

**I. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

Legend for plan symbols: Flurnummern, Flurstücksgrenzen, Gebäude, geplante Grundstückseinteilung, Höhenlinien, Bestandsgelände, Nummerierung der Bauparzellen, geplante Straßenführung.

**II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (MDW)
3. BALWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
3.5. Baugrenze

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE table with columns 1-7 and rows 1-7.

- 6. VERKEHRSFLÄCHEN
6.1. Straßenverkehrsflächen
6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- 9. GRÜNFLÄCHEN
9. Private Grünflächen
9. Öffentliche Grünflächen

- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO
Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbstätigen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie Schrank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
Anzahl an Wohneinheiten
Je Grundstück bzw. Hauptgebäude sind maximal 4 Wohneinheiten zugelassen.

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO: 0.4
Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO: 0.8
Vollgeschosse (VG) gem. § 20 BauNVO: II
Baumweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO: o - offene Bauweise

- 3. BAUGRENZEN, ABSTANDSFÄCHEN
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 sind auch außerhalb der durch Planzeichen (Baugrenze) festgesetzten überbaubaren Grundstücksfächen unter Berücksichtigung der BayBO zulässig, sofern eine Fläche von insgesamt 25 m² nicht überschritten wird.

- 4. DACHFORM, DACHNEIGUNG
Für Hauptgebäude ist die Errichtung eines Sattel- oder Walmdaches zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 20° betragen.
Für Nebengebäude wird keine Dachform und Dachneigung festgesetzt.

- 5. BEFESTIGTE FLÄCHEN
Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind zu minimieren.
Die Garagenzufahrten, Stauräume, sowie die offenen PKW-Stellplätze sind mit einem versickerungs-fähigen Belag oder einem Belag mit versickerungs-fähigen Fugen (Rasenpflaster, Drainpflaster oder dergleichen) auszubilden.

**6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

Table with 3 columns: WE <= 50 m² WF, WE > 50 m² WF, zusätzlich (für Besucher). Rows: Einfamilienhaus, Doppelhaus, Mehrfamilienhaus.

**7. BEGRÜNNUNG, GRÜNORDNUNG**

- a. DURCHGRÜNNUNG DER GRUNDSTÜCKE
Unbebaute Grundstücksfächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.
b. HAUSBÄUME
Ausschließlich zugelassen sind heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (z.B. Hainbuche, Linde, Ahorn), sowie Hochstamm-Obstbäume (z.B. Walnuss, Birne).
c. BAUFELD
Baufeldfreimachung, Pflegemaßnahmen, Rodungen und Gehölzrückschnitte sind außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.10. - 28.02. durchzuführen.

**8. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über der fertigen Straßenoberkante am Bezugspunkt liegen.
Die Bezugspunkte des jeweiligen Baugrundstückes sind dem Planblatt zu entnehmen. Dem Bauantrag ist der entsprechende Schnitt mit Eintragung der Höhenkoten der Straßenoberkante am Bezugspunkt sowie für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens und des Firstes beizufügen.

**9. GRUNDWASSER**

**10. AUSSENWANDBEKLEIDUNG**

**11. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG**

**12. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

**IV. HINWEISE**

**1. SONNENKOLLEKTOREN, PHOTOVOLTAIKELEMENTE**

**2. VERSORGNUNGSLIHTUNGEN**

**3. REGENWASSER**

**4. DACHFORM, DACHNEIGUNG**

**5. BEFESTIGTE FLÄCHEN**

Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Um eine Verwechslung von Regenwasser mit Trinkwasser auszuschließen, ist die Kennzeichnung der Entnahmestelle mit „Kein Trinkwasser“ notwendig.

**4. GRUNDWASSER / GEWÄSSER**

Durch das neue Baugelbiet können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verfallen. Ggfs. 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 Stauansä in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

**5. IMMISSIONSSCHUTZ**

Table with 3 columns: tags, nachts, MD. Rows: (06:00 - 22:00), (22:00 - 06:00), 60 dB(A), 45 dB(A).

Die Sicherstellung über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

**6. BODENSCHUTZ**

**7. BODENFUNDE, BODENDENKMALE**

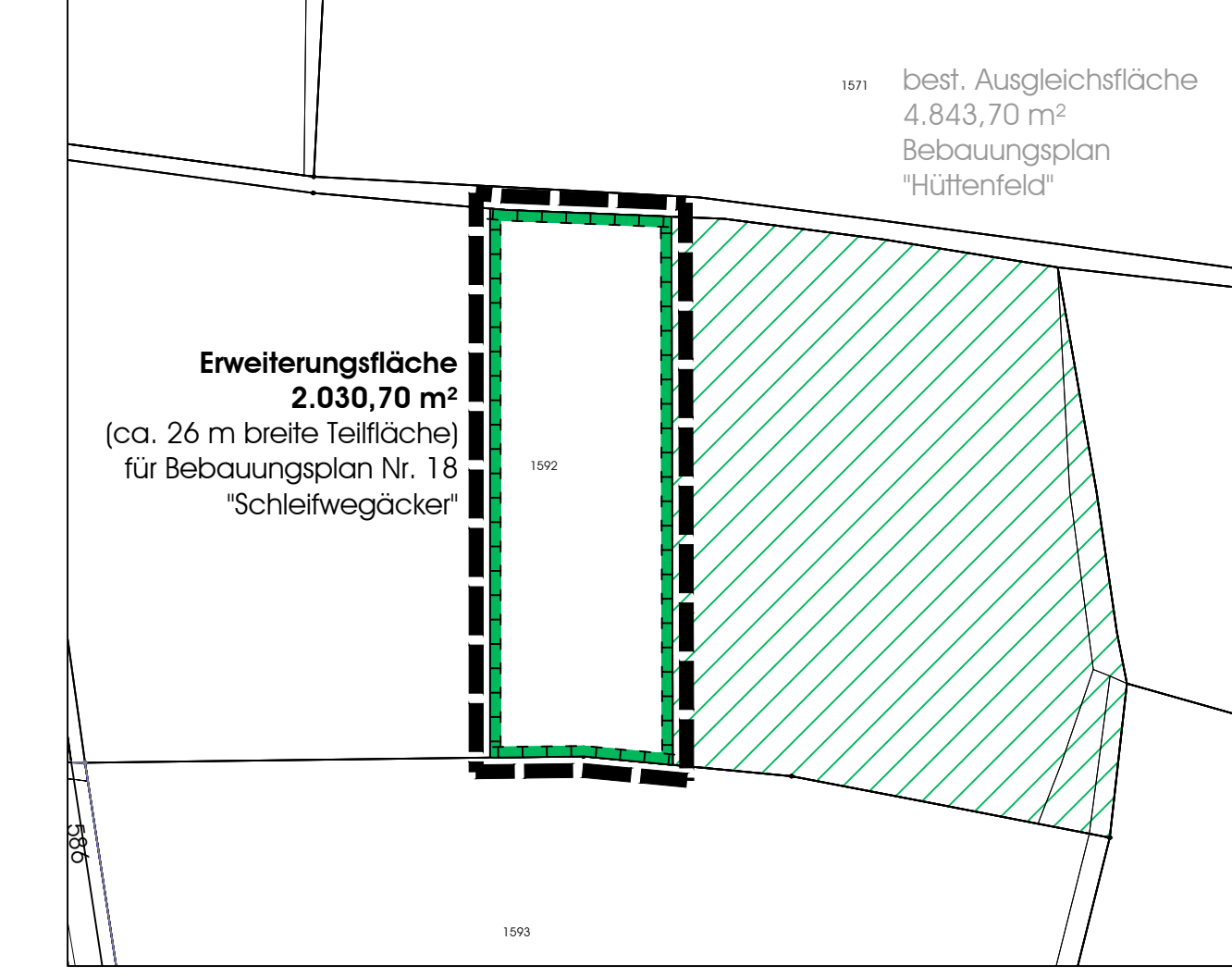
**8. LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN**

**V. AUSGLEICHSMASSNAHME**

Es werden Ausgleichsfächen im Umfang von 2.030,70 m² benötigt. Diese werden auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 1592, Gemarkung Steppach, Gemeinde Pommerfelden festgesetzt:

Ausgangszustand: intensiv genutzte Ackerfläche
Zielzustand: extensiv genutztes Grünland
Konzept des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken vom Juli 2018, abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Den Eingriffsgrundstücken Fl.Nr. 69, 96/1, 112, 113 Gemarkung Schirnsdorf, im Geltungsbereich werden die Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 2.030,70 m² auf dem Grundstück Fl.Nr. 1592, Gemarkung Steppach Gemeinde Pommerfelden, zugeordnet.



**VI. WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN**

Begründung: Valentin Maier Bauingenieur AG in der Fassung vom 21.12.2021

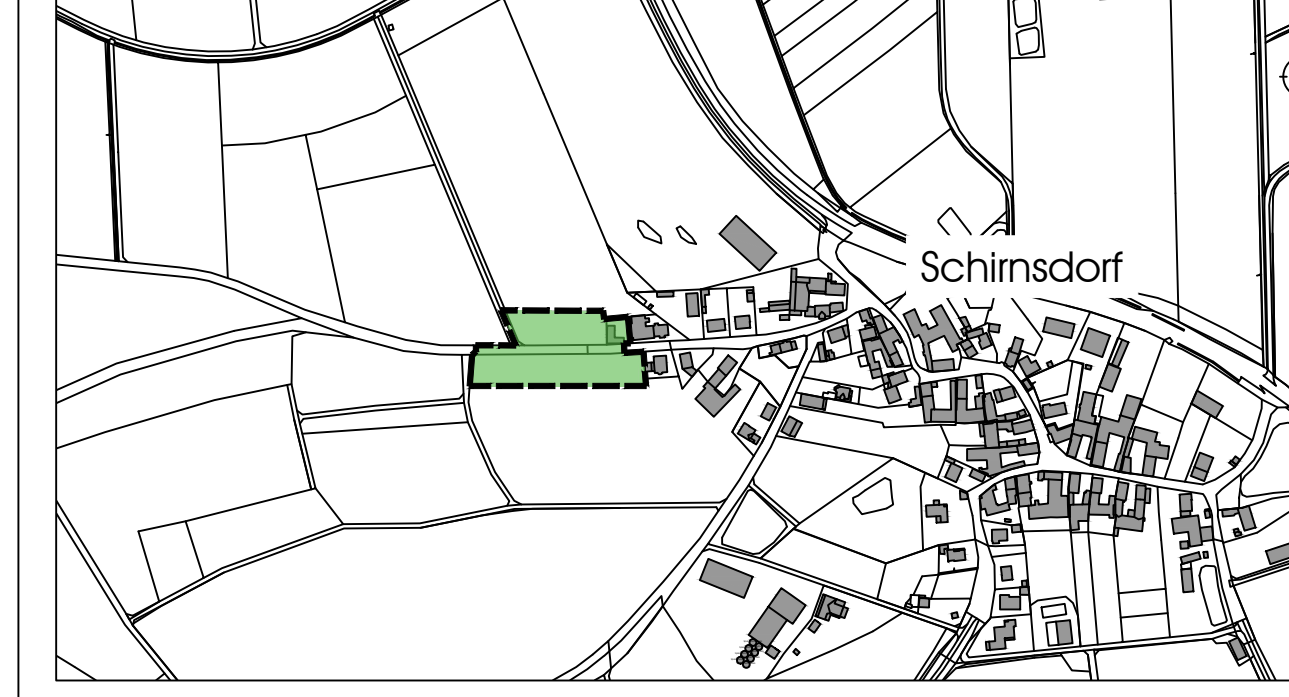
**VII. VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.02.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 'Schleifwegäcker' im Ortsteil Schirnsdorf im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BAUGB beschlossen.
3. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke, sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung durch Auslegung der Planunterlagen in der Fassung vom 02.02.2021 fand im Zeitraum vom 03.05.2021 bis 21.05.2021 statt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.02.2021 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.05.2021 bis 02.07.2021 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 23.04.2021 im Amtsblatt der VG Höchststadt a.d.A.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.05.2021 bis 02.07.2021 beteiligt.
6. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 21.12.2021 den Aufstellungsbeschluss vom 02.02.2021 geändert und den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.12.2021 gebilligt. Die Bekanntmachung erfolgte am 28.01.2022 im Amtsblatt der VG Höchststadt a.d.A.
7. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke, sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung und die anschließende Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand durch Auslegung der Planunterlagen in der Fassung vom 21.12.2021 im Zeitraum vom 31.01.2022 bis 25.03.2022 statt. Die Bekanntmachung erfolgte am 28.01.2022 im Amtsblatt der VG Höchststadt a.d.A.
8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2022 bis 25.03.2022 beteiligt.
9. Die Marktgemeinde Mühlhausen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom XX.XX.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 'Schleifwegäcker' im Ortsteil Schirnsdorf in der Fassung vom XX.XX.2021 als Sitzung beschlossen.

Mühlhausen, Klaus Foatz, Erster Bürgermeister
10. Ausgefertigt: Mühlhausen, Klaus Foatz, Erster Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Mühlhausen, Klaus Foatz, Erster Bürgermeister

96172 MARKTGEMEINDE MÜHLHAUSEN
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 'SCHLEIFWEGÄCKER' IM ORTSTEIL SCHIRNSDORF IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB



MARKT MÜHLHAUSEN
VG HOCHSTADT
BAHNHOFSTRASSE 18
91315 HOCHSTADT / ASCH
VALENTIN MAIER BAUINGENIEUR AG
GROSSE BAUERWASSE 99, 91315 HOCHSTADT / A.
TELEFON 09193/50151-0. FAX 09193/50151-50

Table with columns: DATUM, UNTERSCHRIFT, UNTERSCHRIFT, UNTERSCHRIFT. Rows: 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18, PLANPHASE, MASSSTAB.

21.12.2021, 11\_MH\_L\_ÄND\_BPL\_SCHLEIFWEGÄCKER\_SCHIRNSDORF05\_BAULEITPLANUNG02\_AUSLEGUNG - N\_AND\_0202\_212861\_MH\_L\_ÄND\_BPL\_SCHLEIFWEGÄCKER\_20211221.DWG