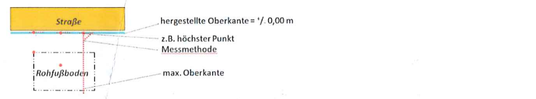
1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen werden nach § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO in der geltenden Fassung als Allgemeines Wohngebiet – WA festgesetzt (§ 4 Abs. 1 BauNVO).
Die sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird im WA eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 als zulässige Höchstgrenzen festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt II. (§ 19/20 Bau NVO)
Es gelten die Regelungen der BayBO, insbesondere Art. 83 Abs. 7.
Definition Vollgeschoss gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO in der aktuellen Fassung:
„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.
Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.
Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche."

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
Es wird für das WA eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 und 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)
Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EROK der Hauptgebäude max. 0,5 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige Oberkante der Rohfußbodenhöhe (ROK min.) der Garagen sowie Nebengebäude und Nebenanlagen 0,3 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
Diese werden senkrecht vom Gebäude zur Erschließungsstraße gemessen. Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der hergestellten Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche inkl. Randeinfassung in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.



1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Garagen nach § 12 Abs. 2 BauNVO sowie Nebengebäude und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im WA gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur bis max. 40 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von max. 3 m zulässig.

1.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)
1.6.1 Gebäudeproportionen Hauptgebäude
Die längere Seite des Gebäudes muss parallel zur Firstrichtung verlaufen.

1.6.2 Wandhöhen der Hauptgebäude
Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) bis zum Einschnitt der Außenkante der maßgeblichen Umfassungswand in die Oberkante der Dachhaut.
Die Wandhöhe darf höchstens 4,2 m betragen.

1.6.3 Dachformen und Dachneigung
Als Dachformen für Hauptgebäude sind Satteldächer zulässig. Der Krüppelwalm ist zulässig.
Die Dachneigung muss zwischen 35° und 44° betragen.
Garagen, Nebengebäude und Anbauten können in abweichender Dachform, Dachneigung und Dachmaterial ausgeführt werden.

1.6.4 Dachaufbauten, Dachdeckung
Dachgauben sind als stehende Schlepp- oder Satteldachgauben mit einer max. Frontfläche von jeweils 2,0 m² auszubilden. Zugelassen sind auch Dreiecksgauben. Nicht zulässig sind Dacheinschnitte („Negativgauben") und die Anordnung von Gauben in einer zweiten, oberen Reihe im Spitzbodenbereich.

Zwerchhäuser sind im inneren Drittel der Dachfläche zulässig. Der First von Zwerchhausdächern muss mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Die Dachneigung muss der des Hauptgebäudes entsprechen.

Für die Dachdeckung der Hauptgebäude einschließlich der Zwerchhausdächer sind nur Pfannen oder Biberschwänze aus Ziegelmaterial oder Beton in grauer oder rotbrauner Farbe zugelassen.

1.6.5 Garagen und Carports
Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 3,0 m, die maximal zulässige Firsthöhe (bei Pultdächern die höhere Wand) 4,5 m. Entlang der Grundstücksgrenze darf die grenzseitige Wandhöhe bei Pultdächern maximal 3,0 m betragen.

Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante des fertigen Garagenfußbodens bis zum Einschnitt der Außenkante der maßgeblichen Umfassungswand in die Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der fertigen Garagenfußbodenhöhe und der Oberkante Dachhaut.

Für Garagen sowie für Carports, die eine gebäudeähnliche Wirkung entfalten, wird eine von der bayerischen Bauordnung abweichende Bauweise festgesetzt: Sie sind in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Für die Ermittlung der festgesetzten Wandhöhe gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante des fertigen Garagenfußbodens.

1.7 Stellplätze
Jeder Wohneinheit sind Stellplätz zuzuordnen:
Pro Einzelhaus (als Wohneinheit): 2 Stellplätze
Pro Wohnung: 1,5 Stellplätze

Als Stellplätze gelten Garagenplätze und offene private Parkflächen, inkl. der notwendigen Stauräume vor den Garagen. Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind auf den Grundstücken Stellplätze in ausreichender Anzahl und Größe herzustellen.

1.8 Werbeanlagen
Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie das Ortsbild nicht stören. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,0 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Mischfarben und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 qm und eine Auskragung von 0,6 qm nicht überschreiten.

1.9 Grünordnungsplanung
1.9.1 Hofentwässerung
Hofflächen inkl. Zufahrten und Stauräumen dürfen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen entwässert werden.

1.9.2 Private Grünflächen, Pflanzbindungen
Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung von Bäumen der Liste 1 oder 2 anzulegen. Auf je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
Für die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzbindung für Sträucher ist eine mind. 1-reihige Hecke der Pflanzliste 3 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen für Pflanzbindungen sind Nebengebäude und Nebenanlagen in einer max. Breite von 6,0 m je Grundstücksfläche zulässig.

Die Bepflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

Zulässige Pflanzen für die Pflanzbindungen (alle Obstbaumarten sind zulässig):

Liste 1 Großkronige Bäume:

Spitzahorn	Acer platanoides
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Fagus sylvatica	Rotbuche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Bergulme	Ulmus glabra
Feldulme	Ulmus carpinifolia

Liste 2 Mittel- und kleinkronige Bäume:

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Sandbirke	Betula pendula
Holzbirne	Pyrus communis
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Zitterpappel	Populus tremula
Silberweide	Salix alba

Liste 3 Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Bruchweide	Salix fragilis
Grauweide	Salix cinerea
Mandelweide	Salix triandra
Öhrchenweide	Salix aurita
Pupurweide	Salix purpurea
Salweide	Salix caprea

1.9.3 Nicht zugelassene Bäume und Sträucher
Nicht verwendet werden dürfen im WA alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken mit Ausnahme der Eibe.

1.9.4 Verringerung der Flächenversiegelung
Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit durchlässigen Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden Beläge 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.

2. TEXTLICHE HINWEISE UND EMFPEHLUNGEN

2.1 Wasserwirtschaft
2.1.1 Bodenwasserhaushalt
Zur Grundwasseraufbildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung der unverschmutzten Dachwässer anzustreben. Um eine sparsame Verwendung von Grund- und Trinkwasser zu erreichen, sollten auch Zisternen für die Gartenbewässerung aufgestellt werden.

2.1.2 Wassergefährdende Stoffe
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 19 g Wasserhaushaltsgesetz) ist Sorgfalt geboten.
Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen (z.B. Anzeigenpflicht nach Art. 37 BayWG) nach dem Immissionsschutzrecht (z.B. § 4 BImSchV) wird hingewiesen. Für Lagerung von Öl ist die VAwS (Anlagen- und Fachbereichsbeverordnung) zu beachten

2.2 Elektrizitätsversorgung
Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen. Auskünfte über Anordnung und Größe der Einführungen erteilt die e-on.
Straßen stellen die Voraussetzung für Kabelverlegung dar. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die Mehrkosten sind vom Veranlasser zu übernehmen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die e-on zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgestellt werden. Der Mindestabstand der Masten der Straßenbeleuchtung vom Bordsteinrand ist 0,5 m. Bei fehlenden Gehsteigen ist die Errichtung u. U. auf Privatgrund notwendig. Standorte sind im Einvernehmen mit der e-on von der Stadt vorzuschlagen.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der e-on geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich.

2.3 Immissionen aus der Landwirtschaft
Nachdem landwirtschaftliche Flächen unmittelbar an das Baugebiet anschließen, kann es bei der üblichen Nutzung, zu Geruchsimmissionen, Staubimmissionen und zu Lärmimmissionen kommen.

2.4 Gasversorgung
Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur im lichten Abstand von 2,0 m rechts und links der Leitungsachse nach örtlicher Einweisung durch den Versorgungsunternehmer geplanzt werden.

3. BEGRÜNDUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes dient dazu, die städtebauliche Entwicklung im Planungsbereich vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu unterstützen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind einzelne Parzellen noch unbebaut. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung sollen nach den planungsrechtlichen Grundsätzen Nacherdichtungen durch Baulückenschluss als Maßnahmen zur Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans konnten dies nicht vollständig erreichen. Es ist deshalb erforderlich, durch eine zeitgemäße Anpassung der Festsetzungen den Baulückenschluss besser zu ermöglichen. Die Änderung ist auch erforderlich, da für einzelne noch unbebaute Parzellen der Bedarf zur zeitgemäßen Bebauung durch Bauwerber bei der Stadtverwaltung dokumentiert ist.

Die bisher erteilten Befreiungen werden bei der Planänderung berücksichtigt.
Weiteres Ziel der Änderung ist die Digitalisierung des Bebauungsplanes zur besseren, verwaltungsinternen Handhabung. Die städtebauliche Konzeption und Grundordnung des bisherigen Bebauungsplanes wird durch die Änderung und die „Verschlankung" der Festsetzungen nicht berührt. Die Erschließung des Baugebiets besteht bereits.

Das städtebauliche Grundkonzept mit freistehenden Einzelhäusern in der Bauweise E+D mit steilem Satteldach und maximal 2 Vollgeschossen bleibt erhalten. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Die Ortsrandeingrünung am Nordrand wird weitgehend beibehalten.
Um die für eine Satzung erforderliche Klarheit und Bestimmtheit der Festsetzungen zu erreichen, ist es erforderlich, zwischen planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen besser zu unterscheiden. Durch die vorliegende Änderung werden deshalb die Festsetzung durch Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen vollständig überarbeitet. Enthaltene Änderungen hinsichtlich der städtebaulichen Grundstruktur sowie der betroffenen Belange ergeben sich dadurch nicht. Die Änderung umfasst den gesamten, bisherigen Geltungsbereich.

Im wesentlichen werden folgende Änderungen aufgenommen:
- die Baugrenzen werden großzügiger gefasst
- die Verkehrsflächen werden ohne Vorgaben zur Gliederung festgesetzt
- die zulässige Dachneigung wird etwas gelockert, es verbleibt jedoch beim gebietscharakteristischen Bautyp E+ D
- die zulässigen Dachgestaltungen werden an den Bestand in der Umgebung angepasst (auch graue Dächer werden zugelassen)
- es erfolgen keine Vorgaben zu den Geländehöhen. Stattdessen erfolgt die Festlegung der zulässigen Oberkanten von Hauptgebäuden und Garagen gemäß dem Baubestand
- für die Grenzgaragen werden aufgrund der Geländesituation erleichterte Abstandsvorschriften aufgenommen
- die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen werden vereinfacht
- die baugestalterischen Festsetzungen werden zeitgemäßer und einfacher gefasst (z.B. keine Kniestockvorgaben, erleichterte Vorgaben zu Anbauten)
- die zulässige Wandhöhe bei Hauptgebäuden wird geringfügig angepasst (4,2 m statt bisher 4,0 m)
- die Festsetzungen zu Pflanzbindungen werden vereinfacht
- die Vorgaben zu Einfriedungen entfallen

Die 2. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 Ziff. 1. – 3. BauGB sind erfüllt. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen und die Auslegung nach § 3 Absatz 2 und die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird nach BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der öffentlichen Auslegung wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung. Mit den Änderungen sind keine wesentlichen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Es entstehen keine neuen Bauparzellen, das Maß der baulichen Nutzung verändert sich nicht. Analog § 13a Abs. 2 Ziff. 4. und § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB waren die wesentlichen Eingriffe bereits vor der Änderung des Planes zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE:
Die Stadt Mitterteich hat in der Sitzung vom 03.06.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Steinbrucker" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Steinbrucker" in der Fassung vom 03.06.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2019 bis 28.08.2019 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 18.07.2019 hingewiesen.

Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Steinbrucker" in der Fassung vom 03.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.07.2019 bis zum 28.08.2019 beteiligt.

Die Stadt Mitterteich hat mit Beschluss des Stadtrates vom 16.09.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Steinbrucker" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.06.2019, redaktionell klargestellt 16.09.2019 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Mitterteich, den 28. OKT. 2019
Roland Grillmeier, Erster Bürgermeister

Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Steinbrucker" wurde am 30.10.2019 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Steinbrucker" eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Steinbrucker" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB in aktueller Fassung hingewiesen.
Mitterteich, den 28. OKT. 2019
Roland Grillmeier, Erster Bürgermeister

PLANZEICHNUNG

MAßSTAB: 1:1.000

Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019 (www.geodaten.bayern.de)

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung WA = Allgemeines Wohngebiet	**zulässige Bauweise** o = offen
Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	Zulässige Geschoss-flächenzahl (GFZ)
Zulässige Dachformen (Hauptgebäude) SD = Satteldach	Zahl der zulässigen Voll-geschosse je Hauptgebäude II
DACHNEIGUNG (DNG) SD	von minimal - bis maximal in °

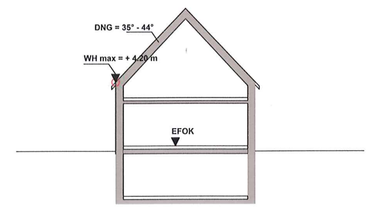
3. Baugrenze
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4. Verkehrsflächen
Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
ÖFW — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
ÖFW = Öffentlicher Flur- und Waldweg
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Grünordnerische Festsetzungen
Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6. Planzeichen als Hinweis
5 — Parzellennummer
1,3,3,0 — Grundstücksgrenze und Flurnummer
22 — Bestandsgebäude mit Hausnummer

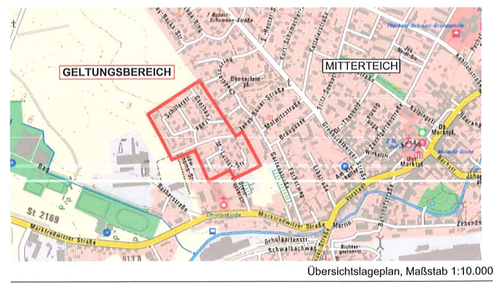
Systemschnitt (M 1/200)
als HINWEISE



Satteldach
(Typ: max. E+D)

BEBAUUNGSPLAN
mit integrierter Grünordnung
"STEINBRUCKER"
2. Änderung

STADT MITTERTEICH
LANDKREIS TIRSCHENREUTH
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ



Übersichtslageplan, Maßstab 1:10.000

PLANZEICHNUNG **MAßSTAB 1 : 1.000**

FASSUNG VOM 03.06.2019,
REDAKTIONELLE KLARSTELLUNG VOM 16.09.2019

PLANVERFASSER:
BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)
STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
ADRESSE: BERGSTRASSE 25, 93161 SINZING
TEL.: 0941 463 769 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE