Bearbeitet: TH

Babauungsplan
VI/2 "Mühlenstrasse" - Änderung/Erweiterung

Textliche Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans VI/2 "Mühlenstraße"

Die vorliegende 3. Änderung der Textlichen Festsetzungen gilt für den in der Planzeichnung Teil A schwarz markierten Geltungsbereich

Festsetzungen des räumlichen Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen (§ 1Abs. 4 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Im MI1 sind zulässig (§6 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäud
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe

Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche sind nicht zulässig.

Verkaufsflächen sind: Den Kunden zugängliche Flächen für Präsentation von Waren, Verkaufsregalen u. ä. inkl der Kassenzonen, Verkehrsflächen wie Gänge, Treppen, Aufzüge etc., Schaufensterbereiche, der Kunden zugänglichen Lager- und Verkaufsflächen Im Freien und Flächen für die Kinderbetreuung.

Überdachte Freiflächen für den Verkauf zählen hierbei zur Hälfte, nicht überdachte zu einem Viertel zur Verkaufsfläche.

Die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO sind zulässig

Im MI2 sind zulässig (§6 BauNVO, § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO):

sonstige Gewerbebetriebe

nicht zulässig sind:

schutzbedürftige Räume nach DIN ~~4109 A.1.3~~ 4109-1 - Ausgabe ~~Juli 2016~~ Januar 2018, Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, ist eine Grundflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß zulässig.

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, ist eine Geschossflächenzahl von 0,7 als Höchstmaß zulässig.

Höhenlagefestsetzung der Hauptgebäude

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK (max.)) der Hauptgebäude beträgt maximal **0,5 m** über dem höchsten Punkt der hergestellten, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenkante). Dieses wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante der Erdgeschossrohfußbodendecke. (vgl. folgende Systemskizze)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenze der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten sind nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

ÖFW öffentlicher Feld- und Waldweg

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

Dächer

Im Geltungsbereich sind Dächer nur in folgenden Dachformen und -neigungen zulässig:

Sattel- oder Walmdach mit 20°-36° und 40°-47

Pultdach bis max. 20°

Flachdach

Dächer sind nur in den Farben ziegelrot bis braun oder hellgrau bis anthrazit zulässig.

Dachaufbauten und Querbauten

Zwerchgiebel und Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Ortgängen und untereinander aufweisen.

Ferner müssen die Firste der Zwerchgiebel und Dachgauben mit einem Mindestabstand von 1,00 m zum Hauptfirst, vertikal gemessen zwischen der Oberkante Hauptfirst und der Oberkante Giebel- oder Gaubenfirst, aufweisen.

Ausgenommen hiervon sind dachneigungsgleiche Anlagen zur technischen Nutzung von Sonnenenergie.

Je Dachseite ist ausschließlich eine Gaubenform zulässig.

Wandhöhen und Gebäudehöhen

Im Geltungsbereich sind folgende Gebäudehöhen (GH), Firsthöhen (FH) und Wandhöhen (WH) für die Hauptgebäude zulässig:

bei Sattel- und Walmdächern (20°-36° und 40°-47°):

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von **7,0 m**, gemessen zwischen der EFOK (fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika wird mit **13,5 m** festgesetzt.

bei Pultdächern (0°-20°):

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von **6,0 m**, gemessen zwischen der EFOK (fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika wird mit **12,5 m** festgesetzt.

bei Flachdächern (0°-5°):

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von **7,0 m**, gemessen zwischen der EFOK (fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses) und dem oberen Dachabschluss (Attika) festgesetzt.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der bewerbenen Leistung zulässig. Sie dürfen je Nutzungseinheit eine Fläche von 5,00 m² nicht überschreiten.

Leucht- und Blinklichtreklamen sind im MI unzulässig.

Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen sind an den Grenzen des Geltungsbereiches einzuhalten.

Die Grundstücksgrenzen der künftigen Bauparzellen sind Innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber den benachbarten Bauparcelle(n) exakt anzugleichen.

Abgrabungen zur Belichtung von Wohnräumen in Untergeschossen sind im geringfügigem Maße (i.S. der BayBO) zulässig.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen anzubringen.

Einfriedungen an den Aussenrändern des Geltungsbereichs sind nicht als Mauern und geschlossene Einfriedungen zulässig.

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darf an den Aussenrändern des Geltungsbereichs nicht dauerhaft eingefriedet werden.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für den Ausgleich von den zu erwartenden Eingriffen in die Natur und Landschaft, der in der vorliegenden Fassung ergänzten Teilfläche, sind im Geltungsbereich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Gemäß Planzeichnung sind innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft folgende Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt:

-Unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ist eine 3 bis 4-reihige Hecke, je nach Platzbedarf, zu pflanzen. Die Pflanzung hat gruppenweise auf mind. 70 % der Fläche zu erfolgen. Die Pflanzung hat so zu erfolgen, dass sich eine angemessene dichte Ortsrandeingrünung entwickelt. Es sind mindestens sieben verschiedene Arten gemäß Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden. Der Anteil an Heistern muss bei mindestens 15% liegen. Der Abstand der Reihen beträgt 1,0 m, der Abstand der einzelnen Pflanzen Innerhalb der Reihen beträgt 1,5 m.

-Der Aufwuchs der Hecken ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt in einer Höhe von 3 bis 5 m, je nach Gehölzart.

-Auf den restlichen 30 % der Fläche wird durch Ansaat ein standortgerechter Krautsaum entwickelt, dieser ist alle drei Jahre zu mähen; das Mähgut ist abzufahren.

-In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über naturnah gestaltete Rückhaltebecken mit Bodenfilter versickert werden.

-Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

-Zum Schutz vor Wildbiss ist in den ersten Jahren zwingend ein entsprechender Schutzzaun erforderlich. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr bedarf.

Hinweis: Die erforderlichen Flächen für den Ausgleich, welche im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans erforderlich sind, werden nach § 1 Abs. 3 Satz 4 BauGB auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen des Ökokontos der Gemeinde Mähring (Flur Nr. 713, Gemkarung Mähring) umgesetzt.

Pflanzenliste 1 - Sträucher: Mindestqualität mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Eingriffl. Weißdorn
Frangula alnus	-	Faulbaum
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa agg.	-	Artengruppe Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hunds-Rose, und weitere Wildrosen
Salix aurita	-	Ohr-Weide
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Trauben-Holunder

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme: Mindestqualität Stammumfang 10/12 cm

Äpfel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Gelber Edelapfel
Birnen
Gellbmöstler
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne
Zwetschgen
Hauszwetschge
Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 3 - Hochstammbäume: Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	-	Hainbuche, in Sorten
Fraxinus excelsior	-	Esche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche, in Sorten
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde, in Sorten
Ulmus glabra	-	Berg-Ulme

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Die 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.

Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Bei der Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. "

Nachrichtliche Übernahmen:

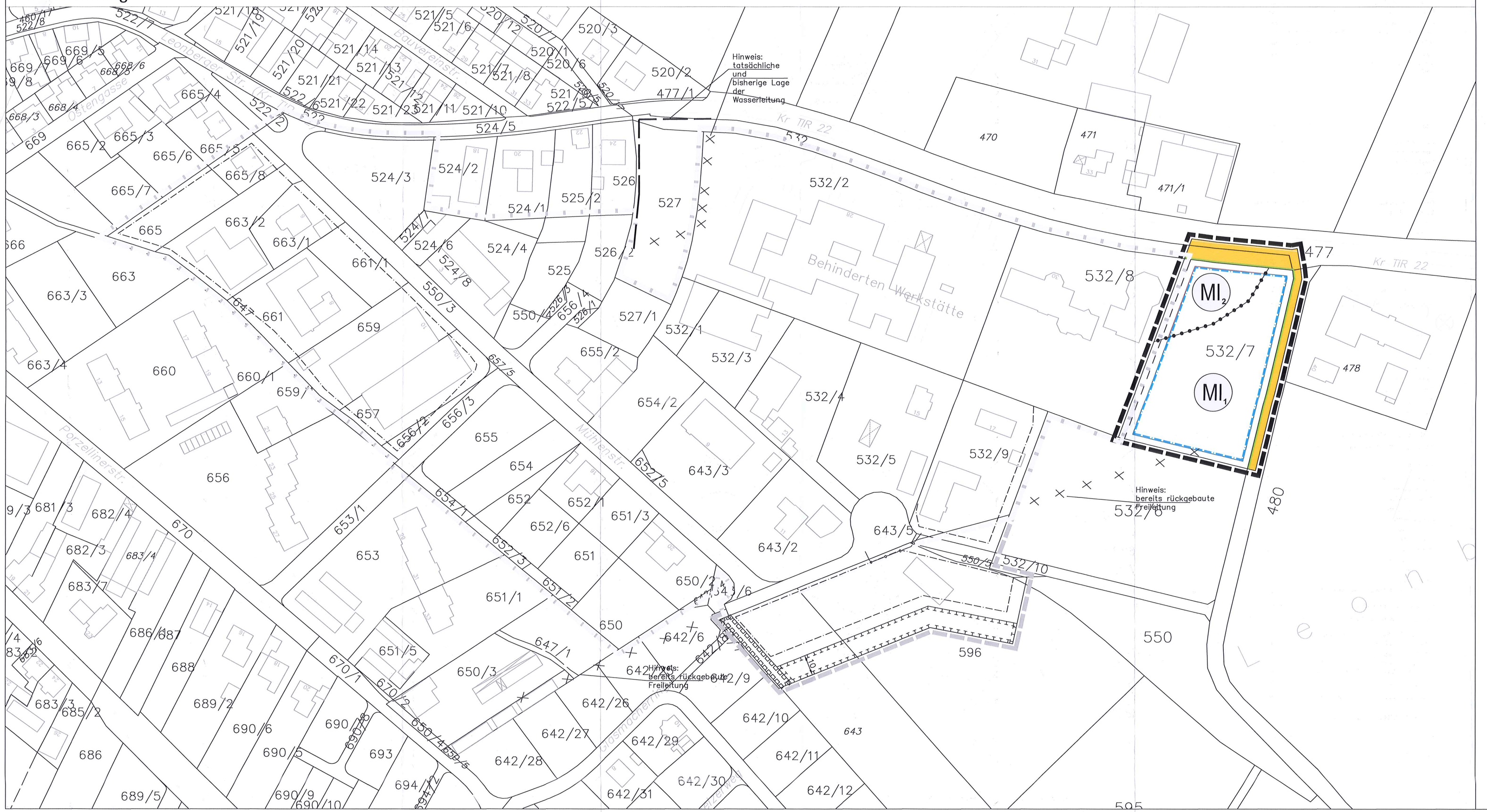
bestehende unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

Hinweise:

geplante Grundstücksgrenze

Die DIN ~~4109 A.1.3~~ 4109-1 *Schallschutz im Hochbau* - Ausgabe ~~Juli 2016~~ Januar 2018, liegt in der Gemeinde bereit und kann zu den gewohnten Öffnungszeiten eingesehen werden.

Planzeichnung



VERFAHRENSVERMERKE:

Die Stadt Mitterteich hat in der Sitzung vom __.__.____ die 3. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2022 hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden. Hierauf wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom __.__.____ hingewiesen.

Zu dem Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.02.2024 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom __.__.____ hingewiesen.

Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

Die Stadt Mitterteich hat mit Beschluss des Stadtrates vom __.__.____ die 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

ausgefertigt:

(SIEGEL)

Stadt Mitterteich, den __.__.____
Stadt Mitterteich

.....
Stefan Grillmeier, 1. Bürgermeister

Die Satzung wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht, sowie die Zusammenfassende Erklärung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

(SIEGEL)

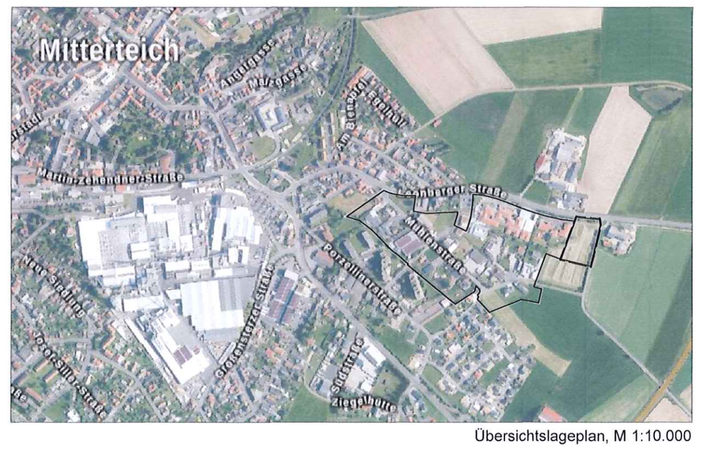
Stadt Mitterteich, den __.__.____
Stadt Mitterteich

.....
Stefan Grillmeier, 1. Bürgermeister

B E B A U U N G S P L A N

VI/2 "Mühlenstraße"
3. Änderung/Erweiterung

STADT MITTERTEICH
LANDKREIS TIRSCHENREUTH



Übersichtslageplan, M 1:10.000

Planzeichnung **Maßstab 1 : 1.000**

FASSUNG VOM 05.02.2024

PLANVERFASSER:
BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)
STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
ADRESSE: BERGSTRASSE 25, 95151 SINZIGIN
TEL.: 9341 / 63 719 - 8
E.MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE