

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

## Mühlhausen „Breitling“

### Textliche Festsetzungen und Hinweise (Teile B und C)



#### Gemeinde Mühlhausen

1. Bürgermeister Dr. Martin Hundsdorfer

Bahnhofstraße 7

92360 Mühlhausen

Mühlhausen, den .....

Stempel/Unterschrift

#### Planverfasser Vorhabenbezogener Bebauungsplan :

**BERNHARD BARTSCH** ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE  
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

#### Vorhabenträger und Vorhaben- und Erschließungsplanung :

Stefanie Böhm, Mühlhausen

#### Vorentwurf in der Fassung vom 23.10.2023

Verfahren nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB

## 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig ist im Geltungsbereich gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan:

- Eine Schank- und Speisewirtschaft mit bis zu 50 m<sup>2</sup> Gastflächen
- Die vorübergehende Beherbergung des Betriebsinhabers
- Kleintierhaltung
- Garten- und Freibereiche für den Hauptnutzungszweck
- Untergeordnete Nebenanlagen, die dem Hauptnutzungszweck dienen
- Stellplätze im erforderlichen Umfang

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO)

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 als Höchstmaß.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNV ist zulässig.

*Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob statt einer GRZ eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird*

#### 1.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im **Geltungsbereich** ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Definition Vollgeschoss gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO in der aktuellen Fassung:

*„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort:*

*Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“*

### 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) und Abstandsflächen (§9 Abs. 1 Nr.2a BauGB)

#### 1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich ist eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

#### 1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

#### 1.3.3 Abstandsflächen

Für die Ermittlung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

## **1.4 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)**

### **1.4.1 Private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Zufahrt**

Die private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Zufahrt ist in der Planzeichnung festgesetzt. Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

### **1.4.2 Private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Stellplätze**

Die private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Stellplätze ist in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

## **1.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)**

### **1.5.1 Dächer**

Im Geltungsbereich sind nur Satteldächer zulässig.

Es sind nur ziegelrote bis rotbraune mit kleinteiligen Dachelementen zulässig.

Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren sind zulässig.

### **1.5.2 Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände (§ 9 Abs. 16c BauGB)**

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser wasserdicht ausgebildet werden oder so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

### **1.5.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind unter Beachtung des Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchstabe g BayBO ausschließlich an der Stätte der Leistungserbringung im Geltungsbereich zulässig.

Werbeanlagen müssen sich in Form, Größe, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen nur unterhalb der Trauflinien bzw. Attikalinien, angeordnet sein.

Blinkende Leuchtreklamen und Wechsellicht sind unzulässig.

### **1.5.4 Gestaltung und Bepflanzung unbebauter Fläche (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**

Nicht überbaute Flächen im Geltungsbereich sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Nicht zulässig sind wasserundurchlässige Versiegelungen wie Folien oder Vliese, die mit Splitt, Steinen, Schotter, Kies o. ä. überdeckt werden sowie Kunstrasenflächen.

Nicht zulässig ist die Abdeckung des vorhandenen oder aufgefüllten Bodens mit Splitt, Steinen, Schotter, Kies o. ä., wenn nicht mindestens 25% der abgedeckten Fläche mit Pflanzen bewachsen ist.

Davon ausgenommen sind Traufstreifen entlang von Gebäuden und Garagen sowie naturähnlich gestaltete Trockenbiotop

### **1.5.5 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Es sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

### **1.5.6 Einfriedungen**

Zulässig sind Einfriedungen ohne Sockel bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m.

Flächig geschlossene Wandscheiben, Mauern oder geschlossene Einfriedungselemente sind im Geltungsbereich unzulässig. Notwendige Stützwände und Lärmschutzwände fallen nicht unter den Begriff Einfriedungen.

Der Abstand von Zaununterkante zum Boden muss mindestens 10 cm betragen.

### **1.5.7 Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Es sind die bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt.

### **1.5.8 Leuchtmittelverwendung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit einer Lichttemperatur von 1.800 - 3.000 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

## **2. Textliche Hinweise und Empfehlungen (Teil C)**

*Ggf. im weiteren Verfahren*