

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Hofen Koppelfeld“

Textliche Festsetzungen mit Hinweisen
(Teil B und Teil C)



Gemeinde Mühlhausen

Erster Bürgermeister Dr. Martin Hundsdorfer
Bahnhofstraße 7
92360 Mühlhausen

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: Vorentwurf vom 28.06.2021

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemeinbedarfsfläche

Zulässig ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB die folgende Zweckbestimmung:

- Festplatz

1.1.2 Zulässige Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen werden gemäß Planzeichnung (Teil A) nach § 5a Baunutzungsverordnung – BauNVO - in der geltenden Fassung als

Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt.

1.2.1 Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO

(1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen, der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

(2) Im Dörflichem Wohngebiet **MDW** sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen einschließlich Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5a Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind nicht zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Im **MDW** wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

1.3.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Im **MDW** sind bei Hauptgebäuden maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Definition Vollgeschoss gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO in der aktuellen Fassung:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

1.4 Bauweise, Baugrenzen und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 81 BayBO)

1.4.1 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4.2 Bauweise (§22 BauNVO)

Im **MDW1** wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Abweichend offene Bauweise (a): In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge unter Einhaltung der bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zulässig.

Im **MDW2** wird nach § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

Im **MDW1 und MDW2** sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

1.4.3 Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften zu den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 mit Ausnahme für Garagen, Carports und Nebenanlagen mit gem. **Ziff. 1.8.6** abweichend geregelten Wandhöhen.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Garagen / Stellplätze

1.5.1 Nebenanlagen und Nebengebäude nach § 14 BauNVO

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.5.2 Stellplätze, Garagen mit ihren Einfahrten gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Lage ist der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.7 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

1.7.2 Hauptgebäude und Garagen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

1.7.3 Bezugspunkte

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

1.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

1.8.1 Geländegestaltung i.S.d. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO

Die natürlichen Geländehöhen sind an den Außengrenzen des Geltungsbereiches einzuhalten. Geländehöhen zwischen den Grundstücken sind innerhalb des Geltungsbereiches aneinander anzupassen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind private, nicht mit Gebäuden oder Garagen überbaute Flächen und Zufahrten an das Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen. Jedoch sind Stützwände als Sockelmauern bis zu 30 cm Höhe ab fertiggestellter Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

1.8.2 Gestaltung der Gebäude

Zulässige Firsthöhen (FH) und Wandhöhen der Hauptgebäude:

Folgende Höhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) im **MDW** getroffen:

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, welche über die zulässige Firsthöhe hinausragen, sind abschnittsweise zusammenzufassen und können zugelassen werden.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) ist in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe der Gebäude beträgt **9,50 m**.

Zulässige Wandhöhen (WH):

Die max. zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude ist in Abhängigkeit der Dachform festgesetzt:

Steile Sattel- / Walmdächer mit einer Dachneigung von 38° - 44°:

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe (WH max.) von **4,2 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.

Flache Sattel- / Walmdächer mit einer Dachneigung von 14° bis 24°:

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe (WH max.) von **6,5 m**, gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.

1.8.3 Dächer

Es sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Dachformen und Dachneigungen für die Hauptbaukörper zulässig. Bei Satteldächern ist der First nur mittig, bezogen auf den Hauptbaukörper und nur parallel zur Gebäudelängsseite, zulässig.

Nebenbaukörper, Garagen und Carports können in abweichender Dachform, Dachneigung und Dachmaterial ausgeführt werden. Tonnendächer oder Negativdächer sind hierbei unzulässig.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern ab 20° nur Dachsteine und Dachpfannen zulässig. Dachneigungen bis 20° sind auch in matten Blechdeckungen zulässig. Dächer in den Farben blau, violett, grün und gelb sind nicht zulässig.

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung bis 5° auf Nebengebäuden, Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen mit Flachdach sind nur dauerhaft begrünt zulässig.

1.8.4 Dachaufbauten / Querbauten

Dachan- und -vorbauten sind in Form von Zwerchgiebeln oder Dachgauben innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Sie müssen sich in Gesamtform und -gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die Breite maximal 1/3 der Hauptgebäuelänge je Dachseite aufweist.

Sie müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Ortgängen und untereinander aufweisen. Die Firste der Zwerchgiebel und Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zum Hauptfirst aufweisen.

Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig.

Ausgenommen hiervon sind dachneigungsgleiche Anlagen zur technischen Nutzung von Sonnenenergie.

1.8.5 Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser wasserdicht ausgebildet werden oder so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

1.8.6 Höhe baulicher Anlagen Garagen, Carports und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt im Mittel 2,75 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern beträgt 4,5 m, bei Flachdächern 3,0 m.

Bei Pultdächern darf die höhere Wand (First) nicht entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die Wandhöhe wird (abweichend von der bayerischen Bauordnung) gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bei der Gebäudehöhe bis zum obersten Punkt der Dachhaut, bei Flachdächern bis zum obersten Punkt der Attika.

1.8.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nach den Vorschriften der BayBO und nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.

Die Werbeanlage muss unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden.

Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

1.8.8 Stellplätze, Garagen, Nebengebäude

Bei Einfamilienhäusern sind mind. 2 Stellplätze erforderlich.

Bei Einzelhäusern mit mehr als einer Wohneinheit sind folgende Stellplätze erforderlich:

Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz

Wohnungen von 41 bis 80 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze

Wohnungen von 81 bis 120 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze

Wohnungen ab 121 m² Wohnfläche: 3 Stellplätze

Ab 6 Wohneinheiten sind zusätzlich 0,25 % Besucherstellplätze erforderlich.

Garagen und Carports gelten als Stellplatz beim Stellplatznachweis.

Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und dann auf ganze Zahlen aufzurunden.

Der Stauraum vor Garagen darf hierbei nicht als Stellplatz zur Berechnung herangezogen werden.

Die erforderlichen Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme oder Benutzbarkeit der Anlage hergestellt sein.

1.8.9 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind sockellose Zäune oder Hecken mit max. 1,20 m Höhe zulässig. Zaunsockel sind bis zu 30 cm Höhe zulässig.

1.8.10 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen

1.9.1 Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Beläge / Deckschichten von privaten Verkehrs- und sonstig befestigten Flächen (u.a. Stellplätze und private Hofflächen und Terrassen) sind in Abhängigkeit der festgesetzten Grundfläche (GRZ) zulässig.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Abgabe von Niederschlagswasser bis zu einer Menge von XXX Liter/Sekunde je 100 m² Grundstücksfläche an den Niederschlagswasserkanal der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.*

**HINWEIS: Genaue Ermittlung durch Erschließungsplaner im weiteren Verfahren.*

1.9.2 Private Grundstücksflächen/nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der gesamten Grundstücksfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden. Dauerhaft vegetationslose Schotter- oder Kiesflächen zur gärtnerischen Gestaltung sind pro Grundstücksfläche nur bis 10 m² zulässig.

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der nachfolgenden Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen.

1.9.3 Öffentliche, gliedernde Grünflächen mit Flächen für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses mit Zweckbestimmung Niederschlagswasserrückhaltung

In den öffentlichen, gliedernden Grünflächen sind naturnahe Regenrückhaltungen in Erdbauweise sowie untergeordnete technische Bauwerke zulässig. Flächen ohne Bepflanzung sind als kraut- und blühreiche extensive Wiese anzulegen und zu entwickeln; die Wiese ist mind. 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzufahren / abzutransportieren.

Zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit von Regenrückhaltebecken sind die Böschungen nur begrünt zulässig. Ausnahmsweise sind Teile der Böschungen auch in baulicher Gestaltung zulässig.

1.9.4 Externe Ausgleichsfläche

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

1.9.5 Zulässige Gehölzarten und Qualitäten für die Festsetzung

Pflanzenliste 1 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

Äpfel

Jakob Fischer

Kaiser Wilhelm

Gelber Edelapfel

Birnen

Gelbmöstler

Schweizer Wasserbirne

Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen

Hauszwetschge

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Hochstammbäume

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	–	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	–	Spitzahorn, in Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	–	Bergahorn
<i>Betula</i> in Sorten		Birken
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche, in Sorten
<i>Craetaegus laevigata</i> und <i>lavallei</i> in Sorten	–	Weißdorn
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Atlas'	–	Esche
<i>Juglans regia</i>	–	Walnuß
<i>Platanus acerifolia</i>	–	Platane
<i>Prunus avium</i>	–	Vogelkirsche, in Sorten
<i>Pyrus pyraster</i>	–	Wild-Birne
<i>Quercus robur</i>	–	Stieleiche
<i>Salix caprea</i>	–	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	–	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	–	Winterlinde, in Sorten
<i>Tilia platyphyllos</i>	–	Sommerlinde

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

1.9.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines

Nicht verwendet werden dürfen im Geltungsbereich alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode spätestens durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

2. Teil C: Textliche Hinweise

Bauanträge / Höhenentwicklung

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertige Gelände stets genau darzustellen.

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im gesamten Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

Ebenso wird vor baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, der Frostempfindlichkeit, der Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachters bzw. einer hydrogeologischen Bewertung dringend empfohlen.

Geothermie: Nachdem der Einsatz regenerativer Energien immer beliebter wird, sollte abgeklärt werden, ob in dem Baugebiet Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig sind. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

Für die Geräuschimmissionen der eingesetzten Wärmepumpen und Klimageräte gelten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Bei der Beschaffung und Installation solcher Anlagen ist hinsichtlich ihrer schalltechnischen Auslegung der niedrigere Nachtimmissionsrichtwert zu Grunde zu legen.

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen: Dem Planverfasser sind weder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen noch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das zuständige Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Brandschutz: Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantenetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 l/min (48 m³/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Immissionsschutz: Entsprechende Immissionsschutztechnisches Gutachten liegen nicht vor und wurden nicht veranlasst.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

KLÄRUNG/ PRÜFEN im weiteren VERFAHREN

Telekommunikation / Ver- und Entsorgungsleitungen

KLÄRUNG/ PRÜFEN im weiteren VERFAHREN.

Verwendete Grundlagen, Plangenaueigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Mühlhausen zur Verfügung gestellt und durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung) und das Liegenschaftskataster (Vermes-

sungs- und Katastergesetz – VermKatG,) mit Stand 2019 erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.

Die tatsächliche Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen kann ggf. erst nach Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen exakt festgelegt werden.

Verwendete Abkürzungen

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- BayBO: Bayerische Bauordnung