

# ÄNDERUNGSSATZUNG ZUM

# BEBAUUNGSPLAN ROHRFELD-ÜBERARBEITUNG 1. ÄNDERUNG

## - ENTWURF -

Teil A: Planzeichnung mit Legende und Verfahrensvermerken

Teil B: Satzung - Textliche Festsetzungen

Teil C: Begründung



### Gemeinde Mühlhausen

vertr. durch 1. Bürgermeister Dr. Martin Hundsdorfer

Bahnhofstr. 7, 92360 Mühlhausen

### Planverfasser:

#### BAYERL ARCHITEKTURBÜRO

Alte Seer Straße 2 a

92331 Parsberg

MOBIL 0171 – 680 77 36

TEL 09492 – 95 45 11

FAX 09492 – 95 45 19

[gb@bayerl-architektur.de](mailto:gb@bayerl-architektur.de)



Fassung vom: 20.09.2024

## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1.</b>	<b>Teil B: Änderungssatzung – Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1	Bestandteile der Satzung.....	3
1.2	Geltungsbereich.....	3
1.3	Fortbestand / Änderung des Urplanes.....	3
1.4	Vereinfachtes Verfahren.....	3
1.5	Inkrafttreten der Satzung (§ 10 Abs. 3 BauGB) .....	3
<b>2.</b>	<b>Teil B: Änderungssatzung – Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>4-6</b>
A:	Für das allgemeine Wohngebiet.....	4-5
B:	Für das Gewerbegebiet.....	5
C:	Für das allgemeine Wohngebiet und für das Gewerbegebiet.....	6
<b>3.</b>	<b>Teil C: Begründung</b> .....	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Vermerke zum Änderungsverfahren</b> .....	<b>7</b>

# 1. ÄNDERUNGSSATZUNG - Allgemeines

Die Gemeinde Mühlhausen erlässt auf Grund des § 8 Baugesetzbuch (BauGB), über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen verbindlichen Bebauungsplan „ROHRFELD – ÜBERARBEITUNG / 1. ÄNDERUNG“ in der Fassung vom 01.08.2024 als Satzung.

## 1.1 Bestandteile der Satzung

- Teil A: Planzeichnung mit Legende und Verfahrensvermerken
- Teil B: Änderungssatzung - Textliche Festsetzungen
- Teil C: Begründung

## 1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans mit ca. 1,714 ha umfasst die Flurstücke 590/8, 590/7, 591/3, 592/9, 592/6, 594/4, 594/3, 594/2, 595/4, 594/8, 608/2, 608/1, 600, 609/1, 600/7 und 601, mit Einbeziehung der Flurstücke 592, 592/12 und 594 der Gemarkung Mühlhausen.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der vorliegenden Fassung festgesetzt.

## 1.3 Fortbestand / Änderung des Urplanes

Soweit nicht in der zeichnerischen und textlichen Festsetzung anders genannt, gelten die Festsetzungen des Urplanes Bebauungsplan „ROHRFELD - ÜBERARBEITUNG“ weiterhin fort.

## 1.4 Vereinfachtes Verfahren

Da durch die in dieser Satzung genannten Änderungen oder Ergänzungen die Grundzüge des Urplanes nicht berühren, wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

## 1.5 Inkrafttreten der Satzung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die Änderungssatzung zum Bebauungsplan „ROHRFELD - ÜBERARBEITUNG“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der örtüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## 2. ÄNDERUNGSSATZUNG - Textliche Festsetzungen

### A Für das allgemeine Wohngebiet

#### 0.1 BAUWEISE

- 0.1.6. Offen.  
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 0.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 0.2.1. entfällt  
0.2.2. entfällt

#### 0.3 FIRSTRICHTUNG

- 0.3.1. entfällt

#### 0.4 EINFRIEDUNGEN

- 0.4.11. Art und Ausführung:

straßenseitige Begrenzung

Holzplatten- und Hanichelzaun Oberflächenbehandlung mit brauner Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.

Schmiedeeiserner Zaun Oberflächenbehandlung anthrazitfarben, Zaunfelder durchlaufend ohne Zwischenpfeiler.

Pfeiler für Gartentüren und Tore in Mauerwerk verputzt oder glatter Beton.

*Höhe des Zaunes:*

über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m

*Sockelhöhe:*

über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,15 m

*Vorgärten:*

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

#### 0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 0.5.3. entfällt  
0.5.5. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.  
0.5.6. entfällt  
0.5.10. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden.

#### 0.5.A NEBENGEBÄUDE AUF DEN FL.-NR. 592 UND 592/12

Als Bebauung sind auf den Fl.Nr. 592 und 592/12 nur Nebengebäude wie Lagergebäude und Garagen zulässig.

Diese Bebauung ist nur innerhalb den Baugrenze zulässig.

Dachform: Satteldach, 23-45°

Traufhöhe: nicht über 4,00m

## **0.6. GEBÄUDE**

- 0.6.2. Dachform: Satteldach, bei I und II 23 - 28°  
bei I +0 45 - 53°
- Dachdeckung: Pfannen oder Dachsteine in roten, braunen und dunklen Farben  
Traufhöhe: max. 7,50 m ab natürlicher Geländeoberkante i. M.  
Firsthöhe: max. 11,00 m ab natürlicher Geländeoberkante i. M.  
Dachaufbauten: Dachaufbauten sind gem. Art. 57 Abs. 2 Punkt 4 BayBO als Schleppgauben und Satteldachgauben zulässig. Der Mindestabstand zum Ortgang muss 1,50 m betragen.

## **0.7. ABSTANDSFLÄCHEN**

- 0.7.3 entfällt

# **B Für das Gewerbegebiet**

## **0.1. BAUWEISE**

- 0.1.1. offen

## **0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**

entfällt

## **0.3. FIRSTRICHTUNG**

entfällt

## **0.4. EINFRIEDUNG**

- 0.4.11. Art der Ausführung:

- a) Zulässig wie im allgemeinen Wohngebiet
- b) Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisensäulen

Höhe des Zaunes: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,80m

Sockelhöhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,15m

## **0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**

- 0.5.2. An das Hauptgebäude angebaute oder in unmittelbarem Zusammenhang mit diesem errichteten Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.

## **0.6. GEBÄUDE**

- 0.6.4. entfällt

- 0.6.5. Dachform: Flachdach, Satteldach oder Sheddach  
Traufhöhe: nicht über 7,50m

## **C Für das allgemeine Wohngebiet und für das Gewerbegebiet**

### **0.9. WERBEANLAGEN**

0.9.1. Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,0m<sup>2</sup> zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

### **0.10. HOCHWASSERSCHUTZ**

0.10.1. Zum Schutze vor Überschwemmungen ist das Gebäude bei jeden Einzelbauvorhaben mit mindestens 397,50 m ü. NN. aufzufüllen. Bei Unterkellerung wird der Einbau wasserdichter auftriebssicherer Wannen empfohlen.

### **0.11. SCHALLSCHUTZ**

entfällt

### 3. BEGRÜNDUNG

1. Anlaß zur 1. Änderung des Bebauungsplan „**Rohrfeld – Überarbeitung**“ vom **17.05.1978** ist die Absicht der Gemeinde, die verschiedenen, von den bisherigen Festsetzungen abweichend geplanten oder bereits genehmigten bzw. gebauten Bauvorhaben zu regulieren.

Es soll ein im Osten an den bisherigen Geltungsbereich anliegendes, genehmigt bebautes Grundstück (Fl.Nr. 594) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Zudem sollen auf zwei weiteren im Osten angrenzenden Grundstücken (Fl.Nr. 592/1 und 592) eine Bebauung mit einer Nutzungsbeschränkung ermöglicht und deshalb in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes (allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet) werden durch die Änderung nicht berührt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan soll deshalb im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

### 4. VERMERKE ZUM ÄNDERUNGSVERFAHREN

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.08.2024 die Aufstellung der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2024 wurden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis .....beteiligt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2024 mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis .....öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde durch Bekanntmachung am ..... hingewiesen.
4. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.09.2024, geändert am ....., als Satzung beschlossen.
5. Das Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.09.2024, geändert am ..... mit Bescheid vom .....

Az. \_\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.