Bebauungsplan
VI/2 "Mühlenstrasse" - Änderung/Erweiterung

Festsetzungen des räumlichen Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Im MI sind zulässig (§6 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe

Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche sind nicht zulässig.

Verkaufsflächen sind: Den Kunden zugängliche Flächen für Präsentation von Waren, Verkaufsregalen u. ä. inkl der Kassenzonen, Verkehrsflächen wie Gänge, Treppen, Aufzüge etc., Schaufensterbereiche, der Kunden zugänglichen Lager- und Verkaufsflächen im Freien und Flächen für die Kinderbetreuung. Überdachte Freiflächen für den Verkauf zählen hierbei zur Hälfte, nicht überdachte zu einem Viertel zur Verkaufsfläche.

Die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO sind zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

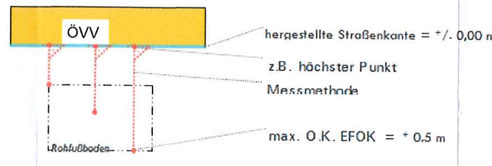
Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, ist eine Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstmaß zulässig.

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, ist eine Geschossflächenzahl von 0,7 als Höchstmaß zulässig.

Höhenlagefestsetzung der Hauptgebäude

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK (max.)) der Hauptgebäude beträgt maximal **0,5 m** über dem höchsten Punkt der hergestellten, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenkante). Dieses wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante der Erdgeschossrohfußbodendecke. (vgl. folgende Systemskizze)



Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten sind nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

ÖVV öffentliche Verkehrsfläche

ÖFW öffentlicher Feld- und Waldweg

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

Dächer

Im Geltungsbereich sind Dächer nur in folgenden Dachformen und -neigungen zulässig:

- Sattel- oder Walmdach mit 20°-36° und 40°-47
- Pultdach bis max. 20°
- Flachdach

Dächer sind nur in den Farben ziegelrot bis braun oder hellgrau bis anthrazit zulässig.

Dachaufbauten und Querbauten

Zwerchgiebel und Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Ortgängen und untereinander aufweisen.

Ferner müssen die First der Zwerchgiebel und Dachgauben mit einem Mindestabstand von 1,00 m zum Hauptfirst, vertikal gemessen zwischen der Oberkante Hauptfirst und der Oberkante Giebel- oder Gaubenfirst, aufweisen.

Ausgenommen hiervon sind dachneigungsgleiche Anlagen zur technischen Nutzung von Sonnenenergie.

Je Dachseite ist ausschließlich eine Gaubenform zulässig.

Wandhöhen und Gebäudehöhen

Im Geltungsbereich sind folgende Gebäudehöhen (GH), Firsthöhen (FH) und Wandhöhen (WH) für die Hauptgebäude zulässig:

Dachneigungen bis 36°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von **6,5 m**, gemessen zwischen der EFOK (fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika wird mit **10,5 m** festgesetzt.

Dachneigungen über 40°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von **4,2 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut wird mit **10,5 m** festgesetzt.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der bewerbenen Leistung zulässig. Sie dürfen je Nutzungseinheit eine Fläche von 5,00 m² nicht überschreiten.

Leucht- und Blinklichtreklamen sind im MI unzulässig.

Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen sind an den Grenzen des Geltungsbereiches einzuhalten.

Die Grundstücksgrenzen der künftigen Bauparzellen sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber den benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugleichen.

Abgrabungen zur Belichtung von Wohnräumen in Untergeschossen sind im geringfügigem Maße (i.S. der BayBO) zulässig.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

Einfriedungen an den Aussenrändern des Geltungsbereichs sind nicht als Mauern und geschlossene Einfriedungen zulässig.

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darf an den Aussenrändern des Geltungsbereichs nicht dauerhaft eingefriedet werden.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für den Ausgleich von den zu erwartenden Eingriffen in die Natur und Landschaft, der in der vorliegenden Fassung ergänzten Teilfläche, sind im Geltungsbereich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Gemäß Planzeichnung sind innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft folgende Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt:

–Unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ist eine 3 bis 4-reihige Hecke, je nach Platzbedarf, zu pflanzen. Die Pflanzung hat gruppenweise auf mind. 70 % der Fläche zu erfolgen. Die Pflanzung hat so zu erfolgen, dass sich eine angemessene dichte Ortsrandeingrünung entwickelt. Es sind mindestens sieben verschiedene Arten gemäß Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden. Der Anteil an Heistern muss bei mindestens 15% liegen. Der Abstand der Reihen beträgt 1,0 m, der Abstand der einzelnen Pflanzen innerhalb der Reihen beträgt 1,5 m.

–Der Aufwuchs der Hecken ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt in einer Höhe von 3 bis 5 m, je nach Gehölzart.

–Auf den restlichen 30 % der Fläche wird durch Ansaat ein standortgerechter Krautsaum entwickelt, dieser ist alle drei Jahre zu mähen; das Mähgut ist abzufahren.

–In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über naturnah gestaltete Rückhaltebecken mit Bodenfilter versickert werden.

– Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

–Zum Schutz vor Wildbiss ist in den ersten Jahren zwingend ein entsprechender Schutzzaun erforderlich. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr bedarf.

Pflanzenliste 1 - Sträuchen: Mindestqualität mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Eingriffl. Weißdorn
Frangula alnus	-	Faulbaum
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa agg.	-	Artengruppe Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hunds-Rose, und weitere Wildrosen
Salix aurita	-	Ohr-Weide
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Trauben-Holunder

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme: Mindestqualität Stammumfang 10/12 cm

Äpfel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Gelber Edelapfel

Birnen
Gelbmöstler
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen
Hauszwetschge

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 3 - Hochstammbäume: Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	-	Hainbuche, in Sorten
Fraxinus excelsior	-	Esche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche, in Sorten
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde, in Sorten
Ulmus glabra	-	Berg-Ulme

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

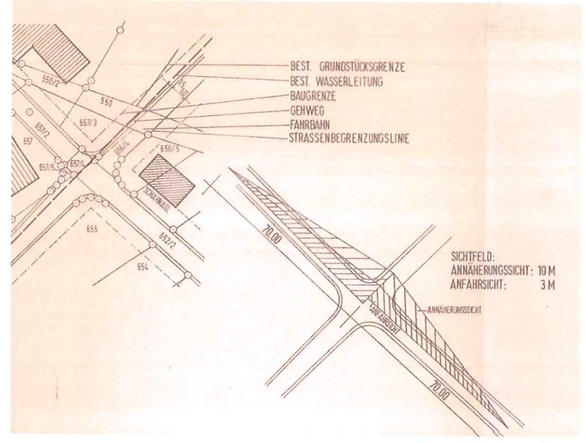
Bei der Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.

Nachrichtliche Übernahmen:

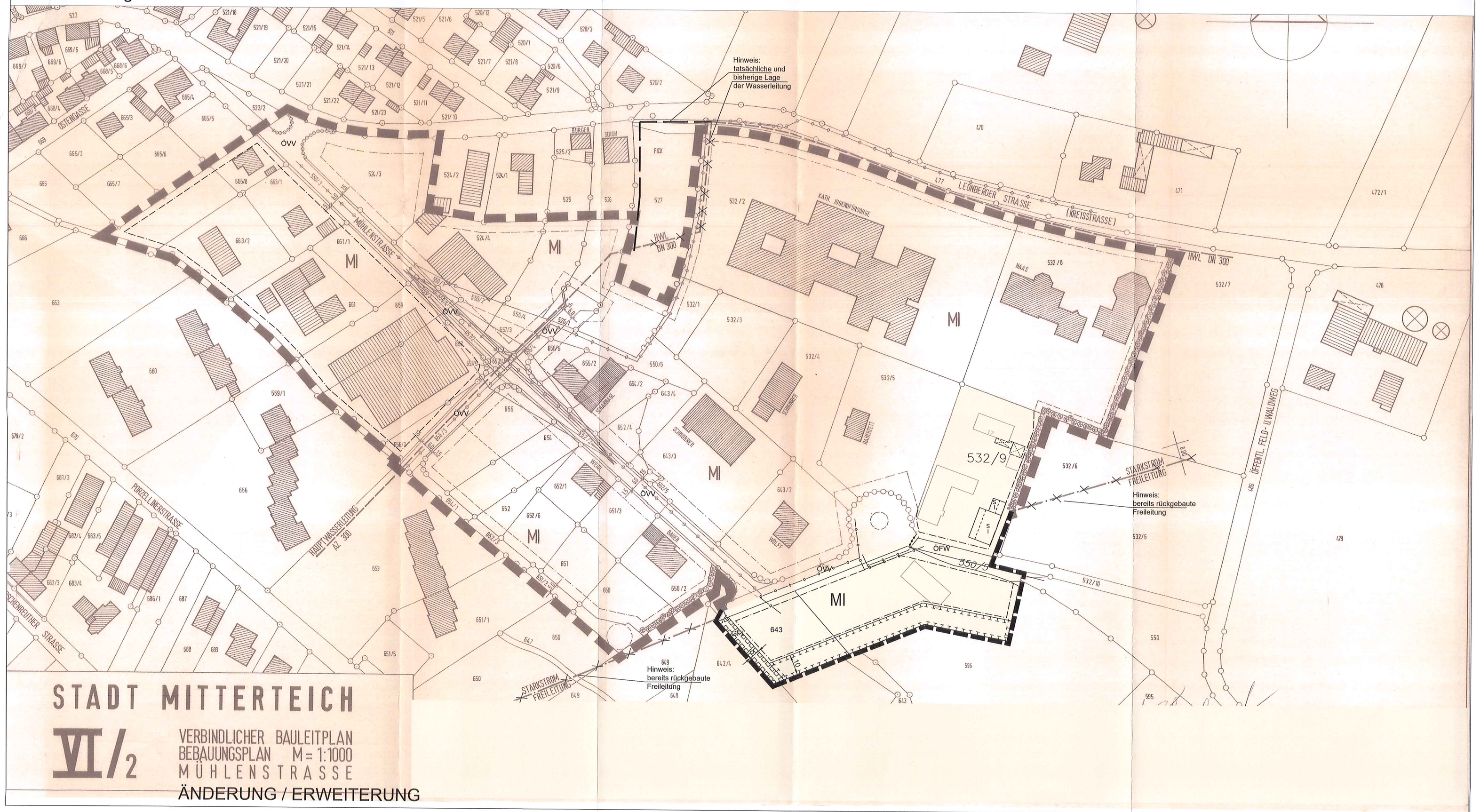
bestehende unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

Hinweise:

(weitere Hinweise befinden sich am Ende der Begründung)



Planzeichnung



VERFAHRENSVERMERKE:

Die Stadt Mitterteich hat in der Sitzung vom 24.07.2017 die Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.07.2017 hat in der Zeit vom 25.08.2017 bis 25.09.2017 stattgefunden. Hierauf wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 17.08.2017 hingewiesen.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.08.2017 bis 25.09.2017 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.10.2017 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2017 bis 05.12.2017 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 26.10.2017 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.10.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.10.2017 in der Zeit vom 03.11.2017 bis 05.12.2017 beteiligt.

Die Stadt Mitterteich hat mit Beschluss des Stadtrates vom 15.01.2018 den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 09.10.2017 als Satzung beschlossen.

ausgefertigt:

Stadt Mitterteich, den 01.02.2018
Stadt Mitterteich

.....
Roland Grillmeier, 1. Bürgermeister

Die Satzung wurde am 14.02.2018 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht, sowie die Zusammenfassende Erklärung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan 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.

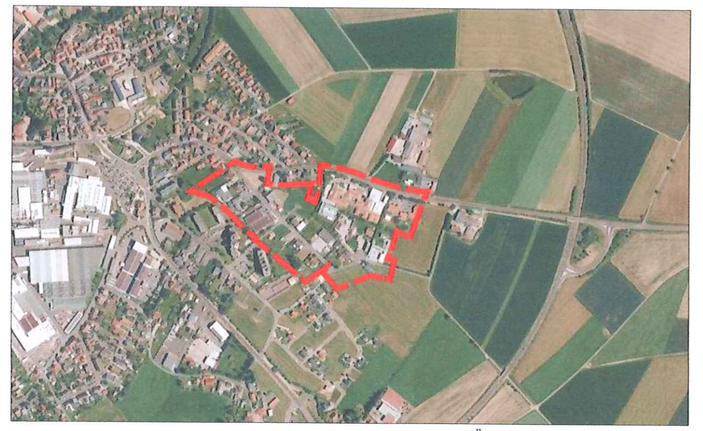
Stadt Mitterteich, den 14.02.2018
Stadt Mitterteich

.....
Roland Grillmeier, 1. Bürgermeister

B E B A U U N G S P L A N

VI/2 "Mühlenstraße" Änderung/Erweiterung

STADT MITTERTEICH
LANDKREIS TIRSCHENREUTH



Übersichtslageplan, M 1:10.000

Planzeichnung **Maßstab 1 : 1.000**

FASSUNG VOM 09.10.2017

PLANVERFASSER:

DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
STÄDTEPLANER SRL

BERGSTRASSE 9
T E I S N A C H
TEL 09641 483 709 - 10
FAX 09641 483 709 - 29
INFO @ B-BARTSCH.DE