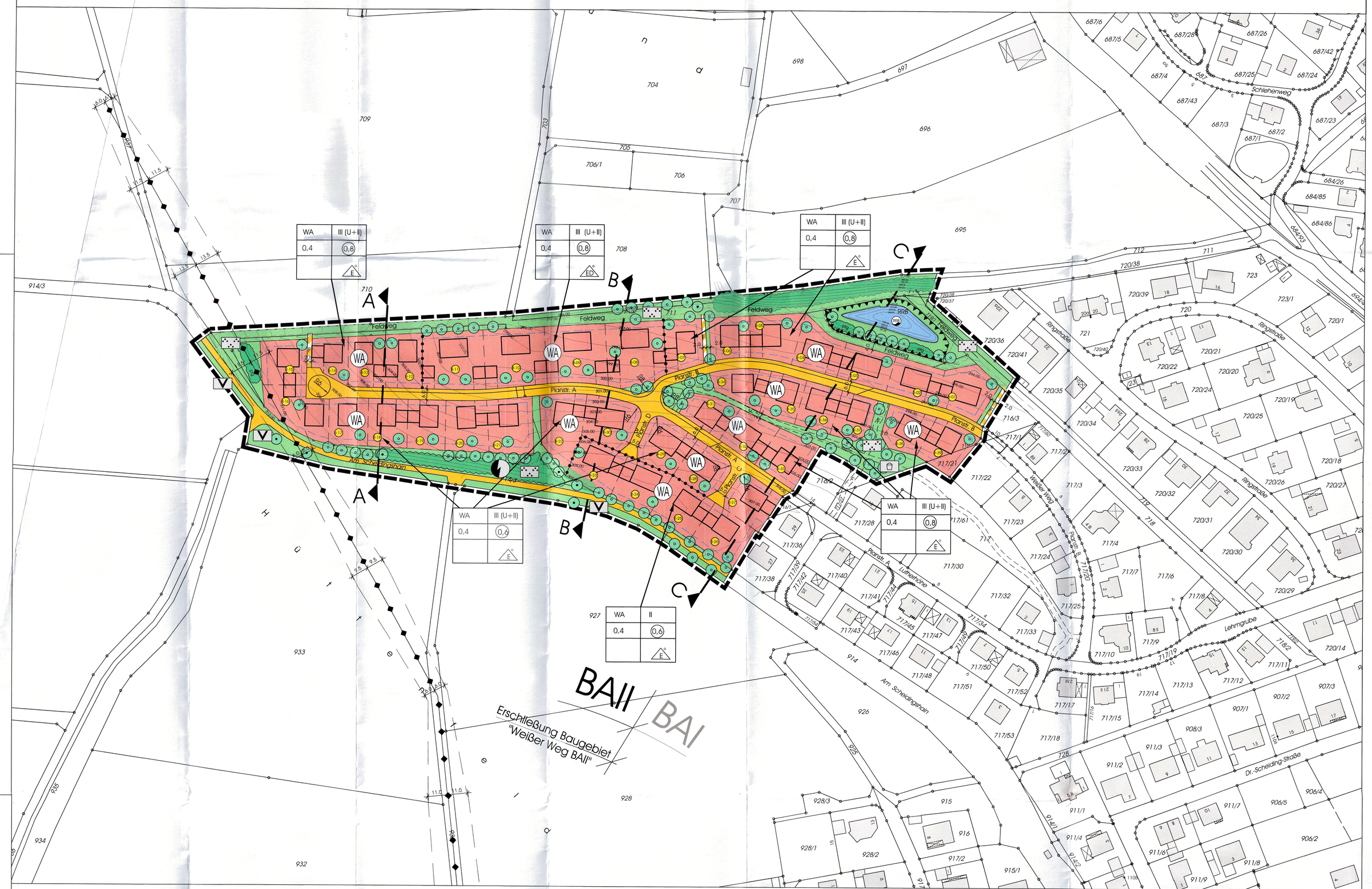
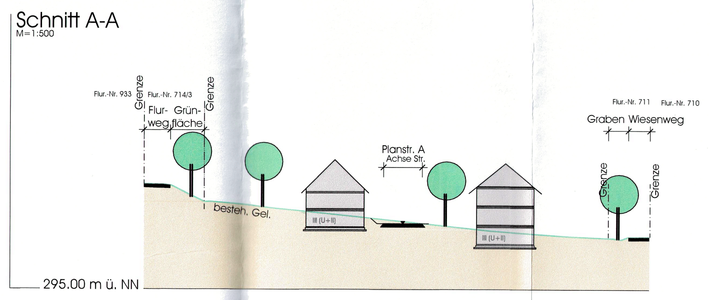
MARKT MÜHLHAUSEN
LANDKREIS
ERLANGEN - HÖCHSTADT

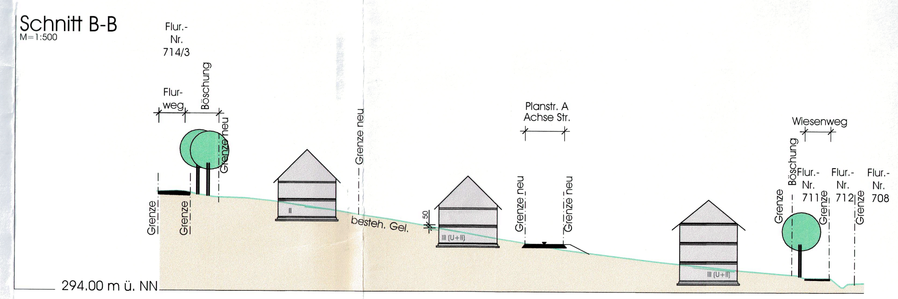
3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.11
„WEIßER WEG "
(BAUABSCHNITT II)



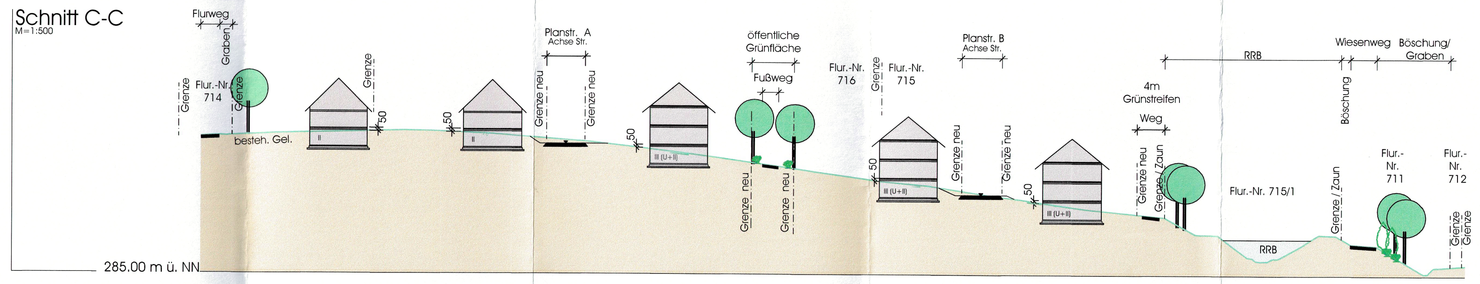
Schnitt A-A
M=1:500



Schnitt B-B
M=1:500

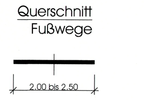


Schnitt C-C
M=1:500

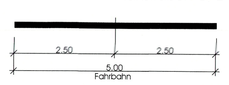


Straßenquerschnitte
M= 1: 100

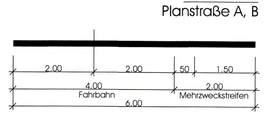
Querschnitt Fußwege



Querschnitt Planstraßen C, D



Querschnitt Planstraße A, B



A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden. WA

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A Art der baulichen Nutzung
B Zahl der Vollgeschosse (Maximal)
C Grundflächenzahl GRZ
D Geschoßflächenzahl GFZ
E Dachneigung
F Bauweise

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = II — II

2.2.2 Maximal III Vollgeschosse zulässig: Z = III (U+II) — III (U+ II)
Das dritte Vollgeschoss ist nur im Untergeschoss zulässig.

2.3 Grundflächenzahl GRZ
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO) — z.B. 0,4

2.4 Geschossflächenzahl GFZ
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO) — z.B. 0,8

2.5 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.5.1 Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) darf bergseitig maximal 0,5 m höher als das natürliche Gelände (vor Bauaushub) an der am höchsten liegenden Gebäudecke sein.

2.5.2 Traufhöhen (gelten für alle Dachformen): gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (siehe Punkt B, Abschnitt 4).

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO) — O

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig. — E

3.1.2 Nur Einzel und Doppelhäuser zulässig. — ED

3.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

3.3 Flachdächer
Bei Flachdächer gelten die jeweiligen Festsetzungen max. Traufhöhe als oberster Abschluss des Gebäudes.

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßen mit Mehrzweckstreifen (nur als Vorschlag)

4.2 Fußweg — FW

4.3 Fußweg in den Grünflächen (als Vorschlag) — FW

4.4 Landwirtschaftlicher Weg — (Bu-Grünf.)

4.5 Maßzahlen — 6.0

4.6 Einmündungsradius — z.B. RR

5. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Trafostation — T

6. Hauptversorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Bestehende Freileitung 20 KV mit beidseitiger Baubeschränkungszone (Bemaßung auf Planeintrag). Bei einer Bebauung innerhalb der Baubeschränkungszone ist das Merkblatt (Auszug aus VDE 0210) u. a. bezüglich der zulässigen Bauhöhen zu beachten. Ein Gutachten zur Belastung durch elektromagnetische Felder in Leitungsnähe ist bei Bedarf durch die Bauantragsteller selbst einzuholen. 20kV — 20kV

7. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen

7.2 Parkanlagen

7.3 Spielplatz

7.4 Straßenbegleitgrün — V

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Regenwasserrückhaltebecken — RRB

8.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichen Grund zu verlegen.

9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Bestehende Baumpflanzungen. Diese Bäume sind zu erhalten.

9.2 Bestehende Heckenpflanzungen. Dieser Bewuchs ist zu erhalten.

9.3 Planzgebote für Bäume innerhalb der öffentlichen Grünflächen und der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind einheimische großkronige Laubbäume, auf den Privatflächen auch Obstbäume gem. Pflanzliste 1.1 und 1.3 im Anhang der Begründung. Die entsprechenden Planeintrage sind lagemäßig nicht bindend.

9.4 Planzgebote für Sträucher innerhalb der öffentlichen Grünflächen. Zu verwenden sind einheimische Gehölze gem. Pflanzliste 1.2 im Anhang der Begründung.

9.5 Für die Gestaltung der privaten Gartenflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger oder zwei kleinkronige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen. Die entsprechenden Planeintrage sind lagemäßig nicht bindend.

9.6 Versiegelungen: Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden. Die Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubauen.

10. Sonstige Planzeichen

10.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

10.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches BAII
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

10.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches BAI
(Festsetzungen entsprechend Bebauungsplan BAI)

11. Allgemeine Feststetzungen

11.1 Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr.11 behalten für den Geltungsbereich des BA I weiterhin ihre Gültigkeit.
Festsetzungen welche im Rahmen dieser Änderung nicht behandelt werden bleiben unverändert gültig.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Wohngebäude

1.1 Dachform
Es sind alle Dachformen zulässig.

1.2 Dachneigung
Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten Traufe- und Firsthöhen eingehalten werden. Die Obergrenze der Dachneigung wird durch die maximale Firsthöhe (siehe Punkt A 2.5) definiert.

1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Es sind alle Dacheindeckungen zulässig. Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung sind zu beachten. Die Gesamtlänge der Gauben darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,50 m. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zugelassen. Bei einer Dachneigung von weniger als 30° sind keine Gauben zulässig.

1.4 Geländeanpassung

1.4.1 Abgrabungen

	bergseitig	talseitig
II	bis max. 30 cm unter EFOK	bis max. 100 cm unter EFOK
(III) (U+II)	bis max. 30 cm unter EFOK	bis max. 30 cm unter KFOK

1.4.2 Auffüllungen

	bergseitig	talseitig
II	bis max. EFOK	bis max. EFOK
(III) (U+II)	bis max. EFOK	bis max. KFOK

Die Verbindung an den seitlichen Hauswänden muss mindestens ab der Mitte des Gebäudes zur bergseitigen Außenwand hin stetig als gerade Böschungslinie erfolgen.

Das natürliche Gelände ist weitestgehend beizubehalten und dort durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhohte Terassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.

Die Höhendifferenz zum Fahrbahn- oder Gehwegrand bzw. zum benachbarten Grundstück müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.

2. Garagen und Carports

2.1 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Baufächen zulässig, soweit sie der BayBO Art. 6 und der BauNVO § 12 entsprechen. Eine Ausnahme bildet der Punkt B 2.5.

2.2 Dachform
Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die max. Firsthöhe bei Garagen beträgt 6,00 m ab Fußbodenoberkante.

2.3 Gestaltung
Begrünte Dächer sind zulässig. Der Stauraum vor den Garagen und Carports darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur eingetteldet werden, wenn die Öffnung ferngesteuert vom Fahrzeug aus erfolgen kann.

2.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten, vor Carports 1,0 m. Hierfür darf die Baugrenze zu den Verkehrsflächen entsprechend überschritten werden.

2.5 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich. Die nach Art. 6 BayBO für Baugrundstücke, bei denen das natürliche Gelände im Bereich der Garagenzufahrt fiefer als die sie erschließende Straße liegt, gilt abweichend folgendes:

Die nach Art. 6 BayBO für Garagen an der Grenze zulässige mittlere Wandhöhe von bis zu 3 m darf um bis zu 1 m überschritten werden, dabei sind Auffüllungen im Bereich Straße - Garagenzufahrt zulässig. Die Höhe der Fußbodenoberkante der Garage darf die Höhe der sie erschließenden Straße nicht um mehr als 0,10 m überschreiten.

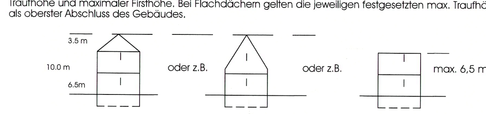
2.6 Stellplätze
Für jede Wohneinheit sind zwingend zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen (in Garagen, Carports oder Stellplätze auf Privatgrundstücken).

3. Einfriedung zu den öffentlichen Flächen hin
Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschl. Sockel wird auf max. 1,0 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken.

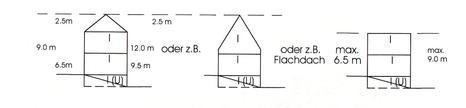
4. Höhenentwicklung der Gebäude in Abhängigkeit von
Geschosszahl, Traufhöhen und Firsthöhen für verschiedene Dachformen (Beispiele für eine Hausbreite von 10 m)

A) *Alle Dachformen außer Pultdächer*

Feststetzung: II
Traufhöhe max. 6,50 m
Firsthöhe max. 10,00 m
Bei allen Dachformen außer Pultdach (Definition „Pultdach" siehe Punkt B).
Keine Festsetzung von Dachneigungen. Diese ergeben sich aus der Kombination von Gebäudebreiten, Traufhöhe und maximaler Firsthöhe. Bei Flachdächern gelten die jeweiligen festgesetzten max. Traufhöhen als oberster Abschluss des Gebäudes.

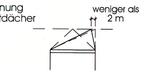


Feststetzung: III (U+II)
Traufhöhe bergseitig max. 6,50 m
Traufhöhe talseitig max. 9,00 m
Firsthöhe bergseitig max. 10,00 m
Firsthöhe talseitig max. 12,00 m
Bei allen Dachformen außer Pultdach
(Definition „Pultdach" siehe Punkt B).
Keine Festsetzung von Dachneigungen. Diese ergeben sich aus der Kombination von Gebäudebreiten, Traufhöhe und maximaler Firsthöhe. Bei Flachdächern gelten die jeweiligen festgesetzten max. Traufhöhen als oberster Abschluss des Gebäudes.



B) Pultdächer
Definition „Pultdächer" im Sinne des Bebauungsplanes:
Der Firstverlauf liegt weniger als 2 m von der traufseitigen Außenwand entfernt.

Schemazeichnung Firstverlauf Pultdächer



Feststetzung: II
Traufhöhe max. 6,5 m
Firsthöhe max. 8,0 m
Keine Festsetzung von Dachneigungen. Diese ergeben sich aus der Kombination von Gebäudebreiten, Traufhöhe und maximaler Firsthöhe.

Feststetzung: III (U+II)
niedrigere Traufseite talseitig:
Traufhöhe talseitig max. 9,00 m
Firsthöhe talseitig max. 11,00 m
Firsthöhe bergseitig max. 8,00 m

niedrigere Traufseite bergseitig:
Traufhöhe bergseitig max. 6,50 m
Firsthöhe bergseitig max. 8,00 m
Firsthöhe talseitig max. 11,00 m

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Höhenlinien — 515
4. Flurstücksnummern — z.B. 720
5. Bestehende Bauliche Anlagen (Hauptgebäude, Nebengebäude)
6. Bebauungsvorschlag
7. Schnittlage — A
8. Grundstücksnummerierung — 8.1
9. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
10. Es wird angeregt, Dächer und Fassaden zu begrünen.
11. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.
12. Baustoffe dieren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Einsatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.
13. Denkmalpflege
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG.
14. Gemäß "Technicher Anleitung zum Schutz gegen Lärm" vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an bewohnten fernden Wohnräumen:
Immissionsort: Allgemeines Wohngebiet (WA)
tags: (06:00 - 22:00 Uhr) 55 dB(A)
nachts (22:00 - 06:00 Uhr) 40 dB(A)
Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegen den jeweiligen Betrieben.

VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.12.2014 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Weißer Weg BA II " beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.01.2015 durch Abdruck im Amts- u. Mitteilungsblatt NR. 948 ortsüblich bekannt gemacht.

(Siegel) Mühlhausen, den 06. Nov. 2015 (Foatz, 1. Bürgermeister)

Zu dem Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 16.12.2014 wurden die Bürgerinnen und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.01.2015 bis 18.02.2015 beteiligt.

(Siegel) Mühlhausen, den 06. Nov. 2015 (Foatz, 1. Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.12.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.012.015 bis 18.02.2015 öffentlich ausgelegt.

(Siegel) Mühlhausen, den 06. Nov. 2015 (Foatz, 1. Bürgermeister)

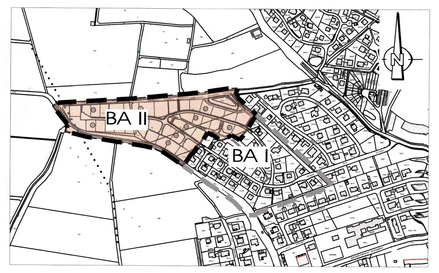
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 24.03.2015 den Bebauungsplan gem. §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 24.03.2015 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Mühlhausen, den 06. Nov. 2015 (Foatz, 1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 26. 06. 2015 im Amtsblatt Nr. 9/ 6 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Mühlhausen, den 06. Nov. 2015 (Foatz, 1. Bürgermeister)

MARKT MÜHLHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN "WEIßER WEG"
"WEIßER WEG"
(BAUABSCHNITT II)



BAUHERR: MARKT MÜHLHAUSEN
VG HÖCHSTADT / AISCH
BAHNHOFSTRASSE 18
91315 HÖCHSTADT / A.

DATUM — UNTERSCHRIFT

VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG
GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT/A.
TELEFON 09193/6443 UND 4150, FAX 09193/8604
SANKT JOHANNIS 10, 91056 ERLANGEN
TELEFON 09131/407500, FAX 09131/4075444
HAUPTSTRASSE 21, 96193 POMMERSFELDEN
TELEFON 09548/8044, FAX 09548/1649

24.03.2015.
DATUM — UNTERSCHRIFT

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 „WEIßER WEG " (BAUABSCHNITT II)		UNTERLAGE	01
		PLAN-NR.	01
		REG.-NR.	
		PLANFLÄCHE	1,07 m²
BEBAUUNGSPLAN		ENTW.	24.03.2015 SCHREIBER
PLANUNGSPHASE	BAULEITPLANUNG	GEZ.	24.03.2015 JAKOB
MAßSTAB	1:1.000	GEPR.	24.03.2015 V. MAIER

Z:\14295_H_VM_BNr_N11_Weiberweg\01_BNr11-ÄEN9_H_2015-0323_BNr_Weißer Weg.dwg