

# Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

„Herrenau“

Textliche Festsetzungen und Hinweise  
(Teil B+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](mailto:INFO@B-BARTSCH.DE)  
WEB: [WWW.B-BARTSCH.DE](http://WWW.B-BARTSCH.DE)

Verfahren nach §§ 4 (1) und 3 (1) BauGB

Fassung vom 24.05.2023

## 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1.1 Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“

Zulässig sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB:

- Alle Arten von Sportanlagen
- Gebäude für sportliche Nutzungen, z.B. Umkleidekabinen, Geräteaufbewahrung
- Nebengebäude und Nebenanlagen
- Flächen für Stellplätze und Verkehrserschließung

#### 1.1.2 Gemeinbedarfsfläche „Sporthalle / Mehrzweckhalle“

Zulässig sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB:

- Gebäude für sportliche Nutzungen und die Mehrzwecknutzung von öffentlichen Veranstaltungen und Vereinsveranstaltungen
- Alle Arten von Sportanlagen,
- Nebengebäude und Nebenanlagen
- Flächen für Stellplätze
- Anlagen zur Verkehrserschließung

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 1.2.1 Grundfläche gem. § 19 i.V.m. § 23 BauNVO

Für die **Gemeinbedarfsfläche „Sporthalle / Mehrzweckhalle“** wird eine max. zulässige Grundfläche von 2.400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf in der Gemeinbedarfsfläche durch Flächen von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen und ihren Zufahrten um bis zu 1.000 m<sup>2</sup> überschritten werden. Das Gesamtsummenmaß der Grundflächen beträgt 3.400 m<sup>2</sup>.

Für die **Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“** wird eine max. zulässige Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Rasenspielfelder werden auf die Grundfläche nicht angerechnet.

Die zulässige Grundfläche darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 11.850 m<sup>2</sup> überschritten werden. Das Gesamtsummenmaß der Grundflächen beträgt 12.150 m<sup>2</sup>.

#### 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO

Für die bauliche Anlage in der **Gemeinbedarfsfläche „Sporthalle / Mehrzweckhalle“** ist eine maximale Gebäudehöhe (Attika) von 415 m üNN festgesetzt.

Im Sinne des § 16 Abs. 6 BauNVO ist eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe für notwendige technische Dachaufbauten und Lichtkuppeln bis zu einer Höhe von 420 m üNN zulässig.

Für die bauliche Anlage in der **Fläche für Sport- und Spielanlagen** ist eine maximale Gebäudehöhe (Attika) bis zu einer Höhe von 410 m üNN festgesetzt.

Im Sinne des § 16 Abs. 6 BauNVO ist eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe für notwendige technische Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 412,5 m üNN zulässig.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in Meter über Normal Null festgesetzt.

### **1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 81 BayBO**

#### **1.3.1 Überbaubare Flächen**

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

#### **1.3.2 Bauweise (§22 BauNVO)**

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

#### **1.3.3 Abstandsflächen**

In der **Gemeinbedarfsfläche** werden gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB durch die festgesetzten überbaubaren Flächen und die festgesetzten Höhen bauliche Anlagen zugelassen, vor denen Abstandsflächen von 0,2 H abweichend vom Bauordnungsrecht, mindestens aber 3 m zulässig sind.

### **1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen**

Oberirdische Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind im Geltungsbereich zulässig.

Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO können im Geltungsbereich ausnahmsweise zugelassen werden.

### **1.5 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die genaue Lage der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung **“öffentlicher Parkplatz“** ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Die genaue Lage der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung **“öffentlicher Feldweg“** ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

### **1.6 Oberirdische Versorgungsleitungen**

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

### **1.7 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **1.7.1 Mindestbegrünung, Nicht überbaute Flächen, Grünflächen**

In den Gemeinbedarfsflächen und der Fläche für Spiel- und Sportanlagen sind jeweils mind. 10% der nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen, gärtnerisch zu unterhalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist mind. pro 5 oberirdischer **PKW-Stellplätze** ein Laubbaum 1. Wuchsordnung nach Pflanzliste 1 auf den oder am Rand der Stellplatzflächen gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten.

#### **1.7.2 Öffentliche gliedernde Grünfläche**

Auf der öffentlichen gliedernden Grünfläche ist ein Landschaftsrasen zu unterhalten.

#### **1.7.3 Pflanzliste für Festsetzungen**

##### **Pflanzenliste 1 Hochstamm-bäume im Bereich von Stellplätzen:**

Mindestqualität 3xv, mit Drahtballierung, Stammumfang 16/18 cm

*Acer campestre* `Elsrijk´ *Feld-Ahorn*

*Alnus x spaethii* - *Purpur-Erle*

<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'	Hainbuche
<i>Craetaegus laevigata</i> und <i>lavallei</i> in Sorten	Weißdorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire' -	Winter-Linde
<i>Ulmus</i> 'Lobel' -	Schmalkronige Ulme

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

### **Pflanzenliste 2, Baumpflanzungen, Bäume 1. und 2. Wuchsordnung**

Mindestpflanzqualitäten:

Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 16/18 cm Stammumfang oder

in geschlossenen Pflanzungen integriert: Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/125 cm Höhe

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

### **Pflanzenliste 3, Sträucher**

Mindestqualität: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

<i>Cornus mas</i> -	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i> -	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i> -	Sal-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball

### **Pflanzenliste 4, Obsthochstämme:**

Mindestqualität: Hochstamm 3 x v., STU 12/14 cm

Äpfel:

Jakob Fischer, Gravensteiner

Birnen:

Gelbmöstler, Schweizer Wasserbirne, Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen: Hauszwetschge

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

### **1.7.4 Sonstige grünordnerische Festsetzungen**

#### **Allgemeines**

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefällene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

**Pflanzbarkeit von Gehölzen**

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. 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).

**1.7.5 Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Hinweis: Die Ausgleichsflächen sind in das Ökoflächenkataster einzutragen.

## 2. TEXTLICHE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (TEIL C)

### 2.1 Textliche Empfehlungen / Nachrichtliche Übernahme

#### 2.1.1 Bauanträge / Höhenentwicklung

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertige Gelände stets genau darzustellen.

#### 2.1.2 Hinzuziehung Statiker

Im Hinblick auf die erhöhten Anforderungen bei Bebauungen im Hangbereich wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

#### 2.1.3 Grundwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Grundwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinträge und der Einbau von weißen Wannern empfohlen. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen.

Regenwasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TREGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt zu stellen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenanker mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bzgl. der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Zur Grundwasserneubildung und zur Entlastung des Entwässerungssystems wird eine Versickerung von gesammeltem und unverschmutztem Niederschlagswasser, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, empfohlen.

Es wird dringlich empfohlen, Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und einen Einbau von Regenwasserzisternen vorzusehen. Diese können zur Gartenbewässerung sowie zur Grauwassernutzung dienen und genutzt werden.

Schmutzwasser wird über ein gemeindliches Abwassersystem entsorgt. Bei Entwässerung ist die Rückstauenebene des Kanals zu berücksichtigen und eine Entwässerung gem. Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen unter der Rückstauenebene durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauenebene zu heben.

Es wird empfohlen bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen Materialien zu wählen, die einen Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 besitzen, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

#### 2.1.4 Oberbodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Ver-nichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen“

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

„Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.“

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

„Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.“

„Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.“

„Überschüssiges Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiederverwendet werden.“

### **2.1.5 Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen**

Auf die Hinweise des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen. Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Versorgungsträger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen.

Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

### **2.1.6 Altlasten, Grundwasserverunreinigungen**

Derzeit sind keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Neumarkt i.d. Opf und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

### **2.1.7 Abfallwirtschaft:**

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Anfahrbarkeit der einzelnen Objekte für Müllfahrzeuge gem. "ASt 06 (Stand 2008) und BGV C27 (Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung) bestimmte Bedingungen voraussetzen, um die (möglichen) Aufstellungsorte der Abfallbehälter anfahren zu können (u.a. Straßenbreite, Wendemöglichkeit in Stichstraßen). Soweit dies nicht möglich sein sollte, sind gem.

Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Neumarkt i.d. Opf die Abfallbehältnisse von den Bewohnern / Anschlusspflichtigen selbst zu den von den Abfallfahrzeugen nächstgelegenen erreichbaren Standorten zur Bereitstellung / Abholung zu bringen.

### **2.1.8 Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung**

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung

Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen („gute fachliche Praxis“) bei Starkregenereignissen zu Erosionen (Boden Wasser) kommen kann, alle baulichen Anlagen u. Verkehrsflächen können, bzw. beeinträchtigen können. Keinesfalls dürfen diesbezüglich Schadensereignisse den dort ordnungsgemäß wirtschaftenden Landwirten angelastet werden.

### **2.1.9 Denkmalschutz**

Es wird auf die Vorgaben des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.