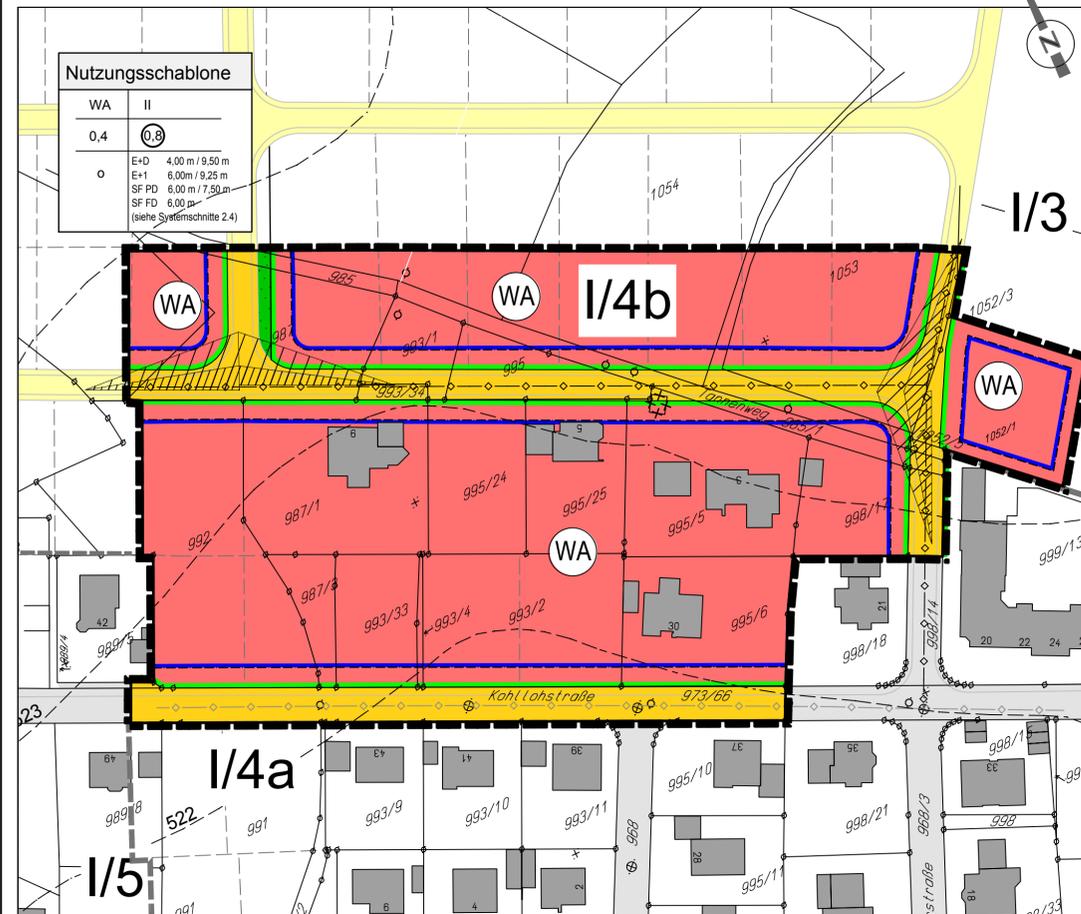
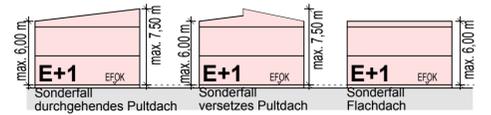
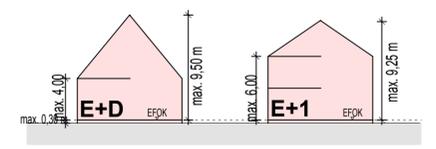


Bebauungsplan Tannenweg I / 4b, Mitterteich in der Fassung der 1. Änderung



A. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4(1) BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Geschosflächenzahl als Höchstgrenze
- 2.2 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.4 Systemschnitte:



- 3. Bauweise, Baugrenze**
- 3.1 offen
- 3.2 Baugrenze
- 3.3 Nutzungsschablone mit Angabe folgender Festsetzungen

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Wandhöhen / Firsthöhen

- 4. Verkehrsflächen**
- 4.1 öffentliche Straßenfläche
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- 5.1 Hauptversorgungs- Energieleistung (Wasser, Kanal, Elektro)
- 6. Grünflächen**
- 6.1 öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)
- 7. Sonstige Planzeichen**
- 7.1 Geltungsbereich Tannenweg I / 4b
- 7.2 Sichtdreiecke

B. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR ZEICHNERISCHE HINWEISE

1. vorhandene Wohngebäude
2. geplante Grundstücksgrenze
3. vorhandene Grundstücksgrenze
4. geplante Straßenerweiterung
5. Bebauungsplanabschnitte mit Nr.
6. Flurnummer
7. Höhenlinie
8. bestehende Hauptversorgungs- Energieleistung (Wasser, Kanal, Elektro)

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Nutzungsart und Bauweise

Das Baugebiet ist „allgemeines Wohngebiet“ WA im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1764)

Bauweise: 2 Vollgeschosse als Höchstmaß

2 Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschosshöhen sind Höchstmaße. Die längere Gebäudeseite muss parallel zur Firstrichtung verlaufen. Doppelhäuser gelten als ein Gebäude.

zulässige Wandhöhen:

Als Wandhöhe gilt das Maß von der OK des fertigen Erdgeschossfußbodens 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 Bautyp E+D 4,00 m
beim Bautyp E+1 6,00 m

Höhe der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante
Diese darf höchstens 0,30 m über der an das betreffende Grundstück angrenzende Straßenoberkante liegen.

3 Dach

max zulässige Firsthöhen:
als Firsthöhe gilt das Maß von OK fertigen Erdgeschossfußboden bis zur Oberkante des Firstes.
Die Firsthöhe darf höchstens betragen:
Beim Bautyp E+D 9,50 m
Beim Bautyp E+1 9,25 m
beim Sonderfall Pultdach (E+1) 7,50 m

Dachüberstände an der Traufe sind bis max. 50 cm, am Ortgang bis max. 30 cm zulässig.

Dacheindeckung:
Für Dacheindeckungen sind Dachziegel oder Dachsteine in dunkelgrauer, brauner, rotbrauner und naturroter (ziegelroter) Farbe zugelassen. Blaue, grüne und sonstige Farben sind nicht zugelassen. Blecheindeckungen und Gründächer sind zulässig.

4 Nebengebäude - Garagen

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 3,00 m einhalten. Nebengebäude mit einer Grundfläche bis 20 m² sind ebenfalls außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Die Wandhöhe ist max. 3,0 m bei Grenzbebauung gemessen traufseitig von Geländeoberfläche bis Schnittkante Außenwand / Dachoberfläche.

Die Dachneigung entspricht in der Regel der Dachneigung des Hauptgebäudes. Beim winkligen direkten Anbau an das Hauptgebäude ist das Dach ggf. in das Dach des Hauptgebäudes einzuschiffen.

Bei Errichtung von Nebengebäuden und Garagen an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Wandhöhe, Dachneigung und Dachdeckungsmaterial an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzupassen.

Kellergaragen sind unzulässig.

Die Wohnnutzung im Dachraum der Garage wird zugelassen, sofern die Garage mit dem Hauptgebäude (Wohnhaus) fest verbunden ist.

5 Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1qm zu beschränken. So genannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60m nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechselsicht unzulässig.

6 Stellplatzregelung

jeder Wohneinheit sind Stellplätze zuzuordnen:

pro Einzelhaus (als Wohneinheit) 2 Stellplätze
Doppelhaushälfte (jeweils als Wohneinheit) 1,5 Stellplätze
pro Wohnung 1,5 Stellplätze

Als Stellplätze gelten Garagenstellplätze und offene private Parkflächen.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind auf dem Grundstücken Stellplätze in ausreichender Anzahl und Größe (siehe Art.58 BayBO) herzustellen.

7 Bepflanzung

Die Vorgärten sollen als Zier- oder Nutzgärten angelegt und unterhalten werden. Bei Anpflanzung der Bauparzellen sind mindestens 3 Bäume zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzgebot). Einheimische Bäume und Pflanzen sind zu bevorzugen. Im Bereich der Sichtdreiecke sind Anpflanzungen nur in einer Höhe von 1,00m zulässig.

Bei der Gestaltung des Grundstückes 1052/1 gilt: Es ist darauf zu achten, dass kein bestandsgefährdender Eingriff in die vorhandenen Laubgehölze auf dem südlich angrenzenden Grundstück (Flur-Nr. 999/13) durch Bodenabtrag im Wurzelbereich erfolgt.

Hinweis
In unmittelbarer Nähe des Baugebietes an der Kohllohstraße befindet sich ein Kinderspielplatz, so dass sich in diesem Baugebiet keine Notwendigkeit für einen gesonderten Kinderspielplatz ergibt.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit hierdurch entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen bei Mädrusch, beim Ausbringen bestimmter Handesldünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

D. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in den Sitzungen vom 14.01.2013 und 19.03.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Tannenweg I/4b" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Tannenweg I/4b" in der Fassung 13.03.2013 hat in der Zeit vom 28.03.2013 bis 29.04.2013 stattgefunden. Bekanntmachung vom 20.03.2013
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Tannenweg I/4b" in der Fassung vom 13.03.2013 hat mit Schreiben vom 20.03.2013 bis zum 29.04.2013 stattgefunden.
 - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Tannenweg I/4b" in der Fassung vom 06.05.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2013 bis 17.06.2013 öffentlich ausgelegt. Bekanntmachung vom 07.05.2013.
 - Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Tannenweg I/4b" in der Fassung vom 06.05.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 07.05.2013 bis zum 17.06.2013 beteiligt.
 - Die Stadt Mitterteich hat mit Beschluss des Stadtrats vom 01.07.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 06.05.2013, redaktionell ergänzt 01.07.2013 als Satzung beschlossen.
 - Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Tannenweg I/4b" wurde am gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Tannenweg I/4b" ist damit in Kraft getreten.

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



Übersichtsplan Maßstab 1:2500

Projekt: Bebauungsplan Tannenweg I / 4b, Mitterteich in der Fassung der 1. Änderung



Gemeinde Mitterteich
Landkreis Tirschenreuth

Darstellung: Maßstab 1:1000
Fassung vom 06.05.2013,
redaktionell ergänzt 01.07.2013

Entwurf: Bayerische Landessiedlung GmbH
Bereich Standortentwicklung und Städtebau
Bahnhofstr. 29 95444 Bayreuth
Telefon: 0921 / 7842-0 Telefax: 0921 / 7842-20

