach § 13 BauGB

### Textliche Festsetzungen und Hinweise (Teil B)



#### Stadt Mitterteich

Erster Bürgermeister Roland Grillmeier  
Kirchplatz 12  
95666 Mitterteich

**STADT MITTERTEICH**

Mitterteich, den 22. Juli 2016

Stempel/Unterschrift



#### Planverfasser:

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

DIPL.-ING. (FH) B. BARTSCH  
BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING

BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL 0941 463 709 - 0  
FAX 0941 463 709 - 22  
INFO@B-BARTSCH.DE

Sinzing, den 13.7.16

Stempel/Unterschrift

Fassung vom 07.12.2015, red. ergänzt: 04.07.2016

## SATZUNG

Aufgrund von § 10 und § 13 Abs. 1 i.V.m. § 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Mitterteich mit Beschluss vom 04.07.2016 folgende

### Satzung

## zur Änderung des Verbindlichen Bauleitplans mit integrierter Grünordnung für das Wohngebiet (WA)

### II/2 „Links der Großbüchlberger Straße“, 2. BA - 6. Änderung.

Die Bestandteile der Satzung sind:

- Teil A: Planzeichnung
- Teil B: Textliche Festsetzungen, Hinweise und Verfahrensvermerke      31 Seiten
- Teil C: Begründung      7 Seiten

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung entspricht der Planzeichnung in der Fassung vom 07.12.2015, red. ergänzt am 04.07.2016.

## Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Bereich des Bebauungsplanes II/2 „Links der Großbüchlberger Straße“, 2. BA - 6. Änderung“ gilt die vom

**DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH**

STADTPLANER SRL

LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL 0941 463 709 - 0  
FAX 0941 463 709 - 22  
INFO@B-BARTSCH.DE

ausgearbeitete Planzeichnung (Teil A) in der vorliegenden Fassung, die zusammen mit den textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensvermerken (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans II/2 „Links der Großbüchlberger Straße“, 2. BA, innerhalb welchem ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Ferner sind Erschließungsanlagen Bestandteil der Festsetzungen.

## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I.1 Geltungsbereich

Für das Gebiet „Links der Großbüchlberger Straße II“ wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst, wie im Planblatt dargestellt, die Fl.Nr. 1096, Gemarkung Mitterteich.

### I.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch das Planblatt bestimmt.

Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

Für die Nebengebäude (Garagen) ist eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) zulässig. Die Wohnnutzung über den Garagen wird zugelassen, sofern die Garage mit dem Hauptgebäude (Wohnhaus) verbunden ist. Wohnnutzung über einzelstehenden Garagen ist nicht zulässig.

### I.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### I.4 Gestaltung der Baukörper

Die Gebäudewände über dem natürlichen Gelände (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut), bezogen auf die höchstgelegene Geländeoberfläche an der Außenwand (Traufseite) des Gebäudes, dürfen folgende Höhe nicht überschreiten:

- bei E + D:

Bautyp: Ein- bis Zweifamilienhaus, Doppelhäuser = 4,05 m  
(Parz. 10-33, 35-38, 39-61)

- bei E + I + D:

Bautyp: Stockhaus: = 6,05 m  
(Parz. 34)

- bei E + I + D:

Bautyp: Mehrfamilienwohnhaus = 7,35 m  
(Parz. 1-9)

Dachunterstände sind knapp zu bemessen.

Traufe: bis zu 40 cm

Ortgang: bis zu 30 cm

Zulässig sind nur rechteckige, jedoch nicht quadratische Baukörper (Grundriß), wobei zwingend die Längsseite als Traufseite festgesetzt wird.

Bei Doppelhausbebauung hat sich der Nachbauende in seiner Dachneigung, seiner Firsthöhe, seiner Materialwahl und in den Proportionen an den Erstbauenden zu orientieren.

Wintergärten sind grundsätzlich möglich und erwünscht. Sie sind im Ausmaß dem Hauptbau unterzuordnen.

Fassadenverkleidungen in Plattenbauweise, o.ä., sind ausgeschlossen.

Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Soweit sie an Gebäuden befestigt sind, darf die Gesamtfläche 0,60 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die im Planblatt dargestellte Firstrichtung wird vorgeschlagen. Die Dachneigung beträgt 42° (+/- 2°).

Als Dachdeckung werden kleinteilige Dachelemente, z. B. Biberschwanz oder Dachpfanne in ziegelroter Farbe vorgeschrieben. Engobierte Dachziegel sind ausgeschlossen.

Negative Dachgauben sind ausgeschlossen. Einzelgauben dürfen nicht breiter als 1,30 m sein. Die Fenstereinteilung soll als stehendes Format nachgewiesen werden. Bei den Mehrfamilienhäusern (Parz. 1-9) sind auch Doppelgauben zugelassen bis zu einer maximalen Breite von 2,60 m.

Dachgauben sind bei Nebengebäuden zulässig.

Zwerggiebel sind im inneren Drittel der Dachflächen möglich.

Eingangs- und Balkonüberdachungen beim Gebäudetyp E + D sind möglich (Dachüberstände max. 1,50 - 2,00 m).

### **1.5 Stellplätze und Garagen**

Für jede Wohneinheit sind mindestens 2,0 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen.

Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze hat sich der Nachbauende hinsichtlich der Dachneigung und Firstrichtung an den Erstbauenden zu orientieren. Ausnahmen sind zulässig.

Die Garagen sind in ihrer Dachform und Dachneigung auf das Hauptgebäude abzustimmen.

Kellergaragen sind unzulässig (vgl. hierzu 2. Änderung zu Parzelle 30-33).

Krüppelwalm an der Grenze ist nicht zulässig.

Die Wandhöhe beträgt max. 3,00 m (vgl. Art. 6 Abs. 9 BayBO). Dachbalkone über den Garagen sind nicht zulässig.

Die im Planblatt gekennzeichneten Garagenstandorte sind Empfehlungen. Die Errichtung von Garagen außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen ist-zulässig.

Die im Planblatt dargestellten Firstrichtungen sind Empfehlungen.

### **1.6 Hinweise**

Eingangstüren aus Aluminium, Kupfer oder ähnlichen Metallen sollten nicht verwendet werden.

Sonnenkollektoren sind zulässig. Sie sollten gestalterisch als technisches Element in die Dachfläche integriert werden.

Ist eine Einfriedung der privaten Grundstücke gewünscht, sollten diese sockellos ausgeführt werden, damit eine Durchgängigkeit für Amphibien und Kleinsäuger ermöglicht wird.

### **1.7 Wasserwirtschaftliche Hinweise**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist das Baugebiet derzeit unproblematisch.

### **I.8 Landwirtschaftliche Hinweise**

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann von der Kleinbüchlberger Straße aus erfolgen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit der Anbindung über den Nordteil des Baugebietes. Der Ausbau der Anbindung ist nicht erschließungssichernd.

Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- ◆ Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- ◆ Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- ◆ Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

## II. GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

### II.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen.

Baumscheiben gemäß Planblatt entlang der Erschließungsstraßen sind nicht mit Bodendeckern zu bepflanzen, sondern als Extensivgrün anzulegen und zu pflegen. Es sind einheimische Bäume zu verwenden, Artenauswahl siehe Anlage.

### II.2 Private Grünflächen

Private Vorgärten sowie sonstige private Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen. Extensive Pflege wäre wünschenswert. Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Groß- oder Obstbaum bodenständiger Art zu pflanzen.

Vorgärten und Hausgärten sind unter Verwendung von Kleinbäumen, standortgerechten Ziergehölzern und Zierhecken zu bepflanzen. Hecken aus Nadelgehölzen (Fichte o. ä.) oder Thujen sind nicht zulässig, Artenauswahl siehe Anlage.

Baugebietseingrünung als private Grünstreifen (Parz. 9-11, 14-26).

Die Eingrünung des Baugebietes im Südwesten und Nordwesten ist als Heckenpflanzung durchzuführen. Sie ist mind. als 3-reihige Hecke, im Diagonalverband mit einem Abstand von ca. 1,0 m der Pflanzen untereinander herzustellen.

- a) Die Begrünung, zumindest einer ganzen Seite pro Garage mit Klettergehölz sowie die Begrünung der Wohngebäude, wäre wünschenswert.
- b) Die Freiflächen der Parzellen Nr. 1-9 sollen nicht als Intensivrasen hergestellt werden.
- c) Mietergärten wären wünschenswert. Gemeinschaftsflächen sollen gärtnerisch angelegt und je 100 m<sup>2</sup> mit einem Großbaum bepflanzt werden. Schilder, wie "Rasen betreten verboten" sind nicht erlaubt.

Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

#### Hinweis:

Für die Bepflanzung sind die Abstände nach Art. 47 des Bayerischen Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) vom 20. September 1982 (zuletzt aktualisiert durch GVBl. S. 14) zu beachten.

### II.3 Mindestpflanzqualität

Für die neu zu pflanzenden Einzel- und Alleebäume sollen mindestens dreimal verschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm verwendet werden. Zur Strauchpflanzung werden mindestens dreimal verschulte Heister und Sträucher mit 60 - 100 cm Höhe festgesetzt.

Für die Bepflanzung des zentralen Kinderspielplatzes sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu verwenden.

## II.4 Ausgeschlossene Pflanzen

Im privaten und öffentlichen Bereich sind ausgeschlossen:

- ◆ Blaufichten
- ◆ Silbertannen
- ◆ Thujen
- ◆ Scheinzypressen

## II.5 Artenauswahl zur Neupflanzung

- Anlage -

In Anlehnung an die natürlich potentielle Vegetation werden für die Bepflanzung folgende Arten festgesetzt:

### Großkronige Bäume mind. STU 18-20

Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Tilla cordata	-	Winterlinde
Carpinus betulus	-	Weißbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Juglans regia	-	Walnuss
Aesculus hioopcastaenum	-	Roskastanie
Betula verrucosa	-	Sandbirke
Salix alba	-	Silberweide ( <i>nur innerhalb des Baugebietes</i> )

### Kleinkronige Bäume mind. STÖ 16-18

Betula pendula	-	Birke
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Ainus glutinosa	-	Schwarzerle
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Crataegus prunifolia	-	Rotdorn
Salix caprea	-	Salweide
Populus trémula	-	Espe

### Obstbäume STU 10-12 Halb- und Hochstämme

Malus	-	Apfel
Pyrus	-	Birne
Prunus	-	Pflaume
Prunus	-	Kirsche
Malus silvestris	-	Wildapfel
Pyrus communis	-	Wildbirne } auch Wildsorten
Prunus avium	-	Wildpflaume

### Großsträucher

Sambucus nigra	-	Holunder
Corylus avellana	-	Haselnuss
Viburnum opulus	-	Schneeball
Acer campestre	-	Feldahorn
Salix cineria	-	Aschweide
Salix purpuren	-	Purpurweide
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Syringa vulgaris	-	Flieder {Nicht im Randbereich des
Philadelphus coronarius	-	Falscher Jasmin Baugebietes (=freie Feldflur)

### Sträucher

Frangula alnus	-	Faulbaum
Crataegus oxyacantha	-	Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rubus fruticosus	-	Himbeere
Prunus spinosa	-	Schlehe
Hippophae	-	Sanddorn

### Wildrosen in Sort. (nur rosa canina)

Cornus mas	-	Kornelkirsche (nur innerhalb des Baugebietes)
------------	---	---



Schlingpflanzen (nur an Gebäuden)

Akebia	-	Akebie
Aristolochia durior	-	Pfeifenwinde
Polygonum aubertii	-	Schlingknöterich
Clematis in Sort.	-	Waldrebe
Clematis Hybr.	-	Waldrebe
Vitis vinifera	-	echter Wein

Wurzelkletterer

Campsis in Sort.	-	Trompetenwinde
Euonymus in Sort.	-	Spindelstrauch

### III. BEGRÜNDUNG

#### III.1 Lage und Größe

Das Baugebiet befindet sich im Norden der Altstadt Mitterteichs. Es grenzt im NO mit der Längsseite an die Gemeindeverbindungsstraße Mitterteich - Großbüchlberg, im SO auf der Schmalseite an ein rechtskräftig ausgewiesenes allgemeines Wohngebiet, das vom Cheddletonring abgeschlossen wird. Die beiden übrigen Seiten (SW und NW) schließen an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an.

Das Baugebiet umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 1096 der Gemarkung Mitterteich. Entlang der Großbüchlberger Straße wird ein 5,0 m breiter Grünstreifen als Straßenbegleitgrün in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Die Höhenlage des Baugrundstücks beträgt im Mittel 523 m über NN, bei einem leichten Gefälle in Südostrichtung von ca. 6,0 m, entsprechend 0,17 %.

Um eine bedarfsgerechtere, zeitlich überschaubare Bebauung zu erzielen, wird das Baugebiet in zwei Bauabschnitte gegliedert.

Die Gesamtgröße des Baugrundstücks beträgt 6,59 ha, wobei auf den ersten Bauabschnitt 4,122 ha auf den zweiten Bauabschnitt 2,438 ha entfallen. Der Grünstreifen entlang der Großbüchlberger Straße beträgt 0,18 ha.

#### III.2 Äußere Erschließung

Die Großbüchlberger Straße übernimmt die Funktion der Sammelstraße und bindet das Baugebiet in ca. 800 m Entfernung in Richtung Ortsmitte an die B 299 an. Die Anbindung an die Großbüchlberger Straße selbst erfolgt an insgesamt 3 Stellen, wobei bereits bestehende Kreuzungspunkte als Vernetzung mit dem bestehenden Straßensystem aufgenommen werden (= Kohllohstraße/Konrad-Adenauer-Straße).

#### III.3 Bodenverhältnisse

Geologisch gehört das Gebiet der Stadt Mitterteich zur Phyllitmulde. Die vorwiegenden Gesteine sind Andalusit-Granit-Glimmerschiefer und Biotit-Plagioklas-Gneise.

Entwicklungsgeschichtlich gehört das Untersuchungsgebiet zum Moldanubikum und zum metamorphen Saxothuringikum. Beide Zonen sind nur schwer gegeneinander abgrenzbar, letztere Zone umfasst die Hauptbereiche des Stadtgebiets.

Die aus den vorgenannten Gesteinen entstandenen Bodenarten sind

- a) grusige, lehmige bis stark lehmige Sandböden mit wechselndem Steinanteil
- b) sandige Lehmböden bis Lehmböden, die zum Teil steinig und geröllführend sind.

Vorherrschende Bodentypen sind Braunerden und Parabraunerden die zumeist mittlere Tiefgründigkeit aufweisen. Staunässe in Muldenlagen führt vereinzelt zu Podsolierungserscheinungen. Reine Podsole (humusarme Bleicherde) sind selten.

#### III.4 Bodenordnung

Um den Bedarf an Baugrundstücken möglichst schnell decken zu können und um eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, sind bodenordnende Maßnahmen erfolgt.

Die Stadt hat der Nachfrage nach günstigen Baugrundstücken Rechnung getragen und bereits den größten Teil des Baugrundstückes erworben.

### III.5 Bauleitplanung

Die Stadt Mitterteich besitzt einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (siehe Genehmigung der Regierung der Oberpfalz vom 03.08.1987 und Genehmigungsbekanntmachung vom 17.11.1987). Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Über den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit Bestandteil Landschaftsplan hinaus konnte aufgrund der starken Baulandnachfrage ein bisher landwirtschaftliches Grundstück erworben werden. Das Grundstück war bisher im Flächennutzungsplan mit Bestandteil Landschaftsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt, ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan mit Bestandteil Landschaftsplan für diesen Bereich von landwirtschaftlicher Nutzfläche auf allgemeines Wohngebiet wurde im vorgezogenen Bürger- und Behördenverfahren vom 23.04.93 bis 24.05.93 durchgeführt. Keine negative Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange.

Die Ausweisung des Baugebietes in Verbindung mit der Bauleitplanung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Baugebietsausweisung „Links der Großbüchlberger Straße“ dient der Abdeckung dringenden Wohnbedarfes.

### III.6 Städtebau

Die Wohnbebauung folgt zeilenartig den beiden inneren Erschließungsspannen. Damit ergibt sich eine klare Baustruktur, die sich wie folgt gliedert:

Geschosswohnungsbau in Form von Mehrfamilienhäusern in dreigeschossiger Bauweise entlang der Großbüchlberger Straße.

Die Garagen und Stellplätze für die Geschosswohnungen sind gleichsam als Lärm- und Abschirmriegel zwischen den Wohnhäusern und der Straße angeordnet und unterstreichen nochmals die klar gegliederte Baustruktur. Der Bereich zwischen Wohnhäusern und Straße muss sehr sorgfältig eingegrünt werden, um seine Pufferfunktion erfüllen zu können. Dies bringt den Vorteil, dass fast die Hälfte des Ziel- und Quellverkehrs am Rande des Baugebietes zur Großbüchlberger Straße hin stattfindet. Zur ruhigen Baugebietsseite hin können die Hauptwohnräume der Mehrfamilienhäuser angeordnet werden, so dass für die EG-Wohnungen Gartenanteile, für die Wohnungen in den oberen Geschossen Balkone an der sonnigen Südwestseite möglich werden. Dies soll einer Steigerung der Wohnqualität Rechnung tragen.

Die Anordnung der höheren und dichteren Bebauung erfolgt somit im Innern des Baugebietes zur bestehenden Bebauung hin.

Aufgelockerte Einzelhausbebauung, maximal zweigeschossig in E + D-Bauweise mit Einzel- und Doppelgaragen.

Maßgeblich für die Baukörpersituierung ist die optimale Belichtung und Besonnung.

Die Anordnung der niederen Bebauung erfolgt in aufgelockerter Zeilenform, mehr zum Ortsrand hin.

Auf die Ausformung eines klar definierten Ortsrandes wird besonderes Augenmerk gelegt.

In Baugebietsmitte, am Kreuzungspunkt von Erschließungsspangen und Fußwegen, ist, leicht erreichbar, der Kinderspielplatz angeordnet.

### **III.7 Landschaftsbild und Grünordnung**

Das Baugebiet ist auf Grund seiner Lage am Ortsrand und auf Grund seiner Höhenentwicklung von Nordwesten her weit einsehbar.

Um dem Planungsziel eines aufgelockerten Weichbildes in Verbindung mit einem klar definierten Ortsrand gerecht zu werden, wird eine Randeingrünung auf Privatgrund im Nordwesten und Südwesten festgesetzt.

Die entlang der Großbüchlberger Straße in Verbindung mit einem Fußweg bereits vorhandene Allee wird aufgenommen und bis über den Ortsrand hinaus, gleichsam als Einbindung, weiter durchgezogen.

Haupterschließungsspangen werden gesäumt von großkronigen Baumreihen in Form von Park- und Grünstreifen, die sich in den Bögen und Kurvenzügen erweitern. . Zwei Grünstreifen in die angrenzenden Feldfluren hinaus dienen der Landwirtschaft zur Erschließung.

Der Kinderspielplatz erhält zu den Straßenseiten hin eine zusätzliche Baumreihe, zu den privat genutzten Grünstücken hin eine Hecke als Randeingrünung.

Durch die Festsetzungen der Pflanzgebote auf Privatgrund wird die private Durchgrünung in den „öffentlichen Raum“ hinein mit genutzt, besonders bei den Garagen der Geschosswohnungen, sowie entlang der Haupterschließungsspangen bei den Grundstücken der Einzelhausbebauung.

Die grünordnerischen Maßnahmen zielen auf einen ökologisch orientierten Städtebau hin, der letztlich auch der Wohnqualität zu Gute kommt.

### **III.8 Innere Erschließung**

#### **III.8.a. Straßen**

Das Baugebiet ist über die Großbüchlberger Straße an das Örtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Davon zweigt eine Haupterschließungsspanne an drei Stellen ab, wobei gegenüber der Kohllohstraße bzw. Konrad-Adenauer-Straße eine Vernetzung zum bereits bestehenden Straßensystem besteht.

Von der Haupterschließungsstraße zweigt wiederum eine Nebenerschließungsspanne ab. Dies dient der Realisierung des Baugebietes in zwei Abschnitten.

Die Regelquerschnitte der einzelnen Straßen finden sich in den charakteristischen Schnitten.

Die Fahrerschließung der Parzellen 3, 6 mit 7 erfolgt privatrechtlich über die jeweils davor liegenden Parzellen durch Ablöseverträge. Dies führt zu einer sehr wirtschaftlichen Erschließungsform, bei der ein Großteil des Ziel- und Quellverkehrs am Baugebietsrand bleibt und den dahinterliegenden Bereichen ruhige Wohnlagen mit hoher Wohnqualität ermöglicht.

#### **III.8.b. Fußwege**

Ein Fußweg entlang der Großbüchlberger Straße verbindet das Baugebiet fußläufig mit der Altstadt und bildet mit seiner nördlichen Verlängerung den Anschluss zum Ausflugsziel „Großbüchlberg“. Zweckmäßigerweise sollte hier zusätzlich ein Radweg ausgebildet werden.

Weiterhin erhält die o. g. Haupteerschließungsspanne einseitig einen Fußweg, der durch einen Baum- und Grünstreifen von der Straße abgetrennt ist.

In Höhe des Kinderspielplatzes geht die Mittelspanne in einen reinen Fußweg zu den Feldfluren hin über und bildet eine zusätzliche Vernetzung.

Zum Bauabschnitt I hin, Cheddletonring, besteht eine fußläufige Verbindung.

Der Fußweg wird nicht erschließungssichernd ausgebaut.

### **III.8.c. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene Versorgung der Stadt Mitterteich.

### **III.8.d. Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die OBAG. Die Standorte für Straßenbeleuchtungsmasten werden im Einvernehmen mit der OBAG festgelegt. Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgt mittels Erdkabel.

### **III.8.e. Gasversorgung**

Es besteht die Möglichkeit, an das Ferngasversorgungsnetz anzuschließen.

### **III.8.f. Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung ist zentral vom Landkreis geregelt.

III.9.a. Flächen

(ca.-Flächen, ermittelt aus Messung und Berechnung des Lageplans M 1:1000 vom November 93)

Baugrundstücks- nummer	Fläche m <sup>2</sup>	Bautyp	Bauabschnitt
1	1.040	E + 1 + D	1
2	1.598	E + 1 + D	1
3	1.710	E + 1 + D	1
4	1.754	E + 1 + D	1
5	1.360	E + 1 + D	1
6	1.771	E + 1 + D	1
7	1.880	E + D	1
8	1.672	E + D	1
9	2.375	E + D	1
	15.984		
10	989	E + D	1
11	930	E + D	1
12	576	E + D	1
13	691	E + D	2
14	823	E + D	2
15	819	E + D	2
16	1.073	E + D	2
17	776	E + D	2
18	780	E + D	2
19	753	E + D	2
20	801	E + D	2
21	893	E + D	2
22	821	E + D	2
23	759	E + D	2
24	688	E + D	2
25	677	E + D	2
26	732	E + D	2
27	664	E + D	2
28	580	E + D	2
29	702	E + D	2
30	768	E + D	1
31	664	E + D	1
32	699	E + D	1
33	620	E + D	1
34	771	E + 1 + D	1
35	951	E + D	1
36	816	E + D	1
37	711	E + D	1
38	658	E + D	1
39	693	E + D	1
40	721	E + D	1
41	774	E + D	1
42	736	E + D	1
43	566	E + D	1
44	753	E + D	2
45	642	E + D	2
46	834	E + D	2
47	812	E + D	2
48	700	E + D	2
49	693	E + D	2
50	595	E + D	2
51	602	E + D	2
52	622	E + D	2

vgl. hierzu 7. Änderung

"" ""

ohne Kniestock

Baugrundstücks- nummer	Fläche m <sup>2</sup>	Bautyp	Bauabschnitt
53	501	E + D	2
54	631	E + D	2
55	634	E + D	1
56	577	E + D	1
57	588	E + D	1
58	645	E + D	1
59	813	E + D	1
60	817	E + D	1
61	815	E + D	1
	<u>38.002 m<sup>2</sup></u>		

### III.9.b. Flächenzusammenstellung

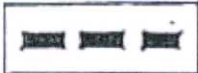
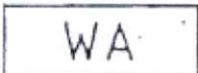
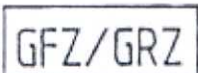
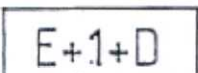
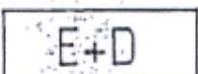


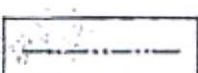
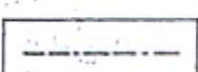




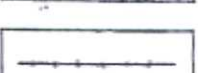


	Gesamtbaugebiet	BA 1	BA 2
Summe Baugrundstücke für Geschosswohnungen	15.984 m <sup>2</sup>	15.984 m <sup>2</sup>	
Summe Baugrundstücke für Einzelhäuser	<u>38.002 m<sup>2</sup></u>	<u>17.537 m<sup>2</sup></u>	<u>20.465 m<sup>2</sup></u>
Netto Wohnbauland	53.986 m <sup>2</sup>	33.521 m <sup>2</sup>	20.465 m <sup>2</sup>
Brutto Wohnbauland	65.572 m <sup>2</sup>	41.419 m <sup>2</sup>	24.153 m <sup>2</sup>
Öffentliche Flächen	<u>11.586 m<sup>2</sup></u> (17,7 %)	<u>7.898 m<sup>2</sup></u> (19,1 %)	<u>3.688 m<sup>2</sup></u> (15,3 %)
<u>davon</u>			
Fußweg entlang der Großbüchlberger Straße	1.041 m <sup>2</sup>	1.041 m <sup>2</sup>	-
<u>davon</u>			
mittlerer Fußweg	306 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	201 m <sup>2</sup>
<u>davon</u>			
Fußweg an der Haupt- erschließungsstraße	730 m <sup>2</sup>	730 m <sup>2</sup>	-
Haupterschließungsstraße	2.575 m <sup>2</sup>	2.575 m <sup>2</sup>	-
Nebenstraße	1.950 m <sup>2</sup>	-	1.950 m <sup>2</sup>
Kinderspielplatz	883 m <sup>2</sup>	883 m <sup>2</sup>	-
Fläche für Container	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	-
Öffentliche Grünflächen in Form von Park- und Grünstreifen und Straßen- begleitgrün	4.076 m <sup>2</sup>	2.539 m <sup>2</sup>	1.537 m <sup>2</sup>
<u>darüber hinaus</u>			
Grünstreifen entlang der Großbüchlberger Straße	1.800 m <sup>2</sup>	1.800 m <sup>2</sup>	-












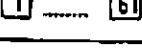
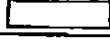
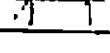
IV-Haala-He	17.06.1994	Bayer. Landessiedlung G.m.b.H. München
	04.07.1994	Zweigstelle Regensburg
	25.07.1994	i.V. i.A.
	13.12.1994	
	02.05.1995	
	11.07.1995	
	08.09.1995	

1. Änderung: Wohnnutzung auf der Garage (Planstand: 04.12.1995)
2. Änderung: Bebauung auf Parzellen 30 - 33 (Planstand: 21.01.1997)
3. Änderung: Bebauung auf Parzellen 35 - 38 (Planstand: 28.05.1998)
4. Änderung: Bebauung auf Parzellen 7 - 9 (Planstand: 31.10.2000)
5. Änderung: Garagenstandorte und Firstrichtung der Hauptgebäude (Planstand: 31.08.2001)
6. Änderung: Änderungen zur Verkehrs- und Grünfläche, Stellplätze, Garagen und sonstigen Anpassungen (Planstand: 07.12.2015, red. ergänzt: 04.07.2016)





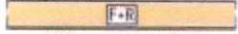
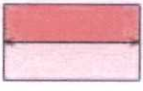







### III.10 Zeichenerklärung für Festsetzungen

	Geltungsbereich des Baugebietes
	Allgemeines Wohngebiet
	Geschoßflächenzahl, Grundflächenzahl
	Erdgeschoß + Obergeschoß + Dachgeschoß
	Erdgeschoß + Dachgeschoß
	Anzahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
	<del>verbindliche</del> Firstrichtung empfohlen
	Baulinie
	Baugrenze
	öffentlicher Park- und Grünstreifen
	Straßenbegrenzungslinie
	Fußweg
	öffentliche Grünfläche
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung
	Fläche für Abfallentsorgung (Containerstellfläche)
	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

Ga	Garagen
	vorhandene Großbäume
	Pflanzgebot - Neupflanzung Großbaum auf öffentlichen Grund (standortgebunden)
	Pflanzgebot - Neupflanzung Großbaum auf privatem Grund (standortgebunden)
	Randeingrünung, neu zu pflanzende Hecke auf Privatgrund bzw. auf Spielplatz
	Kinderspielplatz, öffentliches Grün
	Grundstückszufahrt auf öffentlichem Grund in Verbindung mit Park- und Grünstreifen
	Sichtdreieck
	Ein- und Ausfahrten
St	Stellplätze Hinweise
	vorhandene Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze innerhalb des Geltungsbereiches
z.B. 92	Flurstücksnummer
	bestehende Wohn- und Nebengebäude
	Nummer des Baugrundstückes
	Bebauungsvorschlag
	Maßzahl in Metern




## Zeichenerklärung zur 4. Änderung

	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
E+D	Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß als Höchstgrenze zulässig
WH 4,05/3,00	Wandhöhe max. 4,05/3,00 m bezogen auf das natürliche Gelände bis OK Dachkonstruktion für Hauptgebäude/Nebengebäude und Garagen
o	offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
	Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Öffentliche Verkehrsfläche mit Gehweg und Straßengeleitender Grünfläche
	Fuß- und Radweg
	Vorschlag der Gebäudestellung und <del>Angabe der einzuhaltenden</del> Firstrichtung.
Ga	Garagen
	Laubbaum zu erhalten
	Laubbaum zu pflanzen
	Pflanzgebot für Bäume und Sträucher als Ortsrandabschluß in einem durchgehenden Grünstreifen mit einer Breite von 5,00 m (privates Grün)
	Grundstückszufahrt
	Vorschlag von Flächen für Garagen und Stellplätze

## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

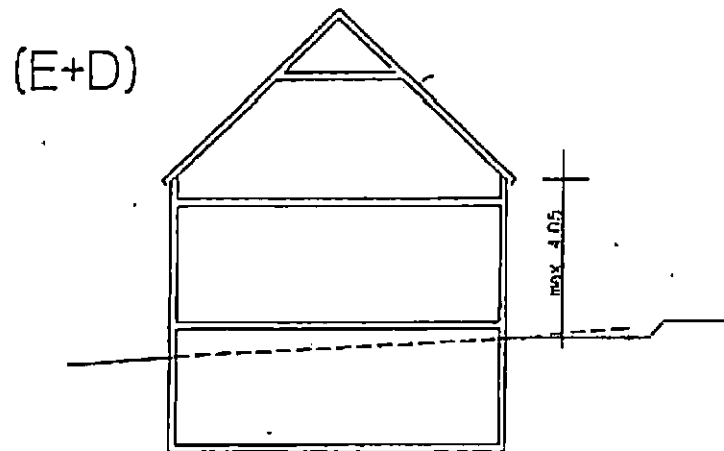
Es gelten im übrigen die gleichen Festsetzungen durch Text wie in der genehmigten Planfassung des Bebauungsplanes vom 08.09.1995

## C. HINWEISE

	Nummer des Gebäudes / Baugrundstücks
	Vorschlag zur Grundstücksteilung
	Aufzuhebende Grundstücksgrenze

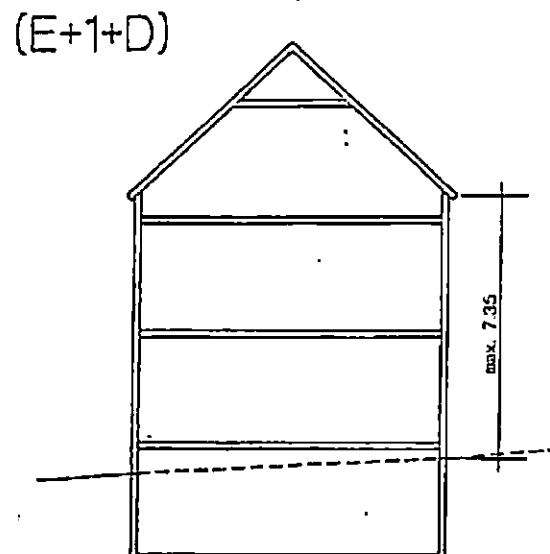
### III.11 REGELBEISPIELE Hauptgebäude

#### III.11.a'



- Dachform: Satteldach,  
Krüppelwalm zugelassen
- Dachneigung:  $42^\circ \pm 2^\circ$
- Dachdeckung: Dachpfannen oder Biberschwänze
- Wandhöhe: Schnittpunkt Wand/Dachhaut max. 4.05 m  
bei Parz. 10-33, 35-38 sowie Parz. 39-61

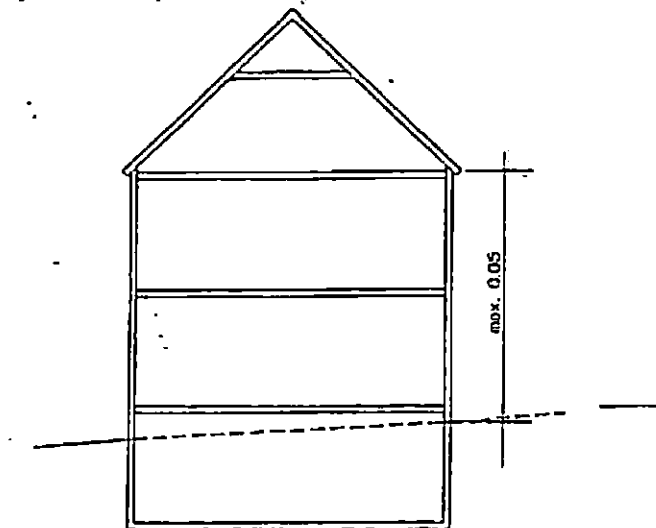
#### III.11.b''



Dachform:	Satteldach, Krüppelwalm zugelassen
Dachneigung:	$42^\circ \pm 2^\circ$
Dachdeckung:	Dachpfannen oder Biberschwänze
Wandhöhe:	Schnittpunkt Wand/Dachhaut max. 7.35 m bei Parz. 1-9

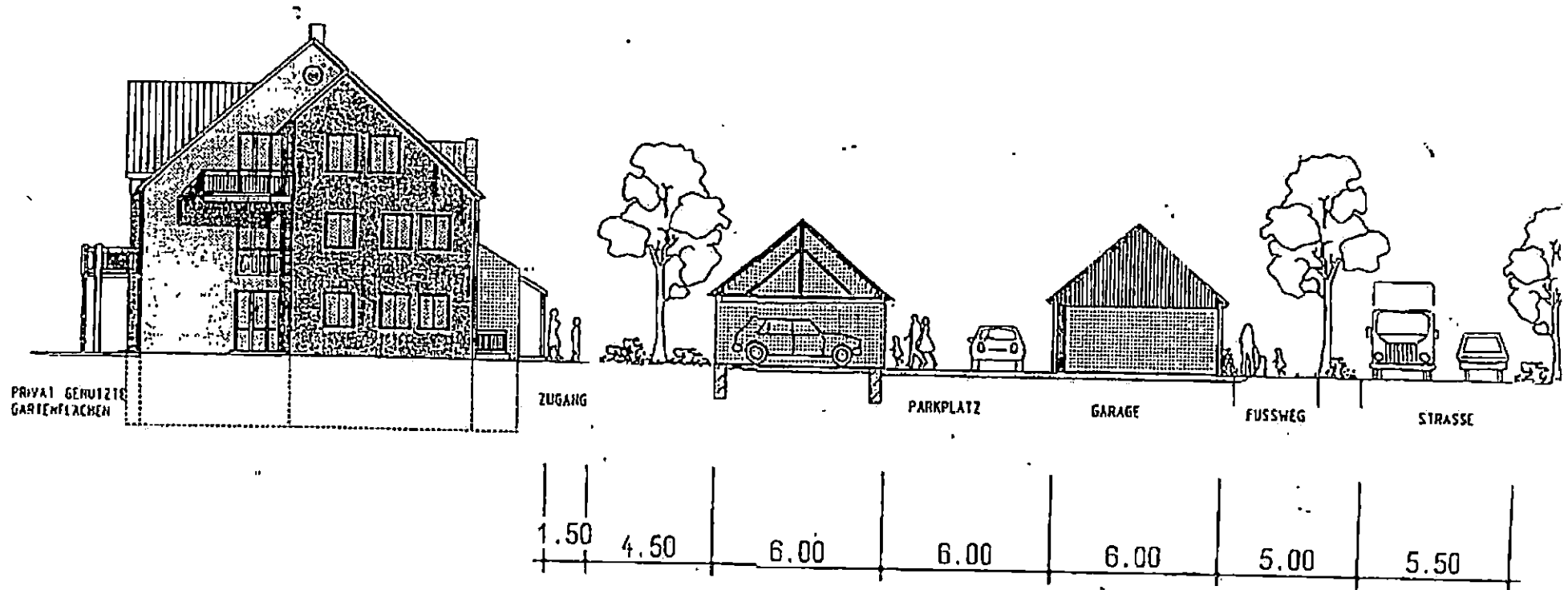
### III.11.c'''

(E+1+D) ohne Kniestock

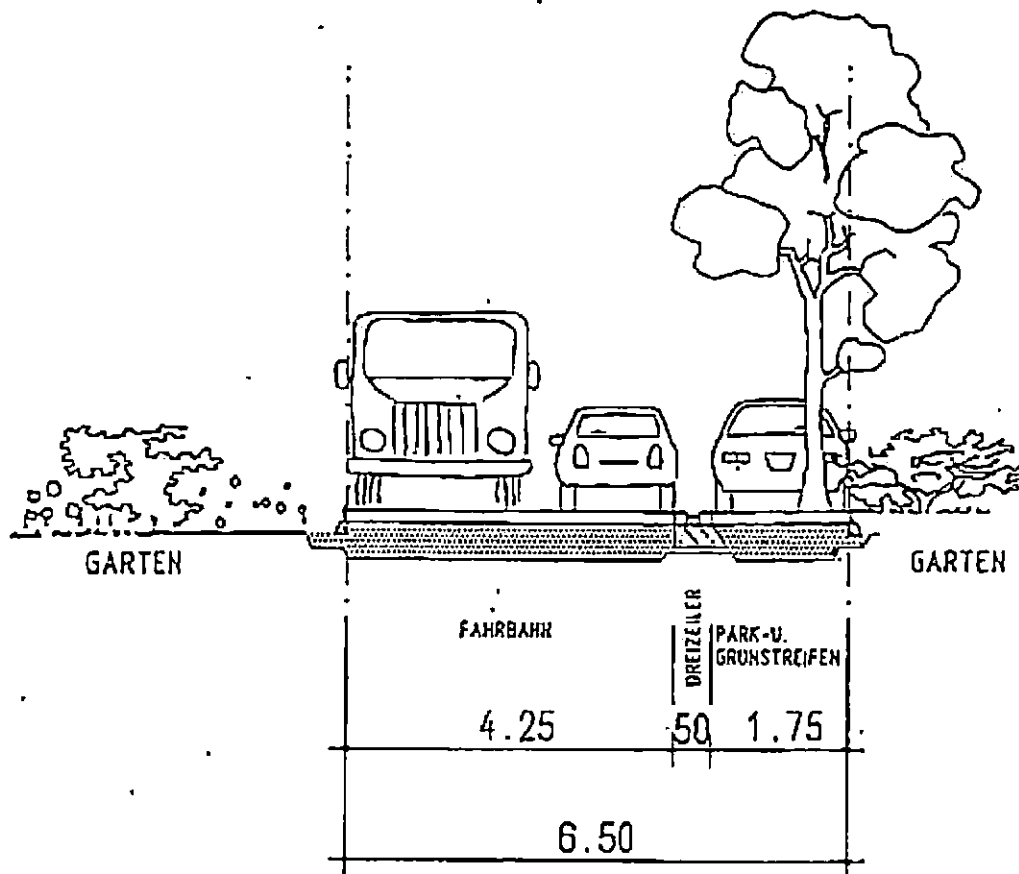


Dachform:	Satteldach, Krüppelwalm zugelassen
Dachneigung:	$42^\circ \pm 2^\circ$
Dachdeckung:	Dachpfannen oder Biberschwänze
Wandhöhe:	Schnittpunkt Wand/Dachhaut max. 6.05 m bei Parz. 34

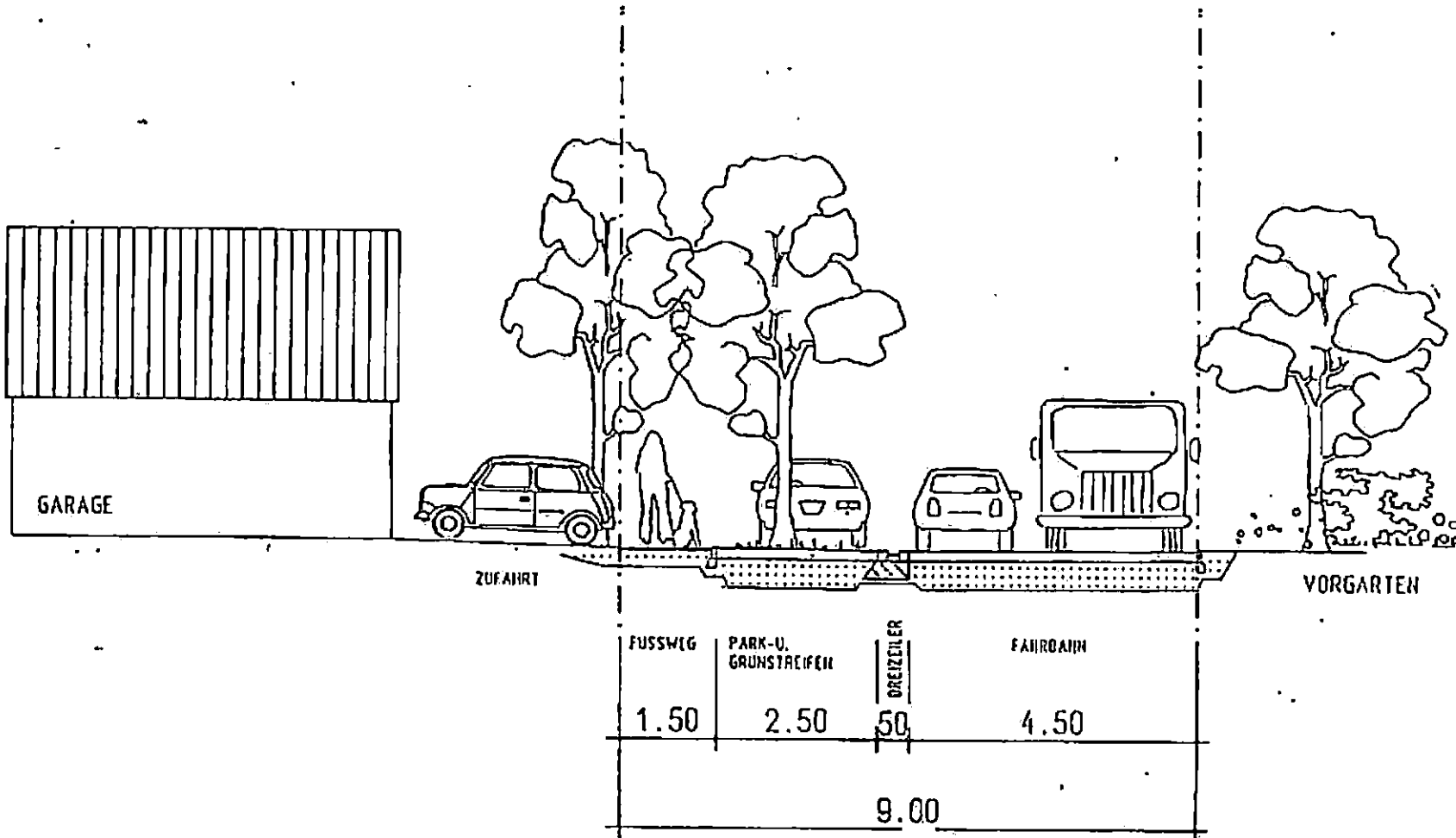
### III.11.d SCHEMASCHNITT IM BEREICH DER GESCHOSSWOHNUNGEN Ohne Maßstab



III.11.e SCHEMASCHNITT NEBENSTRASSE  
Ohne Maßstab



III.11.f SCHEMASCHNITT HAUPTERSCHLIESSUNGSSTRASSE  
Ohne Maßstab





VERFAHRENSWEG:

Bebauungsplan II/2 "Links der Großbüchlberger Strafe", BA 2

---

- Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung  
(§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch) vom 13.09.1993
- Bekanntmachung* vom 12.10.1993
  
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch) vom 02.05.1994
  
- Bürgerbeteiligung  
(§ 3 Abs. 1 Baugesetzbuch) vom 10.05.1994  
bis 10.06.1994
- Bekanntmachung* vom 02.05.1994
  
- Öffentliche Auslegung (= letzte)  
(§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch) vom 23.05.1995  
bis 23.06.1995
- Bekanntmachung* vom 15.05.1995
  
- Abschließende Billigung des Planentwurfes  
und Beschluß der Satzung  
(§ 10 Baugesetzbuch) vom 24.07.1995
  
- Anzeige des Bebauungsplanes  
(§ 11 Abs. 1 Baugesetzbuch) vom 01.08.1995
  
- Inkrafttreten nach Durchführung des Anzeigeverfahrens  
(§ 12 Baugesetzbuch)
- Bekanntmachung* vom 08.09.1995

1. Änderung: Wohnnutzung auf der Garage (Planstand 04.12.1995)

VERFAHRENSWEG

"Vereinfachtes Änderungsverfahren"

Gemäß Beschluß des Stadtrates vom 04.12.1995 wurde der Bebauungsplan wie folgt geändert:

Ziff. 1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Nebengebäude (Garagen) ist eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. A BauNVO) zulässig. Die Wohnnutzung über den Garagen wird zugelassen, sofern die Garagen mit dem Hauptgebäude (Wohnhaus) verbunden ist. Wohnnutzung über einzelstehenden Garagen ist nicht zulässig.

Ziff. 1.6 Stellplätze, Garagen

Der Satz "Die mittlere Traufhöhe beträgt max. 2,75 m wird ersetzt durch "Die Wandhöhe beträgt max. 3,00 m (vgl. Art. 7 Abs. 5 BayBO). Dachbaikone über den Garagen sind nicht zulässig.

Diese Änderung wird im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt. (Planstand: OA.12.1995).

- Änderungsbeschluß vom 04.12.1995
- Bekanntmachung vom 01.02.1996
- Eingeschränktes Beteiligungsverfahren (§ 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB) vom 08.02.1996 bis 08.03.1996
- Bekanntmachung bzw. Schreiben v. 01.02.1996
- Abschließende Billigung des Planentwurfes und Beschluß der Satzung 01.04.1996
- Anzeigeverfahren (Anregungen und Bedenken sind nicht eingegangen) - entfällt -
- Inkrafttreten  
Bekanntmachung vom 24.04.1996  
Bebauungsplan **r e c h t s k r ä f t i g**

Bebauungsplan II/2 "Links der Großbüchlberger Strafe", 2. BA;

2. Änderung: Änderung der Bebauung auf Parzellen Nrn. 30 bis 33 (Planstand: 21.01.1997)

## VERFAHRENSWEG

### "Vereinfachtes Änderungsverfahren"

Gemäß Beschluß des Stadtrates vom 03.02.1997 wurde der Bebauungsplan wie folgt geändert:

- Andere Parzellierung der Grundstücke (da ja Doppelhaushälften); (neu Parz. Nrn. 30/30.1/31/31.1/32 und 33);
- Lage der Hauptgebäude (Wohngebäude) mit Änderung der Firstrichtung (bei Parzelle Nr. 32);
- Änderung der Standorte der Garagen, flachere Dachneigung der Garagen als Hauptgebäude - unter 40°-;

Diese Änderung wird im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt (Planstand: 21.01.1997).

- Änderungsbeschluß vom 03.02.1997
- Eingeschränktes Beteiligungsverfahren (§ 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB) vom 04.02. - 17.02.1997
- Schreiben an Beteiligte 04.02.1997
- Abschließende Billigung des Planentwurfes und Beschluß der Satzung 03.03.1997
- Anzeigeverfahren (Anregungen und Bedenken sind nicht eingegangen) - entfällt -
- Inkrafttreten  
Bekanntmachung vom 17.03.1997  
Bebauungsplan **r e c h t s k r ä f t i g**

### 3. Änderung:

#### Änderung der Bebauung auf Parzellen 35 bis 38 (Planstand: 28.05.1998)

#### VERFAHRENSWEG „Vereinfachtes Änderungsverfahren“

Auf den Parzellen 35 bis 38 wird anstelle der vorgesehenen Doppelhausbebauung (geschlossene Bauweise) eine Einzelhausbebauung (offene Bauweise) zugelassen. Ansonsten gelten die bisherigen Festsetzungen für E+D-Gebäude.

- |  |            |
|--|------------|
| - Beschluß des Stadtrates über die vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes vom                                 | 28.05.1998 |
| - Eingeschränktes Beteiligungsverfahren bzw. öffentliche Auslegung in der Zeit vom 08.06.1998 bis 08.07.1998, Bekanntmachung vom | 29.05.1998 |
| - Schreiben Träger öffentlicher Belange vom  | 04.06.1998 |
| - Behandlung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen durch den Bauausschuß bzw. Stadtrat vom                                   | 28.07.1998 |
| - Benachrichtigung derjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, Schreiben vom   | -entfällt- |
| - Abschließende Billigung des Änderungsplanes und Satzungsbeschluß vom   | 28.07.1998 |
| - Inkrafttreten nach Bekanntmachung vom  | 29.07.1998 |

Abgeschlossen:

Mitterteich, den 29.07.1998

STADT

Dickert

Bürgermeister



Planfertigung für die Änderung der Parzelle 35 bis 38

ARCHITEKTURBÜRO ZEITLER

FRIEDRICH ZEITLER

ARCHITEKT DIPL.-ING. (FH)

ZANKIGARTENSTRASSE 21/23

95686 MITTERTEICH/OPF.

TEL. (09833) 1065 - FAX (09833) 3556

#### 4. Änderung:

Änderung der Bebauung auf Parzellen 7 - 9 (Planstand: 31.10.2000)

### **VERFAHRENSVERMERKE**

**„Vereinfachtes Änderungsvorf.“**

#### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Sitzung vom 03.07.2000 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

#### **2. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange**

Die von der Änderung betroffenen Bürger sowie die berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 09.11.2000 von der beabsichtigten Änderung schriftlich benachrichtigt.

Denen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich 20.12.2000 gegeben. Der geänderte Planentwurf wurde gemäß § 13 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2000 bis 20.12.2000 öffentlich ausgestellt. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 09.11.2000 hingewiesen.

#### **3. Satzung**

Der Stadtrat hat die 4. Änderung gem. § 10 BauGB Abs. 1 und Art. 91 der BayBO in der Fassung vom 30.10.2000 beschlossen.  
Satzungsbeschluss vom 08.01.2001

#### **4. Inkrafttreten**

Der Beschluss der 4. Änderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB wurde am 30.01.2001 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 4. Änderung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Mitterteich zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt die 4. Änderung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 ff. 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Mitterteich, den 30.01.2001

  
Dickert  
1. Bürgermeister



Az. II/20-610/3/16-II

Bebauungsplan II/2 „links der Großbüchlberger Straße“, 2. Bauabschnitt der Stadt Mitterteich  
 5. Änderung: Änderung der Garagenstandorte und Firstrichtung der Hauptgebäude  
 (Planstand: 22.06.01/31.08.01)

## VERFAHRENSWEG

### „Vereinfachtes Änderungsverfahren“

Gemäß Beschluß des Stadtrates vom 02.07.2001 und nach Abwägungsbeschluß vom 10.09.2001 wird der Bebauungsplan wie folgt geändert:

- In Ziffer I.4 –Gestaltung der Baukörper:  
 Der Satz: *Die im Planblatt dargestellte Firstrichtung ist verbindlich* wird geändert auf: *Die im Planblatt dargestellte Firstrichtung wird vorgeschlagen*
- In Ziffer I.6 -Stellplätze und Garagen wird eingefügt:  
*Die im Planblatt gekennzeichneten Garagenstandorte sind Empfehlungen. Die Errichtung von Garagen außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist an anderen Grundstücksgrenzen zulässig, nicht jedoch an Straßenbegrenzungslinien.*  
*Die im Planblatt dargestellte Firstrichtung ist verbindlich.*

#### Begründung:

Durch diese Änderung soll die Bebauung den städtebaulichen Bedürfnissen angepasst werden.

Diese Änderung berührt die Grundzüge der Planung nicht; sie kann daher im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt werden. (Planstand: 22.06.2001/31.08.2001).

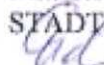
#### Eingriff in Natur- und Landschaft

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

#### Verfahrensweg:

- |   |     |                     |
|---|-----|---------------------|
| • Änderungsbeschluß des Stadtrates (§ 2 Abs. 1 BauGB)                                   | vom | 02.07.2001          |
| • Bekanntmachung  | vom | 04.07.2001          |
| • Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Schreiben                                | vom | 04.07.2001          |
| • öffentliche Auslegung   | vom | 12.07. bis 13.08.01 |
| • Bekanntmachung  | vom | 04.07.2001          |
| • Abschließende Billigung des Planentwurfes/<br>Satzungsbeschluß (§ 10 Abs. 3 BauGB)    | vom | 10.09.2001          |
| • Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Bekanntmachung<br>(Bebauungsplan rechtskräftig) | vom | 12.09.2001          |

Mitterteich, den 12.09.2001

STADT  


Dickert  
 Bürgermeister



Az. II/20-610/3/16-IIa

Bebauungsplan II/2 „links der Großbüchlberger Straße“, 2. Bauabschnitt der Stadt Mitterteich  
6. Änderung: Änderungen zur Verkehrs- und Grünfläche, Stellplätzen, Garagen und sonstigen Anpassungen

(Planstand: 07.12.2015, red. ergänzt: 04.07.2016)

## Verfahrensweg

### „Vereinfachtes Änderungsverfahren“

Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 28.07.2014 und 07.12.2015 und nach Abwägungsbeschluss vom 04.07.2016 wird der Bebauungsplan geändert.

Die Änderungen sind der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensvermerken (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) zu entnehmen.

Die Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht; sie können daher im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt werden (Planstand: 07.12.2015, red. ergänzt: 04.07.2016).

Eingriff in Natur- und Landschaft:

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird für die Änderungen kein Ausgleich erforderlich.

#### Verfahrensweg:

- Änderungsbeschluss des Stadtrates (§ 2 Abs. 1 BauGB) vom 28.07.2014,  
07.12.2015
- Bekanntmachung vom 03.05.2016
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom 03.05.2016
- Öffentliche Auslegung vom 12.05. - 13.06.2016
- Bekanntmachung vom 03.05.2016
- Abschließende Billigung des Planentwurfes/  
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 3 BauGB) vom 04.07.2016
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Bekanntmachung  
(Bebauungsplan rechtskräftig) vom 22.07.2016

Mitterteich, den 22. Juli 2016

**STADT MITTERTEICH**

(Stempel / Unterschrift)

Roland Grillmeier  
1. Bürgermeister

