

# **Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB „Bergstraße“ in der Gemeinde Mehlmeisel**

## **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung umfasst den gesamten Bereich des Flurstückes Nr. 72 der Gemarkung Mehlmeisel östlich der Bergstraße. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

## **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Satzung sind drei Vorhaben unter Anwendung von § 34 BauGB zulässig, soweit sie den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieser Satzung nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Die Art der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO für den Geltungsbereich dieser Satzung festgelegt. Von den zulässigen Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO werden die Nutzungen unter Ziffer 5 bis einschließlich Ziffer 9 ausgenommen. Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind generell nicht zulässig. Die Vorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die nähere Umgebung einfügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Generell sind nur drei Häuser in Bungalow Bauweise inkl. Klimabodenplatte möglich.

## **§ 3 Grundstücksgröße**

Die Grundstücksgröße beträgt pro Einzelgrundstück höchstens 1.300 qm

## **§ 4 Festsetzung zu Bauweise, Abstandsflächen, Verkehrsflächen**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten. Pro Wohneinheit ist min. ein Kfz-Stellplatz nachzuweisen. Zwischen Stellplätzen und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,5 m Breite als privater Stauraum freigehalten werden, wobei dieser Raum nicht eingefriedet werden darf.

## **§ 5 Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die vorliegende Satzung werden Teil einer unbebauten Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Orte einbezogen. Die dadurch zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft sind durch folgende Maßnahmen auszugleichen:

Für die versiegelten Grundstücksfläche ist auf den jeweiligen Grundstücken eine Anpflanzung herzustellen und zu erhalten. Pro Quadratmeter neu versiegelter Fläche (Gebäude, Zuwegungen) sind 0,3 qm mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Als Anfangspflanzung ist mindestens ein Gehölz pro 1,0 qm Fläche zu pflanzen. Es sind mindestens 4 Arten zu mindestens 15 % zu verwenden. Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind der Art nach zu ersetzen.

## **Pflanzliste**

### **Bäume:**

Acer campestre (Feldahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Betula pendula (Hängebirke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Tilia cordata (Winterlinde)

### **Sträucher:**

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Ilex aquifolium (Stechpalme)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rubus fruticosus agg. (Brombeere)  
Sambucus nigra (Schw. Holunder)  
Virburnum opulus (Gem. Schneeball)

## **§ 6**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mehlmeisel, den 14.09.2020



Franz Tauber  
Erster Bürgermeister