

# Deckblatt Nr. 1

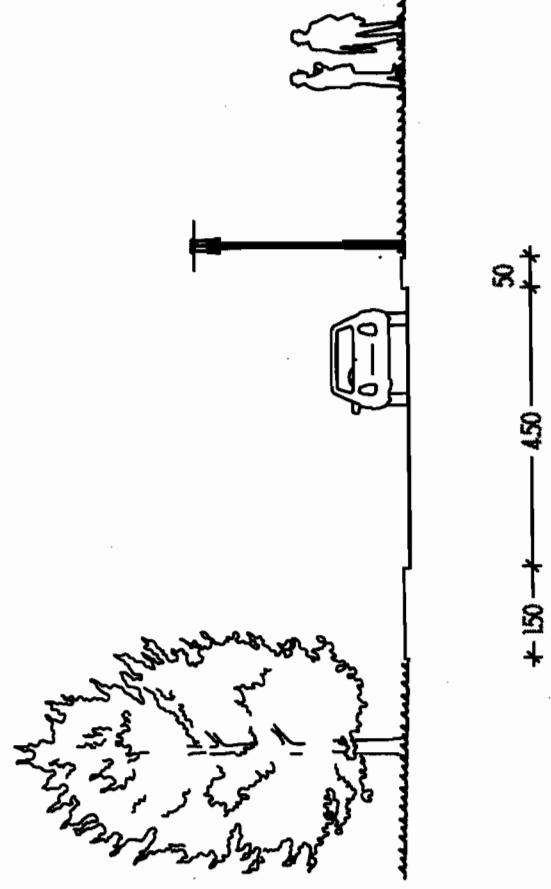
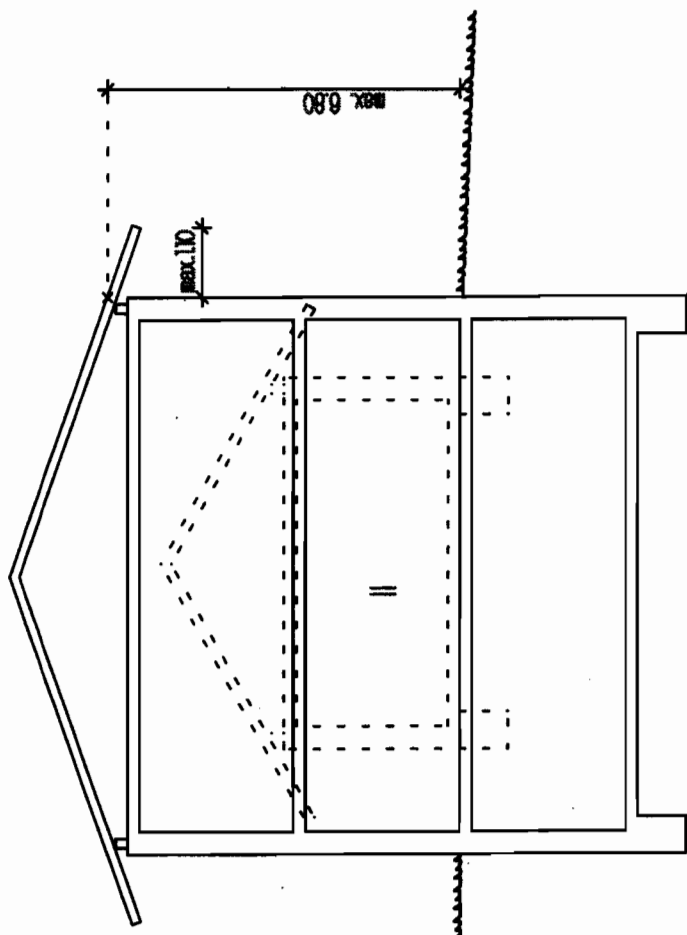
zur 1. Änderung des mit Bekanntmachung vom 21. Mai 1999 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes "Mitterfeld II" der Gemeinde Michelsneukirchen im Landkreis Cham.

## 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 Glöcklwieser Straße aus erfolgen, weshalb die zwischen den Parzellen 24 und 25 geplante Strichstraße 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. Im Bereich der Parzellen 22 bis 25 wird der geplante Grenzverlauf einschließlich der Baugrenzen neu festgelegt. Um eine variable 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 rechtsgültige Bebauungsplan "Mitterfeld II" unberührt.

# Schnitt C - C (Beispiel Haustyp II)



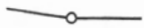
Zeltdach 20° - 25°  
naturrote Dachziegel

Dachneigung :  
Dachdeckung :

## 2. Zeichenerklärung


### Hinweise:

304 Flurstücksnummer


 bestehende Grenze

 Höhengichtlinien

 Parzellennummer


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

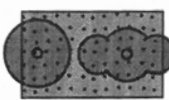
 vorgeschlagene Grenze

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

### 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.

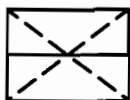
 Straßenbegrenzungslinien

 Aufpflasterung

 öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich (Tempo 30- Zone)

 öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün (Schotterrasen)

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



Geplanter 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. Generell sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Ausführung U+I bzw. U+I+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.

### 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 Dachart: 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.

## 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

### S a t z u n g :

#### § 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