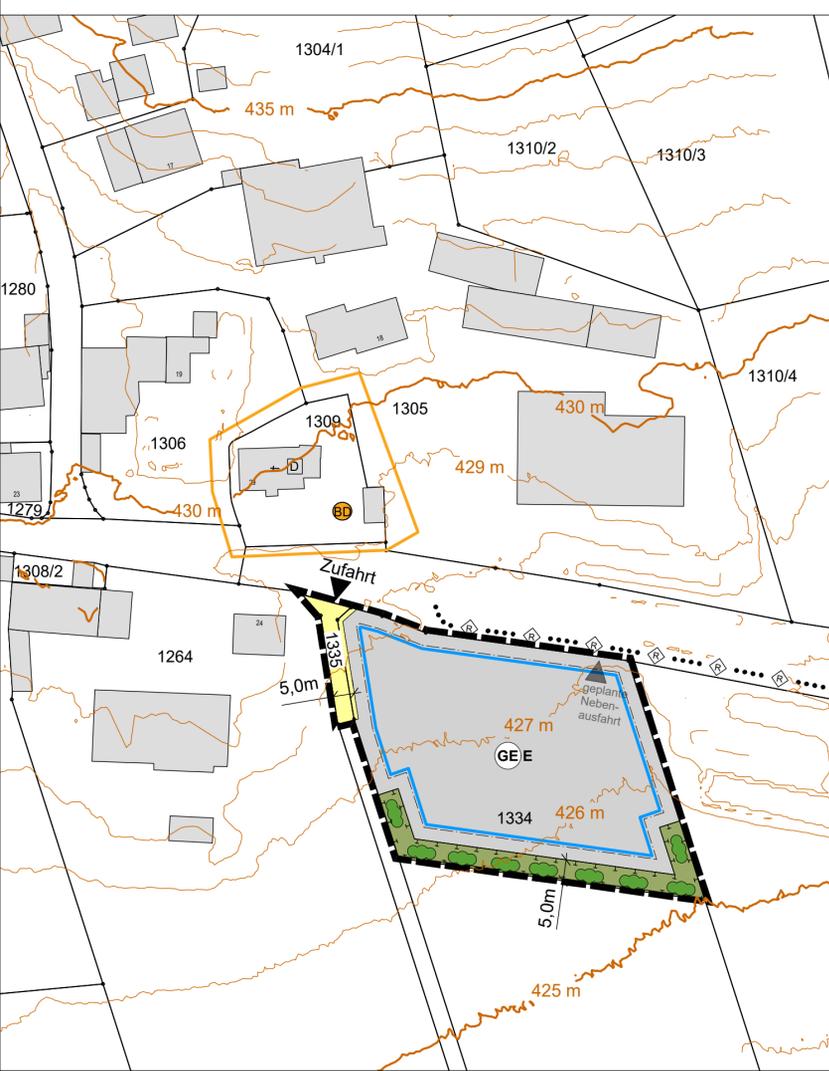


PRÄAMBEL
 Die Gemeinde Mühlhausen erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Gewerbegebiet mit Einschränkungen

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
 Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen
 Zufahrt / Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)

Hinweise

vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 Höhen in m ü. NN
 vorhandene Gebäude
 Radweg
 Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Baudenkmal (nachrichtliche Übernahme) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- 1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Gewerbegebiet mit Einschränkungen (§ 8 BauNVO)
 - 1.2 Gliederung des Baugebiets - Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung	Emissionskontingent [dB(A)/m ²]	
	Tag (L _{eq,tag})	Nacht (L _{eq,nachts})
GEe	Wird ergänzt	

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO): 0,8
- 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,0 m, die max. Gebäudehöhe 9,0 m. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes. Die Höhe des Fertigfußboden Erdgeschoß darf maximal 30 cm über der Höhe der Erschließungsstraße sein. Bezugspunkt ist die Mitte der zur Straße hin orientierten Gebäudeseite.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Es gilt eine offene Bauweise, bei der auch Einzelgebäude über 50 m zulässig sind.
- 3.2 Baugrenze siehe Planeintrag (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Dem naturschutzrechtlichen Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen werden innerhalb des Geltungsbereichs folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:
 Fl. Nr. 1134, Gmkg. Oberndorf, 490 qm (TF)
 Entwicklungsziel: Freiwachsende Baum-/Strauchhecke
 Maßnahmen: Pflanzung von standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen (Artenliste s. Begründung)

Dem naturschutzrechtlichen Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen werden außerhalb des Geltungsbereichs folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

- Fl. Nr. xx, Gmkg. xx, xx qm (TF) *Wird ergänzt*
 Entwicklungsziel: xx
 Maßnahmen: xx

- 4.2 Versiegelung/Freilächengestaltung
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster). Nicht befestigte Freiflächen sind naturnah zu gestalten.
- 4.3 Flächen mit Begrünungsbindung / Pflanzgebote Baum- und Strauchhecken
Im Bereich der Begrünungsbindung sind mind. 5 m breite Grundstücksflächen als freiwachsende Hecken mit heimischen Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste in der Begründung zu bepflanzen (Baumanteil mind. 10 %).
- 4.4 Es sind ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zulässig.
- 4.5 Unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem Gelände zurückzuhalten und soweit möglich zu versickern.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- 1. Dachform
Hauptgebäude:Satteldach (SD)
Nebengebäude und untergeordnete Anbauten: Satteldach (SD), Flachdach (FD), Pultdach (PD)
- 2. Dachneigung
Satteldach (SD): 15 – 30 Grad
Pultdach (PD): 5 – 30 Grad
Flachdach (FD): 0 – 5 Grad
- 3. Dachfarbe / Dacheindeckung
Als Dachfarbe ist nur rot bis rotbraun zulässig.
Dachdeckung mit grundwasserschädlichen Materialien (z.B. Kupfer, Blei) sind unzulässig.
- 4. Einfriedung und Geländeanpassung
Einfriedungen sind transparent mit Maschendraht, Drahtgitterzäunen oder mit senkrechtem Holzlattenzaun zulässig. Max. Zaunhöhe 2,0 m. Geländeanpassungen und Auffüllungen sind zulässig, allerdings nur zum Ausgleich der Höhendifferenz zwischen dem bestehenden Gelände und der künftigen Erschließungsstraße bzw. dem rückwärtigen Geländeanchluss.

D. Hinweise

- 1. Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
- 2. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat durch Auslage in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
- 6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Mühlhausen, den

.....
 Dr. Martin Hundsdorfer
 Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

(Siegel) Gemeinde Mühlhausen, den

.....
 Dr. Martin Hundsdorfer
 Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Gemeinde Mühlhausen, den

.....
 Dr. Martin Hundsdorfer
 Erster Bürgermeister



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Vorentwurf



Gemeinde Mühlhausen

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

"Gewerbegebiet Point Kerkhofen"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: cz / ao
 datum: 24.05.2023 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

