

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

GE „Hofen –

Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet-Hofen I“ mit
Teiländerung Gewerbepark Nord

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)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

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

Fassung vom 24.05.2023

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. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Gewerbegebiet sind bei der Errichtung von Gebäuden die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude, mindestens jedoch 40 Prozent der Gesamtdachfläche mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen insbesondere transparente Belichtungsflächen, Be- und Entlüftungsanlagen, zulässige Dachterrassen, technische Anlagen auf dem Dach sowie bautechnische oder bauordnungsrechtliche Flächen des Brandschutzes.

Ausnahmsweise kann nach § 31 Abs. 1 BauGB anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren Dachbegrünung nach Festsetzung Ziff. 7.1.2 zugelassen werden.

6. Immissionsschutz

Zulässig sind Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenzen) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente LEK Tag/Nacht pro m ² , ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren					
Teilfläche	Kontingent		Sektor	Zusatzkontingent	
	Tag	Nacht		Tag	Nacht
TF 1	65	55	A	0	0
TF 2	65	55	B	0	10
TF 3	65	55			
TF 4	65	53			

Referenzpunkt mit Richtungssektoren für Zusatzkontingente der schalltechnischen Kontingentierung:

Referenzpunkt	X	Y
Koordinaten GKS	4458322,93	5450656,56

Sektor	Anfang	Ende
A	283,5	322,3
B	322,3	283,5

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,j}$ zu ersetzen ist.

Die Norm kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

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

7.1.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Fassade, an Pylonen und an Fahnen zulässig.

Fahnen sind nur zulässig:

-Bis zu 3 Fahnen als Gruppe je Nutzungseinheit

Pylone:

-es ist max. 1 Werbepylon bis zu 20 m Gesamthöhe je Nutzungseinheit zulässig.

Nicht zulässig sind Leuchtreklamen mit Blink- und Wechsellicht.

Bei Leuchtreklamen darf keine Blendwirkung auf die Kreisstraße NM 12 sowie die Staatsstraße 2220 entstehen.

7.1.2 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.

Sofern anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren nach Festsetzung **Ziff. 5** Dachbegrünung zugelassen wird, sind Dächer mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, Sedumsprossen und Wildkräutern (extensive Dachbegrünung) oder mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm mit Gräsern, Wiesenansaat, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern (intensive Dachbegrünung) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.1.3 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.

7.1.4 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.

7.1.5 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.

8. 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 im Gewerbegebiet wasserundurchlässige Versiegelungen wie Folien oder Vliese, die mit Splitt, Steinen, Schotter, Kies o. ä. überdeckt werden sowie Kunstrasenflächen.

Nicht zulässig ist die Abdeckung des vorhandenen oder aufgefüllten Bodens mit Splitt, Steinen, Schotter, Kies o. ä., wenn nicht mindestens 25% der abgedeckten Fläche mit Pflanzen bewachsen ist.

Davon ausgenommen sind Traufstreifen entlang von Gebäuden und Garagen sowie naturähnlich gestaltete Trockenbiotope.

8.1.1 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.

8.1.2 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.

8.1.3 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.

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).

8.1.4 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.

8.1.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

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

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.

8.1.6 Ausgleichsfläche AF1 – Öffentlich gliedernde Grünfläche mit Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

Zielzustand: B212 Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlerer Ausprägung

- Anlage eines naturnahen Feldgehölzes aus verschiedenen heimischen, regionaltypischen und standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Es sind folgende Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen vorgesehen:
Aufforstung, Anlage des Feldgehölzes durch folgende Baumarten:

- Eiche (*Quercus*),
- Hainbuche (*Carpinus*)

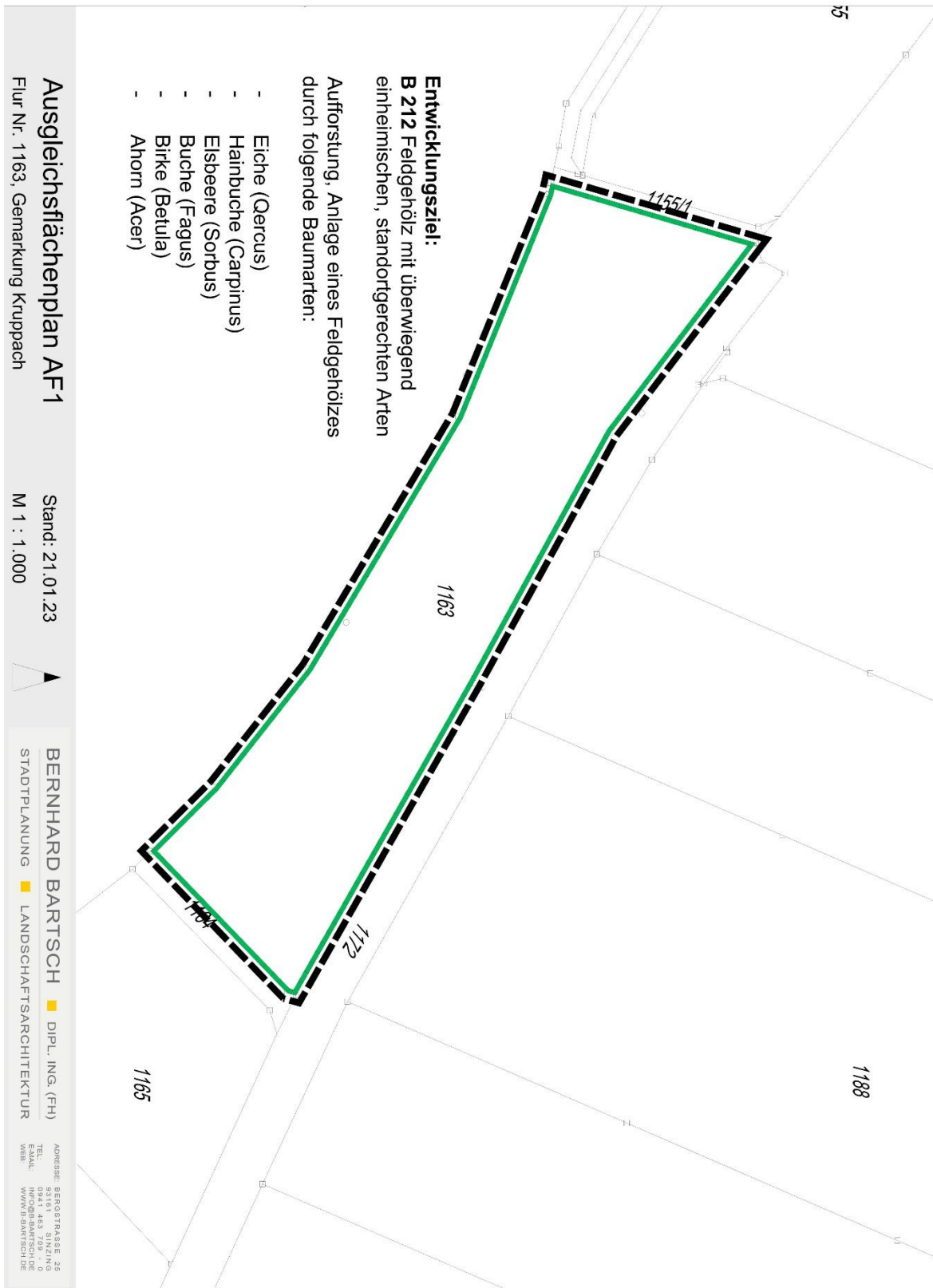
- Elsbeere (*Sorbus*)
- Buche (*Fagus*)
- Birke (*Betula*)
- Ahorn (*Acer*)

Pflegemaßnahmen:

- Ausmähen der Flächen bis zum Erreichen des Bestandsschlusses, je nach Bedarf 1 bis 2-mal pro Jahr
- Entfernung des Mähgutes,
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel,
- Kein Einsatz von Schlegelmähern
- Schutz der Anpflanzungen mind. in den ersten 3 Jahren durch einen Wildschutzzaun

Ausgleichsfläche AF1 Fl.-Nr. 1163, Gemarkung Kruppach

Festgesetzter Geltungsbereich:



8.1.7 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG) i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die festgesetzte Nutzung als Gewerbegebiet im Geltungsbereich ist i.S. des § 9 Abs. 2 BauGB bis Durchführung der unter Punkt **8.1.8** festgesetzten CEF-Maßnahmen der Ausgleichsfläche AF2 nicht zulässig.

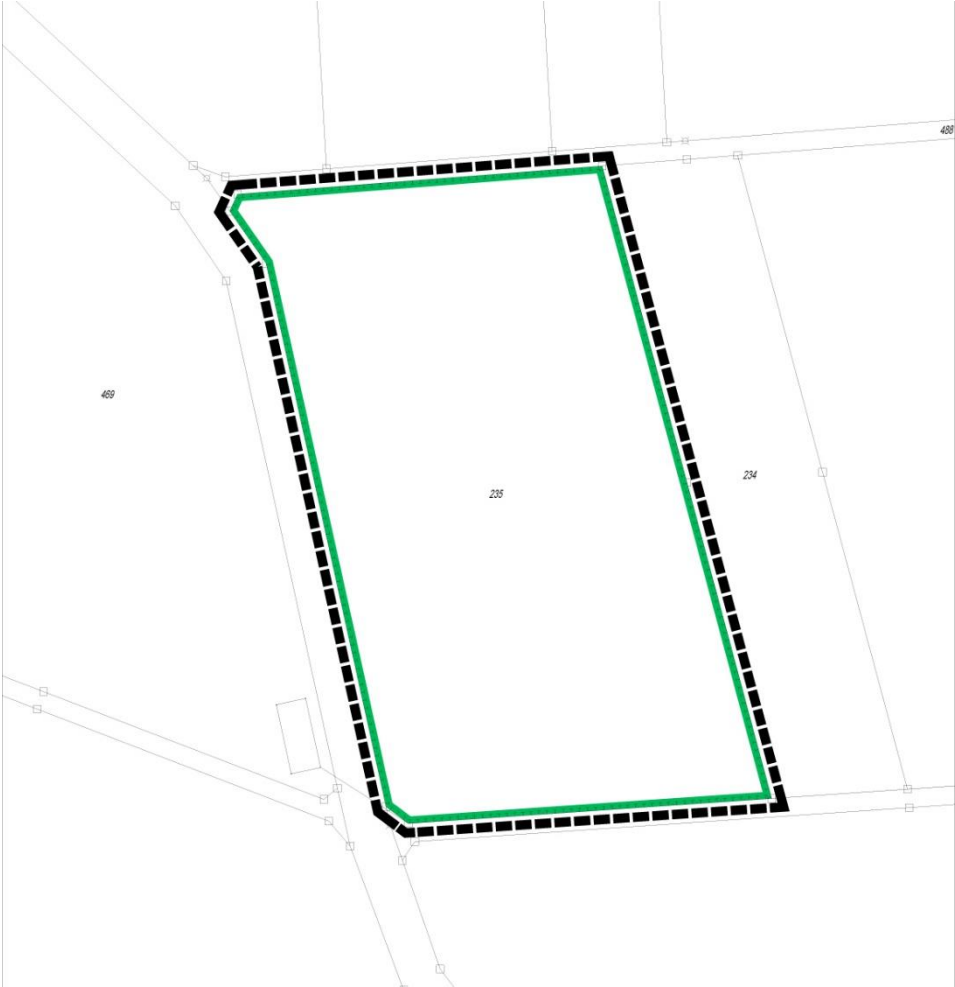
8.1.8 Ausgleichsfläche AF2 – Öffentlich gliedernde Grünfläche mit Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

Die Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, ist durch folgende Maßnahmen herzustellen:

- Umwandlung der Ackerfläche in eine max. zweischürige Wiese mit Ausschluss der Mahd zwischen Anfang Juni und Ende August. Das Mähgut muss abtransportiert werden, es darf keine Düngung und keine Pestizidbehandlung stattfinden. Einsaat erfolgt durch autochthones Saatgut für die Region.
- Anlage eines mind. 20 m breiten Brachestreifens für das Rebhuhn im Nord- und Ostteil mit Anlage von Lesesteinhaufen
- Anlage einer Feuchtmulde im Nordteil der Fläche, welche flach ausläuft, gut mähbar und nur temporär wasserführend ist
- Für den Bereich gilt: keine Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung

Ausgleichsfläche AF2 Fl.-Nr. 235, Gemarkung Kruppach

Festgesetzter Geltungsbereich, ohne Maßstab:



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.

Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Fledermäuse und sonstige Säugetiere:

Eine nächtliche Beleuchtung sollte vermieden werden. Ist dies aus z.B. aus Sicherheitsgründen notwendig müssen folgende Bedingungen eingehalten werden:

Keine Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit umweltschädlichen, d.h. die nachtaktive Fauna stark anlockenden Lichtquellen. Einsatz der umweltverträglichsten neuesten Techniken. Dies sind LED kalt und LED neutral-warm Lampen. Diese zeichnen sich im Vergleich zur herkömmlichen Lampentechniken durch den deutlich geringsten Insektenanflug aus. Die etwas höheren Anschaffungskosten werden mittelfristig durch die erhöhte Lebensdauer und den deutlich geringeren Energieverbrauch kompensiert. Die LED-Beleuchtung gilt daher als die beste Alternative im Außenbereich (EISENBEIS 2009). Dies soll eine auch in Zukunft kontinuierliche Nahrungsversorgung von nachtaktiven Fluginsekten für Fledermäuse sichern, welche an den neuen Lichtquellen nur in geringer Zahl angelockt und getötet werden bzw. aus dem Reproduktionszyklus ausscheiden. Zudem ist bei der Beleuchtung zu beachten, dass diese auf den Gewerbegebietsbereich fokussiert bleibt und nicht in die umgebende, unbesiedelte Landschaft abstrahlt.

Vögel:

Die Baufeldeinrichtung bzw. Bauarbeiten am Baufeld müssen vor oder nach der Vogelbrutzeit begonnen werden. Im Zeitraum zwischen Anfang März und Ende September dürfen keine Störungen auftreten, welche Brutpaare der beiden im Gebiet vorkommenden Arten gefährden.

Eine Dokumentation des Ausgangszustands vor Durchführung der CEF-Maßnahme ist durchzuführen. Eine Abschlussdokumentation nach Durchführung der CEF-Maßnahme ist vorzunehmen.

Bei Bedarf sind Nachbesserungen der festgesetzten CEF-Maßnahme auf Anforderung der unteren Naturschutzbehörde am zuständigen Landratsamt und eine erneute mängelfreie Abnahme vorzunehmen.

Rodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

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 Straßenbauträger 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

Durch bestehendes Gewerbe im Ortsteil Rocksdorf sind die Immissionsorte in diesem Ortsteil vorbelastet. Diese wurde mit einer Reduktion der Planwerte von - 15 dB berücksichtigt.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan „GE Hofen“ nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (Anlage zur Begründung, GEO.VER.S.UM, a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von $f=500$ Hz gerechnet.

Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis gefordert werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

Die Berechnungen müssen gemäß § 12 BauVorIV dann den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingenten. Die Regelung der Summation gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Unabhängig von festgesetzten Kontingenten müssen innerhalb des Gewerbegebiets an den nächstgelegenen Immissionsorten im Gewerbegebiet die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in Summe eingehalten werden.

Gebäude müssen gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen.

Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleitergebäude sind im Gewerbegebiet nach Ziff. 1. Der Festsetzungen nicht zulässig.

Maßgebliche und relevante Immissionsorte im Ortsteil Rocksdorf sind bereits durch Gewerbelärm vorbelastet. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung (GEO.VER.S.UM) bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt.

Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden
- Technische Anlagen und Aggregate sollten im Bereich von Gebäuden situiert werden, die dem nächstgelegenen Immissionsort abgewandt ist.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden

Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, vor allem DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Mühlhausen – Bahnhofstraße 7 – 92360 Mühlhausen zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

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.