

1. Festsetzungen (Teil B)

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Festsetzungen der Nutzungsschablone

Table with 2 columns: Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 and Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse je Hauptgebäude IIIII. Includes roof types and measurement methods.

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

- Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig: 1. Wohngebäude, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke.

Nur ausnahmsweise zulässig sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 i.V.m. § 23 BauNVO

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird gem. § 19 BauNVO im WA eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.

1.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Im WA sind bei Hauptgebäuden max. 4 Vollgeschosse zulässig. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

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 natürlichen 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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird für das WA keine Bauweise festgesetzt.

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Das Flurstück mit der Nummer 1025/6, der Gemarkung Mitterteich, wird zugunsten des Eigentümers der Flur Nr. 1025/7 sowie künftiger Teilflächen derselben als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

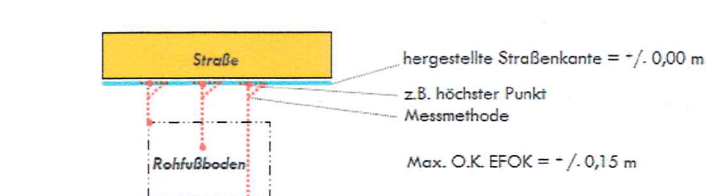
1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 Abs. 5 BauNVO gilt innerhalb des Geltungsbereiches

1.6 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFOK max., nicht Oberkante Untergeschoss) beträgt max. 0,75 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Bezugspunkt ist jeweils der höchste Straßenpunkt (Fahrbahnoberkante) in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.



1.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.8 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wärmepumpen und Klimageräte sind nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen sowie nur mit schallgedämmten Einhausungen (Kapselung) sowie entdröhnten Luftkanälen zulässig.

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

1.9.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Geltungsbereich nur am Ort der beworbenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Größe der Werbeanlage darf 1,0 m² je Hauptgebäude nicht überschreiten und muss mindestens 1,0 m unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden.

Leuchtreklamen, Wechsel- und Blinklicht sind ebenso wie Fahnen unzulässig.

1.9.2 Dächer

Im Geltungsbereich sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Dachformen und Dachneigungen für die Hauptbaukörper zulässig.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geeigneten Dächern ab 20° nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben Ziegelrot bis braun und hellgrau bis anthrazit zulässig.

Nebenbaukörper können in abweichender Dachform, Dachneigung und Dachmaterial ausgeführt werden.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind unzulässig.

Gebäude, die als Grenzbebauung ausgeführt werden, müssen sich in Dachform und Dachneigung an ein bereits an der Grenze errichtetes Gebäude anpassen.

1.9.3 Dachaufbauten / Querbauten

Dachaufbauten; Loggien und Gauben sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen unzulässig.

Anlagen zur technischen Nutzung von Sonnenenergie sind dachneigungsgleich anzubringen.

1.9.4 Zulässige Gebäudehöhen (GH), Firsthöhen (FH) und Wandhöhen (WH) der Hauptgebäude

Folgende Höhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFOK) im WA getroffen.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, welche über die zulässige Firsthöhe hinausragen, sind abschnittsweise zusammenzufassen und können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Gebäudehöhe (GH/FH) wird gemessen zwischen der hergestellten Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFOK, nicht Untergeschoss) und Oberkante Dachhaut bzw. Attika.

Zulässige Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH) bzw. Firsthöhen (FH): Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von max. 30°

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe (WHmax.) von 12,9 m, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FHmax.), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 14,5 m festgesetzt.

Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5° Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax.), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Attika mit 13,9 m festgesetzt.

Pultdach mit einer Dachneigung von bis 18° Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe (WHmax.) von 12,9 m, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax.), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit max. 14,5 m für ein Pultdach festgesetzt.

1.9.5 Geländegestaltung Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches sind einzuhalten.

Entlang der Erschließung (öffentliche Verkehrsfläche) ist das fertige Niveau der Grundstückszufahrt an das fertige Höhenniveau der Erschließungsstraße anzupassen.

1.9.6 Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser wasserdicht ausgebildet werden oder so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

1.9.7 Stellplätze, Garagen, Nebengebäude

Bei Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sind mind. 2 Stellplätze erforderlich. Bei Mehrfamilienhäusern oder Einzelhäusern mit mehr als einer Wohneinheit sind folgende Stellplätze erforderlich:

Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
Wohnungen von 41 bis 80 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplätze
Wohnungen von 81 bis 120 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze
Wohnungen ab 121 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze

Ab 6 Wohneinheiten sind zusätzlich 0,25 % Besucherstellplätze erforderlich. Hiervon ausgenommen sind Gebäude mit Altenwohnungen bzw. betreutes Altenwohnen und Altenpflegeheime für Kurzzeit- und Langzeitpflege.

Für Gebäude mit Altenwohnungen bzw. betreutes Altenwohnen sind 0,5 Stellplätze je Wohneinheit (WE) und für Altenpflegeheime 0,2 Stellplätze pro Bett erforderlich.

Garagen und Carports gelten als Stellplatz beim Stellplatznachweis.

Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und dann auf ganze Zahlen aufzurunden.

Der Stauraum vor Garagen darf hierbei nicht als Stellplatz zur Berechnung herangezogen werden.

Die erforderlichen Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme oder Benutzbarkeit der Anlage hergestellt sein.

Garagen, die als Grenzbebauung ausgeführt werden, müssen sich in Dachform, Dachneigung und Firsthöhe an eine bereits an der Grenze errichtete Garage anpassen.

1.9.8 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

1.10 Grünordnerische Festsetzungen

1.10.1 Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten), mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterterrassen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster 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.

Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung sind in den Baugrundstücken gem. § 14 BauNVO zulässig, nach § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

1.10.2 Private Grundstücksflächen/nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der gesamten Grundstücksfläche.

Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

Bei Fällung der zwei vorhandenen Buchen (Fagus spec.) ist ein Ersatz durch 3 Laubbäume mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm der Pflanzenliste 1 zu leisten.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (Taxus baccata) zugelassen.

Für die festgesetzten Pflanzbindungen des Geltungsbereiches sind nur folgende Pflanzen zulässig:

Pflanzenliste 1 - Hochstammabäume

- (Mindestqualität Stammumfang 20/25 cm)
Acer platanoides - Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche, in Sorten
Craetagus laevigata und lavallei in Sorten - Weißdorn
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Prunus avium - Vogel-Kirsche, in Sorten
Quercus robur - Stiel-Eiche
Salix caprea - Sal-Weide
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Sorbus aria - Mehlbeere
Tilia cordata - Winter-Linde, in Sorten
Juglans regia - Walnuß

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

1.10.3 Sonstige grünordnerische Festsetzungen/Allgemeines

Die festgesetzten 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.

2 Hinweise (Teil C)

1025 Bestehende Flurstücksgrenzen und -nummern

6 Bemaßung

Bauanträge / Höhenentwicklung

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertige Gelände stets genau darzustellen.

Abwasser/Niederschlagswasser

Starkniederschläge: Es wird empfohlen, allgemein zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländeoberfläche und Straßen-OK zu legen.

Niederschlagswasser:

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab/umgeleitet werden.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz).

Grundwasser: Sollte bei evtl. Baugrunduntersuchungen sich herausstellen, dass mit hoch anstehendem Grundwasser oder mit Schichtenwasser zu rechnen ist, sollte auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen werden.

Es ist von den einzelnen Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwasserereignisse in Kellerräume etc. zu treffen sind.

Schmutzwasser wird über ein gemeindliches Abwassersystem entsorgt. Bei Entwässerung ist die Rückstauenebene des Kanals zu berücksichtigen und eine Entwässerung gem. Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung auszuführen.

Brandschutz Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten.

Altlasten, Grundwasserunreinigungen Derzeit sind weder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen noch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Entlang der Erschließung (öffentliche Verkehrsfläche) ist das fertige Niveau der Grundstückszufahrt an das fertige Höhenniveau der Erschließungsstraße anzupassen.

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser wasserdicht ausgebildet werden oder so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

Starkniederschläge: Es wird empfohlen, allgemein zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländeoberfläche und Straßen-OK zu legen.

Niederschlagswasser: Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz).

Grundwasser: Sollte bei evtl. Baugrunduntersuchungen sich herausstellen, dass mit hoch anstehendem Grundwasser oder mit Schichtenwasser zu rechnen ist, sollte auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen werden.

Es ist von den einzelnen Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwasserereignisse in Kellerräume etc. zu treffen sind.

Schmutzwasser wird über ein gemeindliches Abwassersystem entsorgt. Bei Entwässerung ist die Rückstauenebene des Kanals zu berücksichtigen und eine Entwässerung gem. Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung auszuführen.

Brandschutz Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten.

Altlasten, Grundwasserunreinigungen Derzeit sind weder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen noch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Entlang der Erschließung (öffentliche Verkehrsfläche) ist das fertige Niveau der Grundstückszufahrt an das fertige Höhenniveau der Erschließungsstraße anzupassen.

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser wasserdicht ausgebildet werden oder so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

VERFAHRENSVERMERKE:

Die Stadt Mitterteich hat in der Sitzung vom 08.11.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung in der Zeit vom 08.12.2021 bis 22.12.2021 gegeben.

Der Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2022 bis 22.02.2022 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.01.2022 beteiligt.

Die Stadt Mitterteich hat mit Beschluss des Stadtrates vom 04.04.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 06.12.2021, als Satzung beschlossen.

ausgefertigt:



Mitterteich, den 17. APR. 2022

Stadt Mitterteich

Stefan Grillmeier, 1. Bürgermeister

Die Satzung wurde am 28. JUNI 2022 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.

Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

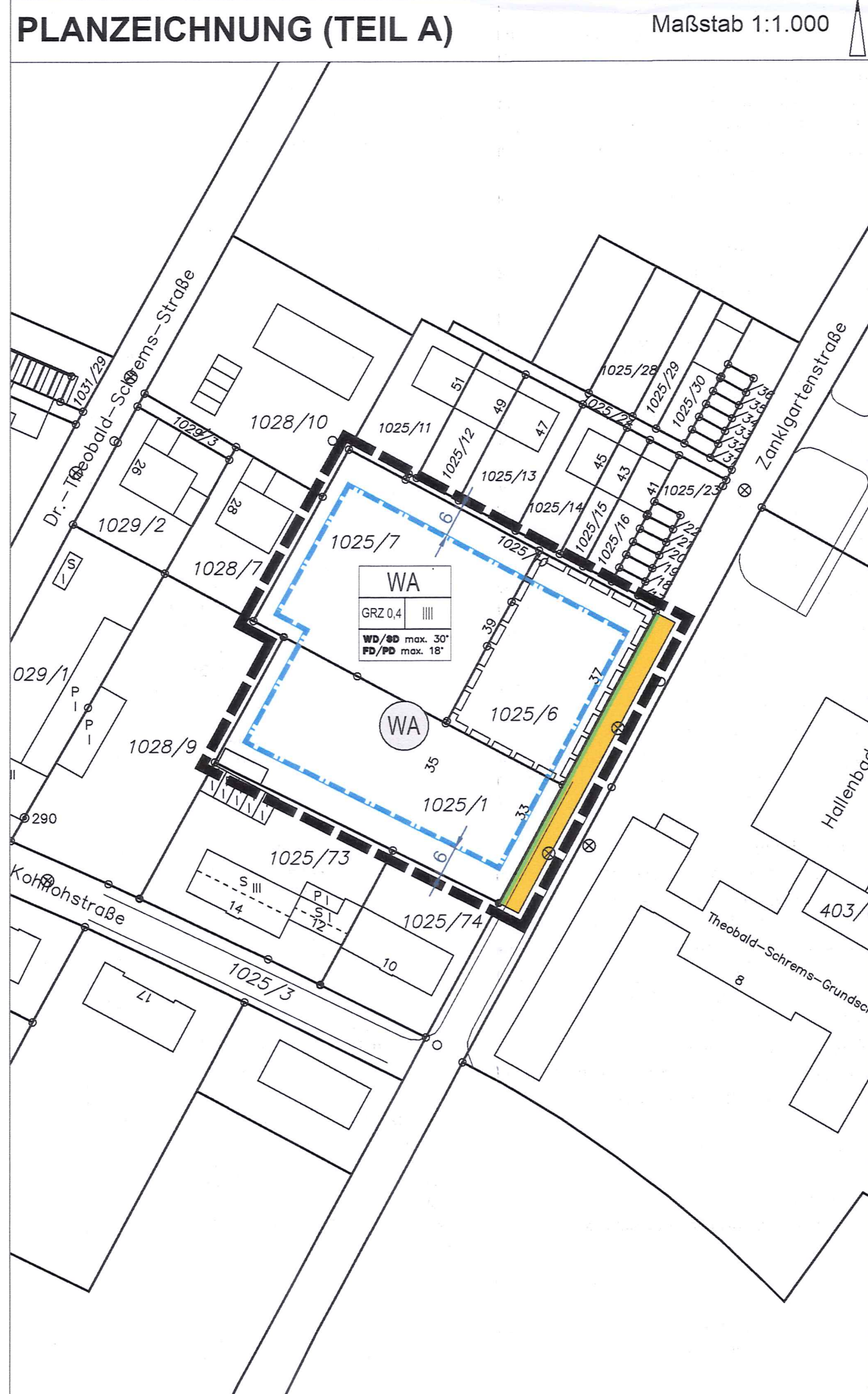
Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB in aktueller Fassung hingewiesen.



Mitterteich, den 28. JUNI 2022

Stadt Mitterteich

Stefan Grillmeier, 1. Bürgermeister



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEN GRÜNORDNUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGBIET "Zanklgartenstraße I" STADT MITTERTEICH LANDKREIS TIRSCHENREUTH FLUR NR.: 1025/1, 1025/6, 1025/7 und 403/7 (TF) DER GEMARKUNG MITTERTEICH. Includes aerial map and contact info for Bernhard Bartsch.