EINLEITUNG

Die Stadt Mitterteich erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 31.07.2009 BGBl. I Seite 2585 des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) die

2. Änderung des Bebauungsplanes "Links der Großbüchlbergerstraße/Erbstraße" als

SATZUNG

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke mit den Flurnummern:
279, 280, 281, 283, 283/1 - 283/24, 283/35- 283/43, 285, 286, 287, 289, 291, 293, 296, 296/2 - 296/4, 297, 298, 300, 301, 349/6 (teilweise) und 938/15 der Gemeinde Mitterteich.

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und Begründung.

A. ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTESTZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Geltungsbereich

1.2 Der Geltungsbereich umfaßt das bezeichnete Gebiet. Es wird begrenzt von der Vorstadt (Nr. 12-24), der Großbüchlbergerstrasse (Nr. 3-13) und den rückwärtigen Grenzen der Bebauung an der Erbstrasse (Nr. 2-10)

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 (MI) Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

2.2 (WA) Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

2.3 Mischgebiete (§ 6 BauNVO) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbegebieten, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Spielhallen sind nicht zugelassen.
Für die im Süden des Parkplatzes angrenzende Gebäudezeile sind im Falle der Wohnnutzung nach Norden hin im Erdgeschoss nur Nebenräume zulässig.
Für die Zu- und Abfahrtsbereiche am Parkplatz werden folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:
Einbau von Schallschutzfenstern mindestens Klasse II sowie nötigenfalls von Zwangslüftungsanlagen an den direkt an die Zu- und Abfahrt angrenzenden Wohn- und Schlafräumen. Die Errichtung von Nebenräumen in diesen Bereichen ist vorzusehen.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 E = 1+D im Mischgebiet zwei Vollgeschosse mit Dachausbau

3.2 E+D im Allgemeinen Wohngebiet ein Vollgeschoss mit Dachausbau

3.3 WA=0,4 - MI=0,6 GRZ Grundflächenzahl

3.4 WA=1,2 - MI=1,2 GFZ Geschossflächenzahl

3.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3.6 a) im Mischgebiet an der Vorstadt und an der Großbüchlberger Strasse :
Vorgebäude: max. II+D (zwei Vollgeschosse, Dachausbau möglich), Gebäudetiefe max. 11m
Seitengebäude: 6,00 m max. Traufhöhe, Gebäudetiefe max. 8m
Rückgebäude: 6,50 m max. Traufhöhe, Gebäudetiefe max. 10m

b) im Allgemeinen Wohngebiet zwischen Großbüchlberger Strasse und Erbstrasse:
max. I+D (ein Vollgeschoss, Dachausbau möglich, Kniestock max. 50cm), Gebäudetiefe max. 11m

Nach § 17 BauNVO kann das Mass der baulichen Nutzung in begründeten Fällen überschritten werden.

4. BAUWEISE

4.1 g überwiegend geschlossene Bauweise im Mischgebiet

4.2 o offene Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet

4.3 Baulinie

4.4 Baugrenze

4.5 a) Im Mischgebiet an der Vorstadt und an der Großbüchlberger Strasse:
Die Strasssenbebauung ist überwiegend geschlossen zu halten; sie ist überwiegend traufständig. Die Abstände und Gebäudetiefen sind so zu bemassen, dass gut nutzbare Höfe entstehen. In Seiten- und Rückgebäuden sind Lichtbänder möglich, Flachdächer sind nicht zugelassen.
b) im Allgemeinen Wohngebiet offene Bauweise

5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 öffentliche Verkehrsflächen bzw. Mischflächen für Fuß- und Fahrverkehr, öffentliche Fußwege

5.2 Private Anliegerwege

5.3 Durchfahrten / Durchgänge

5.4 private Fußwege und Flächen

5.5 Die Fahrflächen für den öffentlichen Verkehr sind mit Asphaltmastix mit hellem, groben Korn oder Granitpflaster zu befestigen, wobei die geschlossenen Flächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren sind.
Reine Fußwege sind mit wassergebundener Decke oder Granitpflaster auszuführen.

6. STELLPLÄTZE

6.1 (P) öffentliche Parkplätze

6.2 Ga private Garagen mit Satteldach

6.3 Ga (FD) private Garagen mit extensiv begrünbtem Flachdach

6.4 TG Tiefgarage

6.5 Parkflächen sind in Rasenpflaster mit offener Fuge oder Schotterrasen auszuführen.
Stellplatzreihen sind durch Bepflanzung zu untergliedern. Der vorhandene Baumbestand ist nach Möglichkeit in die öffentlichen Stellplätze zu integrieren. Auf eine gute Begrünung der Stellflächen durch Bäume, Büsche und auch Rankgerüste, nahe den Wohnungen ist besonders zu achten.
Die Beeinträchtigung der umliegenden Wohnungen ist durch die Anordnung von geschlossenen, lärmabschirmenden Nebengebäuden, sowie Bepflanzung auf das nicht vermeidbare Maß zu reduzieren.

7. GRÜNFLÄCHEN

7.1 Baum

7.2 Sträucher

7.3 Pflanzangebot für Baum:
A = Spitzahorn R = Rotdorn
L = Winterlinde O = Obstbaum
E = Eiche

Sträucher

Ranker

Privates Grün:

7.5 Garten / begrünter Hofbereich

7.6 Vorgarten

Öffentliches Grün:

7.7 Begleitgrün (Rasen / Wiese)

7.8 öffentliches Grün, ohne Zufahrten

7.9 Der zeichnerisch dargestellte vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.
Nach Möglichkeit sind auch sonstige bestehende Gehölze, insbesondere alte Obstbäume in die Freiflächen zu integrieren.
Die Pflanzung von Gehölzen mit Pflanzgebot ist bindend. Die konkreten Pflanzstellen können auf die Detailgestaltung und die Nutzung der Freiflächen abgestimmt werden.
Für alle weiteren Gehölzpflanzungen werden Arten der folgenden Liste empfohlen:

Bäume:

Ahorn (heimisch)	Esche	Robinie
Birke	Hainbuche	Ulme
Eberesche	Linde	Weide
Eiche	Obstbäume	Wildkirsche

Sträucher:

Beerensträucher	Haselnuß	Pfaffenhüttchen
Buchs	Holunder	Pfeifenstrauch
Felsenbirne	Kolkwizie	Schneeball
Flieder	Kornelkirsche	Strauchrosen
Hartriegel	Liguster	Weigelie

BODENMODELLIERUNG
Die bestehende Topographie des Geländes ist möglichst unverändert zu belassen. Aufschüttungen und Stützmauern sind nicht zulässig. Der trocken gefallene Graben im Nordwesten ist ohne Funktion und kann soweit erforderlich verfüllt werden.

EINFRIEDUNG
Die Gärten sind zu den öffentlichen Freiflächen hin mit Holzzäunen (senkrechte Latten, ohne Sockel) einzufrieden.
Eine Einfriedung der durch Planzeichen gekennzeichneten Vorgärten ist nicht zulässig.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
Wertvolle, charkateristische, vorhandene Grünelemente sind zu erhalten und weiterzuentwickeln:
- die Obstwiesen (Obstbäume, artenreiche Wiesen, Feinrelief)
- die Eschenzeile an der Nordgrenze des Planungsgebietes

Der Gehölzbestand entlang des ehemaligen Wassergrabens deutet noch auf einen starken Einfluß von Grund- und Oberflächenwasser hin. Die Neupflanzungen müssen sich an den heutigen veränderten Verhältnissen orientieren.
Bei Neuanpflanzungen sollten heimische Laubgehölze verwendet werden. Auf die detaillierten Ausführungen der Gestaltungsfibel Mitterteich wird hingewiesen.
Eine besonders intensive Begrünung mit Großbäumen soll aus stadtgestalterischen Gründen der Parkplatz erhalten.
Pro Wohnbahgrundstück ist ein Obstbaum pro Grundstück Ziel. Der Umbruch der Wiese ist zu vermeiden.
Die Vorgartenzone soll einen großzügigen halböffentlichen Raum für die Anwohner bereitstellen.
Die von Bebauung umschlossenen Höfe sind intensiv zu begrünen, wie es ihre Nutzung zuläßt. Ist eine Flächenbegrünung nicht möglich ist dies durch eine Wandbegrünung auszugleichen.

OBERFLÄCHEN
Alle Verkehrsflächen sind möglichst klein zu halten; als Befestigung sind vor allem wasserdurchlässige Decken aus wiederverwertbaren Materialien zu verwenden.

HINWEIS
Aufgrund des Bodengutachtens auf dem Grundstück Flur-Nr. 296 wurde der Eintrag der Schadstoffe lokalisiert und diese Schadstoffe wurden zwischenzeitlich ordnungsgemäß entsorgt.

8. ÄUSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

8.1 Gebäudesockel Garagen: die Höhe der Oberkante der Rohbaudecke darf die natürliche Geländeoberfläche nicht um mehr als 0,4m überschreiten.

B. ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE HINWEISE

1. vorhandene Wohngebäude / Nebengebäude
2. vorhandene Grundstücksgrenze
3. 283/6 Flurnummer
4. Hauseingang
5. geplante Gebäude
6. Der neu geplante Garagenhof auf den Flur-Nr. 283/2 - 283/5 steht nur den Anwohnern innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes zur Verfügung.
7. Die neu geplanten Stellplätze auf dem Flurgrundstück 296/3 sind private Firmenparkplätze und dürfen nur während der allgemeinen Geschäftszeiten (06:00 - 22:00 Uhr) genutzt werden.

C. VERFAHRENDVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Sitzung vom 04.10.2010 und 06.12.2010 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Links der Großbüchlbergerstraße/Erbstraße" beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 20.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

2.
Nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und sich hierzu äußern. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V. m § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB wird hierfür die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gewählt.

3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.02.2011 hat im Zeitraum vom 20.07.2011 bis 29.08.2011 stattgefunden.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.02.2011 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2011 bis 29.08.2011 öffentlich ausgelegt.

5. SATZUNG
Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 12.09.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Links der Großbüchlbergerstraße/ Erbstraße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.09.2011 als Satzung beschlossen.

Mitterteich, 11. Nov. 2011

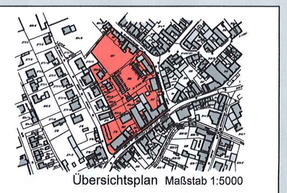
Grillmeier, 1.Bürgermeister

6. INKRAFTTRETEN
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 11. Nov. 2011 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Links der Großbüchlbergerstraße / Erbstrasße" ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 ff, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mitterteich, 11. Nov. 2011

Grillmeier, 1.Bürgermeister



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

Projekt: Bebauungsplan
links der Grossbüchlbergerstraße/Erbstraße
2.Änderung

Gemeinde Mitterteich
Landkreis Mitterteich

Darstellung: Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Maßstab 1:500
Fassung vom 12.09.2011

Entwurf: Bayerische Landessiedlung GmbH
Bereich Standortentwicklung und Städtebau
Bahnhofstr. 29 95444 Bayreuth
Telefon: 0921 / 7842-0 Telefax: 0921 / 7842-20

Bayerische Landessiedlung®

H/B = 500 / 1019 (0.51m²) Allplan 2009