

Bebauungsplan

mit Grünordnungsplan

„Vogelslohe“ Wappersdorf

Textliche Festsetzungen und Hinweise (Teile B und C)



Gemeinde Mühlhausen

1. Bürgermeister Dr. Martin Hundsdorfer
Bahnhofstraße 7
92360 Mühlhausen

Mühlhausen, den

Stempel/Unterschrift

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: __.__.2024

Verfahren nach §§ 3 (1), 4(1) BauGB

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet in Teilflächen

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen

Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sind 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) 0,4 als Höchstmaß.

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

1.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

In den **WA1-3** sind maximal 2 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 abweichend offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser mit einer max. Gebäudelänge von 24 m zulässig.

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 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die genaue Lage ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.5 Höhenlage baulicher Anlagen (§9 Abs. 3 BauGB)

1.5.1 Allgemeines Wohngebiet

Höhenlage der Hauptgebäude

Für die Teilfläche **WA1** gilt:

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) beträgt 462,5 m üNN.

Für die Teilfläche **WA2** gilt:

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) beträgt 463,5 m üNN.

Für die Teilflächen **WA3** gilt:

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) beträgt 465 m üNN.

1.5.2 Geländegestaltung

Die natürlichen Geländehöhen sind an den Grenzen des Geltungsbereiches einzuhalten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist im Bereich der Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen das fertige Niveau der Grundstückskante an das fertige Höhenniveau der Erschließungsstraße anzupassen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Geländeänderungen bis zu einer Höhe von +/- 2,5 m zulässig. Bei Abgrabungen und Aufschüttungen über 0,5 m sind die nach Bayerischer Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

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

1.6.1 Dächer

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern mit mehr als 20° Dachneigung nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis braun oder hellgrau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein zulässig. Blecheindeckungen mit Dachneigungen unter 20° sind nur in metallischen, matten Farbtönen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig.

Nebenkörper können in abweichender Dachform und Dachneigung ausgeführt werden.

1.6.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind gem. Art. 57 Abs. 2 Punkt 4 BayBO als Schleppegauben und Satteldachgauben zulässig. Sie müssen sich nach Anzahl und Größe der Hauptdachfläche unterordnen. Der Mindestabstand zur Hauskante muss 1,50 m betragen.

Dachgauben sind als Standgauben mit einer max. Ansichtsfläche von 2,5 m², als liegende Gauben in einer max. Ansichtsfläche von 2,5 m² zulässig. Sie sind im inneren Drittel der Dachfläche zulässig, der Abstand zueinander muss mind. 1,0 m betragen. Es ist nur eine Gaubenform pro Dachseite zulässig. Dacheinschnitte wie z.B. Loggien u.ä. sind unzulässig.

Zwerchgiebel sind bei Satteldächern mit max. 40 % der Wandlänge der Hauptfassadenlänge und einem Mindestabstand von 2,50 m zur Hauskante zulässig. Der First der Zwerchgiebel muss mind. 1,0 m unter dem Hauptdachfirst liegen.

1.6.3 Anbauten

An- und Vorbauten (Balkone, Wintergärten, Erker, Standgiebel) sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen.

Eine Unterordnung liegt vor, wenn der Baukörper eine max. Vortretungstiefe von 2,5 m und eine Breite von max. 40 % der Wandlänge der jeweiligen Wand des Hauptbaukörpers aufweist.

1.6.4 Fassaden

Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände

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.

1.6.5 Wandhöhen, Gebäudehöhen, Dachneigungen

Die maximalen Wandhöhen sind in Abhängigkeit zur Dachform, gem. folgendem Abschnitt, festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossrohfußbodendeckenoberkante (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Bei einem höhenversetzten Erdgeschoss wird die jeweilige Wandhöhe der entsprechenden EFOK (gem. Regelbeispiel) gemessen. Die untere EFOK darf die maximale Wandhöhe der festgesetzten Wandhöhe der oberen Erdgeschossebene um max. 2 m überschreiten. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der EFOK der oberen Erdgeschossebene.

Höhenentwicklung der Hauptgebäude

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) getroffen:

Wandhöhe (WH) / Gebäudehöhe (GH)

In den **WA** sind zulässig:

Satteldach, Walmdach mit einer Dachneigung von 20° - 34°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 6,5 m, gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut von 9 m festgesetzt.

Satteldach, Walmdach mit einer Dachneigung von 38° - 45°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 4,8 m gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut von 9 m festgesetzt.

Pult-/versetztes Pult-/Zeltdach mit einer Dachneigung von 9° - 30°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 6 m, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 9 m für versetztes Pultdach und Zeltdach und 7,5 m für ein Pultdach festgesetzt.

Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5°

Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Attika von 7,6 m festgesetzt.

1.6.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nach den Vorschriften der BayBO und nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.

Die Werbeanlage muss unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden.

Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

1.6.7 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze, Hofflächen

Bei Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sind mind. 2 Stellplätze erforderlich.

Bei Einzelhäusern mit mehr als einer Wohneinheit sind folgende Stellplätze erforderlich:

Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz

Wohnungen von 41 bis 80 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze

Wohnungen ab 81 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze

Garagen und Carports gelten als Stellplatz beim Stellplatznachweis.

Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und dann auf ganze Zahlen aufzurunden.

Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5 m sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden.

Werden Garagen, Carports oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen auf oder an der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge dieser Bebauung je Grundstücksgrenze 9 m nicht überschreiten (gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO).

Garagen, die als Grenzbebauung ausgeführt werden, müssen sich in Dachausbildung und Gestaltung an eine bereits an der Grenze errichtete Garage anpassen.

Die maximal zulässige mittlere Wandhöhe bei Garagen beträgt 3,0 m, die maximal zulässige Firsthöhe bei Pultdächern (die höhere Wand) 4,5 m.

Unterer Bezugspunkt ist vorrangig zur bayerischen Bauordnung das hergestellte Gelände.

1.6.8 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind entlang der Erschließungsstraße bis max. 1,5 m Höhe zulässig.

Einfriedungen an den von der Erschließungsstraße abgewandten Seiten zum Sicht- bzw. Lärmschutz sind bis zu einer Höhe von 2 m ausnahmsweise zulässig.

Zaunsockel über 15 cm Höhe sind nicht zulässig. Zaunsockel mit Stützmauerfunktion sind zulässig.

Mauern ohne Stützfunktion sind als Einfriedung nicht zulässig.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen

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

Verkehrsflächen, Stellplatzflächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten), möglichst mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; zum Beispiel Rasengittersteine, versickerungsfähige Pflasterbeläge oder alternativ wassergebundene Decken oder Schotterrasen mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

1.7.2 Regenrückhaltebecken

Rückhaltebecken und -mulden sind in Erdbauweise zulässig.

1.7.3 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Je Grundstück ist ein Baum der Pflanzenliste Liste 1 oder 2 zu pflanzen.

Zusätzlich gilt: bei Grundstücken, die größer als 800 m² sind gilt:

Je angefangener 800 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Pflanzenliste 1 oder 2 oder alternativ je 5 Sträucher der Pflanzenliste 3 anzupflanzen.

Die Sträucher sind in Gruppen zu pflanzen.

1.7.4 Im Geltungsbereich gilt:

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

Dauerhafte vegetationsfreie Kies-/Schotter-/Zierkiesflächen zur Gartengestaltung sind nicht zulässig. Ausgenommen davon ist ein Traufstreifen entlang der Gebäudeaußenwand bis zu einer Breite von 50 cm zulässig.

1.7.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen.

Ausgefallene Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

1.7.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Die Ausgleichsfläche wird allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und die Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Festgesetzte Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen:

Für das artenreiche extensive Grünland:

- Oberbodenabschieben von ca. 15-20 cm zur Aushagerung
- Einsaat mit Heublumeneinsaat aus Sandmagerrasen aus der Umgebung
- einmalige Mahd pro Jahr zwischen 15.Juli und Ende September
- Abtransport des Schnittgutes
- Mahd mit Balkenmäher oder Beweidung;
- Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung ist untersagt
- Entnahme von Gehölzaufwuchs
- Beweidung über Hüttehaltung möglich

2. Textliche Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

Ggf. im weiteren Verfahren