



Allwetterplatz

Bergstrasse

"MITTERFELD"

Mitterfeld

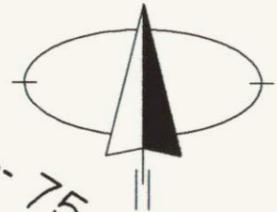
"MITTERFELD II"

Glückswieser Strasse

Schulsstrasse

Stichstraße wird bei späterer Erweiterung ausgebaut !

20-KV-Leitung
wird abgebaut (verkabelt)



MASSTAB

0m 50m

1:1000

WA	I+D
0.3	0.6
	0

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Strassenbegleitgrün (Schotterrasen)

Höhenlinie

Parzellenummer



private Bäume und Sträucher

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

privater Grünstreifen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

privater Hausbaum (Standortvorschlag)

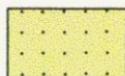
Legende :

A. Planliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

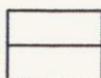


Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO 1990) in offener Bauweise



landwirtschaftliche Fläche

2. Gebäude



Geplantes Wohngebäude (Hauptgebäude) mit Angabe der Firstrichtung. Möglich sind die Ausführungsformen I+D und U+I bzw. U+I+D, wobei das Unter- u. Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden kann. Die Ausführung U+I bzw. U+I+D ist anzuwenden, wenn das natürliche Gelände in Haustiefe mehr als 1.50 m Unterschied aufweist.



Geplanter Garagenstandort mit Angabe der Firstrichtung und Zufahrt



Geplanter Garagenstandort mit Angabe der Firstrichtung und Zufahrt; Bei freistehenden Garagen kann die Firstrichtung in beiden Richtungen gewählt werden. Wenn die Garage an das Hauptgebäude angebaut wird, so ist die Firstrichtung bei an der Traufseite angebauten Garagen senkrecht zur Firstrichtung des Hauptgebäudes, und bei an der Giebelseite angebauten Garagen in Firstrichtung des Hauptgebäudes zu wählen. Bei Grenzgaragen ist die Firstrichtung senkrecht zur Grenze anzuordnen.



3. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinien



Öffentliche Verkehrsflächen (Straße, Fuß- und Radweg)



Öffentlicher Feldweg



Fuß- und Radweg, versickerungsfähiges Material



Fußweg, Betonpflaster

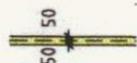


Aufpflasterung



öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich (Tempo 30- Zone)

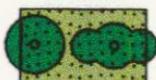
4. Grünordnung



Grünstreifen zwischen Einfahrten bei an der Grenze zusammengebauten Garagen



öffentliche Grünfläche, Spielplatz



Öffentliche Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern
(Baugebietseingrünung mit Pflanzstandorten für heimische Bäume und Sträucher, 3 Pflanzreihen)



Öffentliche Grünfläche



private Grünfläche mit privaten Bäumen und Sträuchern
(Baugebietseingrünung, 3 Pflanzreihen)



öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün (Schotterrasen)



zu pflanzende Bäume und Sträucher öffentlich.

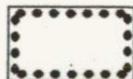


zu erhaltende Bäume und Sträucher

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauG B)



Überschneidung mit gültigem Bebauungsplan "MITTERFELD" und 1. Änderung "MITTERFELD" (Änderungsbereich)



Baugrenze

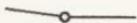
B. Planliche Hinweise



bestehende Wohngebäude



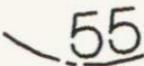
bestehende Betriebs- und Nebengebäude



bestehende Grenze



vorgeschlagene Grenze



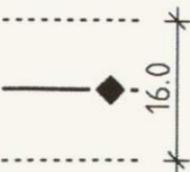
Höhenschichtlinien

304

Flurstücksnummer

26

Parzellennummer



bestehende 20-KV-Leitung mit Schutzstreifen, wird abgebaut und verlegt



Standortvorschlag für private Hausbäume auf privater Gartenfläche
(Abstand zur Grundstücksgrenze mind. 2,0 m)



Standort für Versorgungsanlagen,
Elektrizität

C. textliche Festsetzungen

nach §9 BauGB und Art. 91 BayBO

1. Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----|-----|---|
| 1.1 | | max. Grundflächenzahl 0.3 |
| 1.2 | | max. Geschosflächenzahl 0.6 |
| 1.3 | I+D | Baukörper max. als Typ I+D , wobei das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden kann |
| 1.4 | U+I | Baukörper max. als Typ U+I , wobei das Untergeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden kann |
| 1.5 | U+D | Baukörper max. als Typ U+D , wobei das Unter- und Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden kann |

2. Garagen, Stellplätze, Garagenzufahrten

- | | | |
|-----|---|--|
| 2.1 | Stellplätze, Anzahl | Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mind. 3 Stellplätze, und bei Nutzungen nach §13 BauNVO (freiberuflich) je 30m ² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten. |
| 2.2 | gemeinsame Garagen an Grundstücksgrenze | Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von mind. 60cm Breite pro Grundstück auszulegen. |
| 2.3 | Aufstellfläche | Garagenabstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5.0m (Aufstellfläche) |
| 2.4 | Aufbau | Stellplätze und Garagenzufahrten sind in versickerungsfähigem Aufbau auszuführen (z. B. Rasenpflaster, Steinpflaster mit druchlässigen Fugen, Schotterrasen, Kies,...) |

3. Grünordnung

- | | | |
|-----|----------------------------|---|
| 3.1 | Pflanzliste (Vorschlag) | Bäume: Bergahorn, Hainbuche, Stieleiche, Vogelbeere, Bergulme, Traubenkirsche, Linde, Spitzahorn, Esche, Kastanie, Obstbäume
Sträucher: Haselnuß, Heckenkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Schliehe, Schneeball, Pfaffenköppchen, Alpenjohannisbeere, Holunder, Strauchweiden, Schneebeere |
| 3.2 | nicht überbaute Flächen | Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. |
| 3.3 | Berankung | Für die Berankung von Wänden und Mauern sind alle Efeuarten und Wilder Wein, sowie Obstspaliere, ... zulässig. |
| 3.4 | landschaftsfremde Pflanzen | Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:
I. Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte (Picea pungens glauca), sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
II. Alle Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel (sowie alle Arten der Scheinzypresse (Chamaexyparis), des Lebensbaumes (Thuja) und der Säulen- eiben (Taxus baccata), sowie der Essigbaum (Rhus typhina).
III. Fichten sind nicht zugelassen. |

3.5 Mutterboden

Der Mutterboden ist zu schützen und wiederzuverwenden. Dazu ist es erforderlich, daß er in seiner ganzen Stärke abgehoben und in Mieten gelagert wird. Die Mieten sollen nicht breiter als 3.00 m und höher als 1.20 m geschüttet werden, damit die Bodenlebewesen erhalten bleiben. Die Mieten sind vor Verdichtung zu schützen und bis zur Wiederverwendung mit einer Gründlungsmischung einzusäen.

3.6 Geländemodellierung, Stützmauern

Terrassierungen und Abgrabungen sind ab Urgelände bis 80 cm zulässig, wenn die Böschungen in das natürliche Gelände eingefügt werden. Stützmauern sind nur als Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit einem Grenzabstand von mindestens einem Meter zulässig. Sonstige Stützmauern sind nur im Bereich von Garagenzufahrten zulässig, sofern es die Geländeneigung erfordert.

4. Bauliche Gestaltung nach Art. 91 BayBO

4.1 Dächer

4.1.1 Dachart

Dachform: Satteldach (SD) bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig; Firste sind mittig zum Baukörper auszulegen. Zwerchgiebel bis max. 1/3 der Gebäudelänge sind zugelassen.

4.1.2 Dachneigung:

28° - 38°, mit Dachgauben 35° - 38°

4.1.3 Dachdeckung:

aus naturroten Dachziegeln

4.1.4 Dachgauben, Aufbauten

zulässig als Dachgauben mit Satteldach bzw. Schleppdach mit max. 1.5 m² Ansichtfläche ab 35° Dachneigung; Abstand vom Ortgang mind. 3.00 m; Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

4.1.5 Dachüberstand:

- giebelseitig ohne Balkon	max. 0.90 m
- giebelseitig mit Balkon	max. 1.50 m
- traufseitig ohne Balkon	max. 1.10 m
- traufseitig mit Balkon	max. 1.50 m

4.1.6 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren sind zulässig und möglichst bündig in der Dachfläche anzuordnen.

4.2 Baukörper und Außenwände

4.2.1 Grundrißproportionen

Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Einschnitte (z.B. Loggien) auszubilden. (Traufseite : Giebelseite min. 1.3 : 1) max. Länge Traufseite 15.60 m, max. Länge Giebelseite 12.00 m

4.2.2 Anbauten

(z.B. Wintergärten): sind zulässig, dürfen jedoch max. ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.

4.2.3 Wandhöhen

Die maximale Wandhöhe von neuen Gelände bis Schnittpunkt Wand - Außenkante Dachhaut darf betragen bei:

- I+D	4.75m
- U+I+D	bergseitig 4.75m , talseitig 6.90m
- Nebengebäude + Garagen	3.75m
- Grenzgaragen (mittlere Wandhöhe)	3.00m

4.2.4 Kniestock

maximale Kniestockhöhe von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette:

- I+D 1.00m

- U+I+D 1.00m

4.2.5 Massivbauweise

Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder mit Holzverschalung herzustellen. Ornamente sind nicht zugelassen. Ortstypische Putzbänder am Giebel, an Ecken, als Fenster- und Türumrahmungen sind in unaufdringlicher Weise erlaubt.

4.2.6 Holzbauweise

Holzkonstruktion und Holzverschalungen in einfacher, ortstypischer Bauweise sind zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

4.2.7 Nebengebäude und Anbauten

Garagen (evtl. Carports) und Geräteschuppen sind in Massiv- und Holzbauweise zugelassen und wie im Bebauungsplan gekennzeichnet, zu plazieren. Die Belange des Brandschutzes sind zu berücksichtigen.

Begrünte Flachdächer sind bei Carports zugelassen.

Es gilt die Bayerische Bauordnung (d.h. das Nebengebäude ist direkt an die Grenze oder mit einem Mindestabstand von 3.00m entfernt zu errichten.

Bei Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen.

4.2.8 Balkone

Balkone sind vor der Fassade anzuordnen. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden.

4.3 Abstandsflächen

Art. 7 Abs 1 Bay BO kommt nicht zur Anwendung

4.4 Außenwerbung

Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind nur zulässig an Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten.

Selbstleuchtende bzw. rückstrahlende Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 0.80m² zu beschränken. Die Ausladung für sog. "Nasenschilder" darf nicht mehr als 60 cm Tiefe betragen.

4.5 Einfriedung

Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlatten- und Hanichelzäune, senkrecht gelattet zulässig. Zaunfelder vor Zaunpfosten 0.10m niedriger als Zaunoberkante. Höhe des Zaunes über Straßenoberkante max. 0.80m, Sockel sind nicht erlaubt.

Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1.00 m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig

An der Straßenseite sind die Zäune möglichst bis zur Gebäudekante zurückzusetzen.

5. Abzuleitendes Oberflächenwasser

- 5.1 Flächenversiegelungen von Verkehrsflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 5.2 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, daß das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert werden kann

D. textliche Hinweise

1. Baugrunduntersuchung Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Sammeln Niederschlagswasser Auf jeder Parzelle sollten Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser errichtet werden. Das gesammelte Niederschlagswasser sollte möglichst zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung genutzt werden.
- Das restliche, unverschmutzte Niederschlagswasser ist möglichst zu versickern.
- Es ist sicherzustellen, daß keine Rückwirkungen in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich sind. Für das Niederschlagswasser ist ein vollkommen getrennter Wasserkreislauf erforderlich. Beim Trockenlaufen des Regenwasserspeichers darf nicht durch eine Umschaltvorrichtung auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden (dies stellt eine Verbindung dar), sondern der Regenwasserbehälter muß mit Trinkwasser gespeist werden.
- Ein Antrag auf teilweise Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang ist im Einzelfall bei den Kreiswerken Cham vor Errichtung der Anlage zu stellen, wenn Regenwasser nicht nur für Zwecke der Gartenbewässerung genutzt wird.
3. Bodenfunde Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
4. Altlasten Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Michelsneukirchen zu verständigen.
5. Schaltkästen Schaltkästen, Trafostationen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und einzugraben.
6. Unfallverhütung Die Bauwilligen müssen die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführte VDE-Bestimmung beachten. Nähere Auskünfte erteilt das OBAG-Regionalzentrum. Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von je 2,50 m beiderseits einzuhalten oder Schutzvorkehrungen zu treffen.
7. Planunterlagen: Entnommen aus amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes, zur genauen Maßentnahme nicht geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Präambel

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 91 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 der Bayer. Bauordnung erläßt der Gemeinderat Michelsneukirchen folgende

Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan für das Gebiet "Mitterfeld II" in Michelsneukirchen in der Fassung vom 06.11.1998 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.



Michelsneukirchen, den 18.05.1999

Gemeinde Michelsneukirchen

.....
Blab

(1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in den Sitzungen vom 14.12.1993 / 19.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden am 24.03.1995 / 05.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht. (§2 Abs. 1 BauGB)



Michelsneukirchen, den 05.06.1998
Gemeinde Michelsneukirchen

Blab (1. Bürgermeister)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.05.1998 hat in der Zeit vom 29.06.1998 bis 10.07.1998 stattgefunden.



Michelsneukirchen, den 14.07.1998
Gemeinde Michelsneukirchen

Blab (1. Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.11.1998 wurde mit Gemeinderatsbeschluß vom 10.11.1998 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.1999 bis 22.03.1999 öffentlich ausgelegt.



Michelsneukirchen, den 26.03.1999
Gemeinde Michelsneukirchen

Blab (1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Michelsneukirchen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18.05.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.11.1998 als Satzung beschlossen.



Michelsneukirchen, den 18.05.1999

Gemeinde Michelsneukirchen

Blab (1. Bürgermeister)

Der Bebauungsplan wurde am 21.05.1999 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Michelsneukirchen und in der Geschäftsstelle der VG Falkenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.



Michelsneukirchen, den 21.05.1999

Gemeinde Michelsneukirchen

B.Nr. 15.1.11

Bestandskraft:
"21.05.99"

Sg. 50 (H. Scheudtsauer)

Blab (1. Bürgermeister)