Bearbeitet: TH

Bebauungsplan

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 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 Bürogebäude
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 4109-1 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)

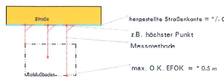
Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, ist eine Grundflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß zulässig.

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 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

Straßenbegrenzungslinie

Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind nutzbare Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 20 m² zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen insbesondere Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technische Dachaufbauten sowie bautechnische oder bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Ausnahmsweise kann nach § 31 Abs. 1 BauGB anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren Dachbegrünung zugelassen werden.

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.

Sofern anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren, Dachbegrünung zugelassen wird, sind Dächer mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm mit Gräsern, Sedumsprossen und Wildkräutern (extensive, zweischichtige Dachbegrü-nung) oder mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm mit Gräsern, Wiesensaaaten, bo-dendeckenden Gehölzen und Wildkräutern (intensive, zweischichtige Dachbegrünung) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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.

Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen ohne Sockel bis zu einer Gesamthöhe von 1,5 m.

Der Abstand von Zaununterkante zum Boden muss mindestens 15 cm betragen.

Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen sind an den Grenzen des Geltungsbereiches einzuhalten.

Die Grundstücksgrenzen der künftigen Bauparzellen sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber den benachbarten Bauparzelle(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 Absturzsicherungen anzubringen.

Leuchtmittelverwendung

Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit einer Lichttemperatur von 1.800 - 3.000 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich und Quecksilber-dampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig

Grünordnerische Festsetzungen

Bindungen für den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Private Grundstücksflächen/ nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der gesamten Grundstücksfläche. Flächen mit natürlichen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

Je angefange 600 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

Bindung für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Auf den festgesetzten Flächen ist eine freiwachsende Hecke zu pflanzen und zu entwickeln. Die Pflanzungen haben gruppenweise, gleichmäßig über die Länge und Breiche der Fläche, auf mind. 60 % der Fläche zu erfolgen. Es sind die Gehölzarten gem. Pflanzenliste 2 zu pflanzen.

Der Pflanzabstand beträgt max. 1,5 x 1,0 Meter.

Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Pflanzenliste 1 - Hochstammbäume 20/25 cm)

Acer platanoides	-	Spitzahorn, in Sorten	Quercus robur	-	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn	Salix caprea	-	Sal-Weide
Carpinus betulus	-	Hainbuche, in Sorten	Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Crataegus laevigata und lavallei in Sorten	-	Weißdorn	Sorbus aria	-	Mehlbeere
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche	Tilia cordata	-	Winterlinde, in Sorten
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche, in Sorten	Juglans regia	-	Walnuß

Obsthochstämme mit einem Mindeststammumfang von 10/12 cm sind zulässig.

Pflanzenliste 2

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Prunus spinosa	-	Schlehe
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel	Pyrus pyraster	-	Holz-Birne
Corylus avellana	-	Hasel	Rosa arvensis	-	Feld-Rose
Crataegus monogyna / laevigata	-	Ein-/Zweigriffeliger Weißdorn	Rosa canina	-	Hunds-Rose
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen	Sorbus aria	-	Echte Mehlbeere
Ligustrum vulgare	-	Gew. Liguster*	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Malus sylvestris	-	Wildapfel	Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Prunus avium	-	Vogelkirsche	Viburnum lantana *	-	Wolliger Schneeball
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche			

sowie Obstgehölze der Kreissortenliste

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

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 max. 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

bestehende Stromkabel Bayernwerk

Mit Geh., Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche

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)

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

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

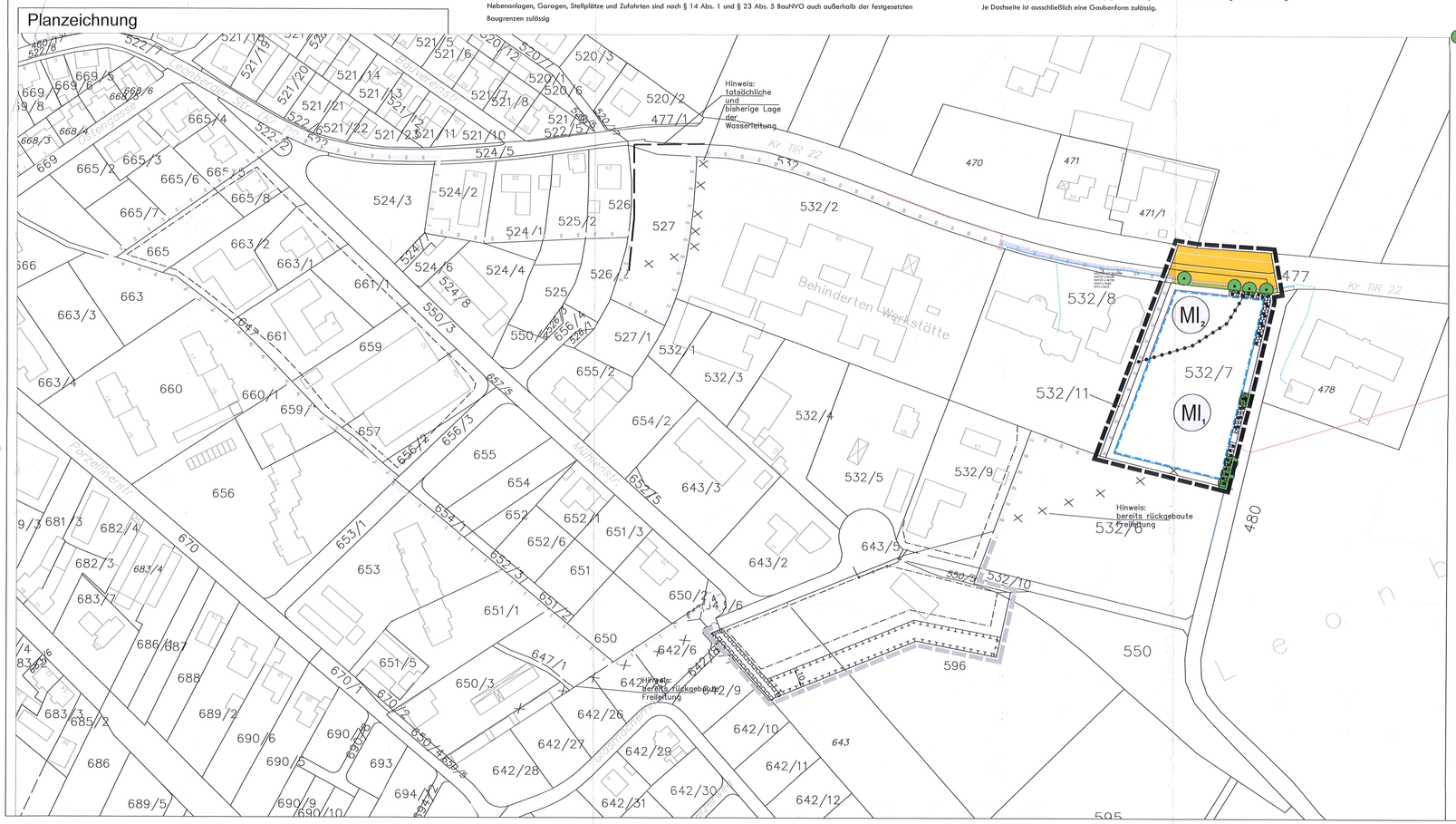
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Hinweise:

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, Gemarkung Mähring) umgesetzt.

Die DIN 4109-1 *Schallschutz im Hochbau* - Ausgabe 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 01.08.2022 die 3. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2022 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 10.02.2023 bis 10.03.2023 stattgefunden. Hierauf wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 02.02.2023 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 02.02.2023 bis 10.03.2023 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 08.03.2024 bis 18.04.2024 veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde am 07.03.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

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 08.03.2024 bis 18.04.2024 beteiligt.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.07.2024 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.07.2024 bis 22.07.2024 erneut veröffentlicht. Die erneute Veröffentlichung wurde am 04.07.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 04.07.2024 bis 22.07.2024 erneut beteiligt.

Die Stadt Mitterteich hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.07.2024 die 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 01.07.2024, redaktionell klargestellt mit Beschluss vom 30.07.2024, als Satzung beschlossen.

ausgefertigt:

Stadt Mitterteich, den 25. SEP. 2024
Stadt Mitterteich

Stefan Grillmeier, 1. Bürgermeister

Die Satzung wurde am 26. SEP. 2024 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.

Stadt Mitterteich, den 26. SEP. 2024
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 01.07.2024, redaktionell klargestellt mit Beschluss vom 30.07.2024

Ausgefertigt:

Mitterteich, den 25. SEP. 2024
Stadt Mitterteich

Stefan Grillmeier, 1. Bürgermeister

PLANVERFASSER:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE BERGSTRASSE 25, 92681 ERBENDORF
TEL. 0961 483 1767 - 0
E-MAIL INFO@BERNHARD-BARTSCH.DE
WEB WWW.BERNHARD-BARTSCH.DE