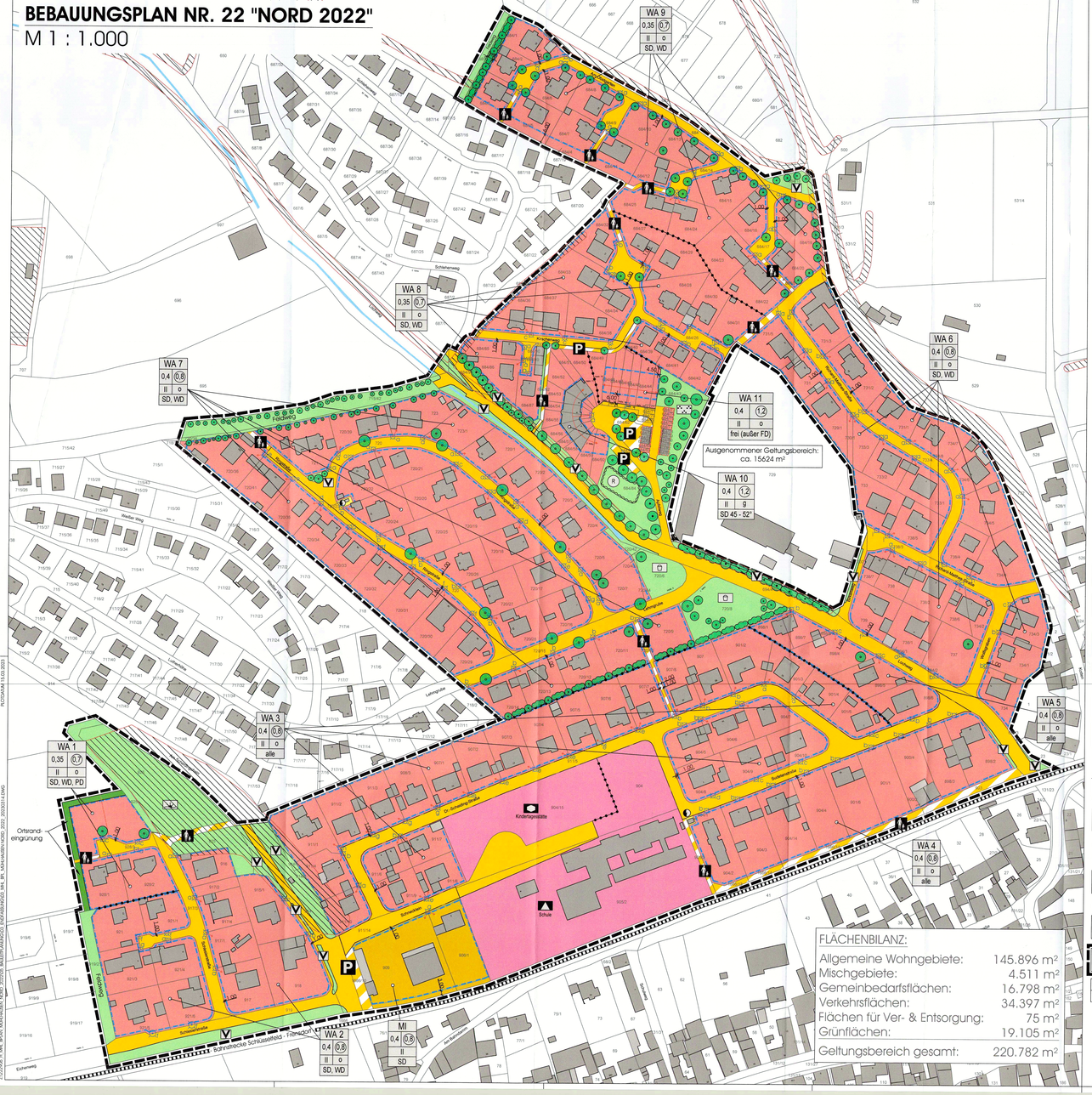
# BEBAUUNGSPLAN NR. 22 "NORD 2022"

M 1 : 1.000




## FLÄCHENBILANZ:

| | |
|---|---|
| Allgemeine Wohngebiete: | 145.896 m² |
| Mischgebiete: | 4.511 m² |
| Gemeinbedarfsflächen: | 16.798 m² |
| Verkehrsflächen: | 34.397 m² |
| Flächen für Ver- & Entsorgung: | 75 m² |
| Grünflächen: | 19.105 m² |
| Geltungsbereich gesamt: | 220.782 m² |

## I. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Gebäude (Hauptgebäude mit Haupt- & Nebengebäude)
- Bestehende Bauwerke
- 921/5 Flurstücksgrenzen, Flurnummern
- Bahnanlagen
- FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
  1 Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO
  2 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
  3 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
  4 Zahl der zul. Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
  5 Bauweise gem. § 22 BauNVO
  6 Zulässige Dachformen für Hauptgebäude
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Kartierte Biotope

## II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Nummerierung nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
   - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)
   - 1.2.3. Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   - 3.5. Baugrenze
   - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN ( § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
   - 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
   - Schule
   - Kindertagesstätte
6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - 6.1. Straßenverkehrsflächen
   - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Öffentlicher Parkplatz
   - Gehweg
7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
   - 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
   - Elektrizität
   - EE Erneuerbare Energien
9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
   - 9. Öffentliche Grünflächen
   - Feldweg
   - Parkanlage
   - Spielplatz
   - Straßenbegleitgrün
   - Freizeit und Erholung
   - 9. Private Grünflächen
10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES ( § Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
   - 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
   - R Hochwasserrückhaltebecken
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
   - 13.2.1. Anpflanzen: Bäume
   - 13.2.1. Anpflanzen: Sträucher
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
   - 15.10 Höhenbezugspunkt für Festsetzungen mit Buchstabenkennzeichnung siehe Festsetzung Nr. III-4 und Pfeilrichtung für Kennzeichnung des dabzugehörigen Grundstückes (nur bei Grendzage)
   - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
   - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

## III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

a. ALLGEMEINE WOHNGEBIETE gemäß § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

*Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO*
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

*Ausnahmsweise zulässig sind* folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

*Nicht zulässig sind* folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

b. MISCHGEBIETE gemäß § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

*Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO*
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

*Nicht zulässig sind*
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

c. Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Je Gebäude sind in den Gebieten MI, WA 1 - 3 und WA 5 - 9 maximal 4 Wohneinheiten zulässig. In WA 11 sind nur Gebäude mit min. 6 WE zulässig.

2. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

a. Zweckbestimmung "Schule"

Zulässig sind:
- Anlagen und Einrichtungen für schulische Zwecke, sowie Spiel- und Sportanlagen
- der Versorgung dienende Anlagen und Gebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnung für Betriebspersonal

b. Zweckbestimmung "Kindertagesstätte"

Zulässig sind:
- Anlagen für die Betreuung von Kindern, sowie Spiel- und Sportanlagen
- Stellplätze (nicht öffentlich)
- der Versorgung dienende Anlagen und Gebäude

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

a. GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) gemäß § 19 BauNVO

| | |
|---|---|
| *WA 1, WA 8, WA 9* | **0,35** |
| *WA 2 - 7, WA 10 - 11, MI* | **0,4** |

b. GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) gemäß § 20 BauNVO

| | |
|---|---|
| *WA 1, WA 8, WA 9* | **0,7** |
| *WA 2 - 7, WA 10 - 11, MI* | **0,8** |

c. VOLLGESCHOSSE (VG) gemäß § 20 BauNVO

| | |
|---|---|
| *WA1 - WA 11, MI* | II |

d. BAUWEISE gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

| | |
|---|---|
| *WA 1 - WA 9, WA11, MI* | **o - offene Bauweise** |
| WA 10 | **g - geschlossene Bauweise** |

4. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

- Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen sind für jedes Grundstück mittels Planzeichen (II - 15.10) eindeutig festgesetzt. Die Bezugspunkte beziehen sich auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche. Liegt der Bezugspunkt auf einer bestehenden Grundstücksgrenze ist mittels Pfeil eindeutig bestimmt, auf welches Grundstück er sich bezieht.
- Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK RB EG) über dem Bezugspunkt darf den per Buchstabe in der Planzeichnung (s. II - 15.10) festgesetzten Wert nicht überschreiten:

| | | | |
|---|---|---|---|
| a: | 0,50 m | b: | 1,00 m |
| c: | 1,50 m | d: | 2,00 m |
| e: | 2,50 m | f: | 3,00 m |
| g: | 3,50 m | h: | 4,00 m |
| i: | 4,50 m | | |

- Die Gebäudehöhe ist definiert als Abstand zwischen Oberkante Erdgeschossrohfußboden (OK RB EG) und obersterm Gebäudeabschluss (z.B. First, Oberkante Attika, etc.). Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen mit 9,00 m, gemessen ab OK RB EG, festgesetzt. Im Bereich WA 10 ist eine Gebäudehöhe von 13,00 m zulässig.

5. BAUGRENZEN, ABSTANDSFLÄCHEN

- Die im Plan festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen.
- Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO, sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. In den Bereichen WA1 - WA9 wird die Fläche für o.g. Anlagen auf insgesamt 20 m² begrenzt.
- Werden nach der BayBO größere Abstandsflächen erforderlich, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.

6. BEFESTIGTE FLÄCHEN

Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind zu minimieren. Zufahrten, Wege, sowie offene PKW-Stellplätze sind als Pflasterbelag auszuführen. Beton- oder Asphaltbeläge sind nicht zugelassen.

7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

a. Dachgestaltung

- Die zulässigen Dachformen für Hauptgebäude in den verschieden Teilgebieten sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

| | |
|---|---|
| WA 1 | SD, WD, PD |
| WA 2, WA 6 - 9 | SD, WD |
| WA 3 - 5 | alle |
| WA 10 | SD, 45 - 52° Dachneigung |
| WA 11 | alle, außer FD |
| MI | SD |

- Nebengebäude im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind in allen Gebieten auch mit Flachdächern zulässig.
- Zulässig sind nur Eindeckungen in den Farben rot, braun, schwaz oder anthrazit (in Anlehnung an die entsprechenden RAL-Farben). Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003, 2010, 3001, 4008, 4010, 5005, 6032), RAL-Leucht- und RAL-Perlfarben, sowie reflektierende oder spiegelnde Materialien ist nicht zulässig.

b. Fassadengestaltung

- Nicht zugelassen sind Beikleidungen aus Kunststoff- oder Zementfasserplatten, Metallische Beikleidungen, sowie Beikleidungen aus glänzenden oder polierten Platten oder Fliesen.
- Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie reflektierender und/ oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.

c. Einfriedungen

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Einfriedungen, die als Mauern ausgebildet werden, bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Darauf kann bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m ein Zaun gesetzt werden.

8. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUM ERHALT UND ZUR PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

a. DURCHGRÜNUNG DER GRUNDSTÜCKE

- Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.
- Kies- und Schottergärten sind unzulässig. Darunter sind Kies- und Schotterflächen mit einer Größe von insgesamt mehr als 20,00 m² und mit weniger als 70 % Begrünung zu verstehen.

b. PFLANZGEBOTE

Öffentliche und private Pflanzungen sind entsprechend der Darstellungen in der Planzeichnung umzusetzen. Ausschließlich zugelassen sind heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (z.B. Hainbuche, Linde, Ahorn), sowie Hochstamm-Obstbäume (z.B. Walnuss, Birne). Die Standorte sind in ihrer Lage nicht bindend.

## IV. HINWEISE

1. GARAGEN- UND STELLPLATZSATZUNG

Es gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung des Marktes Mühlhausen (in Kraft getreten am 19.02.2022), sowie der zugehörigen Änderungssatzung (am 03.12.2022 in Kraft getreten).

2. SONNENKOLLEKTOREN, PHOTOVOLTAIKELEMENTE

Zur Schonung der natürlichen Ressourcen wird der Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen empfohlen. Die Kollektoren sollten in den Dachflachen symmetrisch angeordnet werden.

3. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Die Versorgungsleitungen für Fernmeldeanlagen, Rundfunk usw. sind innerhalb des Planungsbereiches unterirdisch zu verlegen.

4. REGENWASSER

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser sollten die Niederschlagswasser von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und einer Nutzung als Gartenwasser oder Brauchwasser (Grauwasser im Haushalt zugeführt oder auf dem Grundstück versickert werden.

5. GRUNDWASSER / GEWÄSSER

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen festgestellt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht.

Durch das neue Baugebiet können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Gegf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

- BAHNSTRECKE

  Aufgrund der Nähe zur bestehenden Bahnstrecke Frensdorf-Schlüsselfeld wird empfohlen, Schlafräume auf den Grundstücken nördlich der Bahnstrecke in nördliche Richtung anzuordnen. Falls dies nicht möglich ist, sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II in diesen Räumen empfehlenswert.

- BETRIEB VON HAUSTECHNISCHEN ANLAGEN

  Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten für alle Anlagen (inkl. haustechnischen Anlagen) folgende Richtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

| | | *WA* | *MI* |
|---|---|---|---|
| **tags** | (06:00 - 22:00) | 55 dB(A) | 60 dB(A) |
| **nachts** | (22:00 - 06:00) | 40 dB(A) | 45 dB(A) |

  Die Sicherstellung über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern.

- LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE

  Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgeübt durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

6. BEPFLANZUNG IM BEREICH DER GLEISANLAGEN

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. ä.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Bahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.

## V. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **05.07.2022** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Nord 2022 in Mühlhausen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **05.07.2022** hat in der Zeit vom **19.09.2022** bis **21.10.2022** stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am **09.09.2022** im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt an der Aisch.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von **05.07.2022** hat in der Zeit vom **19.09.2022** bis **21.10.2022** stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **13.12.2022** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **06.02.2023** bis **10.03.2023** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am **27.01.2023** im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt an der Aisch.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **13.12.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **06.02.2023** bis **10.03.2023** beteiligt.

6. Die Marktgemeinde Mühlhausen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **14.03.2023** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Nord 2022" in Mühlhausen in der Fassung von **14.03.2023** als Satzung beschlossen.

Mühlhausen, 16.03.2023 — Klaus Faatz, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Mühlhausen, 22.03.2023 — Klaus Faatz, Erster Bürgermeister

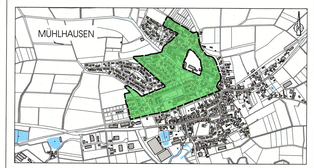
8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 24.03.2023 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Mühlhausen, 22.03.2023 — Klaus Faatz, Erster Bürgermeister

96172 MARKTGEMEINDE MÜHLHAUSEN

**AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 "NORD 2022" IN MÜHLHAUSEN**

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB




BAUHERR: **MARKT MÜHLHAUSEN**
VG-HÖCHSTADT
BAHNHOFSTRASSE 18
91315 HÖCHSTADT / AISCH

14.03.2023 DATUM — UNTERSCHRIFT

**VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG**
GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT /A.
TELEFON 09193/5010-0, FAX 09193/5010-50
SANKT JOHANNIS 13, 91056 ERLANGEN
TELEFON 09131/401500, FAX 09131/ 407544

14.03.2023 DATUM — UNTERSCHRIFT

| | | | |
|---|---|---|---|
| AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 "NORD 2022" IN MÜHLHAUSEN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13A BauGB | | UNTERLAGE | 1 |
| | | BLATT-NR. | - |
| | | PROJEKT-NR. | 222906 |
| | | PLANFLÄCHE | 1.14 m² |
| PLANUNGSPHASE | **SATZUNGSBESCHLUSS** | | |
| | | ENTW. | 14.03.2023 SCHEIDIG |
| MAßSTAB | 1 : 1.000 | GEPR. | 14.03.2023 SCHREIBER |

PLOTDATUM 13.03.2023

Z:\222906_1_MHL_BP\04_MH\BP_NORD_2022\05_BAULEITPLAN\02_ENTWURF\222906_MHL_BP_MÜHLHAUSEN_NORD_2022_20230313.DWG