

Bebauungsplan VI/3 "Rohrstaude" in der Fassung der 2. Änderung



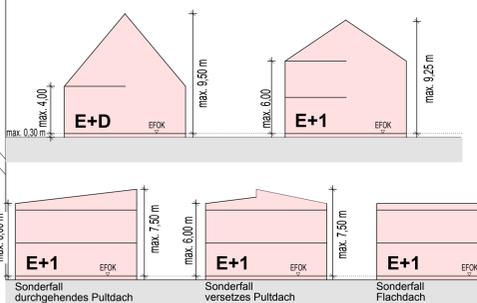
A ZEICHENERKLÄRUNG FÜR ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung	WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (1) BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	0,6	Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
	0,4	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise, Bauart	E, ED	E = nur Einzelhäuser und ED = Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze	Baugrenze
4. Verkehrsflächen	4.1	z.B. Kombinierte Geh- und Fahrfäche mit Mehrweckzwecken (Parken, Ausweichfläche, Bäume)
	4.2	Kombinierte Geh- und Fahrfäche
	4.3	Geh- und Radweg
	4.4	Straßenbegrenzungslinie
5. Grünflächen	5.1	private Grünfläche
	5.2	Baum, anzupflanzen
	5.3	Stützbäume, anzupflanzen
	5.4	zu erhaltende Bäume
	5.5	öffentliche Grünfläche
	5.5	Zweckbestimmung: Spielplatz
6. Sonstige Planzeichen	6.1	Einfahrt
	6.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes
	6.3	Garage
	6.4	Schiffbild
	6.5	Genzunterschiedlicher Nutzung

B ZEICHENERKLÄRUNG FÜR ZEICHNERISCHE HINWEISE

1.	12	Nummer der Bauparzelle
2.	---	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3.	■	vorgeschlagene Form der Hauptgebäude
4.	■	Empfehlung: Plattenflächen zur Markierung der Straßeneingänge und Gliederung der Straßennetze
5.	515	Höhenerlinie
6.	WA 0,6 0,4 II	Füllschablone mit Angabe födernder Festsetzungen: 1. Art der baulichen Nutzung 2. Bauweise 3. Geschossflächenzahl 4. Grundflächenzahl 5. Zahl der Vollgeschosse

REGELBEISPIELE SCHNITTE 1 / 200



C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Art der baulichen Nutzung
 1.1 Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung
 Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt II, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden kann.

3. Bauweise
 Es gilt die offene Bauweise. Für Nebengebäude (Garagen) gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 der BauNVO. Beim Bau von Doppelhäusern hat sich der Nachbarbauende das bestehende Gebäudeprofil (Wandhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung, Gebäudebreite) anzupassen.

4. Abstandsflächen
 Mit Ausnahme des Grenzbaus von Doppelhäusern haben Hauptgebäude gegenüber Grundstücksgrenzen einen Abstand von mind. 3,0 m einzuhalten.

5. Hauptgebäude
5.1 Gebäudeabmessungen
5.1.1 Gebäudeabmessungen
 Die längere Gebäudeseite muss parallel zur Firstrichtung verlaufen. Doppelhäuser gelten als ein Gebäude.
5.1.2 zulässige Wandhöhe
 Als Wandhöhe gilt das Maß von der OK des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFK) bis zum Einschnitt der Außenkante der maßgeblichen Umfassungswand (nicht Vorbauten und Anbauten) in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Die Wandhöhe darf höchstens betragen:
 beim Baupg E + 1: 9,50 m
 beim Baupg E + 1: 9,25 m
 beim Sonderfall Pultdach (E+1): 7,50 m
5.1.3 Höhe der fertigen Erdgeschossfußbodens (EFK)
 Die EFK darf höchstens 0,30 m über der an das betreffende Grundstück angrenzende Straßenebene liegen.
5.2 max. zulässige Firsthöhe
 Als Firsthöhe gilt das Maß von der OK des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFK) bis zur Oberkante des Firstes. Die Firsthöhe darf höchstens betragen:
 beim Baupg E + 1: 9,50 m
 beim Baupg E + 1: 9,25 m
 beim Sonderfall Pultdach (E+1): 7,50 m
5.2.2 Dachbänke an der Traufe sind bis max. 0,40 m, an Ortsgang bis max. 0,30 m zulässig.

5.3 Materialien
 5.3.1 Für geneigte Dächer sind für Dachdeckungen nur Dachziegel oder Dachsteine in dunkelgrauer, brauner, rotbrauner und naturrot (gepöbelt) Farbe zugelassen. Blaue, grüne oder sonstige Farben sind nicht zugelassen.

6. Nebengebäude
6.1 Standorte
 Die im Lageplan gekennzeichneten Garagenstandorte sind Empfehlungen.
 Die Errichtung von Garagen außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist an anderen Grundstücksgrenzen zulässig, nicht jedoch an Straßenbegrenzungslinien. Diesen gegenüber müssen sie einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.
 Nebengebäude mit einer Grundfläche bis 20,0 m² sind ebenfalls außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.
6.2 Wandhöhe
 max. 3,0 m, bei Grenzbebauung gemessen traufseitig von Geländeoberfläche bis Schrittkante Außenwand / Dachoberfläche.
 Die Giebelbreite der Nebengebäude darf max. 8,0 m betragen. Putzart, Farbstrich und Deckmaterial sollen denen des Hauptgebäudes entsprechen.
6.3 Dachneigung
 In der Regel entsprechend der Dachneigung des Hauptgebäudes.
 Beim geringeren direkten Anbau des Hauptgebäudes ist das Dach ggf. in das Dach des Hauptgebäudes einzuschließen.
6.4
 Bei Errichtung von Nebengebäuden und Garagen an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf Wandhöhe, Dachneigung und Dachdeckungsmaterial an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzupassen.
6.5
 Kellergaragen sind unzulässig.
6.6
 Die Wohnnutzung im Dachraum der Garage wird zugelassen, sofern die Garage mit dem Hauptgebäude (Wohnhaus) fest verbunden ist.

7. Stellplatzrichtlinien
 Jeder Wohninheit sind Stellplätze zuzuordnen:
 pro Einzelhaus (als Wohninheit) und Doppelhaushälfte (jeweils als Wohninheit) 2 Stellplätze
 pro Wohnung 1,5 Stellplätze
 Als Stellplätze gelten Garagenstellplätze und offene private Parkflächen.
 Für evtl. entstehende Nichtwohnutzungen sind auf dem Grundstück Stellplätze in ausreichender Anzahl und Größe (siehe Art. 58 BayBO) herzustellen.
8. Immissionschutz
 Nach der Fertigstellung der Ortsgehungstraße (B299) wird die B15, die am geplanten Baugebiet "Rohrstaude" vorbeiführt, abgestuft werden. Trotz der zu erwartenden erheblichen Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf der B15 mit einer Überschreitung von 4-5 dB(A) gerechnet werden.
 Festsetzungen (ohne aktive Schallschutzmaßnahmen):
 An den Baukörper der Parzellen 5-9, 56-63, 65 und 66 sind bei Fenstern von Wohn- und Schlafräumen, die nach Südwesten orientiert sind, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Bei Parzelle 10 gilt diese Vorschrift für alle Fenster an der Südwest-, an der Südost-, und der Nordwestseite.
 An den Baukörper der Parzellen 51-55 und 64 sind bei den Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern, die nach Südosten orientiert sind, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
 An den Baukörper der Parzellen 14, 15 und 16 sind bei Schlaf- und Kinderzimmerfenstern, die nach Nordosten oder Nordwesten orientiert sind, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
 Die Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster) muß nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erfolgen. Um beim Einbau von Schallschutzfenstern eine Belüftung der Räume zu gewährleisten, können zu öffnende Fenster an Fassadenseiten ohne Überschreitung der Orientierungsweite vorgesehen werden. Ist dies nicht möglich, so sind mechanische Belüftungsrichtungen (z.B. Schallschutzfenster) vorzusehen.
 Wohn- und Schlafräume sind planerisch möglichst an die lärmgegenwärtige Seite zu orientieren.

9. Geländegestaltung
 Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind nicht gestattet. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die Geländegestaltung entlang der B15 zur Modellierung von abschermenden und schützenden Bereichen.

10. Hofentwässerung

Höftflächen inkl. Zufahrten und Stauräume dürfen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen entwässert werden.

11. Werbeanlagen
 Mit Gebäuden festverbundene Werbeanrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie das Ortsbild nicht stören. Die Werbeanrichtungen an den Gebäuden sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Mischfarben und Wechsellicht unzulässig. Sog. Nansenocher dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Auskragung von 0,80 m nicht überschreiten.

12. Grünordnung
12.1 Öffentliche Grünflächen
 Die beiden Grundstücksbereiche im Norden des Baugebietes werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Entsprechend dem Charakter der Umgebung erfolgt die Gestaltung als Wiesenfläche und die Befliegung mit Grauwäden als größere Gruppe.
12.2 Befliegung im Straßennraum
 Die straßenbegleitenden Mehrzweckzwecken sind mit Baumreihen zu bepflanzen. Der Straßraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch die Bewässerungs- und Bewässerungseinrichtungen und durch wasserundurchlässigen Belag zu sichern. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 19-20 cm
 Bergahorn Acer pseudoplatanus
 Birke Betula pendula
 Vogelkirsche Prunus avium
 Winterlinde Tilia cordata
12.3 Private Grünflächen
 Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung heimischer Bäume und Sträucher anzulegen. Auf je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- oder kleinwüchsiger Baum aus der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hecken sind als lokale, bewässernde Befliegung aus mehreren Arten der Liste zu pflanzen. Hecken aus nur einer Gehölzart, sowie Nadelhecken sind nicht zugelassen. Für die Befliegung sind die Arten der Liste mit einem Anteil von mindestens 50 % zu verwenden. Bunt- und rotblauige Ziergehölze, sowie gelbblühende Gehölze sind zu vermeiden. Je Hausgarten ist ein Nadelbaum zulässig. Die Befliegungen sind spätestens zwei Jahre nach Bezugserfolgigkeit durchzuführen.
 Zur Erhaltung der Grundwasserentlastung und zur Vermeidung von Luftverschmutzungen müssen Flächenverfestigungen auf den unabweisbaren Umfang, d.h. auf die Dach- und allenfalls die öffentlichen Verkehrsflächen, beschränkt bleiben. Für alle sonstigen unabweisbaren Befliegungen (Parkplätze, Hauszugänge, Garagenzufahrten und Garagenräume, Fahrspuren usw.) sind nur gut durchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Großtaupflaster mit Rautenlage, Betongrotesque, Rautenfächern mit befestigten Fahrgassen).
12.4 Private Grünflächen - Ortsrandbegrenzung
 Entlang der Grenzen des Baugebietes werden im Westen, Norden und Süden private Grünflächen festgesetzt. Auf den privaten Grünflächen ist als Sichtschutz zur Straße, Abschirmung zu Gebäuden und als Übergang zur freien Landschaft die Befliegung durchzuführen.
 Im Westen eine drei Meter breite durchgehende Strauchbefliegung (Baugapen 11, 12, 13).
 Im Norden eine Befliegung mit Gehölzgruppen und Einzelbäumen (Baugapen 16 mit 22-) um die Durchgängigkeit zur freien Landschaft zu erhalten, soll hier die Befliegung mit offenen Wiesenflächen abweichen. (Verhältnis ca. 50 % zu 50%).
 Im Süden zur Straße hin eine durchgehende Befliegung aus Sträuchern und Bäumen mit vorgelagerten Einzelbäumen.
 Für die Befliegung sind die Arten aus der Pflanzenliste mit einem Anteil von mindestens 60 % zu verwenden. Um die landschafts- und ortstypische Eingliederung zu gewährleisten, ist für die geplante Bepflanzung entlang der Ortsränder ein Freiflächenpflanzplan zum Bauvertrag aufzustellen.
12.5 Erhaltung von Bäumen
 Die gegebenenfalls zu erhaltenden Bäume sind bei Baumaßnahmen gem. DIN 18920 wirksam zu schützen. Bei einer unvermeidbar notwendigen Beseitigung durch Baumaßnahmen sind Ersatzpflanzungen durchzuführen. Als zu erhaltende Bäume sind gekennzeichnet:
 Birke an der Brückung zur Trischenreuther Straße, Stammdurchmesser 45 cm
 Weide an der Porzelleneinfahrt, mehrstämmig
 zwei Weiden auf Flur 64/2, mehrstämmig
 Esche auf Flur 65, Stammdurchmesser 20 cm
12.6 Artenliste
Größtkronige Bäume
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 19-20 cm
 Bergahorn Acer pseudoplatanus
 Birke Betula pendula
 Esche Fraxus excelsior
 Winterlinde Tilia cordata
Mittel- und kleinwüchsige Bäume für private Grundstücke
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 19-18 cm
 Feldahorn Acer campestris
 Schwarzerle Alnus glutinosa
 Hainbuche Carpinus betulus
 Holzapfel Malus silvestris
 Vogelkirsche Prunus avium
 Traubenkirsche Prunus padus
 Achweide Salix cinerea
 Vogelbeere Sorbus aucuparia
 Obstbäume (Lokalorten) als Hochstamm
Sträucher
 Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60-100 cm
 Roter Hartriegel Cotoneaster divaricata
 Zweiflügeliger Weidorn Engelmüller Weidorn
 Pfaffenhütchen Liguster
 Faulbaum Rhamnus frangula
 Örtchenweide Salix aurita
 Salweide Salix caprea
 Salix cinerea Salix fragilis
 Salix purpurea Salix purpurea
 Schwarzer Holunder Sambucus nigra
 Traubenholunder Sambucus racemosa
 Gem. Schneeball Viburnum opulus
Empfohlene Ziersträucher
 Felsenbirne Amelanchier lamarckii
 Sommerflieder Buddleia davidii
 Kornelkirsche Cornus mas
 Perlmutterstrauch Kolkwitzia coronaria
 Pflefenstrauch Philadelphus coronarius
 Wildrose Rosa canina, R. rubiginosa, R. multiflora, R. rugosa

Sorten mit Säulen-, Pyramiden- oder Hängeformen sowie Nadelgehölze sind nicht zulässig.

D HINWEISE DURCH TEXT

1. Wasserwirtschaft
1.1 Bodennutzung
 Das Bodennutzungsgebiet der Fa. Franken-Consult hat die Nichtversickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers festgestellt. Um eine sparsame Verwendung von Grund- und Trinkwasser zu erreichen, sollen Zisternen für die Gartenbewässerung gebaut werden.
1.2 Wassergefährdende Stoffe
 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 19 g Wasserhaushaltsgesetz) ist Sorgfalt geboten.
 Auf notwendige Verfahren nach dem Wasserhaushaltsgesetz (z.B. Abgleich nach Art. 37 BauWG) nach dem Immissionschutzrecht (z.B. § 4 BImSchV) sind hinzuwirken.
 Für Lagerung von Öl ist die VAWSt (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.
2. Elektrifizierung
 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. Die Bauwillingen sind entsprechend zu gestalten.
 Damit sich nach Möglichkeiten die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Bau der Erschließungsstraßen koordinieren lassen, ist ca. 3 Monate vor Baubeginn die E.ON zu verständigen. Straßen stellen die Voraussetzung für Kabelverlegung dar. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, läßt sich der Stromanschluß nur provisorisch erstellen. Die Maßnahmen sind von Verleaser 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 festgelegt werden.
 Der Mindestabstand der Masse der Straßenbeleuchtung vom Bordsteinrand ist 0,5 m. Bei fehlenden Gehwegen ist die Errichtung u.U. auf Privatgrund notwendig. Standorte sind im Einvernehmen mit der E.ON von der Stadt vorzuschlagen.
 Soweit Baupflanzungen erfolgen, ist eine Abstimmung von 2,25 m beidseits 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 Annäherung ist eine Verständigung erforderlich.
 Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherung ist eine Verständigung erforderlich.
3. Gasversorgung
 Bäume und leistungsfähige Sträucher dürfen nur im lichten Abstand von 2,0 m rechts und links der Leitungsgasse nach örtlicher Einweisung durch die Ferngas Nordbayern GmbH gepflanzt werden.
4. Anlagen
 Im Auftrag der Stadt Mitterteich wurde von der Firma "Franken-Consult Bayreuth" im April / Mai 2000 eine Baugrunduntersuchung im geplanten Baugebiet "Rohrstaude" durchgeführt.
 Jedem Bauwerber werden die Ergebnisse dieser Baugrunduntersuchung zur Beachtung durch die planenden Architekten und/oder Baugrunderkennern zur Verfügung gestellt.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in den Sitzungen vom 23.07.2012 und 05.11.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rohrstaude" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rohrstaude" in der Fassung vom 26.10.2012 hat in der Zeit vom 04.12.2012 bis 04.01.2013 stattgefunden. Bekanntmachung vom 26.11.2012.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rohrstaude" in der Fassung vom 26.10.2012 hat mit Schreiben vom 26.11.2012 bis zum 04.01.2013 stattgefunden.
 4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rohrstaude" in der Fassung vom 14.01.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2013 bis 14.03.2013 öffentlich ausgestellt. Bekanntmachung vom 06.02.2013.
 5. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rohrstaude" in der Fassung vom 14.01.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.02.2013 beauftragt.
 6. Die Stadt Mitterteich hat mit Beschluss des Stadtrats vom 19.03.2013 die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.01.2013, redaktionell ergänzt 19.03.2013 als Satzung beschlossen.
 7. Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rohrstaude" wurde am 15.04.2013 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rohrstaude" ist damit in Kraft getreten.

Mitterteich, den (Siegel) Roland Grillmeier (1. Bürgermeister)



Projekt: **Bebauungsplan VI/3 "Rohrstaude" in der Fassung der 2. Änderung in Mitterteich**

Stad Mitterteich
 Landkreis Tirschenreuth

Darstellung: Maßstab 1:1000
 Fassung vom 14.01.2013
 redaktionell ergänzt 19.03.2013

Entwurf: **Bayerische Landessiedlung GmbH**
 Standortentwicklung und Städtebau
 Bahnhofstr. 29 95444 Bayreuth
 Tel 0921 / 7842-0 Fax: 0921 / 7842-20
 E-Mail: standortentwicklung@bls-bayern.de