

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
  - SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
  - OK 521,5 m Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß
- 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)
  - privat Private Straßenverkehrsfläche
- 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. Anpflanzen von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
  - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - St Stellplätze

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

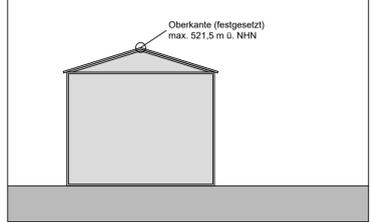
**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (15.06.2023)**

- Tiny-House mit Terrasse
- Stellplätze mit Zufahrten/Erschließungsstraßen

**DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS**

- Bemaßungen in Metern
- Flurkarte mit Bestandsgebäuden und Flurstücknummern
- Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull
- Punkt mit Beschriftung zu Hinweis Nr. 2 Straßenbegrenzung

**Erläuterungen Bauhöhen**



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung**
  - Das Baugebiet wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ 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, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen u.ä.), die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
  - Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Durch Terrassen sowie untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenzen überschritten werden. 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.
- 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**
  - 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 sowie Lichtwerbung in grellen Farben.
  - 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 Aufständertung zu errichten.
- Stellplätze**

Oberirdische Stellplätze sind außerhalb der Baufenster nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 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.
  - Einfriedigungen 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.
  - Einfriedigungen Richtung offener Landschaft (Richtung Süden) sind mittels Pflanzungen als Hecke auszugestalten. Bauliche Einfriedungen sind hier nicht zulässig.
  - Auffüllungen, Abgrabungen: Stützmauern zur Geländeanpassung sind unzulässig. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von maximal 1:1,5 herzustellen.
  - Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
  - Im Sondergebiet ist je volle 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbäum oder Obstgehölz der Pflanzliste „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 m einzuhalten. Die Standorte sind dabei frei wählbar.

- Artenliste A – Durchgrünung**  
 Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 12-14 cm; Vorkommensgebiet 3 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“
- |                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Acer campestre      | Feld-Ahorn             |
| Crataegus laevigata | Zweigriffiger Weißdorn |
| Crataegus monogyna  | Eingriffiger Weißdorn  |
| Prunus padus        | Schlehe                |
| Salix alba          | Hundsrose              |
| Sorbus aucuparia    | Traubenkirsche         |
|                     | Silberweide            |
|                     | Echte Eberesche        |
- Obstbäume -: Hoch- oder Halbstämme, Stammumfang 10-12 cm, Regional übliche Sorten sind zu bevorzugen.
- Artenliste B – Eingrünung**  
 Sträucher - Mindestpflanzqualität: Höhe 100-150 cm; Vorkommensgebiet 3 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“
- |                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Corylus avellana    | Hasel                  |
| Crataegus laevigata | Zweigriffiger Weißdorn |
| Crataegus monogyna  | Eingriffiger Weißdorn  |
| Prunus spinosa      | Schlehe                |
| Rosa canina         | Hundsrose              |
| Prunus padus        | Traubenkirsche         |
| Salix caprea        | Öhrchen-Weide          |
| Salix cinerea       | Grau-Weide             |
| Salix caprea        | Salweide               |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder     |
| Sambucus racemosa   | Traubenholunder        |
| Viburnum opulus     | Wasser-Schneeball      |

- Naturschutzfachlicher Ausgleich**

Durch die Ausweisung des Sondergebiets entsteht ein ausgleichspflichtiger Eingriff in die Natur und Landschaft in Höhe von 2.344 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.

**Maßnahme 1:** 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. 1,5 m einzuhalten. Die Standorte sind dabei frei wählbar. Dies entspricht 1.824 Wertpunkten

**Maßnahme 2:** Innerhalb des Geltungsbereichs der Planung sind entsprechend der Planzeichnung vier Obstgehölze zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten, in ihrem Wuchs zu fördern und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Obstgehölze besitzen einen mind. Abstand von 8 m zueinander sowie einen mind. Abstand von 1 m zu angrenzenden Verkehrsflächen. Die Lage kann beim Setzen der Bäume geringfügig variieren. Für die Pflanzung sind regionaltypische Obstsorten zu verwenden. Im vorliegenden Fall wird eine Übersicherung von 18,25 m<sup>2</sup> pro Obstgehölz angenommen. Für vier Obstgehölze entspricht dies einer Fläche von 73 m<sup>2</sup>. Dies entspricht 511 Wertpunkten.

**Wichtiger Hinweis:**  
 Der naturschutzfachliche Ausgleich (Anlage Mesophile Hecke und Pflanzung von 4 Obstgehölzen) ist zusätzlich zur Durchgrünung zu erbringen. Folglich sind im Plangebiet 8 Gehölze (Durchgrünung) und 4 Obstgehölze (Ausgleich) zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

**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.
- Straßenbegrenzung: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zwischen den Punkten A-B sowie C-D zugleich Straßenbegrenzungslinie.

**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 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), 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. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), 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 westlich der Straße „Am Bad“ als Satzung.

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
- Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 03.07.2023 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.
- § 2 Bestandteile dieser Satzung**
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil im Maßstab 1:250 und
  - Textlichen Festsetzungen
  - Vorhaben- und Erschließungsplan integriert (Maßstab 1:250)
- § 3 Inkrafttreten**
- Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**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 Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 ..... öffentlich ausgelegt.
- 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) .....

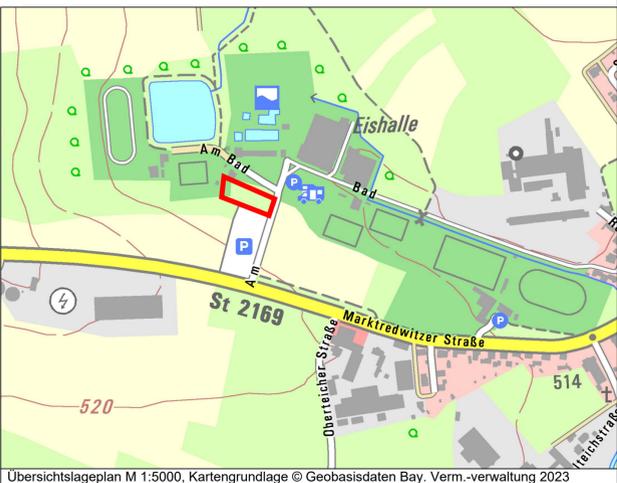
(1. Bürgermeister Stefan Grillmeier)

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)



Planungsträger	Vorhabenträger		
 Stadt Mitterteich Kirchplatz 12 95666 Mitterteich	SEZI Homes GmbH & Co. KG Oberer Marktplatz 4 95666 Mitterteich		
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan          Sondergebiet "Tiny-House-Park am Bad"          mit integriertem Grünordnungsplan</b>			
Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	03.07.2023	03.07.2023	1348 - BP - 1
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Böhren, Fischbacher, Markt, Mitterteich		Planfassung:	Vorentwurf
Bearbeitung: Adrian Mendes Jan Garisch Nicolas Schmeller		Unterschrift des Planers:	
Pflanzreifer Str. 34 90469 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 288 USt-IdNr. DE315889427		Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	
 <b>TB MARKERT</b> Stadtplaner · Landschaftsarchitekten			