



| | | |
|----------|-----|------|
| MI | 0,4 | 0,60 |
| II | | o |
| FD/PD/SD | | |

| | | |
|----------|-----|------|
| SON | 0,9 | 0,43 |
| I | | g |
| FD/PD/SD | | |
| ScD/VD | | |



Festsetzung durch Planzeichen

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ABGRENZUNG DES MAßES UNTERSCHIEDLICHERER NUTZUNG INNERHALB DES BAUGEBIETS (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- BAUGRENZE §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §22 BauNVO
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Schematische Stellplatzeinteilung
- St Stellplätze
- MISCHEGEBIET gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO
- Geschossflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Max. Gebäudehöhe (Satteldach) = 10,00 m
- Max. Traufhöhe (Satteldach) = 6,50 m
- Max. Gebäudehöhe (Pultdach) = 9,20 m
- Max. Traufhöhe (Pultdach) = 6,00 m
- Offene Bauweise
- Flachdach
- Pultdach
- Satteldach
- SONDERGEBIET NAHVERSORGUNG gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
- Geschossflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhenangaben von ±0.00 = FFB Bestand
- Max. Gebäudehöhe (Satteldach) = 7,20 m
- Max. Traufhöhe (Satteldach) = 6,40 m
- Max. Gebäudehöhe (Pultdach) = 8,70 m
- Max. Traufhöhe (Pultdach) = 5,20 m
- Max. Gebäudehöhe (Flachdach) = 5,50 m
- Max. Gebäudehöhe (Schmetterlingsdach) = 7,20 m
- Max. Traufhöhe (Schmetterlingsdach) = 6,20 m
- Geschlossene Bauweise
- Flachdach
- Pultdach
- Satteldach
- Schmetterlingsdach
- Vordach
- Ein- u. Ausfahrt
- Sichtdreiecke
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche
- Baum zu pflanzen 1. u. 2. Ordnung (als Standortvorschlag)
- Strauch zu pflanzen (als Standortvorschlag)
- Baum Bestand (zu erhalten)
- Strauch Bestand (zu erhalten)
- Strauch zu entfernen
- (SW) Schmutzwasserleitung
- (RW) Regenwasserleitung
- Stromleitung / SW / RW mit Angabe der Schutzzone
- Fahrbahnrand
- Anbauverbotszone 15 m Abstand zu asphaltierter Staatsstraße

Hinweise durch Planzeichen

- Bestehendes Gebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 1290/36 Flurstücksnummer
- Gebäude Bestand
- Erweiterung
- Rampe
- Trafo
- Mögliche Erweiterungszone für Trafo

Nutzungsschablone

| | | |
|--|------------|---|
| Art der Baulichen Nutzung (Sondergebiet Einkauf) | SON | Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl) |
| Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) | 0,9 (0,43) | Bauweise |
| Anzahl Vollgeschosse | I g | Dachform der Baukörper |
| | FD/SD/PD | ScD/VD |

Nutzungsschablone

| | | |
|--|------------|---|
| Art der Baulichen Nutzung (Sondergebiet Einkauf) | MI | Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl) |
| Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) | 0,4 (0,60) | Bauweise |
| Anzahl Vollgeschosse | II o | Dachform der Baukörper |
| | FD/SD/PD | |

Festsetzungen durch Text Grünordnung

Zu verwendende Gehölze lt. Festsetzung Textteil und Planteil Grünordnung

Gehölze 1. Ordnung

- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
- Pflanzmindestqualität:
Solitärbäume als Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang (STU) 16-18 cm

Gehölze 2. Ordnung

- | | |
|------------------|------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
- Pflanzmindestqualität:
Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang (STU) 10-12 cm

Sträucher mit Herkunftsnachweis

- | | |
|-------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Ligustrum vulgare | Gem. Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa carolina | Hunds-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gewöhnl. Schneeball |
- Pflanzmindestqualität:
Verpflanzte Stäucher 4-5 Triebe, 60-100

Pflanzliste Nr. 4:

- | | |
|--------------------------|-------------------|
| Aristolochia macrophylla | Pfeifenwinde |
| Campsis radicans | Klettertrompete |
| Clematis i.S. | Waldrebe |
| Hedera helix | Efeu |
| Hydrangea petiolaris | Kletter-Hortensie |
| Lonicera i.S. | Geißblatt |
| Parthenocissus i.S. | Wilder Wein |
| Polygonum Aubertii | Knöterich |
- Pflanzmindestqualität:
Solitär, 3 x verpflanzt, im Container, Höhe 60-100 cm

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Mitterfels hat am 25.07.2019 beschlossen, die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Mischgebiet und Sondergebiet Nahversorgung an der Aschaer Straße" durchzuführen.

Markt Mitterfels
 Markt Mitterfels, den
 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Mischgebiet und Sondergebiet Nahversorgung an der Aschaer Straße" i. d. F. vom 25.07.2019 wurde mit Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2019 bis 23.10.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 18.09.2019 durchgeführt.

Markt Mitterfels
 Markt Mitterfels, den
 1. Bürgermeister

Der überarbeitete Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Mischgebiet und Sondergebiet Nahversorgung an der Aschaer Straße" i. d. F. vom 21.11.2019 wurde mit Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2019 bis 30.01.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom durchgeführt.

Markt Mitterfels
 Markt Mitterfels, den
 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 1 des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung "Mischgebiet und Sondergebiet Nahversorgung an der Aschaer Straße" wurde am gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Mischgebiet und Sondergebiet Nahversorgung an der Aschaer Straße" ist damit in Kraft getreten.

Markt Mitterfels
 Markt Mitterfels, den
 1. Bürgermeister

MARKT MITTERFELS

Regierungsbezirk: Niederbayern
 Landkreis: Straubing-Bogen

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
 MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
 Deckblatt Nr. 1**

**"MISCHEGEBIET MIT ÄNDERUNG TEILFLÄCHE (MI I)
 ZUM SONDERGEBIET NAHVERSORGUNG AN DER
 ASCHAER STRASSE"**

im Bereich der Flurnummern 381, 379, 379/1, 379/2, 383/3
 mit Änderung auf den Flurnr. 384 und 386,
 Gemarkung Mitterfels



| | |
|--------------------------------|--|
| Verfahrensträger: | Markt Mitterfels Burgstraße 1 94360 Mitterfels Tel.: (09961) 9400 - 0 Fax: (09961) 940 - 20 Mail: vg@mitterfels.de |
| Planung: | Zissler Architektur GmbH Ebenpaint 9 93170 Bernhardswald Tel: 09407/90700 Fax: 09407/3529 Mail: info@zissler-architektur.com |
| Entwurf 1. Änderung | Bernhardswald, den 25.07.2019 Bernhardswald, den 21.11.2019 |