TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNG UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "THIERGARTEN" IN SEITENBACH:

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

(Einschränkung: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sind nur im Erdgeschoß zulässig; Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch als Ausnahme nicht zulässig; Kleintierhaltung ist zulässig, soweit dadurch die Wohnnutzung des Gebietes nicht beeinträchtigt wird.)

2.) Maß der baulichen Nutzung:

- o — Offene Bauweise (nach § 22 BauNVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- GRZ — Grundflächenzahl (nach § 19 BauNVO)
- GFZ — Geschossflächenzahl (nach § 20 BauNVO)

Die angegebenen Werte (GRZ + GFZ) sind Höchstwerte, soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geringere Werte ergeben.

- E + D — Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
- SD — Satteldach, zwingend

Nutzungsschablone

WA = Allgemeines Wohngebiet	o = offene Bauweise
GRZ = Grundflächenzahl	GFZ = Geschossflächenzahl
Dachform SD = Satteldach	Dachneigung

3.) Bauweise, Bauline, Baugrenze:

- Baugrenze
- Umgrenzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Thiergarten" Seitenbach

4.) Weitere Flächenzeichen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
- öffentliche Verkehrsfläche
- mögliche geplante Bebauung
- Bepflanzung
- bestehende Wohnhäuser
- bestehende Nebengebäude
- Wasserbehälter
- Sammelkläranlage
- T — Trafostation

5.) Weitere Zeichenerklärungen:

1/18 Flurnummer

6.) Ergänzende Festsetzungen:

Anzahl der Wohnungen: Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen die Wohngebäude nicht mehr als je 2 Wohnungen haben (§ 4 Abs. 4 BauNVO).

Baugestaltung: Für die Dachdeckung sind ziegelfarbige Materialien zu verwenden. Die fassaden sind ohne auffallende Muster und grelle Farben zu gestalten. Flächen mit Glasbausteinen sind nur bis maximal 1,0 m² zulässig.

Garagen und Nebengebäude: Nur erdgeschossig (Traufe max. wie Wohnhaus) zugelassen. Die mit Nebengebäuden überbaute Grundstücksfläche darf 10% der Gesamtgrundstücksfläche nicht überschreiten. Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die Nebengebäude sollen Dächer mit der gleichen Dachneigung und dem gleichen Dacheindeckungsmaterial wie die Hauptgebäude erhalten!

An Grundstücksgrenzen zusammenstoßende Nebengebäude sind einheitlich zu gestalten. Der Nachbauende hat sein Gebäude einem bereits an der Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

Zwischen Garagen und der Straßenbegrenungslinie ist ein Abstand von mind. 5,00 m freizuhalten; diese Fläche darf zur Straße nur eingezäunt werden, wenn die Entfernung zur Straßenverkehrsfläche mehr als 6,00 m beträgt.

Einfriedungen sind vorgeschrieben, die Vorgärten dürfen nicht eingefriedet werden. Zwischen den Grundstücken sind dunkelgrüne Maschendrahtzäune (max. Höhe 1,30 m) zu verwenden. Sockel sind nicht zulässig.

7.) Ergänzende Hinweise:

Bepflanzung: Zur Bepflanzung der Grundstücke werden empfohlen:

a) Für Bäume: Steineichen (Quercus petraea), Stileichen (Quercus robur), Winterlinden (tilia cordata), Sommerlinden (Tilia platyphyllos), Spitz- und Bergahorn (acer platanoides und Acer pseudoplat), Birken (Betula pendula), Eschen (Fraxinus excelsior), Salweiden (Salix caprea), sowie Obstbäume (Äpfel, Zwetschgen, Pflaumen und Sauerkirschen in robusten Sorten).

b) Für Sträucher: Haseln (Corylur avellans), Rainweide (Ligustrum vulare), Hartriegel (Cornus sanguinea).

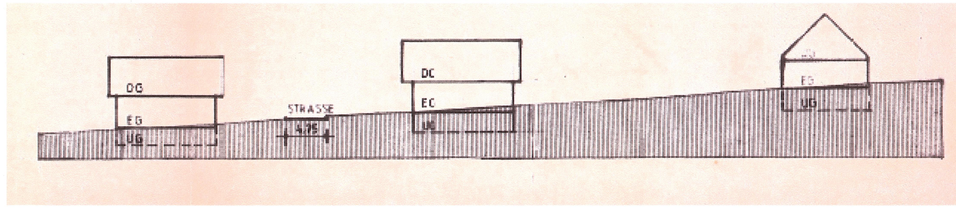
c) Zu vermeiden sind große Nadelbäume, Thujen, Scheinzypressen, Blaufichten und auch rot- oder bundlaubige Formen von Laubgehölzen.

Schnitt A -A:

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (einschließlich Dachgeschoßausbau als Vollgeschoß nach Artikel 2 BayBo)

Dachneigung: 38° - 48°
Kniestock: max. 50 cm

Dachgauben zulässig mit folgenden Einschränkungen:
a) Abstand zu den Giebelsimsen mind. 2,0 m
b) Höhe ab OK Sparren max. 1,20 m
c) Länge einer Gaube max. 2,00 m



1. Änderung Bebauungsplan "Thiergarten"
Gemeinde Mistelgau, Ortsteil Seitenbach

zur Schaffung einer weiteren Bauparzelle

HINWEIS

1.) Erstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauGB.
2.) Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauBG im vereinfachten Verfahren.
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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Mistelgau, den .....

.....
Lappe, 1. Bürgermeister

b) Der Entwurf der 1. Änderung 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 der 1. Änderung 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 Bebauungsplan "Thiergarten"
Gemeinde Mistelgau, Ortsteil Seitenbach
zur Schaffung einer weiteren Bauparzelle

GEMEINDE MISTELGAU
LANDKREIS BAYREUTH

Geltungsbereich:
1. ÄNDERUNG = FLUR-NR. 1/18 ehem. Teilfläche 1/4

PLANUNGSSTAND/LETZTE ÄNDERUNG:
04.12.2019

1. Änderung Bebauungsplan "Thiergarten"

Zeichnung:	Maßstab:	Blattgröße:	Plan-Nr.:
HM	1 : 1000	DIN A1	B 21/19, 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