

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "GRIESÄCKER"

2. ÄNDERUNG

WA	II
0,6 GFZ	0,4 GRZ
△	○



EINLEITUNG

Die Stadt Mitterteich erläßt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 08.08.2020, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 24.07.2020, und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 24.07.2020, folgende 2. Änderung des Bebauungsplanes als

SATZUNG

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Nr. 1 - 41 mit den Flurnummern 102/1 - 102/40, 102/46, 119/7 (TF), 119/8, 119/9 (TF), 119/11 - 119/19, 119/21 (TF) und 119/24 (TF) der Gemarkung Pleßfeld.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 2.1 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - 2.2 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - 2.3 II Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE**
 - 3.1 o offene Bauweise gem. § 22, Abs. 2 BauNVO
 - 3.2 △ Nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.3 - - - - - Baugrenze
 - 3.4 Füllschablone

WA	II
0,6 GFZ	0,4 GRZ
△	○

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Festsetzung der Höhegrenze in m ü. NN
- 4.2 Fuß- und Radweg
- 4.3 Straßenbegrenzungslinie
- 4.5 Sichtdreieck
Die Sichtdreiecke sind von jeglichen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe über Strassenoberkante freizubehalten

5. VERSORGUNGSANLAGEN

- 5.1 Transformatorstation

6. GRÜNFLÄCHEN

- 6.1 öffentliche, gliedernde Grünflächen mit Pflanzgebot (Grün- und Versorgungsfläche)
- 6.2 Zu pflanzende, einheimische Laubbäume oder Obstbäume ohne Standortbindung
- 6.3 Zu pflanzende, einheimische Laubbäume, Sträucher und Obstbäume in Gruppen
- 6.4 zu pflanzende Hecke aus einheimischen Laubgehölzen, zweireihig
- 6.5 zu pflanzender großkröniger Laubbäume mit Standortbindung

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 7.1 Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes
- 7.2 Maßangabe in Meter z. B. 5,5 m
- 7.4 Vorschlag der Gebäudestellung für Haupt- und Nebengebäude
- 7.5 Bestand an Gebäuden

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 1.1 Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in Abs. 2 Nr. 1 bis 3 aufgeführten Nutzungen. Nicht zulässig sind die in Abs. 3 Nr. 1 bis 5 aufgeführten Nutzungen.
 - 1.2 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: Für die geplante Bebauung wird festgesetzt, dass im gesamten Planungsgebiet maximal 2 Wohnungen (Wohnheiten) pro Wohngebäude zulässig sind.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 2.1 In der Füllschablone festgesetzten Maße zur baulichen Nutzung sind Höchstwerte bezogen auf das Hauptgebäude und dürfen nicht überschritten werden.
- BAUWEISE**
 - 3.1 Im Baugebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
 - 3.2 Zahl der Vollgeschosse: II
Bautypen: E + D oder E + 1
- BAULICHE GESTALTUNG**
 - 4.1 Dachform und Dachneigung
Als Dachform sind symmetrische Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Pultdächer (PD) lauch versetzte Pultdächer) sowie Zeltdächer (ZD) zulässig.
DN 20° - 44° bei SD / WD (Bauweise II = E + D)
DN 10° - 35° bei PD (Bauweise II = E + D)
DN 10° - 30° bei SD / WD / PD / ZD (Bauweise II = E + 1)
 - 4.2 Dachdeckung
Als Dachdeckung ist eine dunkelgraue, braune, rotbraune oder ziegelrote Pflanzenendeckung zulässig.
Eine Blechdeckung aus Keimzink ist zulässig.
 - 4.3 Wandhöhen
Die Wandhöhen gemessen von der OK des fertigen Erdgeschulfußbodens (EFOK) bis zum Einschnitt der Außenkante der maßgeblichen Umfassungswand (nicht Vorbauten und Anbauten) in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite dürfen folgende Werte nicht überschreiten:
Wandhöhe Hauptgebäude
- max. Wandhöhe: 4,50 m bei E + D
- max. Wandhöhe: 5,30 m bei E + 1
Die EFOK darf das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche um max. 0,30 m über- bzw. unterschreiten.
Wandhöhe Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäude
- max. 3,00 m (bei Grenzbebauung)
 - 4.4 Dachüberstände
Dachüberstände sind zulässig und zwar:
Für Gebäude mit Satteldach / Walmdach / Zeltdach:
- an Traufe um max. 0,50 m
- am Giebel um max. 0,30 m
Für Gebäude mit Pultdach:
- an Traufe um max. 0,50 m
- am Giebel um max. 0,30 m
- am First um max. 1,00 m
 - 4.5 Garagen und Carports
Die Errichtung von Garagen ist auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücken zulässig.
Nebengebäude mit einer Grundfläche bis zu 20 qm sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Zwischen Garage/er und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Säumeum von mind. 3,00 m freizubehalten. Dieser darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
Flachdächer sind für Garagen und Nebengebäude zulässig.
 - 4.6 Stellplatznachweis
Je Wohnfläche müssen mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.
- GRÜNORDNUNG**
 - 5.1 Öffentliche Grünfläche
Die öffentliche Grünfläche ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind 3 großkrönige Solitär-Laubbäume zu pflanzen. Gehölze mit giftigen Teilen dürfen nicht gepflanzt werden. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig.
 - 5.2 Privates Grün
5.2.1 Auf je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubb Baum bzw. Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Pflanzung ist spätestens 2 Jahre nach Baugestattung durchzuführen.
5.2.2 Für Parkplätze und Garagenzufahrten sind gut durchlässige Beläge zu verwenden (z. B. Grobflaster mit Raseneinlagen, Pflaster mit Brandfugen, Sportbahnen).
 - 5.2.3 Das Baugebiet ist nach Süden mit einer dichten Ortsrandbegrenzung aus standortheimischen Laubgehölzen bzw. hochstämmigen Obstbäumen zu versehen. Der Abstand zwischen den einzelnen Gehölzen entlang der Grundstücksgrenze darf zwischen Sträuchern nicht weniger als 1,5 m, zu Obstbäumen nicht weniger als 10 m betragen. Die Mindestbreite des Pflanzstreifens beträgt 3 m.
 - 5.2.4 An der Westgrenze der Grundstücke 1-9 wird durch die Gemeinde auf einem Pflanzstreifen von 3m Breite eine zweireihige Hecke aus Laubgehölzen, bis spätestens Frühjahr 2020 gepflanzt. Dadurch wird die bestehende Hecke außerhalb des Geltungsbereiches verbreitert und ökologisch aufgewertet. Die Gehölze sind von den Grundstückseigentümern zu erhalten und bei naturlichem Abgang durch Ersatzpflanzung heimischer Laubgehölze zu ersetzen.
 - 5.2.5 Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.
 - 5.3 Ausschluss fremdländischer Arten
"Fremdländische Arten, Trauer- und Hängeformen, Nadelgehölze, Thujen sind in den Randbereichen zur Straße und im Übergangsbereich zur Landschaft unzulässig. Hier sind nur standortheimische Laubgehölze zulässig."
- IMMISSIONSSCHUTZ**
 - 6.1 Aufgrund der im südwesten verlaufenden Bundesstraße 299 wird das Plangebiet durch den Verkehrslärm geräuschemäßig belastet.
Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden um bis zu 4 dB(A) überschritten.
Aufgrund der Überschreitungen sind folgende Schutzmaßnahmen erforderlich:
Bei den Parzellen 23, 34, 36, 37, 39 und 40 sind sämtliche für Lüftungszwecke vorgesehene Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer an die Nord- oder Westseite zu orientieren. Bei den Parzellen 37 und 40 muß zusätzlich die Belüftung der Außenluftströme über die Westseite erfolgen.
Schall- und Außenluftströme, bei denen dies nicht möglich ist, sind mit Schallschirmen der Klasse II mit ausreichend dimensionierten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

C. ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE HINWEISE

- Vorderer Griesäcker Straßenbezeichnung
- 102/5 Flurstücksnummer, z.B. 102/5
- 5 Nummer des Gebäudes / Baugrundstücks
- - - - - Grundstücksgrenze
- - - - - Aufzubehende Grundstücksgrenze
- - - - - Vorschlag zur Grundstücksteilung
- 10,0 Höhenlinien in Metern über NN
- - - - - bestehende unterirdische Entsorgungsteilung mit Schutzstreifen
- - - - - vorhandene Hecke außerhalb des Geltungsbereiches (Schutz nach Art. 13 Bayerisches Naturschutzgesetz)

1. Wasserwirtschaft

- 1.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasser-versorgungsanlage angeschlossen sein.
- 1.2 Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung der unverschlussten Dachwasser anzustreben. Um eine sparsame Verwendung von Grund- und Trinkwasser zu erreichen, sollten auch Zisternen für die Gartenbewässerung aufgestellt werden.
- 1.3 Wassergefährdende Stoffe
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 19 g Wasserhaushaltsgesetz) ist Sorgfalt geboten. Auf notwendige Verfahren nach dem Wasserhaushaltsgesetz (z.B. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG) nach dem Immissionsschutzrecht (z.B. 4. BisschV) wird hingewiesen.
Für Lagerung von Öl ist die VAVSt (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.

2. Elektrizitätsversorgung

Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabelentwürfe vorzulegen. Auskünfte über Anordnung und Größe der Einführungen erteilt die Versorgungsunternehmen (VU). Die Bauwillingen sind entsprechend zu informieren. Damit sich nach Möglichkeit die Kabelverlegearbeiten mit dem Bau der Erdleuchtungsstrahlen koordinieren lassen, ist ca. 3 Monate vor Baubeginn das VU zu verständigen. Straßen stellen die Voraussetzung für Kabelverlegung dar. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, laßt sich der Stromanschluß nur provisorisch erstellen. Die Mehrkosten sind vom Verursacher zu übernehmen. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das VU zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Der Mindestabstand der Maste der Straßenbeleuchtung vom Bordsteinrand ist 0,5 m. Bei fehlenden Gehsteigen ist die Errichtung u. U. auf Privatgrund notwendig. Standorte sind im Einvernehmen mit dem VU von der Stadt vorzuschlagen. Soweit Baupflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Laßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem VU geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich.

3. Immissionsschutz

Zum Schutz der Gartenbereiche in den Parzellen 23, 34, 37 und 40 ist die Errichtung eines ca. 2,50 m hohen Erdwalls entlang der Enggrünsgrenze zu empfehlen.

4. Immissionen aus der Landwirtschaft

Durch die örtliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als örtlich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

5. Einfriedungen

Bei der Errichtung von Einfriedungen sollen diese für eine bessere Durchgängigkeit für Kleinlebewesen sockellos ausgeführt werden.

6. Naturschutzgesetz

Die westliche Hecke entlang der Fl.-Nr. 99 ist nach dem bayerischen Naturschutzgesetz Artikel 13e geschützt. Ein Zurückschneiden der Bereiche der Hecke, die sich auf Flurnummer 99 befinden, ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (URA Tirschenreuth) abzustimmen.

7. Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche, gliedernde Grünfläche dient neben der Enggrünung des Baugebietes zusätzlich dem Abstellen von Containern zum Sammeln von Grünabfall etc..

VERFAHRENSVERMERKE

- Änderungsbeschluss
Der Stadtrat hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Sitzung vom 14.09.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Griesäcker" beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 13.11.2020 örtlich bekannt gemacht.
- Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.11.2020 bis 01.12.2020 stattgefunden (Planfassung vom 14.09.2020).
Hierauf wurde per Bekanntmachung am 13.11.2020 hingewiesen.
- Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden hat gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2020 mit Schreiben vom 13.11.2020 bis zum 01.12.2020 stattgefunden.
- Auslegung
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, einschließlich Begründung, in der Fassung vom 07.12.2020 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2021 bis 16.02.2021 öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurde am 05.01.2021 örtlich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die Behörden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.01.2021 bis zum 16.02.2021 beteiligt.
- Salzung
Der Stadtrat hat die 2. Änderung Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 der BayBO in der Fassung vom 07.12.2020, redaktionell klargestellt am 01.03.2021, in seiner Sitzung am 01.03.2021 beschlossen.

Ausgefertigt: Mitterteich, den 02. MRZ. 2021

Gritlmeier, 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten
Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB wurde am 03.03.2021 gem. § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die 2. Änderung des Bebauungsplanes eingesehen werden kann.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Mit der Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 (1), 25 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Mitterteich, den 03. MRZ. 2021

Gritlmeier, Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "GRIESÄCKER"

STADT MITTERTEICH



2. ÄNDERUNG, M 1:1.000

VERFAHREN NACH § 13a BAUGB

FASSUNG VOM 07.12.2020

RED. KLARGESTELLT AM 01.03.2021

PLANFERTIGER:

ALTMANN
INGENIEURBÜRO
NIEDERLASSUNG: NEUTRAUBUNG
Pommersstraße 20
D-93037 Mitterteich
FON: +49 (0)94 01 92 11-0
FAX: +49 (0)94 01 92 11-50
Internet: www.altmann-ingenieur.de
e-mail: netzplanung@altmann-ingenieur.de