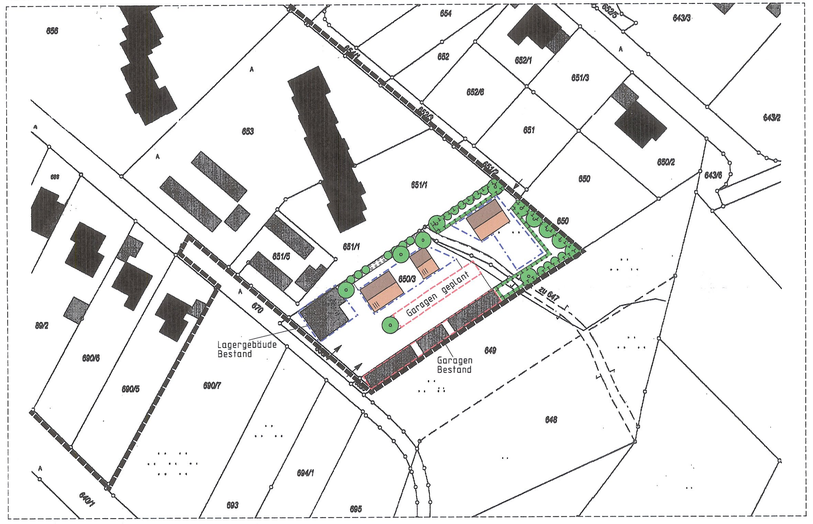
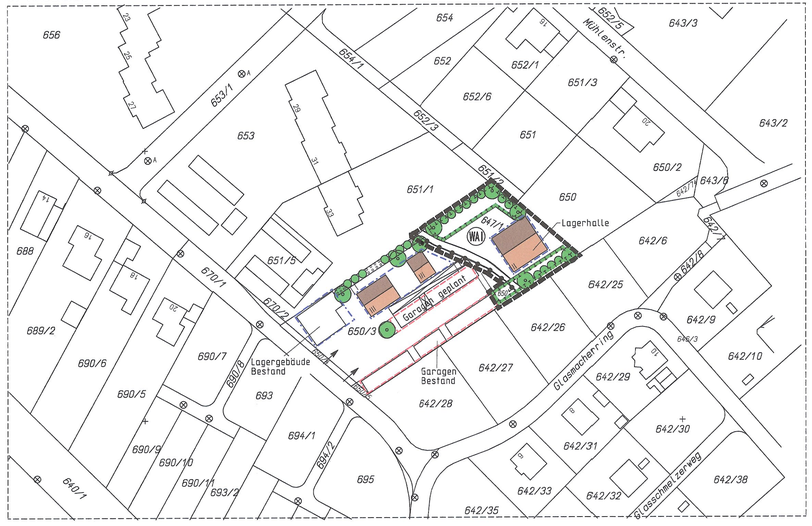
RECHTSKRÄFTIGE FASSUNG DER 6. ÄNDERUNG

M. 1:1000



7. ÄNDERUNG

M. 1:1000



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Es gelten im übrigen die gleichen Festsetzungen durch Planzeichen wie in der genehmigten Planfassung des Bebauungsplanes vom 14.05.1993.

- (WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
- Geltungsbereich der 7.Änderung
- Baugrenze
- zu pflanzen: Laubbaum, nicht standortgebunden
- zu pflanzen: Sträucher
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Vorschlag für die Gebäudestellung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. **Maß der baulichen Nutzung**
   Die Grundflächenzahl (GRZ) darf 0,2 als Höchstmaß betragen.
   Die Firsthöhe (FH) darf 6,60 m als Höchstmaß betragen.

2. **Bauweise**
   Es gilt die offene Bauweise.

3. **Hauptgebäude**

3.1 Als Dachform ist nur das Satteldach zulässig.
3.2 Die Dachneigung darf zwischen 18° und 28° betragen.

4. Immissionsschutz
4.1 In der Baugebietsteilfläche WA I sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unter der Voraussetzung zulässig, das
   - an der südöstlichen Grenze des Betriebsgrundstücks folgende Beurteilungspegel: tags (6-22 h), 52 dB(A)
     nachts (22-6 h), 37 dB(A)

     sowie
   - an der Nordostfassade des Wohngebäudes auf der Fl.Nr. 651/1 folgende Beurteilungspegel: tags (6-22 h), 49 dB(A)
     nachts (22-6 h), 34 dB(A)

   nicht überschritten werden.

Bilanzierung Eingriff/Ausgleich auf der Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen

Grundsätzlich:
Aus der Bilanzierung ausgenommen bleiben die schon vorhandenen bebauten Flächen und die durch die Bebauungsplanänderungen nicht berührten Flächen, wie der verrohrte Grabenbereich.

Einstufung der Eingriffsschwere
Es ist dem Typ A zuzuordnen, nachdem die GRZ mit 0,4 **bzw. 0,2** festgesetzt ist.

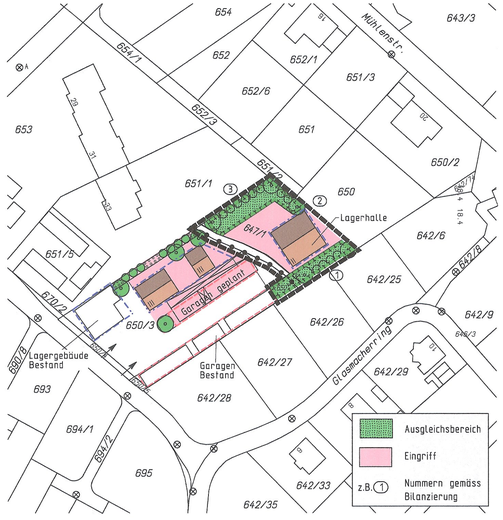
Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff	Fläche	Kompensations Faktor bei A	Eingriffs-flächenwert
Eingriffsfläche	**1540 m²**		
Davon Kategorie I als Gebiete mit geringer Bedeutung: - Schotterflächen, Lagerflächen westlich des verrohrten Grabens - Grünland, intensiv im Osten	**1540 m²**		
Festlegung des Kompensationsfaktors Innerhalb des Rahmens von 0,3 bis 0,6 kann der untere Wert angesetzt werden: - Die GRZ liegt nur knapp über dem Grenzwert von 0,35 - Maßnahmen zur Wasser-Rückhaltung und Durchgrünung werden festgelegt.		0,3	462 m²
Summe Eingriff			**462 m²**

Ausgleich: Ausgleichsflächen durch ökologische Aufwertung im Gebiet		Faktor	Ausgleichs-flächenwert
1.Pflanzstreifen Südost für Landschaftsgehölze, ausgebildet als leichte Geländemulde zur Wasserrückhaltung mit Überlauf in das Gewässersystem (8m x 35m)	**185** m²	1	**185** m²
2.Pflanzstreifen Nordost für Landschaftsgehölze, ausgebildet wie Nr 1als leichte Geländemulde zur Wasserrückhaltung (4 bis 8m x 22m)	**105** m²	1	**105** m²
3.Pflanzstreifen Nordwest für Landschaftsgehölze zweireihig (6m x 31m)	**200** m²	1	**200** m²
Summe Ausgleichsflächen im Gebiet			**490 m²**

AUSGLEICHSBEREICH - BILANZIERUNG

M. 1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat Mitterteich hat am 31.07.2006 die 7. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Änderung wurde am 12.10.2006 bekannt gemacht.

Der Entwurf der 7 Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 07.03.2007 bis 10.04.2007 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind ortsüblich bekanntgemacht worden am 27.02.2007.

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat erneut vom 03.08.2007 bis 03.09.2007 ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind ortsüblich bekanntgemacht worden am 26.07.2007.

Der Stadtrat Mitterteich hat am 01.10.2007 die 7. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 18.10.2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Mitterteich zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt die 7. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen nach §§ 44, und 215 BauGB wurde hingewiesen.

STADT Mitterteich, den 18.10.2007

Grillmeier
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN VI/1 "PORZELLINERSTRASSE" 7.ÄNDERUNG

LAGEPLAN
FASSUNG VOM 08.01.2007
GEÄNDERT AM 23.05.2007
GEÄNDERT AM 12.06.2007

1:1000

N

BEARBEITUNG:
W. TRÄGER, DIPL.ING.-STADTPLANER
TEL. 089/2387-42
FAX. 089/2387-1842
E-Mail: wolfgang.traeger@Bls-Bayern.de

BLS
BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG GMBH
GESCHÄFTSBEREICH RAUMORDNUNG
FRANZISKANERSTRASSE 14
81669 MÜNCHEN
TEL. 089/2387-0
FAX. 089/2387-99
www.BLS-Bayern.de