



Nutzungsschablonen

| | |
|--------|--------|
| WA | o |
| 0,4 | |
| SD, WD | 36-46° |

1. Teil B: Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 Zulässig sind
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Gartenbaubetriebe

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Bauweise, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauN-VO und Art. 81 BayBO
 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
 Für die Ermittlung der Abstandsflächen sowie für Grenzbebauung gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

1.2.2 Grundflächenzahl gem. § 16 BauNVO
 Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
 Es 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 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.4 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 2 BayBO

1.4.1 Dächer
 Im Geltungsbereich sind bei Hauptgebäuden nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 36 – 46° zulässig.
 Als Dacheindeckung sind bei Hauptgebäuden nur Dachsteine und Dachpfannen in grau oder ziegelrot bis braun aus Ziegel oder Betonstein zulässig.
 Untergeordnete Anbauten und Nebengebäude sind auch in abweichender Dachform, Dachmaterial und Dachfarbe zulässig.

1.4.2 Gebäudelänge

Es ist eine maximale Gebäudelänge von 24 m zulässig.

1.4.3 Gebäudehöhe
 Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossrohfußbodendeckeneoberkante (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 Höhenentwicklung der Hauptgebäude
 Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß für Hauptgebäude über der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) getroffen:

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 4,6 m, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 9 m festgesetzt.

2 Überschwemmungsgebiet HQ100

2.1 Gebäude innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind gem. § 78 Abs. 3 WHG hochwasserangepasst auszuführen.

2.2 Nebenanlagen, Mauern oder Wälle die den Wasserabfluss behindern können sind innerhalb des Überschwemmungsgebietes nicht zulässig.

3. Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan sind der Begründung hinten angefügt (Teil C)

LEGENDE

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (siehe auch textlichen Festsetzungen (Teil B))

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

4. Sonstige Planzeichen

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

Festsetzungen der Nutzungsschablone

| | |
|--|---|
| Art der baulichen Nutzung WA = Allgemeines Wohngebiet | |
| Zulässige GRZ, (Grundflächenzahl) | zulässige Bauweise o = offen |
| Zulässige Dachform SD = Satteldach, WD = Walmdach | DACHNEIGUNG (DNG) von minimal - bis maximal in ° |

Hinweise & Nachrichtliche Darstellungen

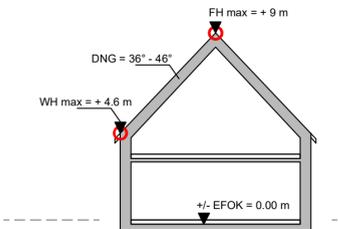
E + D empfohlener Bautyp

Grundstücksgrenze / Flurnummer

Gebäude mit Hausnummer

Hochwassergefahrenfläche HQ100

Regelquerschnitt als Hinweis M 1:200



Steiles Sattel- o. Walmdach (Typ: max. E + D)

B E B A U N G S P L A N
 MIT INTEGRIERTEN GRÜNORDNUNGSPLAN

"LANDESSIEDLUNG"



GEMEINDE MÜHLHAUSEN
 LANDKREIS NEUMARKT I.D. OPF
 FLUR NR: GEMARKUNG MÜHLHAUSEN



Übersichtslageplan, o.M.

TEIL A PLANZEICHNUNG

MAßSTAB 1 : 1.000

FASSUNG: 07.07.2025