

Satzung über den Bebauungsplan „Mischgebiet Mühlweg, Ortsteil Eibau“ der Gemeinde Eibau

Aufgrund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), hat der Gemeinderat der Gemeinde Eibau am 12.09.2011 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A).

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem Planteil des Ingenieur- und Planungsbüros Drosky vom 26.07.2011 / 01.09.2011 **(Teil A)**;
2. den textlichen Festsetzungen vom 26.07.2011 **(Teil B)**.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. von § 213 BauGB handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 1 BauGB ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Eibau, den 13.09.2011

Görke
Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates Eibau vom 13. Dezember 2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Eibauer Anzeiger am 01. April 2011 erfolgt.

Eibau, den 13.09.2011



Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.05.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Eibau, den 13.09.2011



Der Bürgermeister

3. Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12. September 2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Eibau, den 13.09.2011



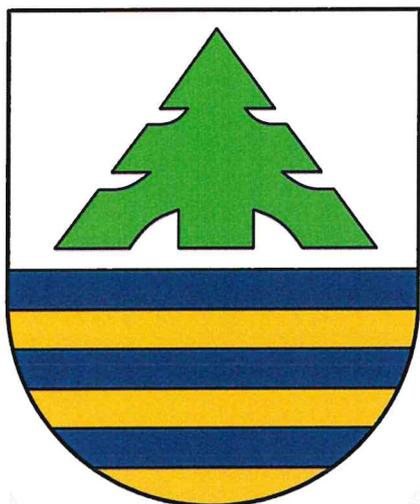
Der Bürgermeister

4. Die Satzung ist am 12. September 2011 beschlossen worden.

Eibau, den 13.09.2011



Der Bürgermeister



Bebauungsplan

Mischgebiet Mühlweg

Gemeinde Eibau



Begründung

Stand: 26.07.2011



Ingenieur- & Planungsbüro M. Drosky
Hauptstraße 105 02739 Eibau
Tel.: 03586/78100 Fax: 03586/78105

Begründung

1. Anlass der Planung

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Das Verfahren ist notwendig, um den Gebietscharakter eindeutig festzulegen und um bereits vorhandene Nutzungen ein Recht im Sinne des Einfügungsgebotes zu sichern. Insbesondere sind hier kleine Gewerbestandorte betroffen, die Zukunftssicherheit für Investitionen (Karosserieinstandsetzung Mutscher) oder Generationsnachfolge (Tischlerei Rößler) erhalten sollen

Dabei wird die vorbereitende Bauleitplanung des bestehenden Flächennutzungsplanes in den verbindlichen Bauleitplan überführt.

2. Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Eibau verfügt über einen Flächennutzungsplan. Im Umfeld des beplanten Gebietes liegt kein Geltungsbereich eines weiteren Bebauungsplans. Auf der Ebene des Regionalplanes ist das Plangebiet aufgrund seiner Ausdehnung eher unbedeutend.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht der vorhandenen einzeiligen Parzellierung der Flurstücke am westlichen Rand der Ortslage.

Die ca. 10.764 m² große Fläche grenzt östlich an die lockere dörfliche Bebauung der sogenannten Hofesträucher.

Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an die freie landwirtschaftlich genutzte Landschaft, die in ca. 150 m Entfernung vom Ortsrand von der Bahnlinie Zittau - Dresden durchzogen wird.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Im Plangebiet sind alle Bauflächen bereits bebaut. Die Struktur der vorhandenen Bebauung ist sehr stark dörflich geprägt. Der Bereich am Mühlweg zeigt oft neuzeitlich gewachsene Ortsrandbebauung mit einer ablesbaren Straßenflucht.

Im Plangebiet befinden sich keine unter Schutz stehenden Baudenkmale.

Die Grenzen der Bebauung und den Übergang zur freien Landschaft markiert weitgehend der Mühlweg. Lediglich die westliche Ecke des Plangebietes wird durch die bereits im Flächennutzungsplan festgesetzte und mit Lärchen bewachsene Dauergrünfläche als markante Ortsrandeingrünung begrenzt. Die Nutzung innerhalb des Plangebietes ist heterogen. Jeweils im nördlichen und südlichen Bereich sind kleine Gewerbestandorte am Wohnsitz der Betriebsinhaber angesiedelt, im mittleren Bereich überwiegt die reine Wohnnutzung. Diese Differenzierung lässt sich kaum an Kubatur und Volumen der Baukörper ablesen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt südlich über den Dammweg, westlich den Mühlweg und nördlich und mit größerer Wichtigkeit über die August-Bebel-Straße.

5. Planung

5.1. Städtebauliche Konzeption

Die langfristige Sicherungen der Nutzungen am Standort und die Regelung von perspektivischen Veränderungen im Plangebiet durch maßvolle Restriktionen sichert die Konfliktbewältigung in der Nutzung und letztlich auch die weitere geregelte städtebauliche Entwicklung.

Die getroffenen Festsetzungen nach § 9 BauGB orientieren sich dabei an den vorhandenen Tatsachen. Die deutliche Abgrenzung des Siedlungskörpers zur Landschaft ist hier weitgehend mit der Straßenführung gegeben. Bauliche Erweiterungen sind im durchgängig bebauten Plangebiet durch Geschossigkeit und überbaubare Grundflächen ausreichend regulierbar.

Für Nachverdichtungen bietet der Bebauungsplan im gesetzlichen Rahmen nur geringen Spielraum, was mit Blick auf die umliegende Bebauung gerechtfertigt und im Sinne der Schonung natürlicher Ressourcen ist.

5.2. Kenndaten der Planung

Das Bebauungsplangebiet ist nicht großflächig, umfasst aber mehrere Flurstücke.

Baulich genutzte Flächen:

1. Es werden nur Bauflächen festgesetzt, die bereits baulich genutzt sind. Die zur Verfügung stehende Baufläche umfasst 8.314 m².
2. Die vorhandene 862 m² große Verkehrsfläche wird durch die Planung in ihrem dörflichen Charakter verfestigt. Sie bleibt damit weitgehend dem Anliegerverkehr vorbehalten.

Flächen, die der Natur vorbehalten sind:

1. Grünflächen - Als Dauergrünflächen verbleiben 1.588 m².

5.3. Erschließung

• Verkehrserschließung

Die Grundstücke innerhalb des geplanten Bebauungsplanes sind verkehrsseitig über die August-Bebel-Straße und den Mühlweg erschlossen.

Der zu erwartende Bedarf an Stellplätzen ist gemäß der Nutzung als Mischgebiet auf jedem Grundstück zu decken. Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen sind nicht erforderlich.

• Regen- und Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserentsorgung des AZV "Landwasser" angeschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser der im Geltungsbereich zu errichtenden Bauten ist in die öffentliche Kanalisation des AZV „Landwasser“ einzuleiten.

Die Oberflächen- und Dachwässer werden bei vorhandenen hydraulischen Reserven der bestehenden Kanalisation der Vorflut zugeleitet, sonst versickert.

• Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über die vorhandene Verkehrserschließung.

- Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über die im Planbereich vorhandenen Wasserleitungen gesichert.

Die Bereitstellung von Löschwasser wird über im öffentlichen Netz gelegene Hydranten.

- Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch das vorhandene Netz des EVU. Der zusätzliche Energiebedarf ist als gering einzuschätzen.

Hausanschlüsse sind mit dem örtlichen EVU zu planen/ realisieren.

- Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist bereits an das Telekom-Netz angeschlossen.

- Wärmeversorgung

Die einheitliche Versorgung mit Heizenergie ist nicht vorgesehen.

- Straßenbeleuchtung

August-Bebel-Straße und Mühlweg sind mit Beleuchtungseinrichtungen versorgt. Im Plangebiet befindliche private Verkehrsflächen sind von den Eigentümern zu beleuchten.

5.4. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die zukünftige Bebauung des Plangebietes orientiert sich an der vorhandenen zweigeschossigen Bebauung.

5.5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan setzt für das Plangebiet Mischbebauung fest.

Nach § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- Zulässig sind:
1. Wohngebäude
 2. Geschäfts- und Bürogebäude
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 4. sonstige Gewerbebetriebe
 5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 6. Gartenbaubetriebe
 7. Tankstellen
 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gesetzes zugelassen werden.

Die an das Plangebiet angrenzende vorhandene Bebauung ist abgesehen von dazugehörigen Nebenanlagen Wohnbebauung. Die Beschränkung der Art der baulichen Nutzung auf Mischgebiet ist damit schlüssig und ausreichend.

Um den Einfügungsgebot nach § 34 BauGB Rechnung zu tragen und die vorhandene Bebauung im Plangebiet nicht zu konterkarieren, wird als Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse 2 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird nach § 16 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht zu treffen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

5.6. Bauweise und Baugrenzen

Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt, um das typisch ländliche Ortsbild zu wahren.

Die überbaubare Grundstücksfläche werden nicht "verortet".

Das geltende Recht regelt zulässige Abstände der Bebauung uneingeschränkt.

5.7. Bebauungsfreie Flächen

Die westliche Eckfläche des Plangebietes ist der Bebauung entzogen. Damit ist beabsichtigt, die Bebauung hier nicht weiter ausgreifen zu lassen als schon vorhanden, die vorhandene Ortsrandeingrünung zu schützen und damit als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten.

5.8. Immissionsschutz

Relevant im Bereich des Immissionsschutzes kann der Lärmschutzpegel sein. Lärmbeeinträchtigungen sind jedoch nicht aus den umliegenden Gebieten zu erwarten. Lärmeintrag kann von der in der freien Landschaft liegenden Bahnlinie her erfolgen. Nach jetziger Nutzung des Streckennetzes sind jedoch die Orientierungswerte für gemischt genutzte Gebiete ausreichend. Im Plangebiet sind im Einzelfall Maßnahmen festzusetzen, die einer Überschreitung des Orientierungswertes nach DIN 18005 um mehr als 5 dB(A) ausschließen.

Es ist auch zu empfehlen, für Ruheräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) ein Fenster auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Für Straßenverkehrsflächen, Ver- und Entsorgung sind keine Festsetzungen zu treffen.

5.9. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft

- Luftimmissionen

Immissionen sind nicht zu erwarten.

Die neu zu errichtenden Heizungsanlagen, ausgeführt und betrieben nach den Regeln der Technik, verursachen keine unzulässigen Luftverunreinigungen.

- Bodennutzung

Der naturräumliche Zustand der Flächen im Plangebiet ist durch 4 Nutzungen gekennzeichnet.

- Gartennutzung
- Verkehrsflächen, öffentlich und privat
- extensiv genutzte Flächen als Dauergrünflächen zur Ortsrandeingrünung

Dabei stellt die Planung gegenüber der vorhandenen Flächennutzung keine Intensivierung der Bodennutzung dar, sondern schreibt diese fest.

Der Planverfasser geht auch davon aus, dass die Inanspruchnahme und Beeinträchtigung von natürlichen Ressourcen mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ausreichend reguliert werden können und zusätzliche Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Letztlich müssen durch die Sorgfaltspflicht der Bauherren und -ausführenden, unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke, die Beeinträchtigung der Schutzgüter im Rahmen weiterer Baudurchführung auf das unvermeidliche Maß beschränkt werden.

5.10. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfungen (UVPG) bestimmt, welche Vorhaben UVP-pflichtig sind bzw. einer Vorprüfung des Einzelfalls bedürfen, während das Baugesetzbuch regelt, wie eine UVP durchzuführen ist.

Die UVP-pflichtigen Vorhaben bzw. die Vorhaben, die einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG zu unterziehen sind, sind in der Anlage zum UVPG aufgeführt. Für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich ist ab einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, ab einer zulässigen Grundfläche von 100.000 m² ist die Durchführung einer UVP Pflicht.

Für den Bebauungsplan ist weder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls noch die Durchführung einer UVP erforderlich, da auf Grund des B-Planes keine Flächen des Außenbereiches in Anspruch genommen werden und die maximale, zulässig versiegelte Grundfläche weit unter diesen Grenzen bleibt.

5.11. Vermessung

Das Plangebiet ist katasteramtlich eingemessen, markiert und im Grundbuch eingetragen.

Weitere Teilungen der Grundstücke haben keinen Einfluß auf den Bebauungsplan.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Um das Nutzungs- und Baurecht langfristig zu sichern, besteht Handlungsbedarf.

Der Bebauungsplan Mühlweg soll mit der Definition des Gebietscharakters klare Zielvorgaben für die Zulässigkeit baulicher Nutzungen formulieren.

Die vorliegende Planung legt im Sinne von § 34 Abs. 1 und 2 deklaratorisch fest, wie Nutzung und geordnete städtebauliche Entwicklung am Mühlweg zukünftig erfolgen. So wird Rechtssicherheit hinsichtlich der Bebaubarkeit der Grundstücke und vor allem zur Zulässigkeit von Vorhaben geschaffen.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan schafft ein Höchstmaß an Planungssicherheit für den Bereich des Plangebietes.

Durch die Planung kommt es im Gegensatz zum üblichen Bebauungsplanverfahren nicht zu Eingriffen in die Natur infolge unmittelbarer Baumaßnahmen.

Auf eine qualifizierte Bilanzierung eines Umweltberichtes soll mit Hinblick auf die bereits durchgängig erfolgte Bebauung des Plangebietes verzichtet werden.

8. Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange

Die im Satzungsverfahren zu beteiligenden Träger Öffentlicher Belange brachten keine Bedenken gegen die Planung vor. Folgende Hinweise wurden gegeben und von der Gemeinde im Abwägungsverfahren mit in die Begründung übernommen:

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme
Landesamt für Archäologie	Meldepflicht von Bodenfunden bei Bauarbeiten gemäß § 20 SächsDSchG
Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	<p>Im Plangebiet sind holozäne und pleistozäne bindige Deckschichten über Schmelzwassersanden / -kiesen , Schluffen, Tonen bzw. Festgestein (Granolit, Basalt) verbreitet</p> <p>im Süden – Auelehm, ggf. mit organogenen Zwischenschichten,</p> <p>im Norden – Fließ bis Gehängelehm</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hydrogeologie: <ul style="list-style-type: none"> - Niederschlagswässer sollen bei „vorh. hydraul. Reserven der best. Kanalisation der Vorflut zugeleitet, sonst versickert werden“. - Bei Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen sind standortkonkrete Sondierungen/Bohrungen und Aussagen zu MHGW, sowie Versickerungstest vorzunehmen. • Ingenieurgeologie: <ul style="list-style-type: none"> - Baugrunduntersuchungen vor Bauvorhaben werden empfohlen <p>Bei weiteren Planungen, Erkundungen mit geologischen Belangen, wird im Zusendung der Ergebnisse gebeten</p>
IHK Dresden Geschäftsbereich Volkswirtschaft	Textliche Festsetzungen auf dem Plan stimmen nicht mit den Erläuterungen unter Teil B überein.
SOWAG	<p>Die vorh. Versorgungsleitung DN 80 St verläuft innerhalb der Grundstücke. Die Lage ist bei gepl. Baumaßnahmen zu beachten. Sie hat Bestandsschutz, wenn diese vor dem 03.10.1990 errichtet wurde und seitdem in Betrieb ist.</p> <p>Es ist ein Schutzstreifen von beidseitig je 2m einzuhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Vorh. Überdeckungen sind beizubehalten.</p> <p>Die SOWAG ist zur Bereitstellung von Löschwasser nicht verpflichtet. Es ist eine pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe der Kommunen (Sächs. Brandschutzgesetz vom 02.07.1991)</p>

Bebauungsplan - Mischgebiet Mühlweg

<p>ENSO Energie Sachsen Ost AG</p>	<p><u>Elt.-Anlagen</u></p> <p>Zustimmung wird prinzipiell erteilt. Es wird aber um Einhaltung der nachfolgenden Hinweise und Forderungen gebeten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Zufahrtsmöglichkeit der ober- und unterirdischen Leitungsanlagen lt. beiliegendem Plan muss gewährleistet bleiben. - Es sind auch die aufgeführten Mindestabstände zu den Anlagen einzuhalten. <p>Im Baugebiet darf nur von Hand geschachtet werden. Es wird für die angegebenen Maße keine Haftung übernommen. Leitungen können höher liegen als angegeben.</p> <p><u>Gas-Anlagen</u></p> <p>Im Baugebiet darf nur von Hand geschachtet werden. Es wird für die angegebenen Maße keine Haftung übernommen. Leitungen können höher liegen als angegeben.</p>
<p>Agrargenossenschaft Eibau eG</p>	<p><u>Sicherstellung:</u></p> <p>Mühlweg muss in seiner derzeitigen Breite erhalten bleiben.</p>
<p>Landkreis Görlitz LRA Zittau - Bauaufsichtsamt</p>	<p>Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eibau entwickelt.</p> <p>Es bestehen gegen die Aufstellung keine Bedenken aus städtebaulicher Sicht, wenn die folgenden Stellungnahmen und Hinweise bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.</p> <p><u>Umweltamt</u> - 24.05.2011</p> <p>Wasserrecht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anschlussbedingungen zur Sicherung der TW-Versorgung, des Löschwasserbedarfes sowie Abwasserentsorgung sind mit öffentl. Trägern abzustimmen. - Das infolge erhöhter Versiegelung anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, zurückzuhalten, zu nutzen oder gedrosselt abzuleiten. <p>Abfall / Altlasten</p> <ul style="list-style-type: none"> - evt. bekannt werdende nicht unerhebliche schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 10 Abs. 2 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) unverzüglich dem LRA Görlitz - Umweltamt anzuzeigen. - Es sind unverzüglich Sicherungsvorkehrungen zu treffen, um Ausbreitung und Kontaminierung zu verhindern. <p><u>Bauaufsichtsamt</u> - 24.05.2011</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wenn Planungswille der Gemeinde Eibau besteht, sollte Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan überprüft werden. - Auf dem Gebiet befinden sich im größerem Radius nur Wohnungen => Aus Sicht der Bauaufsicht besteht kein dringender Bedarf zur Änderung mittels Plan in ein Mischgebiet (es lag nur 1 Bauantrag vor). - Bei der Planung sollte die Verkehrstechnische Erschließung berücksichtigt werden.. Es gibt nur Wohngebietsstraßen, die für in einem Mischgebiet zulässige Gewerbe nicht geeignet sind.

<p>Landkreis Görlitz LRA Zittau - Bauaufsichtsamt</p>	<p><u>Gesundheitsamt</u> - 18.05.2011</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lärm- und Luftimmissionen sind zu vermeiden, um die vorh. Wohnqualität nicht zu beeinträchtigen - Trinkwasser muss in ausreichender Menge und Güte vorhanden sein. - Für die Planung , den Bau und Betrieb der Wasserversorgungsanlagen (Rohrnetz) ist die DIN 2000 zu beachten. - Bei Errichtung, Erweiterung, Änderung und Instandhaltung von TW-Installationen sind die allg. anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. - Abstände zwischen TW-Leitungen und Abwasserleitung sind einzuhalten. - TW-Leitungsverlegung, Spülung und Desinfektionen sind nur von Fachfirmen durchzuführen. - Neue TW-Leitungen werden nach Vorlage von Wasserproben mit negativen Befund vom Gesundheitsamt freigegeben. Für die Entnahme von Wasserproben ist ein akkreditiertes Labor zu beauftragen. - <u>Vor Inbetriebnahme des Objektes müssen die geforderten TW-Untersuchungen dem Gesundheitsamt vorliegen.</u>
<p>Straßenbauamt Bautzen</p>	<p>Klassifizierte Straßen sind nicht betroffen.</p> <p>Nördlich des bezeichneten Gebietes verläuft der Trassenkorridor der geplanten Querverbindung "S 142, Verlegung Querverbindung B 96 - S 148 (n)", Bestandteil des Fachl. Entwicklungsplanes Verkehr (FEV 1999) und einzusehen im Entwurf: "Fortschreibung Landesverkehrsplan Sachsen mit Zeithorizont 2020"</p> <p>Dadurch können Emissionsauswirkungen auf das Bebauungsgebiet nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Sollten klassifizierte Straßen im weiteren Planungsverlauf berührt werden (hier die B 96 oder S 145), ist das Straßenbauamt Bautzen mit aussagekräftigen Unterlagen zu beteiligen.</p>

TEIL B

Textliche Festsetzungen**1. Art der baulichen Nutzung:**

(gemäß § 1 der Bau NVO)

1.1 Mischgebiet **MI**
(gemäß § 6 der Bau NVO)

1.2 Die Zulässigkeit von Vorhaben die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird durch die Satzung nicht begründet.

2. Maß der baulichen Nutzung:

(gemäß §§ 16 - 21 der Bau NVO)

2.1 Grundflächenzahl : **0,4**
(gemäß § 19 der BauNVO)

2.2 Zahl der Vollgeschosse **II** (Höchstmaß)
(gemäß § 20 der BauNVO)

3. Bauweise:

(gemäß § 22 der Bau NVO)

3.1 Im Geltungsbereich des Planes ist offene Bebauung gefordert.

Eibau, den 26.07.2011