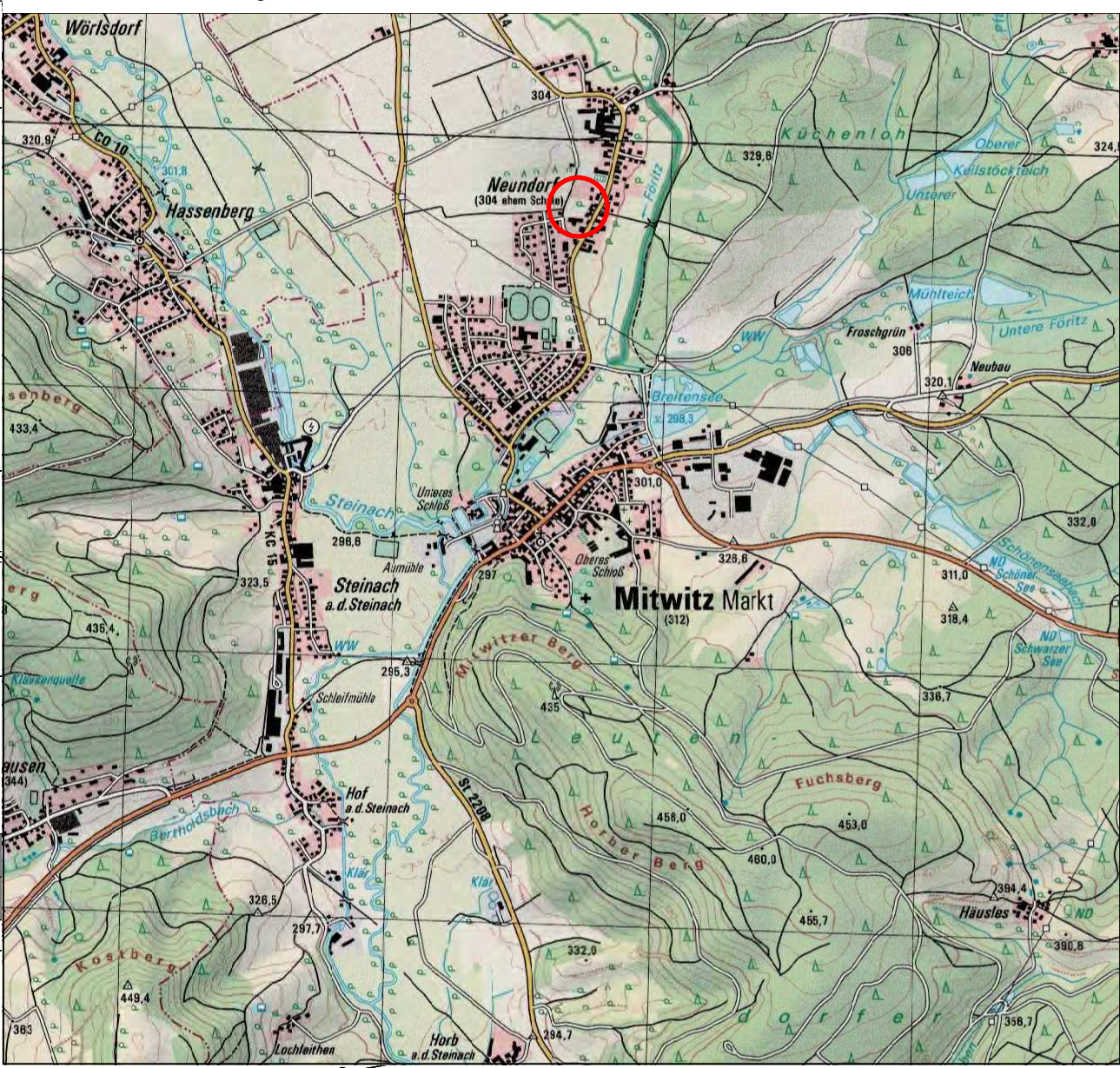
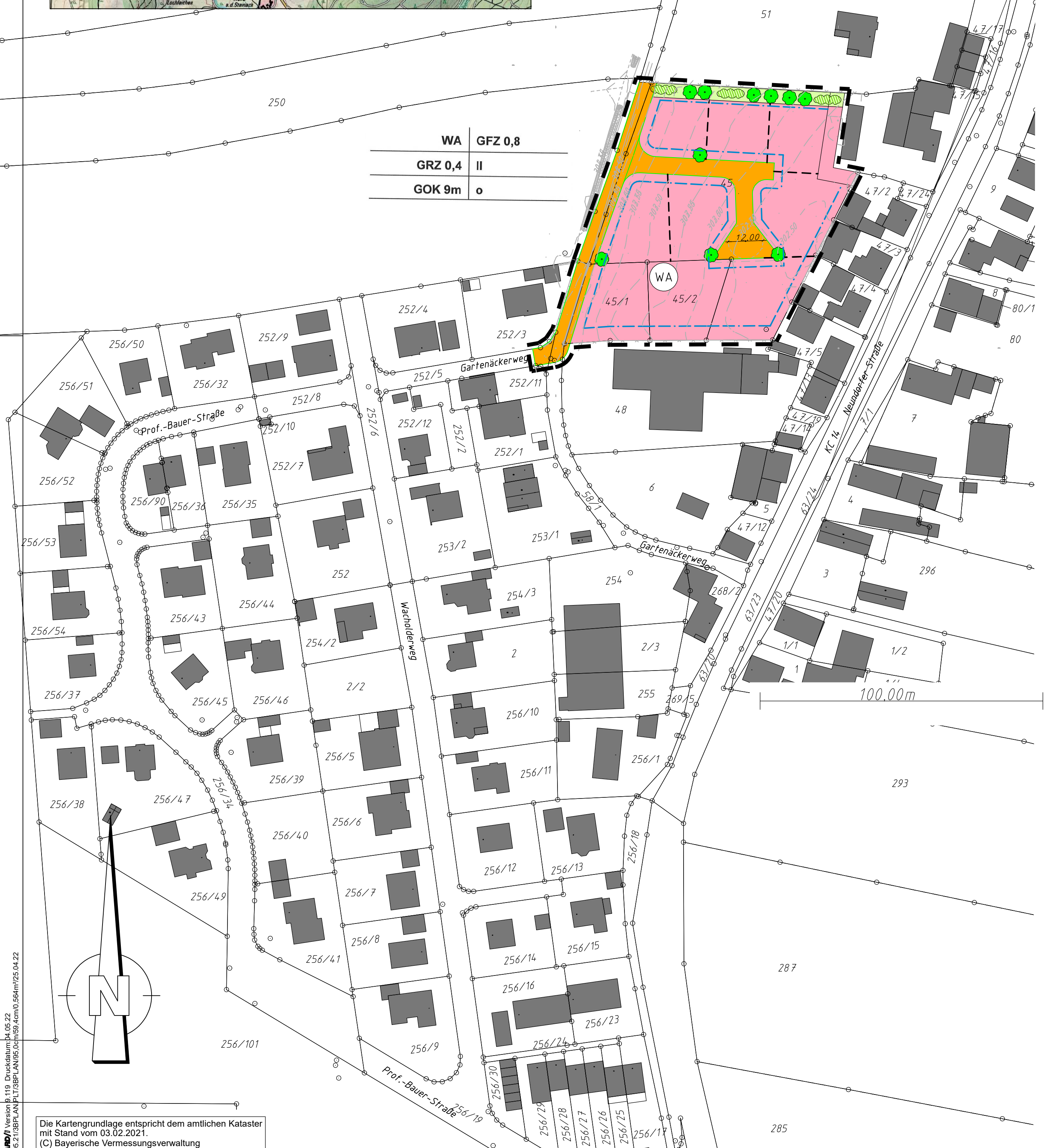


Übersichtslageplan 1:25.000



WA	GFZ 0,8
GRZ 0,4	II
GOK 9m	o



Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. S. 1728), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 585), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (GVBl. S. 1057) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind Wohngebäude mit deren Nebengebäuden und den erforderlichen baulichen Anlagen wie Stellplätze, Treppen, Wege, Stützmauern u.Ä. Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

1.1.2. Geschossflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GFZ 0,8). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.3. Grundflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.4. Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei (II) festgesetzt.

1.1.5. Höhe baulicher Anlagen

Es wird für Hauptgebäude eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante von neun Metern als Höchstgrenze festgesetzt (GOK 9m). Die maximal zulässige Höhe von Garagen beträgt fünf Meter. Gemessen jeweils von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden im Bereich des Haupteingangs bis zum höchsten Punkt des Daches.

1.2. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlagen

1.2.1. offene Bauweise

Es wird eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Sofern zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen abstandsflächenpflichtig sind, so sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.

1.2.2. Baugrenze

Baugrenze Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten, Ausnahme siehe Punkt 2.2.. Ein Zurückkleben hinter der Baugrenze ist zulässig.

1.2.3. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Bereich des Hauptzugangs darf höchstens 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Jedem Bauantrag/Freistellungsantrag ist ein Geländeplan mit zugehörigem Schnitt des Geländes beizulegen.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. Straßenverkehrsflächen

Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Verkehrsflächen zu gestalten.

1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

1.4. Grünflächen

private Grünfläche Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten.

1.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Bäumen und Gehölzstrukturen

Gemäß den Planzeichnungen sind im Gebiet heimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen, landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

1.6. Sonstige Planzeichen

1.6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

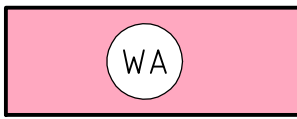
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Mindestdachneigung muss mindestens 15° betragen. Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig. Dachbegrünungen, Solar- oder Photovoltaik-Anlagen sind grundsätzlich möglich und erwünscht.

2.2. Garagen und Nebengebäude

Pro Wohnung sind mindestens zwei Garagen oder Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens fünf Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden. Die Höhe von Garagen wird auf fünf Meter begrenzt. Bauliche Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit deren Traufhöhe 2,50 Meter und deren bebaute Fläche 20 m² nicht überschreiten.



GFZ 0,8

GRZ 0,4

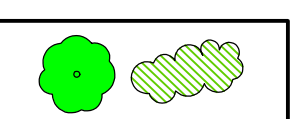
II

GOK 9m

O



FOKEG



>15°

2.3. Gartengestaltung

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Schotter- oder Steingärten sowie Kunstrasenflächen sind nicht zulässig.

2.4. Bodenversiegelung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Das Niederschlagswasser ist zu sammeln und z.B. zur Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung zu verwenden. Der Überlauf von Zisternen soll mittels Versickerungsanlagen (Rigolen- oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

2.5. Pflanzabstände

Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Nicht eingehaltene Abstände können zur Schadensersatzpflicht führen.

3. Weitere Planeintragungen

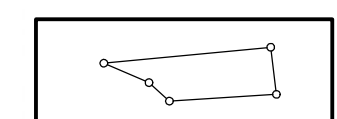
Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	II	Zahl der Vollgeschosse
Gebäudehöhe	GOK 9m	o	Bauweise

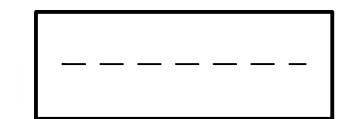
Flurstücksnummer

256

vorhandene Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze



4. Hinweise

4.1. Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

Erdkabel liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelseinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwandband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwandband schützen das Kabel jedoch nicht gegen die mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Vorrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim zuständigen Unternehmen zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Versorgungsunternehmens sofort einzustellen.

4.2. Bodenversiegelung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

4.3. Denkmalschutz

Im Bereich der Planung sind archaische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 DSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archaischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, Telefax 0951/409530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4.4. Energieeinsparung

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.

4.5. Entwässerung

Drainagen und Quellwasser darf nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Zur Bauvorlage ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.

5. Verfahrensvermerke

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Markt Mitwitz beschloss in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Neundorf-Mitte“. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Neundorf-Mitte“ wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen in der Fassung vom konnten in der Zeit vom bis im Rathaus des Marktes Mitwitz, Bauverwaltung, eingesehen werden. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Marktmitwitz behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom in der Zeit vom bis an der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Neundorf-Mitte“ beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Marktmitwitz behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen für das Allgemeine Wohngebiet „Neundorf-Mitte“ in der Fassung vom wurden in der Zeit vom bis im Rathaus des Marktes Mitwitz öffentlich ausgelegt. Der Inhalt der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden im gleichen Zeitraum zusätzlich im Internet unter <http://www.mitwitz.de> zugänglich gemacht. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Marktmitwitz behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden an der öffentlichen Auslegung

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Neundorf-Mitte“ in der Fassung vom wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom in der Zeit vom bis beteiligt. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Marktmitwitz behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.6. Satzungsbeschluss

Der Markt Mitwitz hat mit Beschluss des Marktmitwitz vom den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Neundorf-Mitte“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Mitwitz, im

.....
 Markt Mitwitz
 Oliver Plewa
 Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.7. Ausgefertigt

Mitwitz, im

.....
 Markt Mitwitz
 Oliver Plewa
 Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)



5.8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Neundorf-Mitte“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Mitwitz zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Mitwitz, den

.....
 Markt Mitwitz
 Oliver Plewa
 Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	1.05.21	
Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Neundorf-Mitte" Markt Mitwitz		
Planungsstand:	26. April 2022	ENTWURF
Maßstab:	1:1.000	
Entwurfsvorleger:	 ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure Am Kehlgraben 76 · 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 · Fax (09261) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de · http://www.ivs-kronach.de	
bearb. /gez.:	kö / kö	 Dipl. Geogr. Norbert Köhler
Ort, Datum:	Kronach, im April 2022	

Carto/Version 118 Druckdatum: 04.05.22
 1:05.21_BPLAN_P118_BPLAN105_komm_06mm_105_0422

Die Kartengrundlage entspricht dem amtlichen Kataster mit Stand vom 03.02.2021.
 (C) Bayerische Vermessungsverwaltung