

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 AM OBSTGARTEN NORD



A Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Mass der baulichen Nutzung

0,35 Geschößflächenzahl (GFZ) Höchstgrenze
 0,75 Geschößflächenzahl (GFZ) Höchstgrenze
 II Zahl der Vollgeschöße (Höchstgrenze)
 wobei das II. OG ein ausgebauter DG ist

TH = 3,5m max. Traufhöhe bergseitig
 FH = 9,0m max. Firsthöhe bergseitig

3. Bauweise / Baulinie / Baugrenze

△ offene Bauweise
 Einzelhäuser/Hausgruppen zulässig
 9 nur geschlossene Bauweise zulässig
 Baulinie
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfl. besond. Zweckbestimmung
 Straßenverkehrsfl. besond. Zweckbestimmung
 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenbegleitgrün Wegebegleitgrün

5. Grünflächen

öffentliche Grünflächen
 Baum Neupflanzung
 Strauch Neupflanzung

6. Sonstige Planzeichen

Firstrichtung
 Ga Garage
 St Stellplatz
 Grenze des Geltungsbereiches
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

B Festsetzungen durch Text

1. Wohneinheiten

Pro Baugrundstück sind maximal zwei abgeschlossene Wohnungen zulässig.

2. Höhenlage

Für bergseitig der Straße gelegene Häuser darf der Erdgeschoßfußboden max. 0,30 m über der Straßennähe liegen

Für talseitig der Straße gelegene Häuser darf der Erdgeschoßboden max. 0,20 m über der Straßennähe liegen.

3. Kniestöcke

Kniestöcke sind zulässig, wenn der obere Abschluß der Dachfläche nicht mehr als 0,5 m über der Oberkante der Geschoßdecke liegt.

Frei auskragende Dachüberstände dürfen max. 0,20 m die Wände überragen

4. Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 45 - 52 Grad

5. Dachform

Zulässig sind nur Satteldächer

6. Dacheindeckung

Für die Deckung der Dächer sind rote Dachziegel zu verwenden.

7. Dachgauben

Es sind Schlep- oder Giebelgauben zulässig.

Die addierte Breite aller Dachgauben darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten

Der Abstand mehrerer Dachgauben untereinander muß mindestens 1,0 m betragen.

Die Fensterteilung muß bei Einzelgauben und zusammengebauten Gauben ein sichtbar stehendes Format aufweisen.

8. Fenster

Die Fensterformate müssen immer das Format eines stehenden Rechteck mit dem Seitenverhältnis 2-3 zu 4-5 haben.

9. Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig

10. Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren sind zulässig

11. Stellplätze und Garagen

Pro Wohneinheit werden 2 Stellmöglichkeiten gefordert, für jede weitere Wohneinheit ist 1 Stellmöglichkeit nachzuweisen.

Werden die Garagen in das Gebäude integriert, so wird die Fläche nicht auf die zulässige Geschößfläche angerechnet.

Vor Garagen sind Stauräume grundsätzlich von 5,0 m Tiefe einzuhalten, die auf dem Grundstück liegen müssen und von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht abgegrenzt werden dürfen.

Freistehende Garagenbauwerke sind in Bauart und Stil der Wohngebäude auszuführen.

12. Nebengebäude / Untergeordnete Bauteile

Nebengebäude sind im baulichen Zusammenhang mit dem Wohngebäude oder der Garage anzuordnen, das gleiche für untergeordnete Bauteile wie Kellervorspr. oder Abstellräume.

13. Mülltonnenstandplatz

Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen. Sie sind so aufzustellen, daß sie von der Straße nicht eingesehen werden. Einzelstehende Müllhäuschen sind nicht zugelassen.

14. Materialien

Nicht zugelassen sind:

für Außenwände glänzender Putz und andere glatte, glänzend polierte Verkleidungen aus Platten oder Fliesen, bzw. großformatige Asbest oder Kunststoffverkleidungen.

für Farben glänzende, grell leuchtende, metallische Farben

Es sollen bevorzugt werden:

für Außenwände Holz, geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk, Klinkermauerwerk oder Glas

für Farben erdfarbene, gebrochene Farben

15. Bodenbeläge

Die Abgrenzung zu den Straßenrandflächen und zu den Vorgärten erfolgt mit einer Rinne

Die Straßenrandflächen und die PKW-Stellplätze sind in Schotterterrassen, wassergebundener Decke oder mit Rosenpflaster zu befestigen.

Gehwege sind wie die Zufahrten und Zugänge zu den Anwesen in Pflaster (vollflächige Befestigungen aus Beton- oder Asphaltbelägen sind nicht zugelassen) auszuführen.

16. Wandbegrünung

An baulichen Anlagen über 1,50 m Höhe sind Wandbegrünungsmaßnahmen durchzuführen. Pro 4,0 m nicht unterbrochener Wandfläche ist eine Kletterpflanze in einer Pflanzfläche von 0,6 m x 0,6 m zu pflanzen.

17. Zaun

Zäune dürfen nicht höher als 1,0 m sein. Es dürfen nur Zäune mit senkrechter Lattung (Holz) oder grün beschichteter Maschendraht Verwendung finden. Maschendrahtzäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Zaunsockel sind nicht zulässig.

18. Grünordnung

Die grünordnerischen Belange sind Bestandteil des Bebauungsplanes

Die Gestaltung der Grundstücksflächen haben sich an die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu halten

19. Nicht überbaute Grundstücksfläche

Um eine Mindestdurchgrünung zu erreichen, sind die nicht bebauten Grundstücksflächen zu mindestens 10% gärtnerisch extensiv anzulegen. Pro Grundstück ist mindestens 1 Großbaum zu pflanzen.

20. Oberflächenwässer / Dachwässer

Unverschmutzte Oberflächenwässer wie Dachwässer sind auf dem Grundstück mit Zisternen oder Regenauffangbehälter aufzufangen, und nach Möglichkeit zu versickern.

C Hinweise durch Planzeichen

Bestehende Grundstücksgrenze
 Geplante Grundstücksgrenze
 Bestehendes Haupt- und Nebengebäude

Höhenlinie
 Bestehender Feldrain
 Immissionsschutzgrenze

F Fußweg
 L Landwirtschaftliche Erschließung

D Hinweise durch Text

Maßgebend für den gesamten Bebauungsplan ist - das Baugesetzbuch (BauGB) vom 1. Juli 1987 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977, geändert durch Änderungsverordnungen vom 19. Dez. 1986 (BGBl. Seite 2665) - Artikel 91 Abs. 3 BayBO

1. Wasserversorgung

Das gesamte Gebiet ist durch entsprechende Rohrnetz-erweiterung mit fortschreitender Bebauung an die vorhandene zentrale Wasserversorgung anzuschließen, sodaß jederzeit eine ausreichende Versorgung unter genügenden Druckverhältnissen mit Trink- und Löschwasser gewährleistet ist.

2. Abwasserbeseitigung

Das gesamte anfallende Abwasser (Schmutzwasser) ist gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept des Marktes Mühlhausen über ausreichend dimensionierten und den heutigen Erfordernissen der Abwassertechnik entsprechenden Kanälen und Kanalisationsbauwerke abzuleiten.

Niederschlagswasser von befestigten Grundstücksflächen sind über die Kanalisation abzuleiten.

3. Kartengrundlage

Die Kartengrundlage wurde vom Vermessungsamt Erlangen als Ausschnitt mit Höhenlinien für den Bebauungsplan des Marktes Mühlhausen "Obstgarten" zur Verfügung gestellt.

Diese Kartengrundlage wurde zur Bearbeitung digitalisiert und zur weiteren Bearbeitung mit EDV-Systemen gespeichert.

E Verfahrensvermerke

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 28.1.2003 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Änderungsbeschuß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 08.02.03 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühlhausen, den 7.4.2003

1. Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Marktrates vom 28.1.2003 und der Bekanntmachung vom 28.2.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.2.2003 bis 17.3.2003 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt a.d. Aisch, Schloßberg 10, Zi.Nr. 20, 8552 Höchststadt a.d. Aisch, öffentlich ausgelegt.

Mühlhausen, den 01.04.2003

1. Bürgermeisterin

Der Marktrat hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 25.3.2003 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühlhausen, den 7.4.2003

1. Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am 5.4.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Er ist seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt einsehbar. Auf Verlangen werden über die Inhalte des Bebauungsplanes Auskünfte erteilt.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Mühlhausen, den 7.4.2003

1. Bürgermeisterin

Markt Mühlhausen
 BP "Am Obstgarten"
 und "Nord"



bp.mue4a.dwg M 1 : 1000

Bearbeitet: GH Stand: 25.03.03

Gerhard Horak August-Sperl-Str. 16

97355 Castell Tel 09325/99999 Fax 99905