

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

GE „Hofen –

Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet-Hofen I“

Textliche Festsetzungen mit Hinweisen (Teil B und Teil C)



Gemeinde Mühlhausen

1. Bürgermeister Dr. Martin Hundsdorfer
Bahnhofstraße 7
92360 Mühlhausen



Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung vom 28.06.2021

Die vorliegende 1. Änderung ersetzt den bisherigen Bebauungsplan im Geltungsbereich der 1.Änderung vollumfänglich.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind im GE:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Nicht zulässig sind:

- Eigenständige Tankstellen (zulässig sind nur betriebszugehörige Tankstellen als Nebenanlage)
- Anlagen für sportliche Zwecke

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die nach § 13 BauNVO Gebäude für freie Berufe sind im GE zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 Zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Für das in der Planzeichnung ausgewiesene Gewerbegebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

2.1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 10 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt wird die hergestellte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFOK) festgesetzt. Die Höhe wird gemessen von der EFOK bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika).

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

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

3.1.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im GE sind in der Planzeichnung festgesetzt.

3.1.2 Bauweise

Es wird eine abweichend offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine Gebäudelänge von über 50 m, unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen.

3.1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 Abs. 5 BauNVO gilt innerhalb des Geltungsbereiches.

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

4.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die Lage der öffentlichen Verkehrsfläche ist der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

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

5.1.1 Dächer

Es sind Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer sowie Flachdächer zulässig.

Bei Satteldächern ist eine Dachneigung zwischen 20° und 28° zulässig.

Bei Pultdächern und versetzten Pultdächern ist eine Dachneigung zwischen 0° und 24° zulässig. Flachdächern sind mit einer Dachneigung zwischen 0° und 9° nur begrünt oder mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf Dächern und an den Gebäudefassaden zulässig.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie.

5.1.2 Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen sind an den Grenzen des Geltungsbereiches einzuhalten.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Baugrenze bis maximal 0,8 m, bezogen auf das natürlich vorhandene Gelände, zulässig.

5.1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung mit einer Fläche von bis zu max. 30 m² zulässig.

Nicht zulässig sind Leuchtreklamen mit Blink- und Wechsellicht.

Eine Blendwirkung auf die angrenzende Kreisstraße NM 12 ist nicht zulässig.

5.1.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Der Abstand von Zaununterkante zur hergestellten Geländeoberfläche hat mindestens 10 cm zu betragen.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Im GE sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Teilfläche (TF) 10 % der gesamten Teilfläche. Die privaten Freiflächen sind, soweit sie nicht für betrieblich notwendig befestigte Flächen benötigt werden, zu begrünen.

Nicht zulässig sind dauerhaft vegetationslose Kies- Schotter- od. Sandflächen mit mehr als 10 m² Flächengröße je Grundstücksfläche.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt.

Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Die Planbarkeit 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).

6.1.1 Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bei der Anlage von Stellplätzen ist in einem Abstand von 16 m ein Baum aus der Pflanzliste I anzupflanzen. Ein Formschnitt der Baumkronen ist nicht zulässig.

Bei der Anlage von Stellplätzen sowie Ein- und Ausfahrten ist ein Mindestabstand von 1 m zu den Baumstandorten einzuhalten.

6.1.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß nachfolgender Pflanzlisten durchzuführen.

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen)

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

6.1.3 Gehölzarten und Qualitäten für Pflanzfestsetzungen

Es sind für die festgesetzten Pflanzbindungen die folgenden Pflanzenarten zulässig:

Pflanzliste I für Baumpflanzungen:

Mindestqualität der Bäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang mind. 16/18 cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogel-Kirsche
<i>Fraxinus excelsior</i>	gewöhnliche Esche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzliste II für Sträucher:

Mindest-Pflanzqualität der Sträucher: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe.

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Nicht verwendet werden dürfen im gesamten Geltungsbereich alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln.

6.1.4 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung zuzuführen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen (z.B. Gebäude) herzustellen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Zum Schutz vor Wildbiss ist in den ersten Jahren zwingend ein entsprechender Schutzzaun erforderlich. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr bedarf.

6.1.5 Beleuchtung

Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

6.1.6 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach §9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Zu den bisher festgesetzten Ausgleichsflächen des rechtswirksamen Bebauungsplan werden Flächen für die neu entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ergänzt. Nach ermittelten Ausgleichsflächenumfang (siehe Teil D Begründung) sind flächenmäßig 4.161 m² zu erbringen.

Weitere Ausführungen zur Ausgleichsflächenberechnung siehe Begründung Teil D des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzflächen mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die zulässige Bebauung.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

Hangwasser / Starkniederschläge / Schichtwasser / Grundwasser

Entsprechende Schutzmaßnahmen gegen ggf. auftretendes wild abfließendes Wasser, Hang- bzw. Schichtenwasser sind entsprechend vorzusehen. Durch Schutzmaßnahmen wie bspw. Stützmauern, Hangsicherungsmaßnahmen usw. darf es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf Dritte durch Veränderungen des ggf. auftretenden wild abfließenden Wassers, Hang- bzw. Schichtenwasser kommen.

Versickerung von Regenwasser

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Abwassers verantwortlich. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit der zuständigen Behörde zu klären.

Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, auf unnötige Versiegelungen zu verzichten.

Die Nutzung von Regenwasser (Brauchwasser) sollte angestrebt werden. Ebenso wird empfohlen, zur Verringerung des Niederschlagswassers großzügige Mulden mit geeignetem Bewuchs usw. anzulegen (Verdunstung von Niederschlagswasser).

In Abhängigkeit von der Größe der zu entsorgenden Flächen ist entweder die NWFreiVO einschlägig oder ein Wasserrechtsverfahren am Landratsamt durchzuführen. Es wird eine frühzeitige Einschaltung eines einschlägig erfahrenen Ingenieurbüros empfohlen.

Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind § 19 g WHG, bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.

Für die Lagerung von Öl sind die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im gesamten Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

Ebenso wird bei baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Frostempfindlichkeit, Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen und Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachtens empfohlen.

Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Leitungsträger frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren.

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

Versorgungsleitungen Bayernwerk AG

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Immissionsschutz

Anhand von schalltechnischen Gutachten kann durch das Landratsamt bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis verlangt werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

Wird gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt

Denkmalpflege / Bodendenkmäler

Nicht innerhalb des Geltungsbereiches, jedoch im Umfeld sind Bodendenkmäler vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Baufelddräumung ist vom 01. April bis 31. August zulässig, sofern durch Vorabbegehung sichergestellt ist, dass keine Bodenbrüter wie Feldlerche, Rebhuhn etc. auf der betreffenden Fläche brüten. Ansonsten ist die Baufelddräumung nur vom 01. September bis 31. März zulässig.

Brandschutz

Zufahrten/Zugänge

Die Zufahrtsstraßen müssen nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues errichtet werden und ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t gesichert sein. Im Winter sind die Straßen und Aufstellflächen der Feuerwehr von Schnee und Eis frei zu halten.

Sollte das Grundstück außerhalb der Geschäftszeiten abgeschlossen sein, muss der Zugang für die Feuerwehr gewaltfrei möglich sein.

Drainagen

Die Funktionserhaltung von vorhandenen Drainagen im Hinblick auf benachbarte Grundstücke ist sicherzustellen.

Umwelteinflüsse/Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert.

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

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Anfallendes Oberflächenwasser soll keine Auswirkungen auf benachbarte landwirtschaftliche Flächen haben.

Bei Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.