

Legende :

A. Planliche Festsetzungen

- 1. Art der Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauVO 1990) in offener Bauweise
 - landwirtschaftliche Fläche
- 2. Gebäude**
 - Geplantes Wohngebäude (Hauptgebäude) mit Angabe der Frischrichtung. Möglich sind die Ausführungsformen H-D und U+D bzw. U+H, wobei die U+H- und U+D-Formen als Vollgeschoss ausgebaut werden kann. Die Ausführung U+H bzw. U+D ist anzuwenden, wenn die natürliche Gelände in Hüllweite mehr als 150 m (U+H) oder mehr als 100 m (U+D) aufweist.
 - Geplanter Garagenstandort mit Angabe der Frischrichtung und Zufahrt
 - Geplanter Garagenstandort mit Angabe der Frischrichtung und Zufahrt. Bei freistehenden Garagen kann die Frischrichtung in beiden Richtungen gewählt werden. Wenn die Garagen an das Hauptgebäude angebaut wird, so ist die Frischrichtung bei der Traufseite anzugeben. Garagen senkrecht zur Frischrichtung des Hauptgebäudes, und bei an der Gebäudeseite angebauten Garagen in Frischrichtung des Hauptgebäudes zu wählen. Bei Grenzgeraden ist die Frischrichtung senkrecht zur Grenze anzuordnen.
- 3. Verkehrsflächen**
 - Streifenbegrenzungslinien
 - 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**
 - Grünstrahlen zwischen Einfrieden bei an der Grenze zusammengebauten Garagen
 - Öffentliche Grünfläche, Spielplatz
 - Öffentliche Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern (Baugestaltung mit Pflanzstandorten für heimische Bäume und Sträucher, 3 Pflanzreihen)
 - Öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche mit privaten Bäumen und Sträuchern (Baugestaltung mit 3 Pflanzreihen)
 - Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün (Schotterterrassen)
 - zu pflanzende Bäume und Sträucher öffentlich
 - zu erhaltende Bäume und Sträucher
- 5. Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 4 Abs. 7 BauG B)
 - Überschneidung mit gültigen Bebauungsplänen "MITTERFELD" und 1. Änderung "MITTERFELD" (Anordnungsbereich)
 - Baugrenze

B. Planliche Hinweise

- bestehende Wohngebäude
- bestehende Betriebs- und Nebengebäude
- bestehende Grenze
- vorgeschlagene Grenze
- Höhenstrichlinien
- Flurstücknummer
- Parzellennummer
- bestehende 20-kV-Leitung mit Schutzstreifen, wird abgebaut und verlagert
- 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**
 - max. Grundflächenzahl 0,3
 - max. Geschossflächenzahl 0,6
 - Baukörper max. als Typ H-D, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden kann
 - Baukörper max. als Typ U+H, wobei das Untergeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden kann
 - Baukörper max. als Typ U+D, wobei das Unter- und Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden kann
 - 2. Garagen, Stellplätze, Garagenzufahrten**
 - 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 BauVO (Freizeitanlagen) je 200 m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.
 - Trafiken Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Planstrahnen zwischen den Einfrieden von mind. 5,0m Breite pro Grundstück auszuführen
 - Garagenstandort von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0m (Aufstellfläche)
 - Stellplätze und Garagenzufahrten sind in versickerungsfähigen Aufbau auszuführen (z.B. Resopalpflaster, Steppflaster mit durchlässigen Fugen, Schotterterrassen, Kies...)
 - 3. Grünordnung**
 - Pflanzliste (Vorschlag): Bäume: Bergahorn, Harlekuhe, Stieleiche, Vogelbeere, Bergahorn, Traubeneiche, Linde, Spitzahorn, Esche, Kastanie, Obstbäume; Sträucher: Haselnuß, Heckenkirsche, Hirtentrost, Weiden, Schlehe, Schneebühl, Pfaffenkirschen, Alpenveilchen, Holunder, Strauchweiden, Schneebühl; Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
 - 3.2 Bepflanzung: Für die Bepflanzung von Wänden und Mauern sind alle Elaeagnen und Wilder Wein, sowie Ostspalme, ... zulässig. Folgende landschaftsfremde Pflanzarten dürfen nicht verwendet werden: 1. Gehölze mit aufrechter Laub- oder Nadelkrone, wie z.B. Blaubuche, Blauflechte, Blühweil, Blauberberitze, Beulhaube (Picea pungens glauca), sowie alle gebüdeligen Weichhölzer-, Scheinypressen- oder Ebenarten; 2. Alle Gehölze mit unregelmäßig hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsfornen, wie z.B. Trauerweide, Trauerweide, Trauerweide, Stieleiche, Pyramidenpappel sowie alle Arten der Schenkelpflanze (Chamaecyparis), des Lebensbaums (Thuja) und der Silber-ebenen (Taxus baccata), sowie der Eibisch (Pitheca typhala); 3. Fichten sind nicht zugelassen.
 - 3.5 Mutterboden: Der Mutterboden ist zu schützen und wiederzuverwenden. Dazu ist es erforderlich, daß er in seiner ganzen Stärke abgetragen und in Mieten gelagert wird. Die Mieten sollen nicht breiter als 3,00 m und höher als 1,20 m geschüttet werden, damit die Bodenbewässerung erhalten bleibt. Die Mieten sind vor Verdichtung zu schützen und bis zur Wiederverwendung mit einer Gründungsdeckungsdecke zu versehen.
 - 3.6 Begründerstellung: Terrassierungen und Abgrabungen sind ab Ursprünge bis 80 cm zulässig, wenn die Böschungen die natürliche Geländehöhe einhalten. Sitzmauern sind nur als Trockenmauern bis 80 cm Höhe mit einer Grenzabstand von mindestens einem Meter zulässig. Sonstige Sitzmauern sind nur im Bereich von Garagenzufahrten zulässig, sofern es die Geländehöhe erfordert.
 - 4. Bauliche Gestaltung nach Art. 91 BayBO**
 - 4.1 Dächer: Dachform Satteldach (SD) bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden, bei schmalen Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig. Frise sind mittig zum Baukörper auszuragen. Zwerggiebel bis max. 1/3 der Gebäudelänge sind zugelassen.
 - 4.1.2 Dachneigung: 28° - 38°, mit Dachgauben 35° - 38°
 - 4.1.3 Dachdeckung: aus naturtonen Dachziegeln
 - 4.1.4 Dachgauben, Aufbauten: zulässig als Dachgauben mit Satteldach bzw. Schieferdach mit max. 15 m² Anstandsfläche ab 28° Dachneigung. Abstand von Ortsgang mind. 3,00 m; Die Breite der Dachgauben zusammen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
 - 4.1.5 Dachüberstand: - gebäldeig ohne Balkon max. 0,90 m; - gebäldeig 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 Grundverhältnisse: Die Gebäude sind als kleine, rechteckige Baukörper ohne Ersthöhe (z.B. Loggien) auszubilden. Traufhöhe: Gebäude max. 13,0 m; max. Länge Traufseite 15,00 m, max. Länge Gebäude 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 Wandflächen: Die maximale Wandhöhe von neuen Gebäuden bis Schichtkante Wand - Außenkante Dachstuhl darf betragen bei: - HD 4,75m; - U+H/D bergseitig 4,75m, beseitig 0,90m; - Nebengebäude + Garagen 3,75m; - Grenzgeraden (letzte Wandhöhe) 3,00m.
 - 4.2.4 Kniestock: maximale Kniestockhöhe von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußplatte: - HD 1,00m; - U+H/D 1,00m
 - 4.2.5 Mauerwerkweise: Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder mit Holzverkleidung herzustellen. Ornamente sind nicht zugelassen. Ortstypische Putzglieder an Giebel, an Ecken, an Fenster- und Türumrahmungen sind in ausnahmsloser Weise erlaubt.
 - 4.2.6 Holzbaueisen: Holzkonstruktion und Holzverschaltungen in einfacher, ortstypischer Bauweise sind zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.
 - 4.2.7 Nebengebäude und Anbauten: Garagen (evtl. Carports) und Gartenschuppen sind in Massiv- und Holzbaueisen zugelassen und wie im Bebauungsplan gekennzeichnet, zu platzieren. Die Belange des Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Begrünte Flachdächer sind bei Carports zugelassen.
 - Es gilt die Bayerische Bauordnung (z.B. 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 Nachbarwände in Bezug auf die Baueisen, Dachneigung, Dachdeckung usw. an die in dieser Grenze bestehende Gebäude anzuschließen.
 - 4.2.8 Balkone: Balkone sind vor der Fassade anzuordnen, insbesondere sind ungenutzte Balkone und Rispingänge zu vermeiden.
 - 4.3 Abstandsflächen: Art. 7 Abs. 1 BauGB kommt nicht zur Anwendung.
 - 4.4 Außenwerbung: Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind nur zulässig an Geschäften oder an Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Selbstständige bzw. rückwärtige Werbeeinrichtungen an Gebäuden sind auf ein Ausmaß von 0,80m² zu beschränken. Die Ausladung für sog. "Nessenschilder" darf nicht mehr als 60 cm Teile betragen.
 - 4.5 Einfriedung: Als straßenfremde Einfriedung sind Holzstelen- und Heckenbauweise, senkrecht gestaffelt zulässig. Zaunhöhen vor Zäunplätzen 0,30m niedriger als Zaunhöhen. Höhe des Zaunes vor Straßen- oder öffentlichen max. 0,80m, Stöcke sind nicht erlaubt. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,00 m Höhe mit Höheverlebung zulässig. An der Straßenseite sind die Zäune möglichst bis zur Gebäudekante zurückzusetzen.

D. textliche Hinweise

- 1. Baugrunduntersuchung**: Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeordnet.
- 2. Samen Niederschlagswasser**: Auf jeder Parzelle sollen 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 Wasserkanal erforderlich. Beim Trockenlaufen des Regenwasserkanals darf nicht durch eine Umkehrvorrichtung auf das Trinkwasser zurückgegriffen werden (dies stellt eine Verbindung dar), sondern der Regenwasserkanal muß mit Trichterwasser gestopft werden. Ein Antrag auf teilweise Befreiung von Anschluß- und Benutzungszwang ist in Einzelfall bei den Kreiswerken Cham vor Errichtung der Anlage zu stellen, wenn Regenwasser nicht nur für Zwecke der Gartenbewässerung genutzt wird.
- 3. Bodenkunde**: Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenkunde) ist umgehend die Untere Denkmalbehörde zu verständigen. Den Bauherrn 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. Schalkkästen**: Schalkkästen, Trafostationen und sonstige oberirdige bautechnische Anlagen sind zusammenzufassen und einzuräumen.
- 6. Unfallverhütung**: Die Bauherrn müssen die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechaniker und Elektriker für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (V050 4) und die dem aufgeführten V050-Bestimmung beachten. Nähere Auskünfte erteilt das OStAG-Regionalzentrum. Bei Bauplanungen ist ein Abstand von je 2,50 m bereits einzuhalten oder Schutzvorrichtungen zu treffen.
- 7. Planunterlagen**: Entzogen aus amtliche Funktionen des Vermessungsamtes, zur genauen Maßnahme nicht geeignet. Auslagen und Rücknahme auf die Untergangsverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können wieder aus dem amtlichen Karten aus Zeichnungen und Topf abgelesen werden.

5. Abzuleitendes Oberflächenwasser

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

6. textliche Hinweise

- 1. Baugrunduntersuchung**: Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeordnet.
- 2. Samen Niederschlagswasser**: Auf jeder Parzelle sollen 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 Wasserkanal erforderlich. Beim Trockenlaufen des Regenwasserkanals darf nicht durch eine Umkehrvorrichtung auf das Trinkwasser zurückgegriffen werden (dies stellt eine Verbindung dar), sondern der Regenwasserkanal muß mit Trichterwasser gestopft werden. Ein Antrag auf teilweise Befreiung von Anschluß- und Benutzungszwang ist in Einzelfall bei den Kreiswerken Cham vor Errichtung der Anlage zu stellen, wenn Regenwasser nicht nur für Zwecke der Gartenbewässerung genutzt wird.
- 3. Bodenkunde**: Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenkunde) ist umgehend die Untere Denkmalbehörde zu verständigen. Den Bauherrn 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. Schalkkästen**: Schalkkästen, Trafostationen und sonstige oberirdige bautechnische Anlagen sind zusammenzufassen und einzuräumen.
- 6. Unfallverhütung**: Die Bauherrn müssen die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechaniker und Elektriker für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (V050 4) und die dem aufgeführten V050-Bestimmung beachten. Nähere Auskünfte erteilt das OStAG-Regionalzentrum. Bei Bauplanungen ist ein Abstand von je 2,50 m bereits einzuhalten oder Schutzvorrichtungen zu treffen.
- 7. Planunterlagen**: Entzogen aus amtliche Funktionen des Vermessungsamtes, zur genauen Maßnahme nicht geeignet. Auslagen und Rücknahme auf die Untergangsverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können wieder aus dem amtlichen Karten aus Zeichnungen und Topf abgelesen werden.

E. Begründung

- 1. Lage**: Die Gemeinde Michelsneukirchen liegt ca. 13 km südwestlich der Kreisstadt Cham in Landkreis Cham.
- 2. Geplantes "Allgemeines Wohngebiet"**: liegt ca. 300 m von Ortskern von Michelsneukirchen entfernt. In Westen und im Norden befindet sich bereits ein "Allgemeines Wohngebiet".
- 3. Lage des Planungsbereichs**: ist in Bezug auf die Versorgung durch den Einzelhandel und privaten und öffentlichen Dienstleistungen günstig für eine Wohnbebauung.
- 4. Verkehrliche Erschließung**: erfolgt über öffentliche Straßen mit Anschluß an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz.
- 5. Hinweise zur Planung**: Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist innerhalb des Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung, eine wirtschaftliche und sinnvolle Errichtung der Baugruben und die Grundlage für die erforderliche Erschließungsabstimmung sichergestellt werden. Mit der vorliegenden Planung ist durch entsprechende baurechtliche und gestalterische Festsetzungen der Tendenz einer landschaftsbezogenen Bauweise im ländlichen Raum Rechnung getragen worden.
- 6. Planungsrechtliche Situation**: In der 3. Flächenutzungsplanung der Gemeinde Michelsneukirchen ist das neue Baugelände größtenteils als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Für den restlichen Teil wird derzeit ein Verfahren zur 4. Änderung des Flächenutzungsplans durchgeführt. Die Ausweisung des Bebauungsplans unter der Grundfläche mit den Nummern 302, 303, 304, 305, 310 der Gemeinde Michelsneukirchen. Die Parzellen 5, 11, 12, 13, waren bereits in ein Bebauungsplanverfahren miteingetragen. Um eine Integration in den neuen Bebauungsplan zu erreichen, werden diese Parzellen mit aufgenommen. Die Teilfläche des Grundstücks 51 Nr. 310 wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplans "MITTERFELD II" als Spielplatz ausgewiesen. Um den Spielplatz sinnvoll in den Bebauungsplan zu integrieren, soll der bisher geplante Spielplatz, und als landschaftliche Fläche ausgewiesen werden.
- 7. Erfordernisse der Planaufstellung**: Die Ortsteil Michelsneukirchen liegt im ländlichen Raum. Der Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans "Mitterfeld II" ist das Bestreben, der regen Nachfrage nach Baugeländen und einer Abwanderung der heimischen Bevölkerung entgegenzutreten. Die verfügbaren Wohngebiete in Kamert sind bereits überwiegend bebaut, weshalb die Gemeinde angehalten ist, neue Baugelände auszuweisen. Nachdem im Gemeindegebiet von Michelsneukirchen mehrere Gewerbebetriebe errichtet worden sind, ist den Angestellten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.
- 8. Hinweise zur Grünplanung**: Um einen gelassenen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen und zu den landschaftlichen Nutzflächen eine optische Trennung zu erreichen, wird das Wohngebiet an der Ost- und Südseite durch einen mindestens 4,0 m breiten Grünstrahnen aus Büschen, Sträuchern und Stäben eingegrenzt. Die Teilfläche des Grundstücks 51 Nr. 310 wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplans als Spielplatz ausgewiesen. Um den Spielplatz sinnvoll in den Bebauungsplan zu integrieren, soll der bisher geplante Spielplatz, und als landschaftliche Fläche ausgewiesen werden.
- 9. Bodennutzungsmaßnahmen**: Bodennutzungsmaßnahmen nach § 45 II BauGB sind erforderlich, um die Grundstücke zu parzellieren und die öffentlichen Flächen abzugrenzen.
- 10. Bodenverhältnisse**: Genaue Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse liegen derzeit noch nicht vor, Baugrunduntersuchungen werden angeordnet.
- 9. Größe des Baugeländes**: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insgesamt 37 Ein- und Zweifamilienhäuser mit ausreichend großen Grundstücken geplant, sodaß hier ca. 14 neue Wohnungen für insgesamt ca. 138 Gemeindeglieder entstehen. Die Fläche des Bruttoausbaubereichs beträgt ca. 4,00 ha (Geltungsbereich des Bebauungsplans). Von dieser Fläche entfallen ca. 0,42 ha auf befestigte Verkehrsflächen, Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünflächen. Hiernach beträgt das Nettowohnbauland 3,58 ha. Daraus ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von ca. 11 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland und eine Nettowohnungsdichte von 12,3 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.
- 10. Ver- und Entsorgung**: Die Abwasser werden durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation abgeleitet. Der Bauentwurf der neuen Kläranlage wird zur Zeit erstellt. Der Ausbau erfolgt in den Jahren 2000 und 2001. Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die vorhandene Wasserversorgungsanlage der Kreiswerke Cham gesichert. Die Energieversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Ditzingen AG. Die Kanalschächte der einzelnen Haushalte in Planungsbereich erfolgen durch Erdbohr.
- 11. Durchführung des Bebauungsplans**: Die Durchführung des Bebauungsplans wird voraussichtlich in zwei Bauabschnitten in den Jahren 2000 bis 2001 erfolgen.
- 12. Erschließungskosten**:

Strassenbau	Stressen	Stressenbebauung	14 Stk.	3.900,-	53.200,-	458.000,-
Kanabau	Kanal 460 m	445,-	204.700,-	Heuserschlüsse 37 Stk.	1.700,-	62.900,-
						267.600,-
Wasserleitungsbau	470 m	310,-	146.700,-	Heuserschlüsse 37 Stk.	1.200,-	44.400,-
						190.100,-
Grünflächen	Kinderspielfeld nach Grundfläche	25.000,-	25.000,-	Gründfläche 18.000 m ²	18,-	324.000,-
						53.800,-
Umlegung 20kV						60.500,-
Gesamterschließungskosten ohne Grunderwerb						1.020.000,-

Präambel

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

Satzung:

Der Bebauungsplan für das Gebiet "Mitterfeld II" in Michelsneukirchen in der Fassung von 05.11.1998 ist beschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans - Planung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit der Bewirtung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans - Planung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit der Bewirtung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Mit Gebäude bis zu 100.000 Deutsche Mark kann befristet, wer vorzeitig oder frühzeitig einer auf den Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Michelsneukirchen, den 18.05.1999
Gemeinde Michelsneukirchen
Bürgermeister (1. Bürgermeister)

Michelsneukirchen, den 05.06.1999
Gemeinde Michelsneukirchen
Bürgermeister (1. Bürgermeister)

Michelsneukirchen, den 14.07.1998
Gemeinde Michelsneukirchen
Bürgermeister (1. Bürgermeister)

Michelsneukirchen, den 26.03.1999
Gemeinde Michelsneukirchen
Bürgermeister (1. Bürgermeister)

Michelsneukirchen, den 18.05.1999
Gemeinde Michelsneukirchen
Bürgermeister (1. Bürgermeister)

Michelsneukirchen, den 21.05.1999
Gemeinde Michelsneukirchen
Bürgermeister (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 Dienstzeiten in der Gemeindekanzlei Michelsneukirchen und in der Geschäftsstelle der VG Kamert zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über diesen 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 §§ 24, 25 und 26a BauGB ist hingewiesen worden.

GEMEINDE MICHELSNEUKIRCHEN LANDKREIS CHAM

VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)

" MITTERFELD II " UND ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN " MITTERFELD "

ING. BÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL.-ING. JOHANN POSEL
BERATENDER INGENIEUR
93413 CHAM • UNTERE REGENSTRASSE 24
TEL. (09970) 6036 • TELEFAX (09970) 2286

Aufgestellt: Cham, den 15.05.1998
Geändert: Cham, den 05.11.1998

Projektnummer: 1023



Allwetterplatz

Bergstrasse

Schulstrasse

Glückswieser Strasse

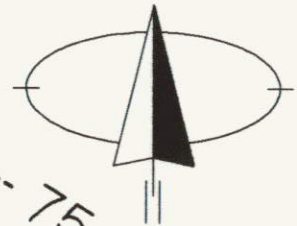
"MITTERFELD"

Mitterfeld

"MITTERFELD II"

Stichstraße wird bei späterer Erweiterung ausgebaut !

WA	I+D U+H U+H+D
0.3	0.6
	0



MASSTAB

0m 50m

1:1000

20-KV-Leitung
wird abgebaut (verkabelt)

80

75

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Strassenbegleitgrün (Schotterrasen)

Höhenlinie

Parzellennummer



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)

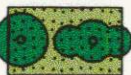
4. Grünordnung



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



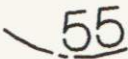
bestehende Betriebs- und Nebengebäude



bestehende Grenze



vorgeschlagene Grenze



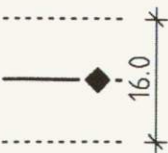
Höhenschichtlinien

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 Säuleneiben (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.

Selbsteuchtende 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)