

# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. Nutzungsart: Das Baugebiet ist Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237, berichtigt 1969 I S. 11, in offener Bauweise.
2. Hauptgebäude: Die im Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtung und Geschößzahl ist bindend. Die Traufseite muß länger als die Giebelseite sein. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform ein- und untergeordnet sind, höchstens  $\frac{1}{4}$  der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes. Die Sockelhöhe darf max. 0,80 m betragen. Dachdeckung: dunkle Bedachung. Dachgaupen sind nur bei Häusern mit der Dachneigung 46 Grad bis 49 Grad (W 1 0 = E+D) zulässig, wenn in Maß und Form die ebene Dachfläche überwiegend gewahrt bleibt. Gaupen dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet werden. Dabei darf die Traufe nicht unterbrochen werden. Die Größe der Gaupen darf 3,5 qm Vorderfläche nicht überschreiten. Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben.

Im ausgewiesenen Baugebiet sind folgende Bautypen möglich:

Wohnbebauung W 1 0 (E+D): Dachneigung 46 Grad bis 49 Grad, dunkle Bedachung. Kniestock max. 0,70 m, Dachgaupen siehe oben, Dachüberstände an den Traufen max. 0,50 m, an den Giebeln max. 0,30 m.

Wohnbebauung W 2 0 (E+1): Dachneigung 32 Grad bis 36 Grad, dunkle Bedachung, Kniestock max. 0,25 m, keine Dachgaupen, Dachüberstände an den Traufen max. 0,30 m, an den Giebeln max. 0,15 m.

3. Nebengebäude (N): An den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen sind gemauerte Nebengebäude, mit Putzart und -Farbe wie das Hauptgebäude, zulässig. Die Nebengebäude sind überall dort unmittelbar an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten, wo dies nach den im Plan festgelegten Baulinien und Baugrenzen vorgesehen ist. Pult-oder Flachdach 0 bis 7 Grad Neigung, sowie Satteldach in Angleichung an das Hauptgebäude. Deckung: Blechdach oder Pappschindeln oder wie Hauptgebäude (nicht Wellasbest-Zementplatten). Garagen zählen zu den Nebengebäuden.
4. Außenwerbung und Reklame: Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. An einer Gebäudefront dürfen nur Werbeeinrichtungen angebracht werden, die insgesamt 1 qm und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen ist Wechsellicht unzulässig. Grelle Farben sind zu vermeiden. Sog. Nasenschilder dürfen eine Fläche von 0,3 qm nicht überschreiten.
5. Einfriedung: Zulässig sind Hecken, Draht- und Holzzäune. Höhe des Zaunes einschl. Sockel max. 1 m, davon darf die Sockelhöhe 0,25 m nicht überschreiten. Nicht zulässig sind an Straßenseiten Mauern oder sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten. Ebenso sind Straßenkreuzungen und -Einmündungen (Sichtdreiecke) von jeder Sichtbehinderung frei zu halten. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein.
6. Terrassen: Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt sind. Trockenmauern bis 0,6 m mit Bepflanzung.
7. Bepflanzung: An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen sind Bäume und Sträucher der im Plan angegebenen Art zu pflanzen. Die Vorgärten der einzelnen Baugrundstücke sollen möglichst bis auf eine Tiefe von ca. 10 m vom jeweils zugehörigen Straßenrand als Grünfläche angelegt und unterhalten, sowie mit Blumen und Ziersträuchern bepflanzt werden.

8. Freileitungen: Ausgenommen Hochspannungsleitungen sind möglichst im rückwärtigen Teil des Grundstückes vorzusehen. Dachständer sind möglichst auf der der Straße abgewendeten Seite zu errichten.
9. Abstandsflächen: Die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung i. d. Fassung vom 04.08.1997 (GVBl. 17/97).
10. Ausnahmen: Hinsichtlich der Stellung der Nebengebäude (3) Art und Höhe der Einfriedung (5), Ausführung der Terrassen (6), können nur bei Vorhandensein ganz besonderer Verhältnisse von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde bewilligt werden. Hierbei dürfen jedoch weder öffentliche Interessen, noch Rechte oder Interessen Dritter beeinträchtigt werden.
11. Stellplätze: Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
12. Schallschutzmaßnahmen: Bei künftig zu errichtenden Wohngebäuden auf den Parzellen Nrn.: 1 bis 7 (östlich des Siedlungsweges); 24 bis 29 (westlich des Siedlungsweges) und 31 bis 35 (östlich der Fockenfelder Straße) sind sämtliche für Lüftungszwecke vorgesehene Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer an die Nord- oder Westseite zu orientieren. Schutzbedürftige Räume, bei denen eine solche Orientierung nicht möglich ist, sind mit Schallschutzfenstern mindestens der Klasse II mit Lüftungseinrichtungen auszurüsten.

### **B E G R Ü N D U N G**

zur Wahl des Standortes und der Größe des Baugebietes:

1. Das ausgewiesene Baugebiet „Obere Mühläcker“ im sog. „Neu“- Pleußen liegt zwischen dem Ort Steinmühle und dem Dorf Pleußen, sog. „Alt“- Pleußen, je ca. 150 m entfernt und schließt in nord-westlicher Richtung an die bereits bestehende Bebauung entlang der Bundesstraße B 303 an. Im Südwesten bildet die Ortsverbindungsstraße B 303 – Pleußen die Grenze, im Südosten die Sperrzone des Basaltbruches Steinmühle.

Die Südhanglage und die Bodenbeschaffenheit sind für eine Bebauung gut geeignet.

Das ausgewiesene Baugebiet liegt wegen der unmittelbar vorbei führenden Bundesstraße B 303 verkehrsmäßig sehr günstig. Alle sonstigen Erschließungseinrichtungen sind zum Teil schon vorhanden und können ohne größere Schwierigkeiten noch erstellt werden.

Zudem liegt das Baugebiet für viele Bauinteressenten nahe am Arbeitsplatz des Basaltwerkes Steinmühle, jedoch abseits von Lärm- und Staubentwicklung.

2. An bodenordnenden Maßnahmen sind nötig, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll: Grenzbereinigungen, freier Verkauf, evtl. unter Mitwirkung der Gemeinde bei Kauf und Aufteilung des Baugebietes.

3. Errechnung der ungefähren Erschließungskosten:

a) Wasser	ca. 370 lfdm	a` 85,-- DM	31.450,-- DM
b) Kanal	ca. 370 lfdm	a` 165,-- DM	61.050,-- DM
c) Stromanschlüsse	25 Häuser	a` 400,-- DM	10.000,-- DM
d) Straßen, Wege, Plätze	ca. 3.000 qm	a` 30,-- DM	90.000,-- DM
e) Straßenbeleuchtung	ca. 10 Stück	a` 700,-- DM	7.000,-- DM
			<b><u>199.500,-- DM</u></b>

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes	11.03.1968
Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes	29.01.1969
Ort und Zeit der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus: Legende, Regelquerschnitten, Begründung, Bebauungsvorschriften	Pleußen 29.03.1969 – 29.04.1969
Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gemäß § 10 BauGB vom 23.06.1960 (BGBl. 1 S. 341) in Verbindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (Bay. GVBl. S. 161) und Art. 23 der Gemeinde- verordnung des Freistaates Bayern, GO vom 25.01.1952 (BayBS I S. 461)	20.09.1969
Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt	28.01.1970
Ort und Zeit der 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes nach Genehmigung mit Zeit des Anschlages an der Gemeindetafel	28.07.1970

**Aufgestellt:** Architekten Dipl.-Arch. Dürrschmidt und Dürrschmidt  
Büro: Wiesau – Mitterteich  
Wiesau, den 14.05.1965

- 1. Änderung: 18.11.1966
- 2. Erweiterung: im Januar 1969

---

**Änderungen** im vereinfachten Verfahren;

1. Parzellen 17 bis 18 und 38 bis 43 von E+1 auf E+D  
(Stadtratsbeschluß vom 02. Juni 1978, Nr. 2)
2. Auf der Parzelle Nr. 141/1 wird ein E+D Gebäude zugelassen.  
(Stadtratsbeschluß vom 10. Oktober 1980, Nr. 4)

**Änderungen** im formellen Verfahren (rechtsaufsichtlich genehmigt Landratsamt  
Tirschenreuth mit Schreiben vom 18.06.1982 (Nr. 610/13 – 313 – Schä/he):

1. Die Parzellen Nr. 13 mit 16 werden aus diesem Plan genommen.
2. Der auf Pl.Nr. 141/2 vorgesehene Kinderspielplatz wird aufgelassen. Diese  
Parzelle kann mit einem Gebäude E+D bebaut werden.

laufende Parzellen Nr.	Nutzungsbezeichnung	Grundstücksgröße ca.
1	WA 1 O (E+D)	625 qm
2	dto.	1.160 qm
3	dto.	1.100 qm
4	dto.	1.090 qm
5	dto.	1.030 qm
6	dto.	970 qm
7	dto.	930 qm
8	dto.	1.080 qm
9	dto.	1.100 qm
10	dto.	1.050 qm
11	dto.	1.100 qm
12	dto.	900 qm
13 siehe Änderung	dto.	950 qm
14 siehe Änderung	dto.	900 qm
15 siehe Änderung	dto.	750 qm
16 siehe Änderung	dto.	1.050 qm
17	WA 2 O (E+1)	750 qm
18	dto.	950 qm
19	dto.	900 qm
20	WA 1 O (E+D)	900 qm
21	dto.	1.000 qm
22	dto.	900 qm
23	dto.	870 qm
24	dto.	700 qm
25	dto.	860 qm
26	dto.	760 qm
27	dto.	700 qm
28	dto.	700 qm
29	WA 2 O (E+1)	1.150 qm
30	dto.	1.400 qm
31	dto.	720 qm
32	dto.	570 qm (E+D), Aufstockung möglich
33	dto.	580 qm
34	dto.	1.890 qm
35	dto.	950 qm
36	dto.	
36 a	WA 1 O (E+D)	
37	WA 2 O (E+1)	1.400 qm
38	dto.	900 qm
39	dto.	850 qm
40	dto.	850 qm
41	dto.	850 qm
42	dto.	700 qm
43	dto.	730 qm
44	WA 1 O (E+D)	630 qm
45	dto.	870 qm
46	dto.	910 qm
47	dto.	830 qm
48	dto.	600 qm
49	WA 2 O (E+1)	1.000 qm

# **Änderung im formellen Verfahren – Erweiterung der überbaubaren Flächen für Hauptgebäude.**

**Stand Bebauungsplan: i.d.F. vom 28.07.1970, zuletzt geändert 18.06.1982**

Ziel der Änderung ist, eine rückwärtige Bebauung mit Hauptgebäude als eigenständige Gebäude zu ermöglichen (Erweiterung der überbaubaren Flächen), auf denjenigen Bauparzellen, wo es die Grundstücksgrößen zulassen.

Parzellen 1 mit 12 und Parzellen 44 mit 48 (= östlich des Siedlungsweges)  
Parzellen 17 mit 18 (= an der Rainstaude)  
Parzellen 19 mit 29 (= westlich des Siedlungsweges)  
Parzellen 31 mit 43 (= östlich der Fockenfelder Straße)

Im rückwärtigen Bereich der Parzelle 36 wird eine weitere Bauparzelle geschaffen  
(= Parzelle 36 a)

## **Festsetzungen**

Erweiterung der **überbaubaren Flächen** für Hauptgebäude (Baugrenzen).  
Sonst wie die bestehenden Festsetzungen zu Hauptgebäude.

**Mindestseitenverhältnis:** Die Traufseite muß länger als die Giebelseite sein.

**Zur Dachdeckung:** dunkle Bedachung

**Nebengebäude:** Dachform: neben Pultdach, Flachdach auch Satteldach in Angleichung an das Hauptgebäude zulässig. Dachdeckung: Blechdach oder Pappschindeln, oder wie Dachdeckung Hauptgebäude (nicht Wellasbestzementplatten).

Die **Abstandsflächen** richten sich nach den Vorschriften der Bayer. Bauordnung i.d. F. vom 4.8.1997 (Bay. GVBl. Nr. 17 / 1997).

**Stellplätze:** pro Wohneinheit: 1,5 Stellplätze (= in der heutigen Zeit angemessen).

**Schallschutzmaßnahmen:** Bei künftig zu errichtenden Wohngebäuden auf den Parzellen Nrn.: 1 bis 7 (östlich des Siedlungsweges); 24 bis 29 (westlich des Siedlungsweges) und 31 bis 35 (östlich der Fockenfelder Straße) sind sämtliche für Lüftungszwecke vorgesehene Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer an die Nord- oder Westseite zu orientieren. Schutzbedürftige Räume, bei denen eine solche Orientierung nicht möglich ist, sind mit Schallschutzfenstern mindestens der Klasse II mit Lüftungseinrichtungen auszurüsten.

Im übrigen gelten die bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

## **Begründung zur Änderung**

Das Baugebiet ist überwiegend bebaut (Bebauungsplan aus dem Jahre 1965 / Aufstellungs-beschluß). Wegen des bestehenden Siedlungsdruckes mit entsprechender Nachfrage sollen die überbaubaren Flächen für Hauptgebäude, wo es die Grundstücksgrößen zulassen, vergrößert werden. Es können somit eigenständige gleichwertige Baukörper errichtet werden. Die Folge wäre, dass Bauherrn die Möglichkeit haben, ihre Bauvorhaben im Genehmigungs-freistellungsverfahren laufen zu lassen.

Die Baukörper haben sich in der Struktur dem bestehenden Hauptgebäude anzupassen. Ein einheitliches Erscheinungsbild im jeweiligen Straßenzug ist weiterhin gewährleistet.  
Hinweis: Anbauten waren bisher schon grundsätzlich zulässig.

**Stand des Änderungsplanes:** 19.04.1999  
20.09.1999  
06.12.1999

## I. Änderungsverfahren:

1. Änderungsbeschuß des Stadtrates und Bekanntmachung dieses Beschlusses § 2 Abs. 1 BauGB  
Beschuß vom 03.05.1999  
Bekanntmachung vom 05.05.1999
  
2. (Erste) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB und Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB  
Bekanntmachung vom 20.05.1999  
Schr. Träger öffentl. Belange vom 20.05.1999  
Zeitraum vom 25.05.99 bis 28.06.99
  
3. Beschuß des Stadtrates über die Billigung des Planentwurfes mit Begründung und über die Auslegung  
Beschuß vom 05.07.99; 20.09.99; 06.12.99
  
4. Auslegung und deren ortsübliche Bekanntmachung § 3 Abs. 2 BauGB  
Bekanntmachung vom 11.01.2000  
Auslegung:  
Beginn am 19.01.2000 Ende am 21.02.2000  
Rechtzeitige Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange,  
Schreiben vom 11.01.2000
  
5. Behandlung der vorgebrachten Anregungen durch den Stadtrat am 13.03.2000  
Benachrichtigung derjenigen, die Anregungen vorgebracht haben,  
Schreiben vom -----
  
6. Abschließende Billigung des Planentwurfes und Satzungsbeschuß vom 13.03.2000
  
7. Bekanntmachung – Bebauungsplanänderung rechtskräftig vom 04.04.2000



STADT MITTERTEICH

Dickert  
Bürgermeister