

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Körnersdorf "Schwärz"

mit 26. Flächennutzungsplanänderung

Textliche Festsetzungen und Hinweise
(Teil B und C)



Gemeinde Mühlhausen

1. Bürgermeister Dr. Martin Hundsdorfer
Bahnhofstraße 7
92360 Mühlhausen

Planverfasser:

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

Fassung vom 12.08.2024

Verfahren nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Dorfgebiet (MD) - § 5 Abs. 2 BauNVO -

Im MD1 sind Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Ziff. 1-6 BauNVO zulässig

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe

Im MD2 sind Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Ziff. 1, 4 und 6 BauNVO zulässig

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- sonstige Gewerbebetriebe

Nach § 5 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im Dorfgebiet (MD1 und MD2) nicht zulässig.

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.

1.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im **MD1** sind maximal 2 Vollgeschosse 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 Nebenanlagen und Nebengebäude

1.4.1 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit § 12 Abs. 6) und Nebengebäude (nach § 14 BauNVO i.v. m. §23 BauNVO)

Im **MD1** werden zu Nebenanlagen und Nebengebäude keine Festsetzungen getroffen.

Im **MD2** sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur in den lt. Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen zulässig.

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

1.5.1 Zufahrtbereich auf private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Der Anschluss an bestehende öffentliche Verkehrsflächen ist als zulässiger Zufahrtbereich in der Planzeichnung festgesetzt.

1.6 Geh- Fahrt- und Leitungsrechte

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob und in welchen Bereichen Leitungstrassen erforderlich sind.

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

1.7.1 Dächer

Im **MD1** sind nur Satteldächer zulässig.

Es sind nur ziegelrote bis rotbraune mit kleinteiligen Dachelementen zulässig.

Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren sind zulässig.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen

1.8.1 Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Beläge / Deckschichten von privaten Verkehrs- und sonstig befestigten Flächen (u.a. Stellplätze und private Hofflächen und Terrassen) sind in Abhängigkeit der festgesetzten Grundfläche (GRZ) zulässig.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

1.8.2 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.

Bestehende Baum- und Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt.

Ergänzungen ggf. im weiteren Verfahren

2. Textliche Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

Ggf. im weiteren Verfahren