TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNG UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "ZUM EISWEIHER":

1.) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.) Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO)

0,4 — max. Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 — max. Geschossflächenzahl (GFZ)

E + I + D — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Nutzungsschablone

WA = Allgemeines Wohngebiet	Anzahl der Geschosse
GRZ = Grund-flächenzahl	GFZ = Geschoss-flächenzahl
o = offene Bauweise	Dachform + Dachneigung

3.) Bauweise, Bauline, Baugrenze:

Baugrenze

neue Grundstücksgrenze

aufzulösende Grundstücksgrenze

4.) Weitere Flächenzeichen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

öffentliche Grünfläche

öffentliche Verkehrsfläche

mögliche geplante Bebauung

Bepflanzung

Gewässerfläche

Brücke

5.) Weitere Zeichenerklärungen:

617 Flurnummer

6.) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

SD, WD, KWD Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach
DN 25°- 50° Dachneigung von 25° bis 50° zulässig

Dachformen:
Satteldach SD, Walmdach WD, Krüppelwalmdach KWD:
a) E + I + D = Dachneigung max. 40°
b) E + Mezzanin (1,75m) + D = Dachneigung max. 40°
c) E + Kniestock (0,75m) + D = Dachneigung max. 50°

Nebengebäude, Garagen und Carports sollen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten, jedoch können Nebengebäude, Garagen und Carports auch mit einem Flachdach oder Pultdach bis 25° Dachneigung ausgeführt werden.

Dachgestaltung:
- Eindeckung mit naturroten bzw. schwarzen (anthrazit) Ziegel oder Betondachsteinen

- Ortgang und Traufe sind mit Dachüberstand auszuführen, Ortgang mindestens eine, maximal zwei Ziegeldeckbreiten, Traufüberstand mindestens eine Ziegeldecklänge ab Außenkante Fassadenfläche. Ausnahme für überdachte Vorbauten wie Balkone etc. sind zulässig.

Dachgauben:
- Einzelgauben max. 1/3 der Hauslänge.
- Mehrere Gauben, Abstand mind. 1 Gaubenbreite. Bei unterschiedlich breiten Gauben gilt die Breite der schmaleren Gaube.
- Sattel-/Walmdachgauben mit Dachneigung der Hauptdachfläch.
- Schleppdachgauben, Mindestdachneigung 20°.
- Flachdachgauben sind nicht zulässig.
- Gaubenabstand zur Ortgangkante mind. 1,00 m.

Fassaden:
- zugelassen sind Putz- und Holzfassaden, sowie eine mischung aus beiden.

Kniestock:
- Höhe max. 75 cm, gemessen an Außenkante tragende Wandkonstruktion von OK fertiger Fußboden DG (= erstes Dachgeschoss) bis UK des Dachtragwerks, das ist i.d.R. der Dachsparren.

Mezzanin (=Halbgeschoss):
- Höhe max. 1,75 m, gemessen an Außenkante tragende Wandkonstruktion von OK fertiger Fußboden DG (= erstes Dachgeschoss) bis UK des Dachtragwerks, das ist i.d.R. der Dachsparren.

7.) Höhenlage der Gebäude:

Maximale Höhenlage Gebäude:
a) OKFFB EG = 0,40 m über höchstem Straßenanschlußpunkt des Baugrundstückes

b) Bei Doppelhäusern gilt als Straßenhöhepunkt der Schnittpunkt der grundstücksteilenden Grenze mit der Straße.

Ausnahme:
- Für Grundstücke deren Höhenlage im Grundstücksmittelpunkt höher liegt als das Straßenniveau. Hier tritt an die Höhe des Straßenhochpunktes die Höhe des Grundstückmittelpunktes.

8.) Abstandsflächen:
Die Regelungen der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBo sind einzuhalten.

9.) Denkmalpflege:

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 Verpflichtenten 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 Arbeit befreit.

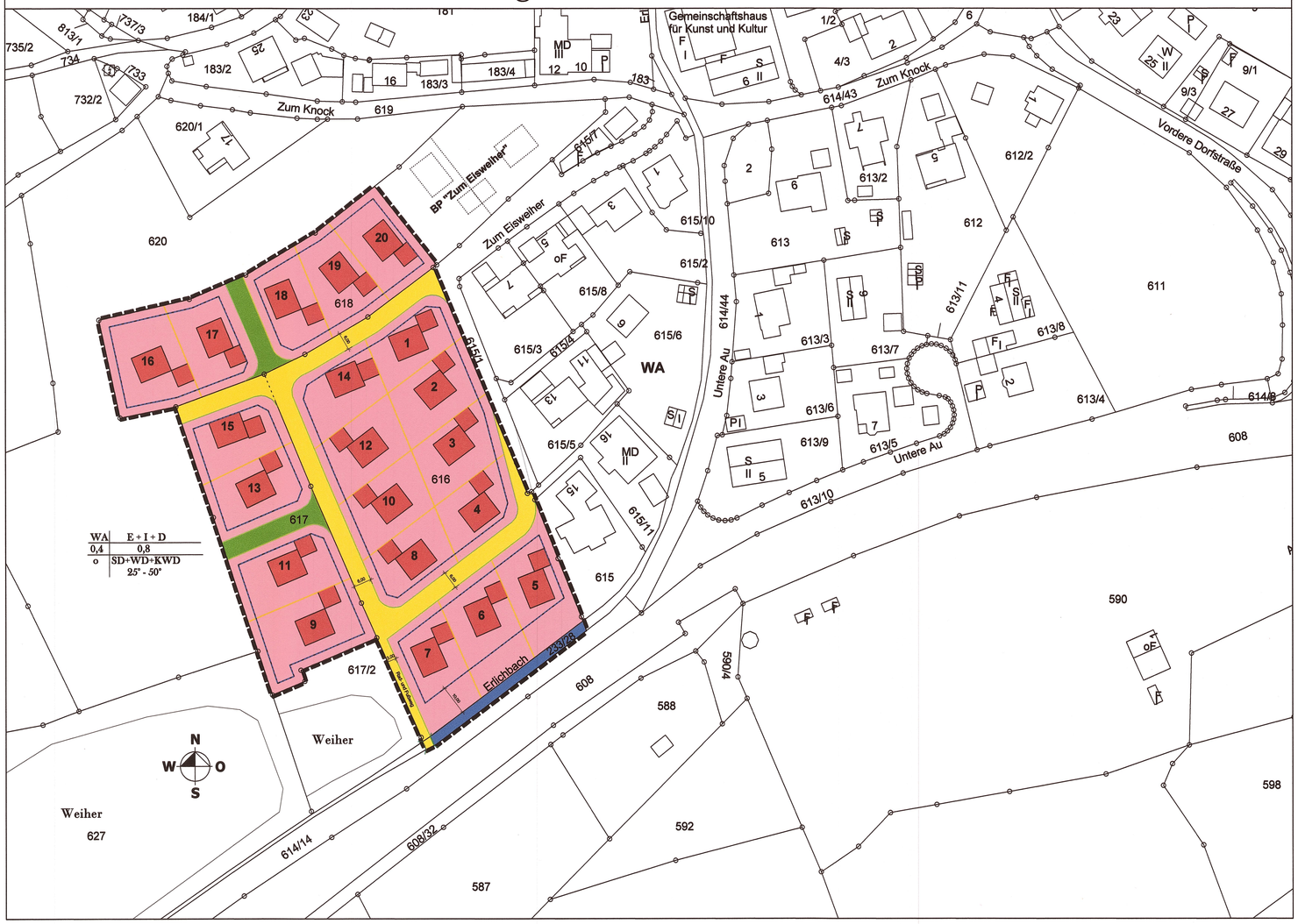
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

10.) Stellplätze und/oder Garagen:
a) Gefordert werden 2 Stellplätze pro Wohneinheit bzw. Gebäude auf eigenem Grundstück
b) Gemäß § 12 Bau NVO sind Stellplätze nur für den, durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig.

11.) Entgegen BauNVO §4 ist nur eine dem Wohnen dienende Bebauung zulässig!
Alle unter §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Betriebe sind ausdrücklich unzulässig!
D.h. unzulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Zum Eisweiher"

Gemeinde Mistelgau, Ortsteil Obernsees



Darstellung der maximal möglichen Bebauung je Dachform

HINWEIS

1.) Erstellung des Bebauungsplanes, gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauGB.
2.) Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 BauBG im beschleunigten Verfahren, mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB.
3.) Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 BauGB.
4.) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 6 BauNV.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Mistelgau, den .....

.....
Lappe, 1. Bürgermeister

b) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.

Mistelgau, den .....

.....
Lappe, 1. Bürgermeister

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... den Trägern öffentlicher Belange zugeschickt, zur Stellungnahme bis zum ..... .

Mistelgau, den .....

.....
Lappe, 1. Bürgermeister

d) Die Gemeinde Mistelgau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Mistelgau, den .....

.....
Lappe, 1. Bürgermeister

e) Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Mistelgau, den .....

.....
Lappe, 1. Bürgermeister

1. Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan "Zum Eisweiher"
Gemeinde Mistelgau, Ortsteil Obernsees

GEMEINDE MISTELGAU
LANDKREIS BAYREUTH

Geltungsbereich:
FLUR-NR. 616, 617, 618 und 233/28 TEILFLÄCHE

PLANUNGSSTAND/LETZTE ÄNDERUNG:

1. Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan "Zum Eisweiher"

Zeichnung:	Maßstab:	Blattgröße:	Plan-Nr.:
18.11.2019	1 : 1000	DIN A1	B 20/19, BL. 1

DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT BDB/BYAK
BERTHOLD HOFMANN
BRESLAUER STR. 2, 95349 THURNAU
TEL.: 09228 / 1284 od. 995007, FAX: 1391
HANDY: 0170 / 33 2 88 30
E-MAIL: webmaster@architekt-b-hofmann.de