



Rechtskräftiger Bebauungsplan

1. Änderung des Bebauungsplanes

Deckblatt Nr. 1

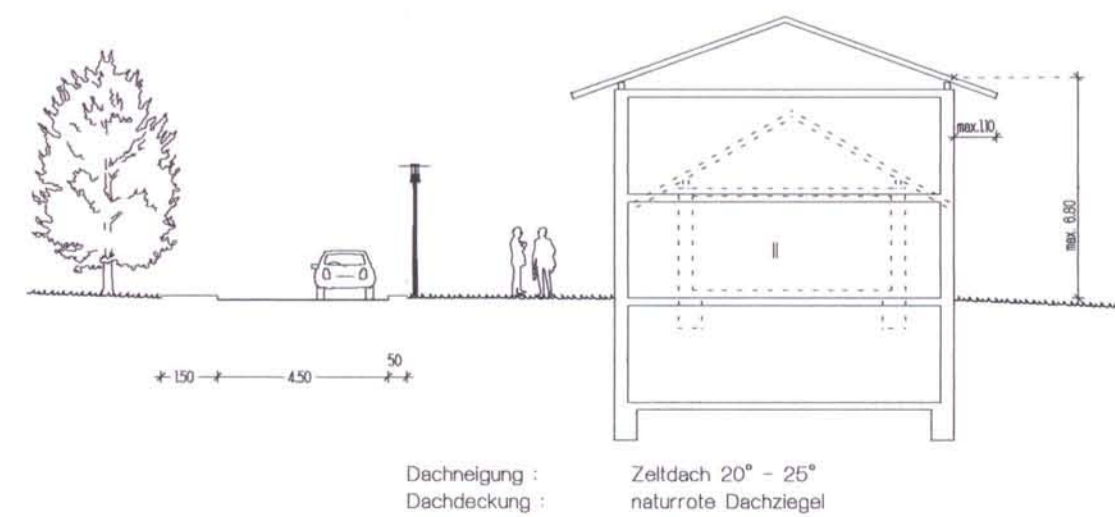
zur 1. Änderung des mit Bekanntmachung vom 21. Mai 1999 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes "Mitterfeld II" der Gemeinde Michelsneukirchen im Landkreis Cham.

1. Begründung, Beschreibung

Um den Wunsch der heutigen Bauherren nach Bauweisen mit Zeltdachformen zu ermöglichen, sowie den Wunsch des Bauwerbers der Parzelle 22 nach einem größeren Grundstück, wird der Bebauungsplan "Mitterfeld II" wie folgt geändert:
 Eine Erschließung der eventuellen Erweiterung des geplanten Baugebietes nach Osten kann auch von der Glückwieser Straße aus erfolgen, weshalb die zwischen den Parzellen 24 und 25 geplante Stichstraße fallengelassen wird. Die dadurch freiwerdende zusätzliche Baufläche wird den anliegenden Parzellen 22 bis 25 zugeschlagen. Die durch den Wegfall der Stichstraße entstehende Lücke im östlichen privaten Grünstreifen wird geschlossen. In Bereich der Parzellen 22 bis 25 wird der geplante Grenzverlauf einschließlich der Baugrenzen neu festgelegt. Um eine variablere Gebäudestellung zu ermöglichen werden bei den Parzellen 22, 26, 33 und 36 die Baugrenzen großzügiger definiert. Für die Parzellen 22 bis 27 sowie 33 bis 37 wird alternativ der Bautyp II (Erdgeschoss + Obergeschoss) in Verbindung mit einer Zeltdachform ermöglicht.

In allen übrigen Punkten bleibt der rechtskräftige Bebauungsplan "Mitterfeld II" unberührt.

Schnitt C - C (Beispiel Haustyp II)



2. Zeichenerklärung

Hinweise:

- 304 Flurstücksnummer
- bestehende Grenze
- 70 Höhenschichtlinien
- Parzellennummer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 99 Abs. 7 BauGB)
- vorgeschlagene Grenze
- Standortvorschlag für private Hausbäume auf privater Gartenfläche (Abstand zur Grundstücksgrenze mind. 2,0 m)

Planliche Festsetzungen:

- Abgrenzung des Änderungsbereiches
- Baugrenze
- Öffentliche Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern (Baugebietseingrünung mit Pflanzstandorten für heimische Bäume und Sträucher, 3 Pflanzreihen)
- zu pflanzende Bäume und Sträucher öffentlich
- Straßenbegrenzungslinien
- Aufpflasterung
- öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich (Tempo 30- Zone)
- öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün (Schotterterrassen)
- private Grünfläche mit privaten Bäumen und Sträuchern (Baugebietseingrünung, 3 Pflanzreihen)

- Geplantes Wohngebäude (Hauptgebäude) mit Angabe der Firstrichtung. Möglich sind die Ausführungsformen HD und UH bzw. UH+D, wobei das Unter- u. Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden kann. Generell sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Ausführung U+I bzw. U+D ist anzuwenden, wenn das natürliche Gelände in Haustiefe mehr als 1,50 m Unterschied aufweist. Bei einer Bauweise mit Zeltdach, ist auch die Ausführungsform II, Erdgeschoss und Obergeschoss zulässig.
- Geplanter Garagenstandort mit Angabe der Firstrichtung und Zufahrt. Bei Anwendung von Haustyp II ist auch die Dachform der Garage als Zeltdach auszuführen.
- 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 angebaute Garagen senkrecht zur Firstrichtung des Hauptgebäudes, und bei an der Giebelseite angebaute Garagen in Firstrichtung des Hauptgebäudes zu wählen. Bei Grenzgaragen ist die Firstrichtung senkrecht zur Grenze anzurufen. Bei Anwendung von Haustyp II ist auch die Dachform der Garage als Zeltdach auszuführen.

3. Textliche Festsetzungen

Es gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 21. Mai 1999 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes "Mitterfeld II" der Gemeinde Michelsneukirchen im Landkreis Cham mit nachfolgend angeführten Ergänzungen:

1. Maß der baulichen Nutzung
 1.6 Baukörper max. als Typ II (Erdgeschoss und Obergeschoss)

4. Bauliche Gestaltung nach Art. 91 BayBO

- 4.1 Dächer
 - 4.1.1 Dachart: Dachform: Zeltdach (ZD) bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden der Ausführungsform II, bei schmalen Anbauten (Wintergärten) sind auch Fußdächer zulässig, der Firshochpunkt liegt mittig zur Gebäudekubatur, Dechaufbauten sind nicht zulässig
 - 4.1.2 Dachneigung: Bei Dachform Zeltdach 20° - 25°
 - 4.1.5 Dachüberstand: Bei Dachform Zeltdach max 1,10m
Der Dachüberstand ist umlaufend gleich auszubilden

- 4.2 Baukörper und Außenwände
 - 4.2.1 Grundrisssproportionen
Gebäude der Dachform Zeltdach sind annähernd quadratisch, ohne Einschnitte (z.B. Loggien) auszubilden.
max. Wandlänge 14,00m

- 4.2.3 Wandhöhen
Die maximale Wandhöhe von natürlichem Gelände bis Schnittpunkt Wand-Außenkante Dachhaut darf max. betragen bei:
I 6,80m
- 4.2.4 Kniestock
maximale Kniestockhöhe von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußplatte
I 0,20m

In allen übrigen Punkten bleibt der rechtskräftige Bebauungsplan "Mitterfeld II" unberührt.

4. Umweltbericht

(Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen gegenüber dem 1999 in Kraft gesetzten Bebauungsplan)
 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mitterfeld II" betrifft einen Teilbereich des bereits in Kraft gesetzten rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das überplante Gebiet hat für Naturhaushalt und Landschaftsbild nur geringe Bedeutung. Die versiegelten Flächen werden bezüglich der genehmigten Ausführung geringer, da der geplante Stichstraßenanschluss nach Osten (zur Fl.Nr. 308) entfällt. Der Umfang der vorgesehenen Nutzung bleibt unverändert. Die Grünordnung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt.

Fazit:
 Bezüglich der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft und deren Wechselwirkung sind keine negativen Einwirkungen gegenüber der rechtskräftigen Planung zu erwarten.

5. Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 8, 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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Mitterfeld II" in Michelsneukirchen in der Fassung vom 12.10.2006 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung (Deckblatt Nr. 1) werden mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 50.000,00 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Michelsneukirchen, den 31.01.2007
 Gemeinde Michelsneukirchen

J. Posel
 1. Bürgermeister



6. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.08.2006 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 18.09.2006 bis 29.09.2006 stattgefunden.
3. Die Befehlung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wurde vom 30.08.2006 bis 02.10.2006 durchgeführt.
4. Der Gemeinderat hat am 08.11.2006 die Änderung des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 10.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 12.10.2006 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2006 bis 20.12.2006 öffentlich ausgelegt.
6. Der Gemeinderat Michelsneukirchen hat in der Sitzung vom 31.01.2007 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.10.2006 als Satzung beschlossen.
7. Die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 wurde am 16.03.2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der VG Fakenstein und zu den jeweiligen Amtsstunden in der Gemeindekanzlei in Michelsneukirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes (Deckblatt Nr. 1) in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Michelsneukirchen, den 16.03.2007
 Gemeinde Michelsneukirchen

J. Posel
 1. Bürgermeister



GEMEINDE MICHELSNEUKIRCHEN

LANDKREIS CHAM

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

" MITTERFELD II "

ING. BÜRO FÜR BAUWESEN
 DIPL. ING. JOHANN POSEL
 BERATENDER INGENIEUR
 93413 CHAM • UNTERE REGENSTRASSE 24
 TEL. (09971) 6036 • TELEFAX (09971) 2266

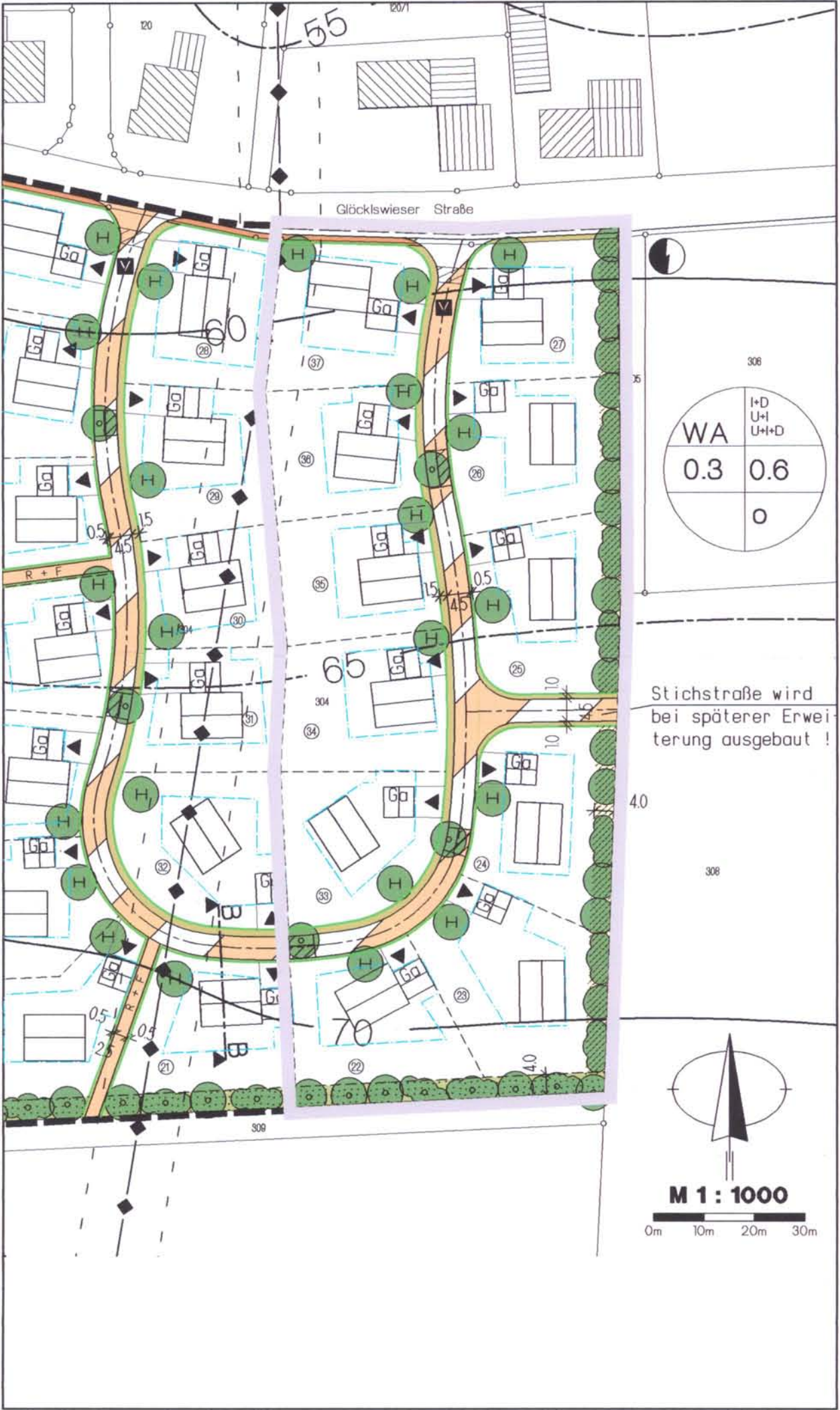
Aufgestellt: Cham, den 29.08.2006
 Geändert: Cham, den 12.10.2006

Posel
 10090

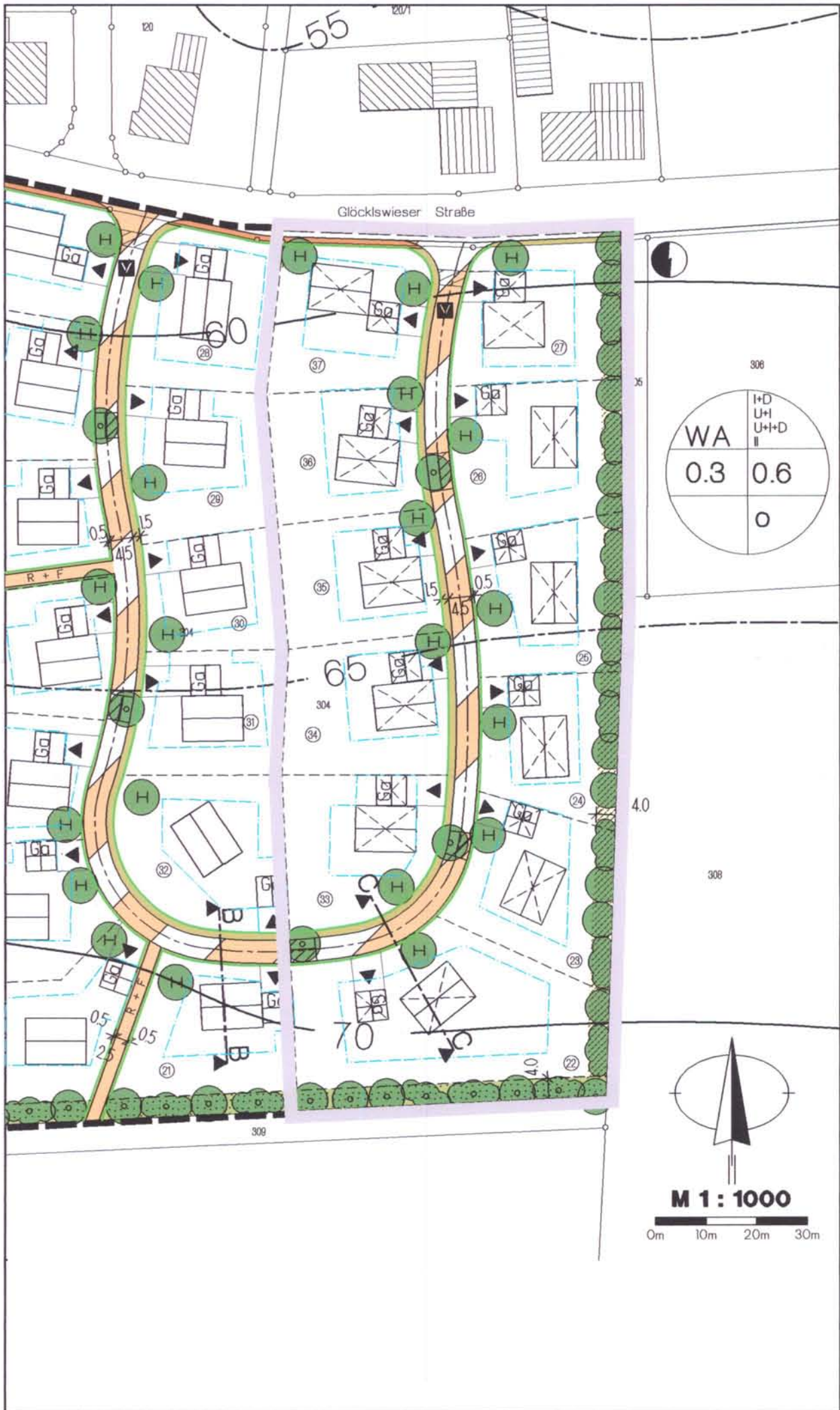


Projektnummer: 4761
 H/V = 440,0 / 880,0 (0,39m²)



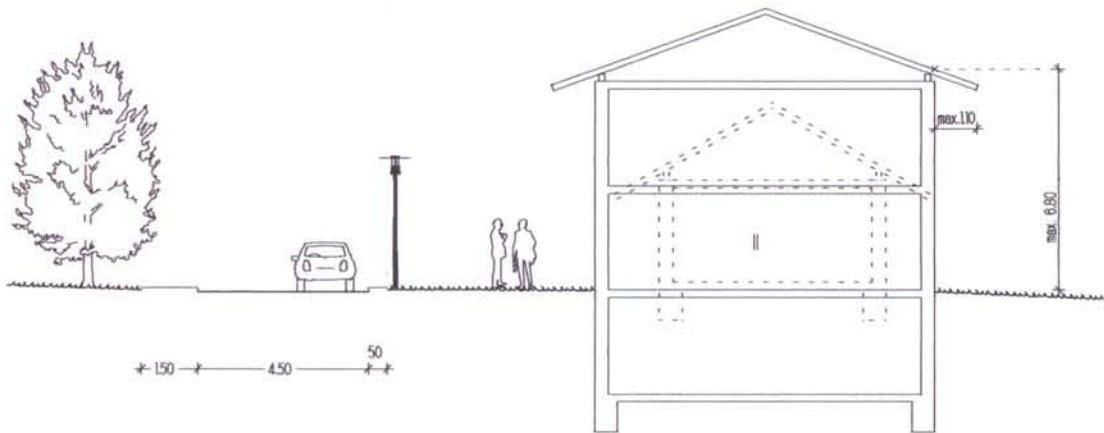


Rechtskräftiger Bebauungsplan



1. Änderung des Bebauungsplanes

Schnitt C - C (Beispiel Haustyp II)



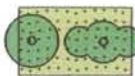
Dachneigung :
Dachdeckung :

Zeltdach 20° - 25°
naturrote Dachziegel

Planliche Festsetzungen:

 Abgrenzung des Änderungsbereiches

 Baugrenze

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


 zu pflanzende Bäume und Sträucher öffentlich.


 Straßenbegrenzungslinien


 Aufpflasterung


 öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich (Tempo 30- Zone)

 öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün (Schotterrasen)

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

 Geplantes Wohngebäude (Hauptgebäude) mit Angabe der Firstrichtung.
Möglich sind die Ausführungsformen I+D und U+I bzw. U+D, wobei das Unter- u. Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden kann. Generell sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Ausführung U+I bzw. U+D ist anzuwenden, wenn das natürliche Gelände in Haustiefe mehr als 1,50 m Unterschied aufweist. Bei einer Bauweise mit Zeltdach, ist auch die Ausführungsform II, Erdgeschoss und Obergeschoss zulässig.

 Geplanter Garagenstandort mit Angabe der Firstrichtung und Zufahrt.
Bei Anwendung von Haustyp II ist auch die Dachform der Garage als Zeltdach auszuführen.

 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. Bei Anwendung von Haustyp II ist auch die Dachform der Garage als Zeltdach auszuführen.

Hinweise:

304

Flurstücksnummer



bestehende Grenze



Höhenschichtlinien

24

Parzellennummer



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



vorgeschlagene Grenze



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

3. Textliche Festsetzungen

Es gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 21. Mai 1999 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes "Mitterfeld II" der Gemeinde Michelsneukirchen im Landkreis Cham mit nachfolgend angeführten Ergänzungen:

1. Maß der baulichen Nutzung

1.6 II Baukörper max. als Typ II (Erdgeschoss und Obergeschoss)

4. Bauliche Gestaltung nach Art. 91 BayBO

4.1 Dächer

4.1.1 Dachert: Dachform: Zeltdach (ZD) bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden der Ausführungsform II; bei schmalen Anbauten (Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig; der Firsthochpunkt liegt mittig zur Gebäudekubatur; Dachaufbauten sind nicht zulässig

4.1.2 Dachneigung: Bei Dachform Zeltdach 20° - 25°

4.1.5 Dachüberstand: Bei Dachform Zeltdach max 1.10m
Der Dachüberstand ist umlaufend gleich auszubilden

4.2 Baukörper und Außenwände

4.2.1 Grundrissproportionen

Gebäude der Dachform Zeltdach sind annähernd quadratisch, ohne Einschnitte (z.B. Loggien) auszubilden.
max. Wandlänge 14.00m

4.2.3 Wandhöhen

Die maximale Wandhöhe von natürlichem Gelände bis Schnittpunkt Wand-Außenkante Dachhaut darf max. betragen bei:

II 6.80m

4.2.4 Kniestock

maximale Kniestockhöhe von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette

II 0.20m

In allen übrigen Punkten bleibt der rechtsgültige Bebauungsplan "Mitterfeld II" unberührt.

6. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.06.2006 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 18.09.2006 bis 29.09.2006 stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wurde vom 30.08.2006 bis 02.10.2006 durchgeführt.
4. Der Gemeinderat hat am 08.11.2006 die Änderung des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 10.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 12.10.2006 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2006 bis 20.12.2006 öffentlich ausgelegt.
6. Der Gemeinderat Michelsneukirchen hat in der Sitzung vom 31.01.2007 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.10.2006 als Satzung beschlossen.
7. Die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 wurde am 16.03.2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der VG Falkenstein und zu den jeweiligen Amtsstunden in der Gemeindekanzlei in Michelsneukirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes (Deckblatt Nr. 1) in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Michelsneukirchen, den 16.03.2007
Gemeinde Michelsneukirchen


Blab
1. Bürgermeister



5. Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 8, 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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Mitterfeld II" in Michelsneukirchen in der Fassung vom 12.10.2006 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung (Deckblatt Nr. 1) werden mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 50.000,00 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Michelsneukirchen, den 31.01.2007
Gemeinde Michelsneukirchen


Blab
1. Bürgermeister

