

A VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 Unzulässig sind folgende in allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbetriebe
 - Tankstellen
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 ff BauNVO
- 2.1 **0,6** Geschößflächenzahl
- 2.2 **0,4** Grundflächenzahl
- 2.3 **II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- Ausbildung der Vollgeschosse:
 (E) Erdgeschoss als Vollgeschöß zulässig
 (D) Dachgeschoss als Vollgeschöß zulässig
- 3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** § 9 (1) 2 u. (4) BauGB § 22 u. 23 BauNVO
- 3.2 **o** offene Bauweise
- 3.3 **---** Baugrenze
- 3.4 Nebenanlagen und Stellplätze
- 3.4.2 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 Bei eingeschossigen Garagen und Carports (einschließlich Satteldach usw.) werden keine Dachformen vorgeschrieben.
 Im Übrigen gelten die gleichen vorgeschriebenen Dachformen wie bei den Hauptgebäuden.
 Eine traufständige Anordnung zur seitlichen Grundstücksgrenze ist nicht zulässig.
 Es wird empfohlen, Flachdächer zu begründen.
- 3.4.3 Weitere Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen nach BayBO und BauNVO zulässig.
- 3.4.4 Nebenanlagen oder Nebengebäude nach § 14 BauNVO haben zur der Straßenbegrenzungslinie mind. 3 m Abstand zu halten.
- 3.4.5 Die Abstandsflächen bestimmen sich nach der BayBO
- 3.5 **Baubeschränkungszonen**
 Bauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG bis zu einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand zur Staatsstraße und Baubeschränkungszone nach Art. 24 Abs. 1 BayStrWG bis zu einem Abstand von 40 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße
- 4.0 Verkehrsflächen** § 9 (1) 11 BauGB
- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.1.2 z.B. 2,30 / 0,60 / 1,30 Ausbaubreite
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- 4.3.4 **LN** Landwirtschaftlicher Nutzungsweg

A VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 5.0 Grünflächen**
- 5.1 **■** Verkehrsgrün § 9 (1), §§ 25a, 25b BauGB
- 6.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden** § 9 (1) 20 BauGB
- 6.2 **Anpflanzungen sowie Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- 6.2.1 Pflanzbindung
 Zu erhaltende Bäumen / Hecken und Sträucher
- 6.2.2 Pflanzempfehlungen
 Empfehlung für Bäume ohne Standortvorgabe nach Pkt. 6.4 bzw. für Hecken und Sträucher nach Pflanzliste 6.3.3
- 6.3 Pflanzlisten
- 6.3.1 **Obstgehölze und Wildsträucher**
Apfelbäume
 * Landsberger Renette
 * Rote Sternreute
 * Danziger Kantapfel
 * Klarapfel
Birnbäume
 * Güte Graue
 * Großer Katzenkopf
 * Köstliche von Charneu
- 6.3.2 **mittelwüchsige Bäume**
 * Carpinus betulus (Weißbuche)
 * Prunus avium (Vogelkirsche)
 * Pyrus pyrastra (Wildbirne)
 * Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- 6.3.3 **Sträucher und Kleinbäume**
 * Acer campestre (Feldahorn)
 * Cornus sanguinea (Hartriegele)
 * Cornus mas (Kornelkirsche)
 * Corylus avellana (Haselnuß)
 * Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 * Ligustrum vulgare (Liguster)
 * Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
 * Prunus spinosa (Schlehe)
 * Rhamnus frangula (Faulbaum)
 * Rosa canina (Hundsrose)
 * Rosa rubiginosa (Weinrose)
 * Salix caprea (Salweide)
 * Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 * Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 * Viburnum opulus (Wasserschneeball)
- Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.
- 6.4 Pflanzempfehlung
 Auf den Privatgrundstücken sollen je angefangene 500 qm Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein Laubbäum (Empfehlung aus der Pflanzliste 6.3.1 und 6.3.2) gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.
 Die Eingrünung hat bis 1 Jahr nach Bezugserfolg (Nutzungsaufnahme) zu erfolgen.
- 7.0 Sonstige Planzeichen**
- 7.13 **■** Geltungsbereich § 9 (7) BauGB
- 7.14 **|||||** Geltungsbereich 2. Änderung und Erweiterung § 9 (7) BauGB

A VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 8.0 Gestalterische Festsetzungen**
- 8.1 **z.B. SD 30-50** **Dachform**
 Satteldach Neigung 30° - 50°
- 8.2 **KS 1,00** **Kniestock**
 Kniestock maximal 1,00m
 Kniestock gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette, an der Außenseite der Außenwand
- 8.3 **Dachdeckung**
 Es sind folgende Dacheindeckungen zulässig:
 Ziegel, Betonstein
 Folgenden Farben sind zulässig:
 Braun, Rot, Schwarz, Anthrazit
 Für Garagen und Carports mit Flachdach auch Trapezblech zulässig
 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig.
- 8.4 **Höhenlage**
 maximale Wandhöhe gemessen bergseitig an der Traufe ab Oberkante natürliches Gelände bis Unterkannte Sparren an der Außenseite der Außenwand
 bei II Vollgeschossen: 4,50m
- 8.5 **Fassade**
 geputzt in Pastell- oder Erdfarbtönen oder mit Holzverkleidung in Holzfarbtönen versehen.
- 8.6 **Einfriedungen**
 Im rückwärtigen und seitlichen Bereich ist eine maximale Höhe von 1,50 m zulässig.
 Zum öffentlichen Straßenraum (Straßenbegrenzungslinie) sind außerdem keine Maschendrahtzäune zulässig. Die maximale Höhe beträgt hier 1,00 m.
 Die Zaunelemente sollten vertikal gegliedert sein (z.B. Staketenzaun).
 Im rückwärtigen und seitlichen Bereich sind nur mauer- und sockellose Einfriedungen zulässig. Ein Freibord von mind. 10 cm ist einzuhalten.
- 8.7 **Dachaufbauten**
 Dachgauben sind gestattet.
 Die Dachgaubenbreite darf 50% der Dachbreite nicht überschreiten.
- 9.0 Sonstige Festsetzungen**
- 9.1 **Befestigte Flächen**
 Es wird empfohlen, befestigte Flächen versickerungsfähig auszuführen.
 Befestigte Grundstückseinfahrten, Zugänge oder andere versiegelte Flächen sind so auszuführen, dass davon kein Niederschlagswasser vom Privatgrundstück auf ein Nachbargrundstück überfließt.
- 9.2 **Drainage**
 Die Einleitung von Drainagewasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht gestattet, eine geordnete Versickerung hat hier auf dem Grundstück zu erfolgen.

B HINWEISE

- 1.0 Grundstücksgrenzen**
- 1.1 **---** Bestand
- 1.2 **---** Parzellierungsvorschlag
- 2.0 Kartenzeichen**
- 2.1 z.B. **■** Flurnummer
- 2.2 **o** Grenzstein
- 3.0 Sonstige Kennzeichen**
- 3.1 **■** Hauptgebäude, bestehend
- 3.2 **■** Nebengebäude, bestehend
- 3.3 **■** Bebauungsvorschlag
 Gebäudefeststellung und -form sind nicht bindend
- 4.0 Emissionen**
- 4.1 Die im normalen Ausmaß anfallenden Immissionen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.
- 5.0 Denkmalschutzgesetz**
- 5.1 Art8 Abs1 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, soweit der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten breitet die übrigen. Mimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- 5.2 Art8 Abs2 DSchG Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

C SONSTIGES

- 1.1 **GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN**
 - Begründung vom 12.07.2021
 - schalltechnische Berechnungen vom Ingenieurbüro Stefan Leistner Bayreuth vom 15.02.2021
- 1.2 **RECHTSGRUNDLAGEN:**
 Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509) und vom 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)

D VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14.10.2019 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bahnhof Obernsees" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Mistelgau, den 25.10.2019 Karl Lappe Erster Bürgermeister

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2019 bis 04.12.2019 beteiligt.

Mistelgau, den 05.12.2019 Karl Lappe Erster Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2019 bis 04.12.2019 öffentlich ausgelegt.

Mistelgau, den 05.12.2019 Karl Lappe Erster Bürgermeister

Die Gemeinde Mistelgau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.07.2021 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.07.2021 als Satzung beschlossen.

Mistelgau, den 12.07.2021 Karl Lappe Erster Bürgermeister

Ausgefertigt

Mistelgau, den 12.07.2021 Karl Lappe Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 30.07.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

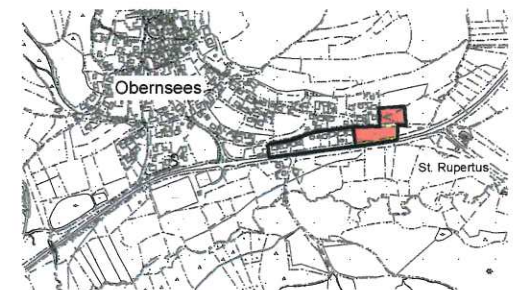
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Mistelgau, den 30.07.2021 Karl Lappe Erster Bürgermeister



2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Bahnhof Obernsees" mit integriertem Grünordnungsplan

Übersicht:



Fassung _____ Planfertiger: _____

1. AUSFERTIGUNG

Datum 12.07.2021 Maßstab 1 : 1000

Bearbeitet _____

flj _____

horstmann + partner PlanGmbH
 Dipl.-Ing. (FH) / Bauingenieur

Badstraße 13
 95544 Bayreuth
 TEL +49 921 75 76 7-0
 FAX +49 921 75 76 7-50
 www.horstmann-partner.de
 info@horstmann-partner.de
 Zertifiziert nach DIN ISO 9001

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

