

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Art der baulichen Nutzung**
    - Das Baugebiet wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ festgesetzt.
  - Mindestgrundstücksgröße**

Als Mindestmaß für die Größe von Grundstücken wird 1000 m<sup>2</sup> festgesetzt.
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - Im Sondergebiet beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).
    - Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
    - Die Oberkante von baulichen Anlagen darf die durch Planeintrag festgesetzte Höhe bezogen auf Normalhöhennull nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile (Antenne, Lüftungsanlagen u.ä.), die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.
  - Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
    - Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO finden für Gebäude innerhalb der Bauräume, die den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen, keine Anwendung.
    - Untergeordnete Bauteile (Klimaanlagen, Erschließungstreppen u.ä.) und Terrassen mit einer Grundfläche bis 20 m<sup>2</sup> einschließlich Aufbau mit einer Höhe bis zu 1 m dürfen die Baugrenzen überschreiten.
    - Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
  - Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht**

Innerhalb der mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastenden festgesetzten Fläche wird ein Leitungsrecht in einer Breite von 5,0 m zugunsten der Stadt Mitterteich festgesetzt.
  - Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
    - Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
    - Die Flächen für Werbeanlagen dürfen je Fassadenfläche insgesamt maximal 50 % betragen und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
    - Werbeanlagen an baulichen Anlagen sind so anzubringen, dass sie die Oberkante der baulichen Anlagen nicht überragen.
    - Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung.
    - Im Zufahrtbereich sind Hinweistafeln bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Die Hinweistafel darf eine Größe von 5,0 m<sup>2</sup> Ansichtfläche nicht überschreiten.
    - Werbung darf nur am Ort der Leistung erfolgen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.
    - Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dachflächen sind ohne Aufständigung zu errichten.
  - Stellplätze und Nebenanlagen**

Außerhalb der Baugrenzen sind die folgenden baulichen Anlagen ausschließlich innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Flächen mit einer Höhe bis zu 5 m zulässig: Oberirdische Stellplätze, Grillplätze, Kinderspielflächen, Performance-Plätze mit Tribüne, Eingangsportale, Whirlpools.
  - Abgrabungen und Aufschüttungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das erforderliche Minimum zu begrenzen und dürfen höchstens 1 Meter betragen.
  - Grünordnung**
    - Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Rasenfugen oder Drainpflaster).
    - Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig. Freiflächen, die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind, müssen gärtnerisch mit Rasen und Pflanzungen angelegt werden.
    - Einfriedungen zum Straßenraum sowie zu den Nachbargrundstücken dürfen zur Straßenseite hin eine Höhe von 1,6 m nicht überschreiten. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle, Steinkörbe oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Sockel sind nicht zulässig. Alle baulichen Einfriedungen sind mit einem 10 cm hohen Abstand vom Boden zu gestalten, um ein Wandern von Kleintieren zu ermöglichen.
    - Richtung offener Landschaft (Richtung Süden) wird eine einreihige 1 m breite Heckenpflanzung mittels „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Die zu etablierende Gehölze dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und sind durch geeignete Pflegemaßnahmen auf die festgesetzte Höhe zu begrenzen. Bauliche Einfriedungen sind hier nicht zulässig. Es sind ausnahmslos autochthone Gehölze der Artenliste C zu verwenden.
    - Auffüllungen, Abgrabungen: Stützmauern zur Geländeanpassung sind unzulässig. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von maximal 1 (Höhe):1,5 (Länge) herzustellen. Böschungen zum nördlichen Entwässerungsgraben hin sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
    - Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
    - Im Sondergebiet ist je volle 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstgehölz der Pflanzliste A „Durchgrünung“ zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Zwischen Baumstandorten ist ein Abstand von 10-12 m einzuhalten. Die Standorte sind frei wählbar. Es werden ca. 2.318 m<sup>2</sup> Fläche überplant. Dementsprechend sind 8 Gehölze zu pflanzen.
    - Innerhalb der als „Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzten Fläche ist eine Gehölzpflanzung mit mind. 30 Sträuchern anzulegen. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die zu verwendenden Gehölze sind der Pflanzliste B „Eingrünung“ zu entnehmen. Zwischen Pflanzungen ist ein Abstand von mind. 1,5 einzuhalten. Die Standorte sind dabei frei wählbar.

- Artenliste B – Eingrünung**  
 Sträucher - Mindestpflanzqualität: Höhe 100-150 cm; Vorkommensgebiet 3 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“
- |                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Acer campestre      | Feldahorn              |
| Corylus avellana    | Hasel                  |
| Crataegus laevigata | Zweigiffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna  | Eingriffiger Weißdorn  |
| Prunus spinosa      | Schlehe                |
| Rosa canina         | Hundsrose              |
| Prunus padus        | Traubenkirsche         |
| Salix aurita        | Chirchen-Weide         |
| Salix cinerea       | Grau-Weide             |
| Salix caprea        | Salweide               |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder     |
| Sambucus racemosa   | Traubenholunder        |
| Viburnum opulus     | Wasser-Schneeball      |
- Artenliste C – südliche Heckenpflanzung**  
 Sträucher - Mindestpflanzqualität: Höhe 50-100 cm optional Heister mit mind. 3 Leittrieben, Vorkommensgebiet 3 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“
- |                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Acer campestre      | Feldahorn              |
| Carpinus betulus    | Hainbuche              |
| Crataegus laevigata | Zweigiffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna  | Eingriffiger Weißdorn  |
| Ligustrum vulgare   | Liguster               |
| Prunus spinosa      | Schlehe                |
| Taxus baccata       | Eibe                   |
- Naturschutzfachlicher Ausgleich**

Durch die Ausweisung des Sondergebiets entsteht ein ausgleichspflichtiger Eingriff in die Natur und Landschaft in Höhe von 2.265 Wertpunkten entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft, 2021“. Der Ausgleichsbedarf wird durch zwei interne Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich der Planung geleistet.

**Ausgleichsmaßnahme 1 (A1):** Innerhalb der als „Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzten Fläche ist eine Gehölzpflanzung mit mind. 30 Sträuchern anzulegen. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen, in Ihrem Wuchs zu fördern und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die zu verwendenden Gehölze sind der Pflanzliste B „Eingrünung“ zu entnehmen. Zwischen Pflanzungen ist ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten. Die Standorte sind dabei frei wählbar. Dies entspricht 1.435 Wertpunkten. Es sind ausnahmslos autochthone Arten und Qualitäten der Artenliste B zu verwenden.

**Ausgleichsmaßnahme 2 und 3:** Innerhalb des Geltungsbereichs der Planung sind entsprechend der Planzeichnung zwei Flächen mittels der Festsetzung „Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ausgewiesen. Auf den festgesetzten Flächen sind Bäume anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Es sind ausnahmslos autochthone Arten und Qualitäten der Artenliste A zu verwenden.

**Ausgleichsfläche 2 Nord (A2):** Die Ausweisung umfasst eine Fläche von ca. 59 m<sup>2</sup>. Auf der Fläche sind insgesamt 3 Gehölze der Pflanzliste A zu pflanzen. Dies entspricht 354 Wertpunkten

**Ausgleichsfläche 3 Süd (A3):** Die Ausweisung umfasst eine Fläche von ca. 108 m<sup>2</sup>. Auf der Fläche sind insgesamt 5 Gehölze der Pflanzliste A zu pflanzen. Dies entspricht 648 Wertpunkten

**Wichtiger Hinweis:**  
 Der naturschutzfachliche Ausgleich ist zusätzlich zur Durchgrünung zu erbringen. Folglich sind im Plangebiet 16 Bäume zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

- ### VERFAHRENSVERMERKE
- Der Stadtrat der Stadt Mitterteich hat in der Sitzung vom 03.04.2023 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.04.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ in der Fassung vom 03.07.2023 hat in der Zeit vom 01.08.2023 bis 15.09.2023 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ in der Fassung vom 03.07.2023 hat in der Zeit vom 01.08.2023 bis 15.09.2023 stattgefunden.
  - Zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... veröffentlicht.
  - Die Stadt Mitterteich hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Mitterteich, den .....
- (Siegel) .....
- (1. Bürgermeister Stefan Grillmeier)
- 7) Ausgefertigt
- Mitterteich, den .....
- (Siegel) .....
- (1. Bürgermeister Stefan Grillmeier)
- 8) Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Mitterteich, den .....
- (Siegel) .....
- (1. Bürgermeister Stefan Grillmeier)

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
    - SO 1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - GRZ 0,4 2.5. Grundflächenzahl
    - OK 521,5 m 2.8. Oberkante, als Höchstmaß über Normalhöhennull
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
    - 3.5. Baugrenze
  - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - 6.1. Straßenverkehrsflächen
    - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
    - 6.4. Einfahrtbereich
  - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
    - 8. unterirdisch
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
    - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
    - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- 15. Sonstige Planzeichen**
- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS**
- Vorhaben- und Erschließung
  - Bemaßungen in Metern
  - Flurkarte mit Bestandsgebäuden und Flurstücknummern
  - Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull
  - Exemplarische Baumpflanzstandorte
  - Verortung der festgesetzten internen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen (innerhalb der festgesetzten Flächen entsprechend Planzeichen 13.2.1)
- Erläuterungen Bauhöhen**
- Oberkante (festgesetzt)  
 max. 521,5 m ü. NNH

### HINWEISE

- Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG: Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises Tirschenreuth wird empfohlen. Sollten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen im Zuge der Baumaßnahmen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Tirschenreuth und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren (s. Art. 1 BayBodSchG), um ggf. das weitere Vorgehen zu bestimmen. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Vermeidung von Erdbaumaßnahmen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.
- Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der Biogasanlage können Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

### PRÄAMBEL

Die Stadt Mitterteich erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ für den Bereich nördlich der Marktredwitzer Straße als Satzung.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

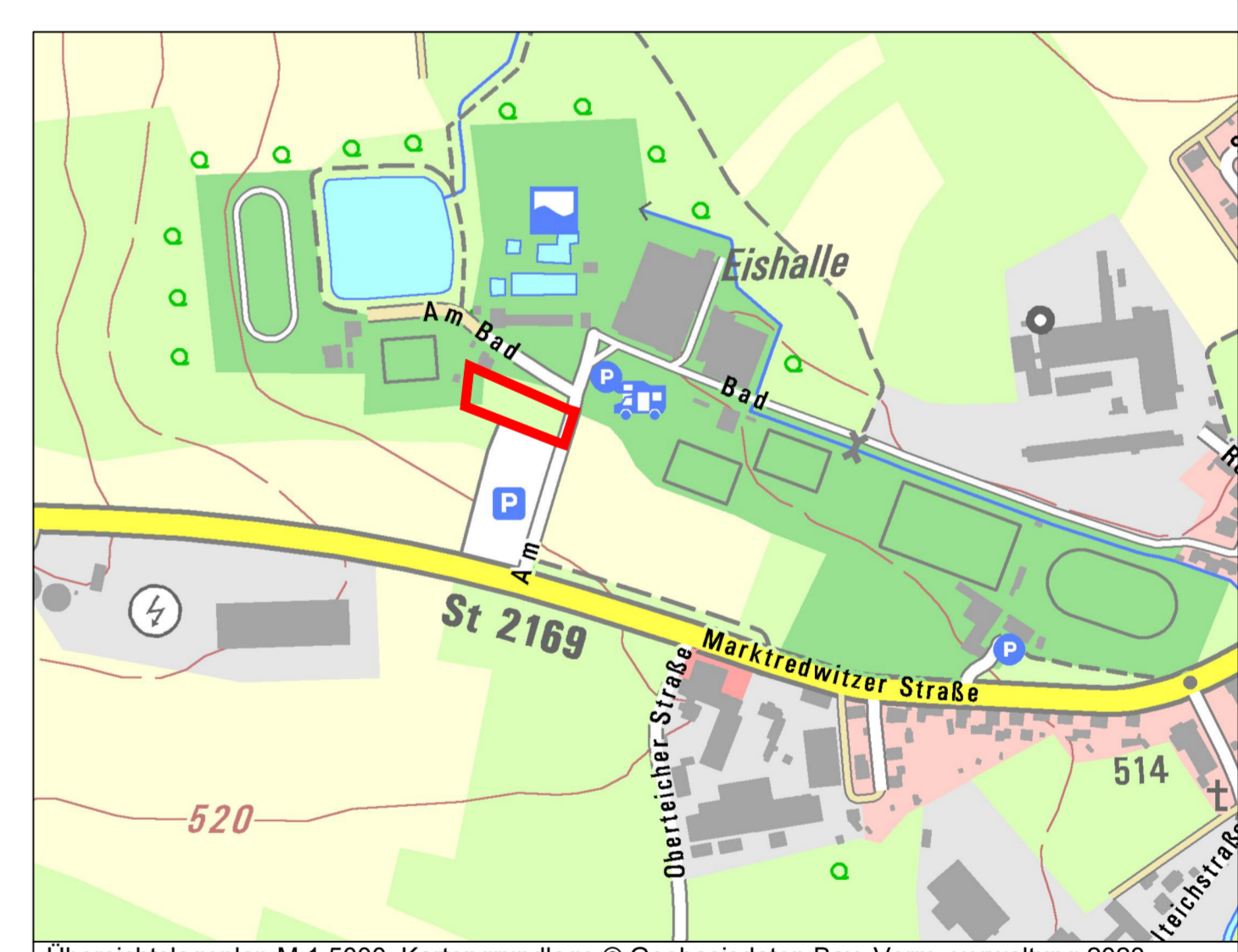
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 02.12.2024 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

**§ 2 Bestandteile dieser Satzung**

Bebauungsplan mit  
 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:250 und  
 2. Textlichen Festsetzungen  
 3. Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus:  
 - Übersichtslegeplan, Eingabeplan, Geländeschnitte, Leitungsplan, Vorhabenbeschreibung und Technische Berechnung

**§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Planungsträger <b>Stadt Mitterteich</b> Kirchplatz 12 95666 Mitterteich	Vorhabenträger <b>SEZI Homes GmbH &amp; Co. KG</b> Oberer Marktplatz 4 95666 Mitterteich		
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "Tiny-House-Park am Bad" mit integriertem Grünordnungsplan</b>			
Format DIN A1	letzte Änderung: 02.12.2024	Datum der Planfassung: 02.12.2024	Plan Nr.: 1348 - BP - 2
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Böhren, Fischbacher, Mercedes		Planfassung: <b>Entwurf</b>	
Bearbeitung: Adrian Mercedes Jan Garisch Nicolas Schmeller		Unterschrift des Planers:	
Pflanzreifer Str. 34 90469 Nürnberg Am Ingelhart Nürnberg PR 208 USt-IdNr. DE315889497		Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	
<b>TB MARKERT</b> Stadtplaner · Landschaftsarchitekten			