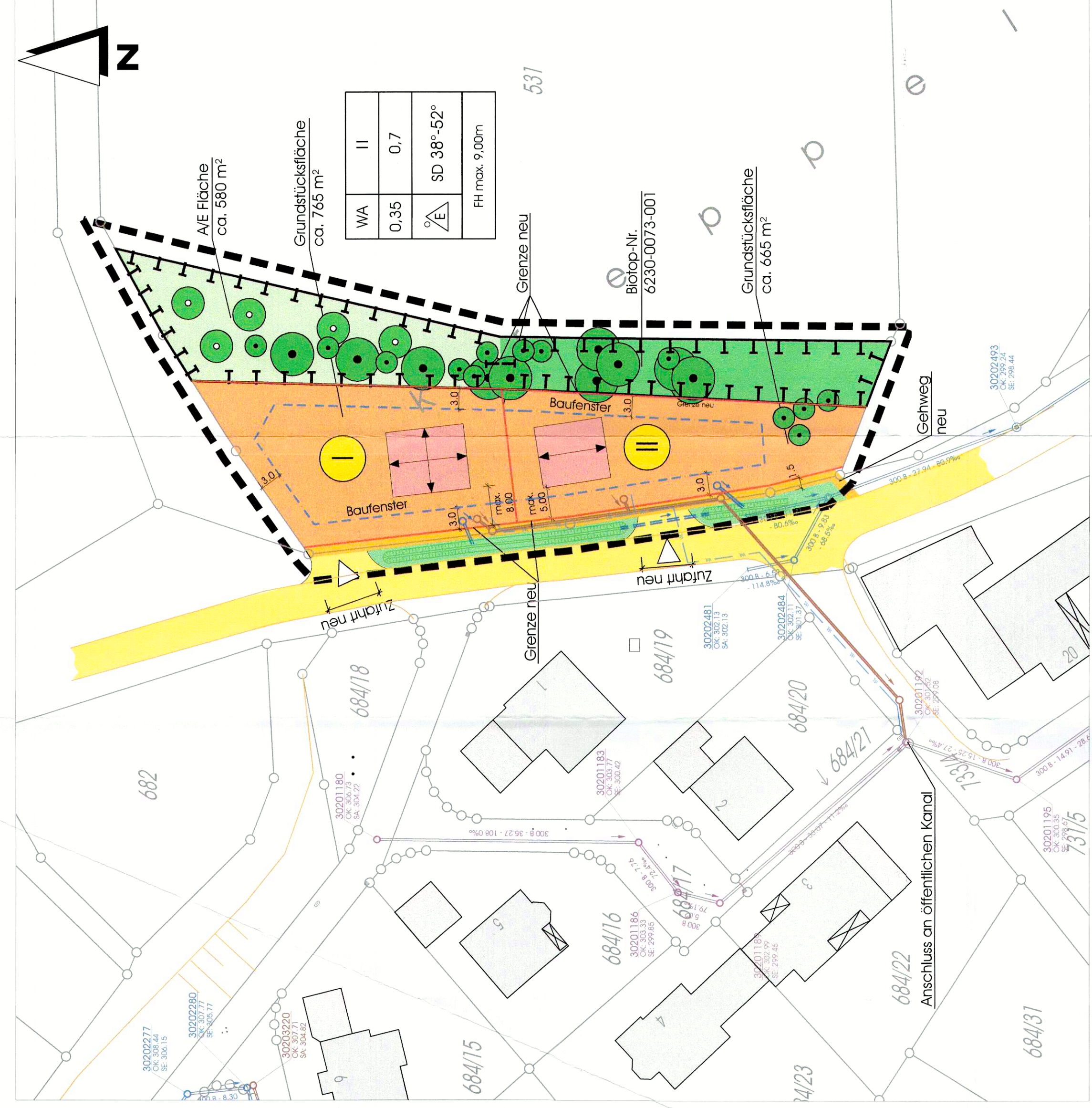
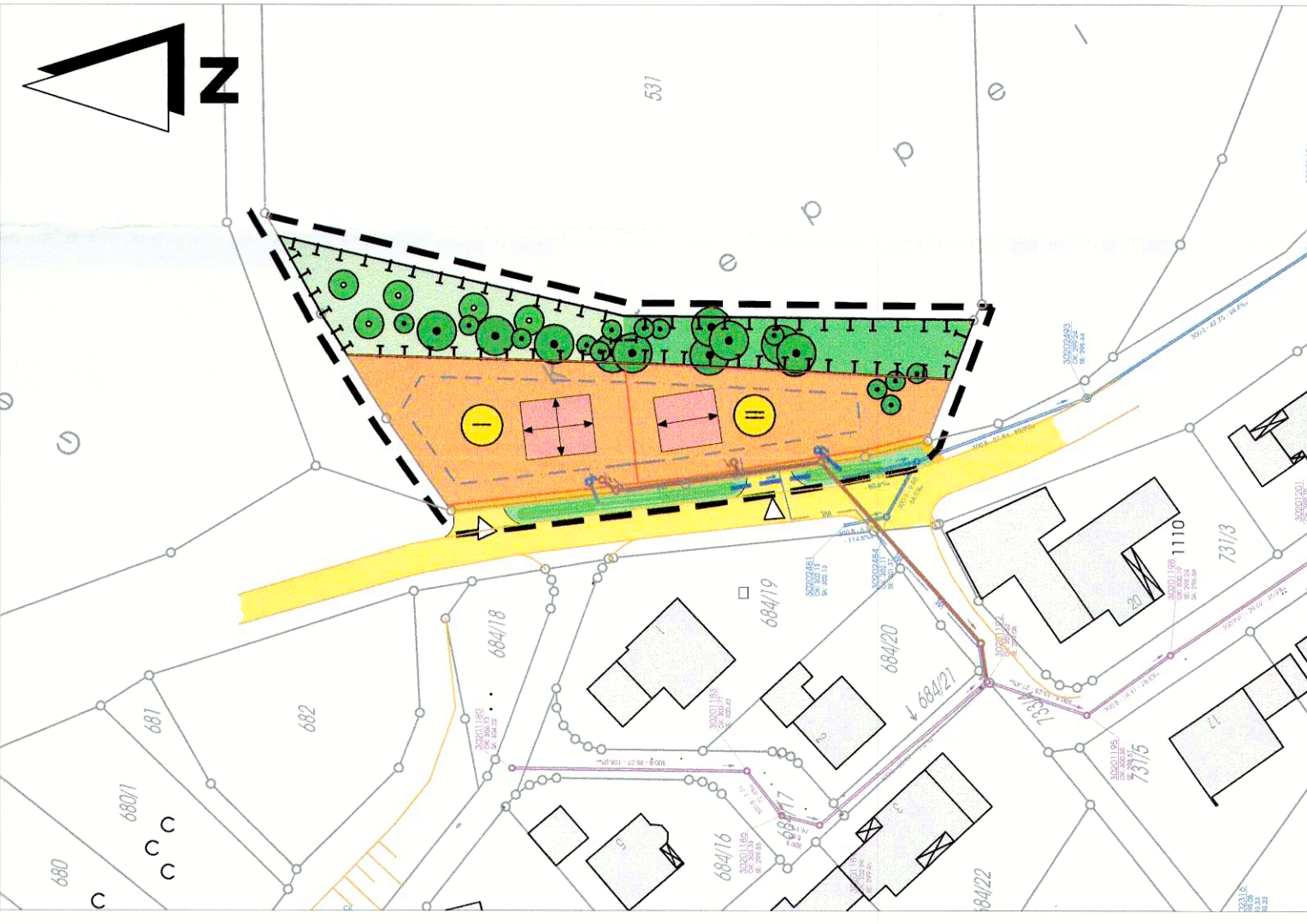


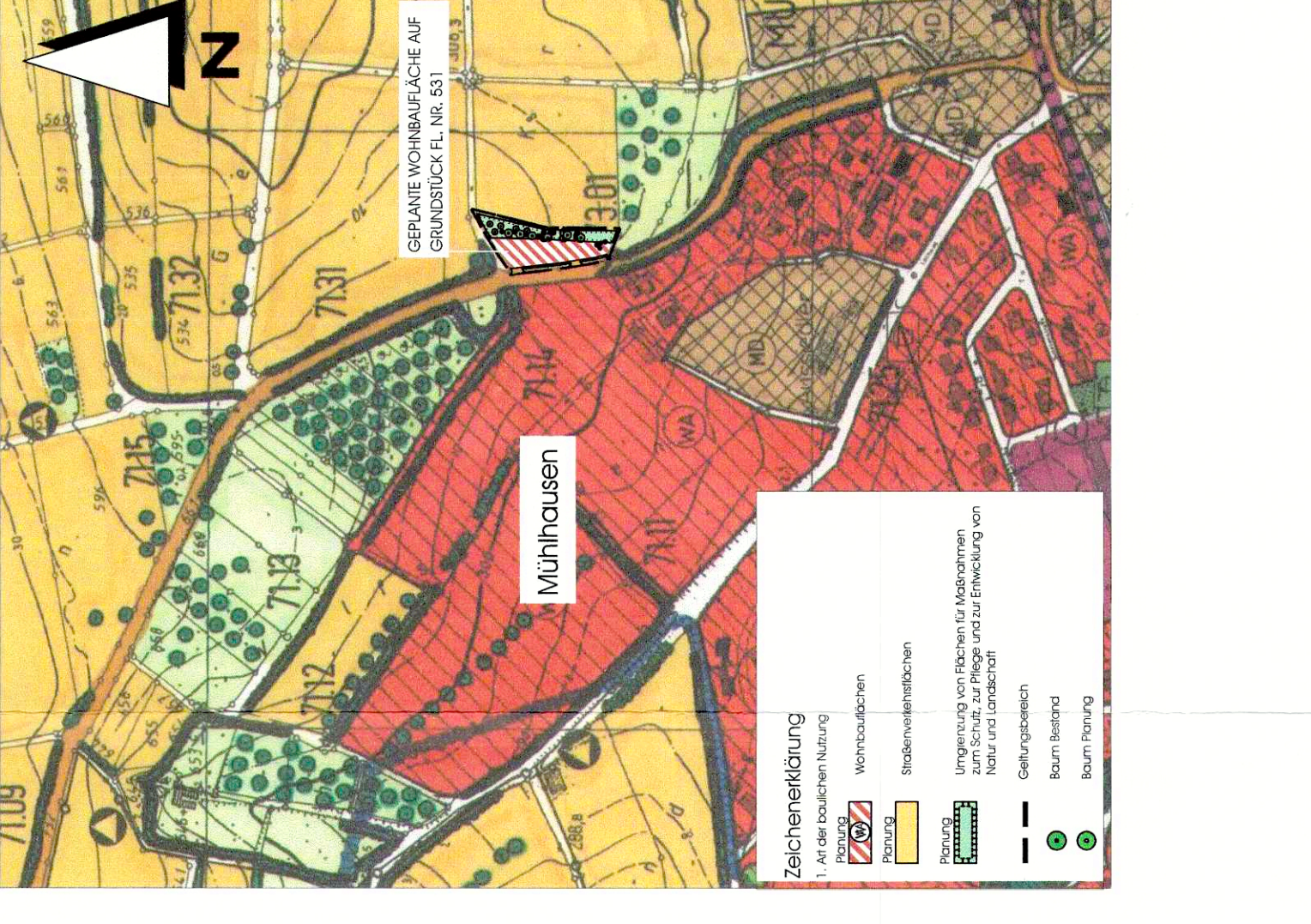
**BEBAUUNGSPLAN**  
Flurstück Nr. 531, Gemarkung Mühlhausen



**FREIFLÄCHENPLAN**  
M = 1:1.000



**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**  
M = 1:5.000



**ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

- 1.0 Nutzungsschablone**
- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| A | Art der baulichen Nutzung        |
| B | Zahl der Vollgeschosse (Maximal) |
| C | Grundflächenzahl GRZ             |
| D | Geschossflächenzahl GFZ          |
| E | Bauweise                         |
| F | Dachneigung                      |
| G | Sonstiges                        |
- 2.0 Abgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB
- 3.0 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 4.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- Bougenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- 5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1.1 BauGB)**
- Öffentliche Verkehrsflächen
  - Öffentlicher Gehweg neu
  - Öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün)
- 6.0 Hinweise**
- 531 Flurstücksnummer
  - Bestehende Flurstücksgrenze
  - Bestehende Haupt- und Nebengebäude
  - Neue Flurstücksgrenzen
  - Gepflanzte Gebäude mit eingetragener Flurstückung
  - Zufahrt
  - Grundstücksummierung
  - Bestehender Graben
  - Bestehender Mischwasserkanal
  - Gepflanzte Entwässerung (Oberflächen-/ Schmutzwasserkanal)
- 7.0 Grünflächen**
- Private Grünfläche (Ausgleichsfläche)
  - Private Grünfläche (Biotop-Nr. 6230-0073-001)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Baum Bestand
  - Gehölzstrukturen / Baum
  - Baum Planung
  - Anpflanzung Obstbäumen, Hochstamm, heimische Sorten (Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche, Walnus)

- 8.0 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**
- Geltungsbereich: Teilliche Flurstück-Nr. 531, Gemarkung Mühlhausen  
Fläche 1430 m² Allgemeines Wohngebiet
- Bestandsfestsetzung
    - Erläuterung Naturhaushalt / Landschaftsbild
    - Wesenflächehaltigkeit ---> Kategorie I
  - Planung
    - Erläuterung des Gebietes
    - Wohnbau mit GRZ < 0,35, Typ B
    - Bebauungsplankriterien
    - Gebieteigentümer Bestimmung ---> Beeinträchtigungsinvestiert B I
    - Kompensationsfaktor nach Matrix
    - Feld B I ---> Faktor 0,2 - 0,5
    - Vermehrungsmaßnahmen ---> keine
  - Berechnung der AE Fläche
    - Grundstücksgröße x Kompensationsfaktor
    - 1430 m² x 0,4 = **572 m² = AE Fläche**
- Der Flächenausgleich erfolgt auf dem Flurstück Nr. 531.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH**

- Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1 Abs. 3, 4, 5 und 6 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 3018).
- Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen im Bebauungsplan**  
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BBl. I S. 3018), der Bauzonierungsverordnung i.d.F. der Bk. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 - PlanZ 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 88) und der Planungshilfen für die Bauleitplanung.
- Verbindliche Festsetzungen**
- Allgemeines**
  - Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**  
Das Baugesetz des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Mühlhausen wird entsprechend der BauNVO als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Pro Baugrundstück sind maximal zwei abgegrenzte Wohnungen zulässig.
  - Maß der Baulichen Nutzung**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt (§ 17 BauNVO):  
Grundflächenzahl GFZ 0,35  
Geschossflächenzahl GFZ 0,70
  - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Es gilt die offene Bauweise als Einsteckhaus.  
Die Abstandsflächen nach Art. 6 bayBO müssen eingehalten werden.
  - Wohnneinheiten**  
Pro Baugrundstück sind maximal zwei abgegrenzte Wohnungen zulässig.
  - Höhenlage**  
Der Untergeschosstübben (OK FFB) darf max. 0,30 m über der Straßenecke liegen.  
Die Firsthöhe wird begrenzt auf max. 9,0 m festgelegt.
  - Dachgestaltung**  
Dachform:  
Zulässig sind nur Satteldächer.  
Die zulässige Dachneigung beträgt 38-52 Grad.  
Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen (SD) sind einzuhalten.  
Dachdeckung:  
Für die Deckung der Dächer sind ausschließlich gedeckte Farben (Rottoner) und keine glänzenden Dachziegel zu verwenden.  
Kniestock:  
Kniestocke sind zulässig, wenn der obere Abschluss der Dachfläche nicht mehr als 1,00m über der Oberkante der Geschosstecke liegt.  
Dachgäuben:  
Es sind Schiepp- oder Giebelgäuben zulässig.  
Die adäquate Breite der Dachgäuben darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.  
Der Abstand mehrerer Dachgäuben untereinander muss mindestens 1,0 m betragen. Die Fensteröffnung muss bei Einzelgäuben und zusammengebauden Gäuben ein sichtbar stehendes Format aufweisen.  
Die Firstoberkante der Gäuben (Dachfläche Schieppgäuben müssen mindestens 1,0m unter dem Hauptfirst liegen.  
Dachzeitschnitte:  
Dachzeitschnitte sind nicht zulässig.  
Sommerkolektoren:  
Sommerkolektoren sind zulässig.
  - Stellplätze und Garagen**  
Pro Wohnung werden zwei Stellmöglichkeiten gefordert, für jede weitere Wohneneinheit 1 Stellmöglichkeit nachzuweisen.  
Werden die Garagen in das Gebäude integriert, so wird die Fläche nicht auf die zulässige Geschosshöhe angerechnet.  
Vor Garagen sind Stauraum grundrätlich von 5,0 m Tiefe einzuhalten, die auf dem Grundstück liegen müssen und von der öffentlichen Straßenecke nicht abgegrenzt werden dürfen.  
Freistehende Garagenbauwerke sind in Bauart und Stil der Wohngebäude auszuführen und mehr als der Baugrenzen zu errichten.
  - Nebengebäude / Untergeordnete Bauteile**  
Nebengebäude sind im baulichen Zusammenhang mit dem Wohngebäude oder Garage anzurorden, das gleich für untergeordnete Bauteile wie Kellerabstiege oder Abstellräume.

**ALLGEMEINE HINWEISE**

- Oberflächenentwässerung**  
Nach Möglichkeit Versickerung auf dem Grundstück ggf. Einleitung in Entwässerungsgraben gem. MWFried bzw. nach TRENCOG.
- Immissionschutz**  
Die üblichen landwirtschaftlichen Immissionen sind zu dulden.  
Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftleitungen, Wärmepumpen) gelten gemäß Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:  
- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:  
Tages (06.00 - 22.00): 55 dB(A)  
Nachts (22.00- 06.00): 40 dB(A)  
- Immissionsort im Dorf- oder Mischgebiet:  
Tages (06.00 - 22.00): 40 dB(A)  
Nachts (22.00- 06.00): 45 dB(A)  
Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angefordert werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.
- Bodendenkmalpflege**  
Alle mit den Durchführungen des Projektes betrauten Personen sind darauf hinzuweisen, dass bei den Arbeiten aufzufindende vor- und fungheschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBl. 13/1973) unverzüglich an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu richten sind.
- Versorgungsleitungen**  
Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 Baumplanungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.
- VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN**  
Der Gemeinderat Mühlhausen, hat am 16.07.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Wohngebiet Kotten“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.08.2013 im Amtsblatt ortsblich bekannt gemacht.
- Mühlhausen, den 12. AUG. 2013, Siegel  
Unterschrift: Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.07.2013 bis 29.08.2013 durch Unterrichtung und Gelegenheit zur Audeutung und Erörterung.
- Mühlhausen, den 0. AUG. 2013, Siegel  
Unterschrift: Bürgermeister
- Die von der Planung beruhten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 20.06.2013 gemäß § 2 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Benachrichtigung) und zur Audeutung im Hinblick auf die Umweltaudung aufgefordert worden.
- Mühlhausen, den 25. JUNI 2013, Siegel  
Unterschrift: Bürgermeister
- Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am 21.11.2013 und am 06.03.2014 gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angeleitet.
- Mühlhausen, den 07. APR. 2014, Siegel  
Unterschrift: Bürgermeister
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 15 „Wohngebiet Kotten“ und der Begründung sowie mit den Umweltaudungen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurde von der Gemeinde Mühlhausen am 16.07.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Mühlhausen, den 17. JUNI 2014, Siegel  
Unterschrift: Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 „Wohngebiet Kotten“, die Begründung, die Umweltaudungen und die wesentlichen bereits vollzogenen umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2013 bis einschließlich 13.12.2013 und in der Zeit vom 13.03.2014 bis einschließlich 17.04.2014 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit folgenden Hinweisen ortsblich bekannt gemacht worden:  
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,  
- dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,  
- dass nicht festgereicht angegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
- Mühlhausen, den 10. FEB. 2014, Siegel  
Unterschrift: Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 29.04.2014 die festgereicht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Mühlhausen, den 3.0. APR. 2014, Siegel  
Unterschrift: Bürgermeister
- Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung Mühlhausen am 2.3.2014, die Satzung beschlossen worden.
- Mühlhausen, den 03. APR. 2014, Siegel  
Unterschrift: Bürgermeister

**96172 MARKT MÜHLHAUSEN**



BAUHER: MARKT MÜHLHAUSEN  
VG HOCHSTADT / ASCH  
BAHnhofSTRASSE 18  
91315 HOCHSTADT / ASCH

DATEM: 29.04.2014  
UNTERSCHRIFT: [Signature]

UNTERLAGE	01
PLAN-NR.	01
REG.-NR.	
FLURFLÄCHE	0,65 m²
ENTW.	29.04.2014
GEZ.	29.04.2014
BEFR.	29.04.2014
SCHEPPER	
ENTWURF	JAKOB
MASSSTAB	1:5.000, 1:1.000, 1:500
BEBAUUNGSPLAN	
AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. 15	
WOHN-GEbiet KOTTEN	
GEMARKUNG MÜHLHAUSEN	