



Teil B: Textliche Festsetzungen

A Für das allgemeine Wohngebiet

0.1 BAUWEISE

0.1.6. Offen. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

0.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1. entfällt
0.2.2. entfällt

0.3 FIRSTRICHTUNG

0.3.1. entfällt

0.4 EINFRIEDUNGEN

0.4.11. Art und Ausführung:

straßenseitige Begrenzung
Holzlatten- und Hanichelzaun: Oberflächenbehandlung mit brauner Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.
Schmiedeeiserner Zaun: Oberflächenbehandlung anthrazitfarben, Zaunfelder durchlaufend ohne Zwischenpfiler.
Pfeiler für Gartentüren und Tore in Mauerwerk verputzt oder glatter Beton.
Höhe des Zaunes: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m
Sockelhöhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,15 m
Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.5.5. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.
0.5.10. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden.

LEGENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet
GE Gewerbegebiet gem. §§ 1 Abs. 4 und 8 BauNVO mit Beschränkung der Art der zulässigen Nutzung: Zulässig sind nur Betriebe, deren äquivalenter Dauerschallpegel von 60 dB(A) am Tag und 45 dB (A) bei Nacht nicht überschritten wird.

1.2. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

- o offene Bauweise
- - - Baugrenze

1.3. VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Verkehrsfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

1.4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Flächen ausschließlich für Nebengebäude
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgr. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Grenze des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

HINWEISE

- Flurnummer
Maßzahl
Bestehende Gebäude
Empf. Stellung Garage
Empf. Stellung Hauptgeb.
Empf. Einfahrt
Best. Grundstücksgrenze

- Höhenlinien
gepl. Höhenl. d. Straße

NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN

- Versorgungsleitung
Hochwasserlinie
gepl. Hochwasserlinie nach Retentionsausgleich
kartierte Biotope

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II - III
0,4	0,6
ED	0

0.5.A NEBENGEBÄUDE AUF DEN FL.-NR. 592 UND 592/12

Als Bebauung sind auf den Fl.-Nr. 592 und 592/12 nur Nebengebäude wie Lagergebäude und Garagen zulässig.
Diese Bebauung ist nur innerhalb den Baugrenze zulässig.
Dachform: Satteldach, 23-45°
Traufhöhe: nicht über 4,00m

0.6. GEBÄUDE

0.6.2. Dachform: Satteldach, bei I und II 23-28° bei I +0 45-53°
Dachdeckung: Pfannen oder Dachsteine in roten, braunen und dunklen Farben
Traufhöhe: max. 8,00 m ab natürlicher Geländeoberkante i. M.
Firsthöhe: max. 11,00 m ab natürlicher Geländeoberkante i. M.
Dachaufbauten: Dachaufbauten sind gem. Art. 57 Abs. 2 Punkt 4 BayBO als Schleppgauben und Satteldachgauben zulässig. Der Mindestabstand zum Ortgang muss 1,50 m betragen.

0.7. ABSTANDSFLÄCHEN

0.7.3 entfällt

B Für das Gewerbegebiet

0.1. BAUWEISE

0.1.1. Offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

entfällt

0.3. FIRSTRICHTUNG

entfällt

0.4. EINFRIEDUNGEN

0.4.11. Art der Ausführung:
a) Zulässig wie im allgemeinen Wohngebiet
b) Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisensäulen
Höhe des Zaunes: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,80m
Sockelhöhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,15m

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.08.2024 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB:
Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.09.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
3. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB:
Wurde in der Zeit vom _____ bis _____ und vom _____ bis _____ beteiligt. Auf die öffentliche Auslegung wurde durch Bekanntmachung am _____ und am _____ hingewiesen.
4. Beschluss über den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.09.2024, geändert am _____, als Satzung beschlossen.
5. Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 BauGB:
Das Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.09.2024, geändert am _____ mit Bescheid vom _____ Az. _____ gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Mühlhausen, den _____ (Siegel) _____
Gemeinde Mühlhausen
Dr. Martin Hundsdorfer,
1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB:
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.09.2024, geändert am _____, wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt somit in Kraft.

Mühlhausen, den _____ (Siegel) _____
Gemeinde Mühlhausen
Dr. Martin Hundsdorfer,
1. Bürgermeister

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.5.2. An das Hauptgebäude angebaute oder in unmittelbarem Zusammenhang mit diesen errichteten Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.

0.6. GEBÄUDE

0.6.5. Dachform: Flachdach, Satteldach oder Sheddach
Traufhöhe: nicht über 7,50m

C Für das allgemeine Wohngebiet und für das Gewerbegebiet

0.9. WERBEANLAGEN

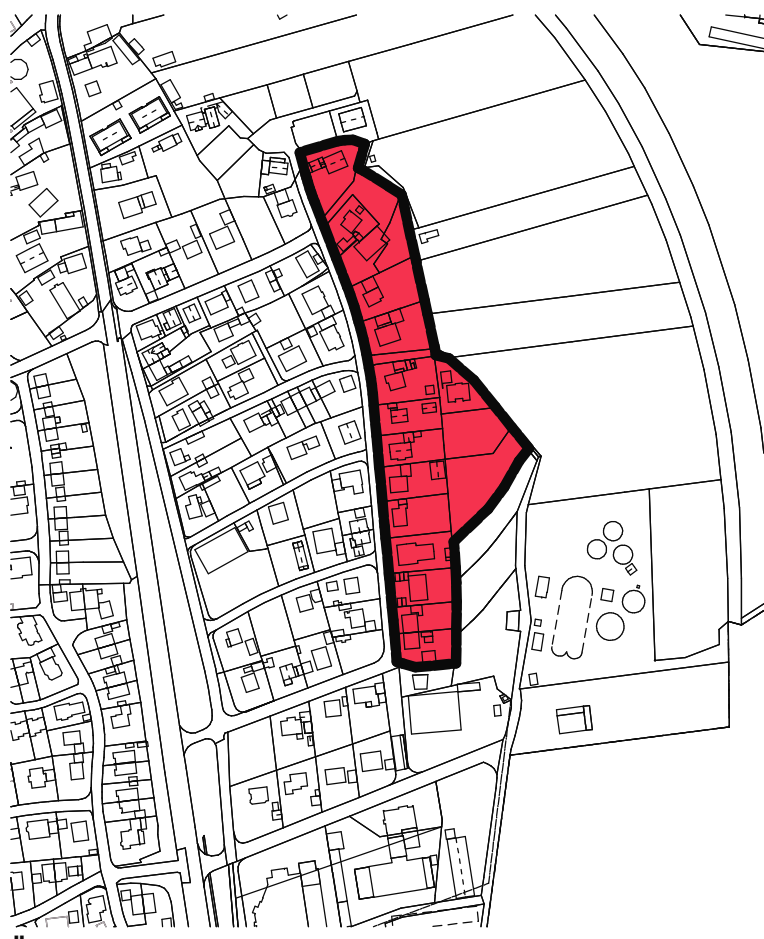
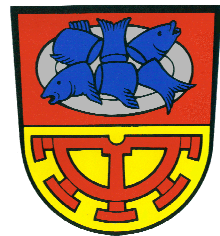
0.9.1. Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,0m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

0.10. HOCHWASSERSCHUTZ

0.10.1. Zum Schutze vor Überschwemmungen ist das Gebäude bei jeden Einzelbauvorhaben mit mindestens 397,50 m ü. NN. aufzufüllen. Bei Unterkellerung wird der Einbau wasserdichter auftriebssicherer Wannen empfohlen.

BEBAUUNGSPLAN
"ROHRFELD - ÜBERARBEITUNG"
1. ÄNDERUNG

GEMEINDE MÜHLHAUSEN
LANDKREIS NEUMARKT I. D. OPF.



Übersichtslageplan M 1:5000

Planverfasser:



BAYERL
ARCHITEKTURBÜRO
Alte Seer Straße 2
92331 Parsberg

MOBIL 0171-680 77 36
TEL 09492-95 45 11
FAX 09492-95 45 19
MAIL gb@bayerl-architektur.de

Parsberg, den 05.08.2024 / 20.09.2024