Präambel

Die Gemeinde Mühlhausen erlässt aufgrund der einschlägigen Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan "Am Bräuhaus" mit seinen Festsetzungen als Satzung.

A Festsetzungen mit Planzeichen

MI_1 MI_2	Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO
MI_1	Teilbereich Mischgebiet MI_1
MI_2	Teilbereich Mischgebiet MI_2
GRZ 0,6	Grundflächenzahl entsprechend § 19 BauNVO max. 0,6
III	maximal 3 Vollgeschoße, oberstes Geschoss nur als Dachgeschoss, siehe C § 2a (5) (gilt im MI_1, Gebäude B4)
IV	maximal 4 Vollgeschoße, oberstes Geschoss nur als Dachgeschoss, siehe C § 2a (5) (gilt im MI_1, Gebäude B1 - B3)
WH 10,0	Wandhöhe maximal 10,0 m über EFOK (gilt im MI_1, Gebäude B4)
WH 11,5	Wandhöhe maximal 11,5 m über EFOK (gilt im MI_1, Gebäude B1 - B3)
FH 15,5	Firsthöhe maximal 15,5 m über EFOK (gilt im MI_1, Gebäude B4)
FH 17,0	Firsthöhe maximal 17,0 m über EFOK (gilt im MI_1, Gebäude B1 - B3)
a	abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO (Einzelgebäude mit einer Gesamtlänge > 50m zulässig); seitlicher Grenzabstand nach D § 7 ist einzuhalten
	Baugrenze
	Baugrenze; hier sind nur bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig
	Straßenbegrenzungslinie
	Einfahrt
	zu pflanzende Bäume (nicht standortgebunden)
	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
BD	Bodendenkmal D-3-6834-0128 (nachrichtliche Übernahme entsprechend § 9 (6) BauGB)
D	Baudenkmal (nachrichtliche Übernahme entsprechend § 9 (6) BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Fassadenabschnitte mit lärmorientierter Grundrissgestaltung entspr. C § 9 (1)
	Fassadenabschnitte mit Kennzeichnung "gewebliche Nutzung" bzw. Lärmschutzgrundrisse entspr. C § 9 (1)
	Raucherbereich
ALSM 1 ALSM 2	Aktive Lärmschutzmaßnahmen: ALSM 1 (zwischen den Gebäuden, Höhe mind. 5,20 m ü. GOK) und ALSM 2 (mind. 6,0 m breit, Höhe mind. 2,50 m ü. FB OK der Freischankfläche) entspr. C § 9 (9)

B Hinweise durch Planzeichen

	bestehende Grundstücksgrenze
	Grundstücksgrenze Flur-Nr. 26/1
401	Höhenlinien Bestandsgelände mit Höhen in m üb. NN
26, 26/1	bestehende Flurnummern
St	geplante Stellplätze im Plangebiet (aus Vorhaben- und Erschließungsplan)
B1a, B1b, B2, B3, B4	geplante Neubauten im MI_1 mit Bezeichnung (aus Vorhaben- und Erschließungsplan) (bei der Bezeichnung B1 in BPlan ist immer B1a und B1b gemeint)
B5, B6	bestehende Bauten (aus Vorhaben- und Erschließungsplan)
	geplante Tiefgaragenzufahrt (aus Vorhaben- und Erschließungsplan)
	~~alternative Tiefgaragenzufahrt (aus Vorhaben- und Erschließungsplan)~~
Freischankfläche	geplante Freischankfläche (aus Vorhaben- und Erschließungsplan)
	"Bestandsgebäude" im Teilbereich MI_2
	"Bestandsgebäude" im Teilbereich MI_2

C Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Es wird ein Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO festgesetzt.

(2) Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäudehöhen. Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes (13.027 m²).

(2) Die zulässige Grundflächen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO darf bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl können Flächen, die dauerhaft wasser- und gasdurchlässig befestigt sind, unberücksichtigt bleiben.

§ 2a Maß der baulichen Nutzung im Teilbereich MI_1

(1) Die zulässige maximale Wandhöhe der Gebäude beträgt bei den Gebäuden B1 - B3 maximal 11,5 m, beim Gebäude B4 maximal 10,0 m. Sie wird von der Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (EFOK) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder von der EFOK bis zum oberen Abschluss der Wand gemessen.

(2) Die zulässige maximale Firsthöhe bei geneigten Dächern beträgt bei den Gebäuden B1 - B3 maximal 17,0 m, beim Gebäude B4 maximal 15,5 m. Sie wird von der Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (EFOK) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut gemessen.

(3) Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzüge.

(4) Es sind bei den Gebäuden B1 - B3 maximal vier Vollgeschosse, beim Gebäude B4 maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen 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 liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

(5) Das oberste Geschoss ist jeweils nur als Dachgeschoss zulässig. Dachgeschosse sind grundsätzlich Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

(6) Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.

(7) Balkone sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie nicht mehr als 2 m vor der Gebäudeaußenwand vortreten und mindestens 3 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

§ 2b Maß der baulichen Nutzung im Teilbereich MI_2

(1) Im Fall von Ersatzbauten von Gebäuden (in der Planzeichnung als "Bestandsgebäude" dargestellt) im Teilbereich MI_2 sind diese bis maximal der vorhandenen Gebäudegrundfläche und der vorhandenen Wandhöhe zulässig. Zusätzlich sind brandschutztechnisch notwendige Fluchttreppenhäuser als Anbauten zulässig, sofern diese von der Unteren Denkmalschutzbehörde genehmigt werden. Die Regelungen aus dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind zu beachten.

(2) Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an den bestehenden Gebäuden sind allgemein zulässig, wenn sie eine Stärke von nicht mehr als 0,20 m aufweisen. Die Regelungen aus dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind zu beachten.

§ 3 Bauweise

(1) Entsprechend § 22 (4) BauNVO wird abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind auch Einzelgebäude über 50 m Länge zulässig.

§ 4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie offene Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

§ 5 Garagen/Stellplätze

(1) Garagen und überdachte Stellplätze ("Carports") mit einer Wandhöhe bis zu 3,0 m sind im Baugebiet nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ("Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports") zulässig. Die Regelungen nach D § 7 dieser Satzung sind zu beachten.

(2) Die Mindestanzahl an Stellplätzen ist nach der Anlage zur GaStellV (Garagen- und Stellplatzverordnung) zu ermitteln und innerhalb des Plangebietes nachzuweisen.

§ 6 Höhenlage der baulichen Anlage

(1) Gebäude sind zu anzulegen, dass die Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (EFOK) folgende Höhen in m über NN nicht überschreitet:
Gebäudeteil B1 bis B3: 402,00 mNN
Gebäudeteil B4: 404,50 mNN

§ 7 Gründordnerische Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches

(1) Nicht überbaute private Baugrundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

(2) Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

(3) Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Bei Ausfall von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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

(5) Verkehrswege sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu versiegeln. Wo aus immissionschutztechnischer Sicht möglich, ist ein versickerungsfähiges Pflaster einzubauen.

(6) Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten.

(7) Schotter- oder Zierkiesflächen mit Ausnahme von technisch notwendigen Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden sind unzulässig.

(8) Flachdächer sind zu begrünen. Dies gilt auch für die Dächer von Tiefgaragen mit Ausnahme von Flächen für den Geh- und Fahrverkehr.

(9) Im Plangebiet ist mindestens die Anzahl der dargestellten Bäume zu pflanzen. Die Darstellung im Plan ist nicht standortgebunden. Es sind dabei Bäume aus der Pflanzliste in diesem Bebauungsplan zu verwenden.

§ 8 Freiwillige Naturschutzfachliche Aufwertung außerhalb des Geltungsbereiches (Tümpelerweiterung Flur-Nr. 438, Gemarkung Mühlhausen)

(1) Entfernung von stark beschattenden Gehölzen im Teichumfeld (Entfernung von 4-6 jungen bis mittelalten Kiefern, einiger junger Espen und Weiden) ab Anfang Oktober

(2) Aufweitung der Tümpelfläche und damit einhergehende Vergrößerung von ca. 100m² auf 200- 300m² ab Oktober

(3) Teilentlandung der bestehenden Tümpelfläche (insb. des Breitblättrigen Rohrkolbens) ab Oktober

(4) Alle vorgenannten Arbeiten müssen unter naturschutzfachlicher Begleitung stattfinden.

§ 9 Immissionsschutzmaßnahmen

(1) In den geplanten Gebäuden B1a, B1b, B2, B3 und B4 ist eine lärmorientierte Grundrissgestaltung vorzusehen. Diese sieht vor, dass an den Nordostfassaden der Gebäude B1a und B1b, an der Nordostfassade und Nordwestfassade des Gebäudes B2, an der Nordwestfassade und Südwestfassade des GebäudesB3 sowie an der Südostfassade des Gebäudes B4 keine öffenbaren Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Räume orientiert werden dürfen. Die Planung der schutzbedürftigen Schlafräume an den lärmzugewandten Fassaden ist zulässig, wenn mindestens ein Fenster jedes Raumes an den lärmabgewandten Fassaden orientiert wird.
Im Gebäude B5 ist ausschließlich gewerbliche Nutzung, wie z.B. Praxis-, Sitzungs- und ähnliche Arbeitsräume, zulässig. Die Nutzung der Büroräume im Gebäude B5 ist auf den Tagzeitraum (6.00 Uhr 22.00 Uhr) beschränkt. Bei einer anderen Nutzung ist eine lärmorientierte Grundrissgestaltung vorzusehen.

(2) Tiefgarage: An den Wänden und der Decke der Ein-/Ausfahrtsrampe ist eine schallabsorbierende Bekleidung mit einem Absorptionsgrad von ca. α ≥ 0,8 zur Reduzierung der Schallreflexionen vorzusehen.
Die Mechanik des Garagentores ist lärmarm nach dem Stand der Technik zu planen.
Die Abdeckung der Regenrinne ist lärmarm auszubilden (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten oder akustisch Gleichwertigem).

(3) Die Fahrwege zwischen der Tiefgarage und der Straße „Am Zwieberg" sowie der Kirchgasse müssen mit einem ebenen Straßenoberbelag, wie z. B. Asphalt oder einem akustisch gleichwertigen Belag, hergestellt werden.

(4) Warenanlieferungen mittels Lkw bzw. Kleintransporter dürfen, mit Ausnahme der Warenanlieferungen für die Pflegeeinrichtungen, ausschließlich am Werktagen im Zeitraum von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr stattfinden. Die Warenanlieferungen für die Pflegeeinrichtungen dürfen an allen Wochentagen stattfinden.
~~Längere~~ Wartezeiten von Lkw mit laufenden Kühlaggregaten im Nahbereich der Wohnbebauung sind nicht zulässig.

(5) ~~Sämtliche~~ Alle Fenster ~~in der Südost- und Nordostfassade~~ der Gaststätte sind im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) während des gesamten Betriebes geschlossen zu halten. Für die Fenster im Gastraum ist ein Schalldämm-Maß (Prüfwert) von $R_{w,P}$ = 37 dB einzuhalten.

(6) Es ist grundsätzlich dafür Sorge zu tragen, dass im Nachtzeitraum die Eingangstür zwischen Gaststätte und Außenbereich, mit Ausnahme bei aus- und eingehenden Personen, geschlossen ist.

(6a)Die Nutzung der Außenbewirtungsfläche ist für Veranstaltungen (Feierlichkeiten) nicht zulässig.

(7) Auf ein angemessenes Verhalten der Gäste im Freien sowie ruhiges und zügiges Verlassen des Betriebsgeländes, insbesondere im Nachtzeitraum, muss vom Personal der Gaststätte geachtet und hingewiesen werden. Der Raucherbereich ist nördlich der Gaststätte und westlich der Freischankfläche zu errichten. Für den Betrieb der Gaststätte sind ausschließlich die in der schalltechnischen Untersuchung festgelegten Stellplätze (18 Stück) in der Tiefgarage zu verwenden.

(8) Haustechnische Anlagen: Alle Anlagen sind grundsätzlich nach dem Stand der Technik zu planen. Tonhaltige Geräuschanteile, insbesondere bei tiefen Frequenzen unter 100 Hz, sind nicht zulässig.
An den Fenstern der benachbarten schutzbedürftigen Räume dürfen durch den Betrieb aller haustechnischen Anlagen (Summenbetrachtung) die Immissionsrichtwertanteile von 50 dB(A) am Tag und 30 dB(A) in der Nacht an allen maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden. Haustechnische Anlagen sind möglichst von der Wohnbebauung abgewandt zu platzieren.

(9) Aktive Lärmschutzmaßnahmen: Im Norden des Plangebietes ist die Schließung der Lücke zwischen dem Gebäude B5 und dem bestehenden Nebengebäude auf dem Grundstück, Flur-Nr. 28, mit einer Wand mit einer Mindesthöhe von 5,20 m ü. GOK erforderlich. An der Südseite der Freischankfläche ist ein geschlossene Wande (z.B. Glaswand) mit einer Mindesthöhe von 2,50 m ü. FB OK der Freischankfläche und mindestens 6,0 m breit vorzusehen.

(10)Ausnahmen von den genannten Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden B2 und B3, sowie den Nutzungsmöglichkeiten bei Gebäude B5 können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass bei einer Reduzierung der Immissionen ausgehend von der Gaststätte (Gebäude B6) und der davorliegenden Freischankfläche ein geringerer Außenlärmpegel, unter Berücksichtigung der TA Lärm vor den Fassaden der Gebäude auftreten wird.

§ 10 Vorhaben- und Erschließungsplan

(1) Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Liste der zu pflanzenden standortheimischen Gehölzarten für den Naturraum „Mittlere Frankenalb" entsprechend C § 7 (9) dieser Satzung

1.1. Bäume 1.Ordnung, Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 14/16
Artenauswahl (Beispiele):

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche	Quercus petraea	Trauben-Eiche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Tilia cordata	Winter-Linde	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Pinus sylvestris	Kiefer				

1.2. Bäume 2.Ordnung, Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 14/16

Acer campestre	Feld-Ahorn	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel	Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Holzbirne	Sorbus aucuparia	Eberesche	Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus graeca	Pannonische Vogelbeere			Sorbus torminalis	Elsbeere

Verwendung von autochthonen Gehölzen (Bayerischer Jura):
Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 5.2. Schwäbische und Fränkische Alb

Pflege: Auslichtungs-, bzw. Erhaltungsschnitt (Verkehrssicherungspflicht); Arbeiten dürfen nur in der Zeit der Vegetationsruhe durchgeführt werden und müssen aus Gründen des Vogelschutzes spätestens im März abgeschlossen sein.

D Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen) nach Art. 81 BayBO

§ 1 Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Die Dachform der Hauptgebäude im MI_1 ist als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20° bis 40 ° auszuführen. Bei Nebengebäuden wie Carports, Müll-/Fahrradgebäuden oder ähnliches sowie bei den Hauptgebäuden untergeordnete Anbauten sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.

(2) Die Dacheindeckung bei Satteldächern ist mit kleinformatigen Dachsteinen, rot bis rotbraun auszuführen. Die Dacheindeckung bei denkmalgeschützten Gebäuden oder Gebäudeteilen ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

(3) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern sind im MI_1 allgemein zulässig und erwünscht. Im MI_2 nur nach Zustimmung durch die Denkmalschutzbehörde. Eine Aufständerung der Anlagen ist ausdrücklich nicht zulässig.

§ 2 Dachgauben

(1) Dachgauben sind im MI_1 zulässig wenn,
a) sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen und
b) ihre Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4 m² beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist.

(2) Dachgauben im MI_2 sind nur nach Zustimmung durch die Denkmalschutzbehörde zulässig.

§ 3 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung an Außenwänden von Gebäuden oder Einfriedungen zulässig. Sie dürfen einen Anteil von 3% der einzelnen Fassadenflächen nicht überschreiten.

(2) Unzulässig sind grelle Farben, Wechsellicht, bewegliche Werbeträger, Anlagen mit weithin sichtbaren Licht- und Laserreklamen sowie akustisch unterstützende Werbebotschaften.

§ 4 Freileitungen

(1) Freileitungen sind unzulässig.

§ 5 Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind als Holz-, oder Metallzäune mit einer max. Höhe von 1,2 m zulässig.

§ 6 Auffüllungen, Abgrabungen

(1) Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit als möglich zu erhalten. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur in dem für eine ordnungsgemäße Nutzung notwendigen Umfang zulässig.

(2) Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen. Freigelegte Böschungen sind zu begrünen.

(3) Soweit sich aus topographischen Gegebenheiten die Notwendigkeit zur Herstellung von Stützmauern ergibt, sind diese als max. 3,0 m hohe Beton- oder Natursteinmauern zulässig.

(4) Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

§ 7 Abstandsflächen

(1) Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) wird für den Teilbereich MI_1 angeordnet. Darüber hinaus können sich durch Festsetzungen im Bebauungsplan größere Abstände ergeben.

(2) Im Teilbereich MI_2 sind keine Abstandsflächen vorgeschrieben. Gebäude sind jedoch nur bis zu den unter C, § 2b genannten Höchstgrenzen zulässig. Brandschutzrelevante Vorschriften (z.B. Brandwände) aus der Bayerischen Bauordnung bzw. entsprechenden Rechtsverordnungen bleiben unberührt.

§ 8 Versickerung von Niederschlagswasser

(1) Das anfallende Niederschlagswasser muss, wo technisch und wirtschaftlich sinnvoll möglich, auf dem Baugebiet selbst über zentrale oder dezentrale Versickerungsanlagen versickert werden. Falls dies aufgrund z.B. einer fehlenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht möglich ist, kann das Regenwasser an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden.

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems sollen befestigte Flächen (Stellplätze, Fußwege, Grundstückszufahrten) wasserdurchlässig gestaltet und fahrbahnbegleitende Grünstreifen und Gehölzpflanzungen angelegt werden.
2. Um eine sparsame Verwendung von Grund- und Trinkwasser zu erreichen, sollten Anlagen zur Regenwassernutzung eingebaut werden.
3. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischen zu lagern.
4. Im Hinblick auf die Bodendenkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass in einem Teilbereich des Plangebietes das Bodendenkmal D-3-6834-0128 (siehe Planzeichnung) liegt. Falls Bodeneingriffe nicht vermieden werden können, ist als Ersatzmaßnahme eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 (1) BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren. Es wird darauf hingewiesen, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).
5. Von der benachbarten Gärtnerei auf Flur-Nr. 43 können Geruchsbelastungen durch gelagertes Grüngut ausgehen.
6. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH und es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plan bereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.
7. Aufgrund der Topographie ist grundsätzlich mit Hangwasser und wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es ist darauf zu achten, dass bei der Gebäude- und Freiflächenplanung das natürliche Abflussverhalten des wild abfließenden Wassers nicht nachteilig zu Lasten für andere Grundstücke verändert wird. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu erhöhtem Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Derartige Risiken sollen ebenfalls bei der Gebäude- und Freiflächenplanung berücksichtigt werden.
Es ist eine entsprechend angepasste Bebauung erforderlich, u. a. Fußbodenoberkante ausreichend hoch über Gelände. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich durchzuführen.
8. Vom Vorhabenträger ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen und Flächen für die Rückhaltung, Vorreinigung, Versickerung oder oberflächigen Ableitung von Niederschlagswasser und Abwasser vorzusehen. Voraussetzung für die Versickerung ist eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens und ein ausreichender Grundwasserabstand. Aufgrund der Lage im Karst ist vor einer Versickerung eine ausreichende Vorreinigung erforderlich. Eine direkte Einleitung in Doline**n** ist unzulässig.

F Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basieret auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Raumordnungsverordnung (RoV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen hat in der Sitzung vom 10.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Mühlhausen hat mit Beschluss des ..... vom ..... den Bebauungsplan gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom .....als Satzung beschlossen.

Mühlhausen, den .....

(Siegel)

.....
Dr. Hundsdorfer, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Mühlhausen, den .....

(Siegel)

.....
Dr. Hundsdorfer, 1. 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 214 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Mühlhausen, den .....

(Siegel)

.....
Dr. Hundsdorfer, 1. Bürgermeister

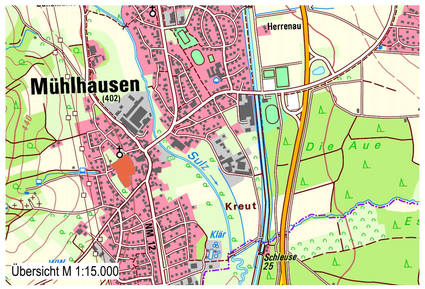
Gemeinde Mühlhausen

vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

für das Mischgebiet
"Am Bräuhaus"

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

ENTWURF



Datum:	gezeichnet:
18.10.2021	Iberl

Die für die erneute Auslegung geänderten Teile sind rot gekennzeichnet.

Burgstraße 7
92331 Parsberg
Tel. 09492/5538
Fax. 09492/6185
info@architekt-iberl.de

Architekturbüro
IBERL
Alois Iberl Dipl. Ing. FH Architekt