

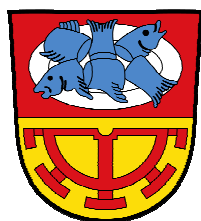
ÄNDERUNGSSATZUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN ROHRFELD-ÜBERARBEITUNG 1. ÄNDERUNG

Teil A: Planzeichnung mit Legende und Verfahrensvermerken

Teil B: Satzung - Textliche Festsetzungen

Teil C: Begründung



Gemeinde Mühlhausen

vertr. durch 1. Bürgermeister Dr. Martin Hundsdorfer
Bahnhofstr. 7, 92360 Mühlhausen

Planverfasser:

BAYERL ARCHITEKTURBÜRO

Alte Seer Straße 2 a

92331 Parsberg

MOBIL 0171 – 680 77 36

TEL 09492 – 95 45 11

FAX 09492 – 95 45 19

gb@bayerl-architektur.de



Fassung vom: 20.09.2024, ergänzt am: 17.02.2025

INHALTSVERZEICHNIS:

1.	Teil B: Änderungssatzung – Allgemeines	3
1.1	Bestandteile der Satzung	3
1.2	Geltungsbereich	3
1.3	Fortbestand / Änderung des Urplanes	3
1.4	Vereinfachtes Verfahren	3
1.5	Inkrafttreten der Satzung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	3
2.	Teil B: Änderungssatzung – Textliche Festsetzungen und Hinweise	4-7
A:	Für das allgemeine Wohngebiet	4-5
B:	Für das Gewerbegebiet	5
C:	Für das allgemeine Wohngebiet und für das Gewerbegebiet	6-7
3.	Teil C: Begründung	7
4.	Vermerke zum Änderungsverfahren	7-8

1. TEIL B: ÄNDERUNGSSATZUNG

- Allgemeines

Die Gemeinde Mühlhausen erlässt auf Grund des § 8 Baugesetzbuch (BauGB), über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen verbindlichen Bebauungsplan „ROHRFELD – ÜBERARBEITUNG / 1. ÄNDERUNG“ in der Fassung vom 01.08.2024 als Satzung.

1.1 Bestandteile der Satzung

Teil A: Planzeichnung mit Legende und Verfahrensvermerken
Teil B: Änderungssatzung - Textliche Festsetzungen
Teil C: Begründung

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans mit ca. 1,714 ha umfasst die Flurstücke 590/8, 590/7, 591/3, 592/9, 592/6, 594/4, 594/3, 594/2, 595/4, 594/8, 608/2, 608/1, 600, 609/1, 600/7 und 601, mit Einbeziehung der Flurstücke 592, 592/12 und 594 der Gemarkung Mühlhausen.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der vorliegenden Fassung festgesetzt.

1.3 Fortbestand / Änderung des Urplanes

Soweit nicht in der zeichnerischen und textlichen Festsetzung anders genannt, gelten die Festsetzungen des Urplanes Bebauungsplan „ROHRFELD - ÜBERARBEITUNG“ weiterhin fort.

1.4 Vereinfachtes Verfahren

Da durch die in dieser Satzung genannten Änderungen oder Ergänzungen die Grundzüge des Urplanes nicht berühren, wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

1.5 Inkrafttreten der Satzung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die Änderungssatzung zum Bebauungsplan „ROHRFELD - ÜBERARBEITUNG“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der örtüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

2. TEIL B: ÄNDERUNGSSATZUNG - 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
Holzlatte- 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

- 0.5.3. entfällt
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.
0.5.6. entfällt
0.5.10. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden.

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 der 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. EINFRIEDUNG

- 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

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

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

0.6. GEBÄUDE

- 0.6.4. entfällt

- 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.

0.11. SCHALLSCHUTZ

entfällt

0.12. HINWEISE

0.12.1. FUNDE UND BODENVERÄNDERUNGEN:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden.

Auf die Bestimmungen des Art. 9 BayDSch wird hingewiesen.

0.12.2. VERSORGUNGSLEITUNGEN (Strom, Gas):

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich vom Bayernwerk betriebene Versorgungseinrichtungen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zu beachten sind Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind dem Bayernwerk rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab.

Auskünfte zur Lage der Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden (www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html.)

Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

3. TEIL C: BEGRÜNDUNG

1. Anlaß zur 1. Änderung des Bebauungsplan „**Rohrfeld – Überarbeitung**“ vom **17.05.1978** ist die Absicht der Gemeinde, die verschiedenen, von den bisherigen Festsetzungen abweichend geplanten oder bereits genehmigten bzw. gebauten Bauvorhaben zu regulieren.

Es soll ein im Osten an den bisherigen Geltungsbereich anliegendes, genehmigt bebautes Grundstück (Fl.Nr. 594) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Zudem sollen auf zwei weiteren im Osten angrenzenden Grundstücken (Fl.Nr. 592/1 und 592) eine Bebauung mit einer Nutzungsbeschränkung ermöglicht und deshalb in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes (allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet) werden durch die Änderung nicht berührt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan soll deshalb im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

4. VERMERKE ZUM ÄNDERUNGSVERFAHREN

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.08.2024 die Aufstellung der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2024 wurden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bisbeteiligt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2024 mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis und geändert in der Fassung vom 17.02.2025 in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Auf die öffentlichen Auslegungen wurde durch Bekanntmachung am und amhingewiesen.

4. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.09.2024, geändert am 17.02.2025, als Satzung beschlossen.
5. Das Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.09.2024, geändert am 17.02.2025 mit Bescheid vom

Az. _____ gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.