

# Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

## Mühlhausen Nord

„Sondergebiet Einzelhandel“

### Textliche Festsetzungen mit Hinweisen (Teil B und Teil C)



#### **Gemeinde Mühlhausen**

Erster 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)

**Fassung: 09.09.2024**

Verfahren nach § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

## 1. Teil B: Textliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

#### 1.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO<sub>E1</sub> (Einzelhandel):

Das Sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Im SO<sub>E1</sub> sind zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit den Hauptsortiment Lebensmittel samt Randsortimenten inkl. Verzehrereich mit einer Verkaufsfläche\* von minimal 1.001 m<sup>2</sup> und max. 1.200 m<sup>2</sup>
- Einzelhandelsbetriebe mit den Hauptsortimenten Getränke mit einer Verkaufsfläche\* von minimal 301 m<sup>2</sup> und max. 400 m<sup>2</sup>
- Ladesäulen für Elektrofahrzeuge

\*Verkaufsflächen sind: Den Kunden zugängliche Flächen für Präsentation von Waren, Verkaufsregalen u. ä. inkl. der Kassenzonen, Verkehrsflächen wie Gänge, Treppen, Aufzüge, Verzehrereiche im Anschluss an Verkaufsstellen, Schaufensterbereiche, den Kunden zugängliche Lager- und Verkaufs- und Verzehrflächen im Freien und Flächen für die Kinderbetreuung.

Nicht zulässig sind:

- Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleitergebäude

Zulässig sind Nutzungen in den Teilflächen des Sondergebiets SO<sub>E1</sub>, deren je Quadratmeter Grundfläche der jeweiligen in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Teilfläche TF abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente LEK 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, für die in der Planzeichnung Teil A festgelegten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um die jeweiligen Zusatzkontingente. Das Zusatzkontingent Nacht im Richtungssektor B wird für die Teilfläche TF1 auf 6 db(A) reduziert.

Lärmkontingente LEK Tag/Nacht in dB(A) pro m <sup>2</sup> , ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren					
Teilfläche	Kontingent		Sektor	Zusatzkontingente	
	Tag	Nacht		Tag	Nacht
TF 1	65	60	A	2	0
TF 2	64	46	B	0	13
			C	3	6
			D	3	2

Sektor	Anfang	Ende
	Winkel in Altgrad	
A	171,4	225,9
B	225,9	285,4
C	285,4	65,3
D	65,3	171,4

Referenzpunkt UTM32-Koordinatensystem	X	Y
Koordinaten	678612,28	5451295,43

Die Gradeinteilung erfolgt in Altgrad (Vollkreis = 360°; Norden = 0/360°, Osten = 90°, Süden = 180°, Westen = 270°). Die Sektoren verlaufen im Uhrzeigersinn.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) LEK<sub>i</sub> durch LEK<sub>i,j</sub> zu ersetzen ist. Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung der Summation gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Mühlhausen, Bahnhofstraße 7, 92360 Mühlhausen zu den regulären Öffnungszeiten eingesehen werden.

### 1.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO<sub>E2</sub> (Einzelhandel):

Das Sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Im SO<sub>E2</sub> ist zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit den Hauptsortimenten Lebensmittel und Getränke (kein selbständiger Getränkemarkt), samt Randsortimenten mit einer Verkaufsfläche\* von minimal 801 m<sup>2</sup> und max. 1.020 m<sup>2</sup>
- Einzelhandelsbetriebe mit den Hauptsortimenten Drogerieartikel, Körperpflege- und Reinigungsmittel und Tiernahrung mit einer Verkaufsfläche\* von minimal 500 m<sup>2</sup> und max. 680 m<sup>2</sup>
- Ladesäulen für Elektrofahrzeuge

\*Verkaufsflächen sind: Den Kunden zugängliche Flächen für Präsentation von Waren, Verkaufsregalen u. ä. inkl. der Kassenzonen, Verkehrsflächen wie Gänge, Treppen, Aufzüge, Verzehrbereiche im Anschluss an Verkaufsstellen, Schaufensterbereiche, den Kunden zugängliche Lager- und Verkaufs- und Verzehrflächen im Freien und Flächen für die Kinderbetreuung.

Nicht zulässig sind:

- Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleitergebäude

Zulässig sind Nutzungen in den Teilflächen des Sondergebiets SO<sub>E2</sub>, deren je Quadratmeter Grundfläche der jeweiligen in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Teilfläche TF abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente LEK 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, für die in der Planzeichnung Teil A festgelegten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um die jeweiligen Zusatzkontingente. Das Zusatzkontingent Nacht im Richtungssektor B wird für die Teilfläche TF4 und TF5 auf 6 db(A) reduziert.

Lärmkontingente LEK Tag/Nacht in dB(A) pro m <sup>2</sup> , ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren					
Teilfläche	Kontingent		Sektor	Zusatzkontingente	
	Tag	Nacht		Tag	Nacht
TF 3	65	40	A	2	0
TF 4	65	59	B	0	13
TF 5	65	60	C	3	6
			D	3	2

Sektor	Anfang	Ende
	Winkel in Altgrad	
A	171,4	225,9
B	225,9	285,4
C	285,4	65,3
D	65,3	171,4

Referenzpunkt UTM32-Koordinatensystem	X	Y
Koordinaten	678612,28	5451295,43

Die Gradeinteilung erfolgt in Altgrad (Vollkreis = 360°; Norden = 0/360°, Osten = 90°, Süden = 180°, Westen = 270°). Die Sektoren verlaufen im Uhrzeigersinn.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) LEK<sub>i</sub> durch LEK<sub>i,j</sub> zu ersetzen ist. Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung der Summation gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Mühlhausen, Bahnhofstraße 7, 92360 Mühlhausen zu den regulären Öffnungszeiten eingesehen werden.

*Hinweis:*

*Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass pro Sondergebietsteilfläche max. 2 Betriebe zulässig sind, die eine betriebliche Eigenständigkeit aufweisen müssen*

### 1.1.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Im **SO<sub>E1</sub>** und **SO<sub>E2</sub>** sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:

- Stellplätze zur Unterbringung für den ruhenden Verkehr
- Einkaufswagenboxen
- Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 und 1a BauNVO
- Ladesäulen für Elektrofahrzeuge
- Fluchtwege
- Fahrradabstellflächen
- Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter einschließlich deren Einhausungen
- Sichtschutzanlagen
- Lärmschutzanlagen
- Werbeanlagen

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **1.2.1 Zulässige GRZ (§ 19 BauNVO)**

Im **SO<sub>E1</sub>** und im **SO<sub>E2</sub>** wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

### **1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) im **SO<sub>E1</sub>** und im **SO<sub>E2</sub>****

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 10,0 m.

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

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe bis zu 4 m hinausragen, sind zulässig.

## **1.3 Höhenlage**

Die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe von Hauptgebäuden beträgt im **SO<sub>E1</sub>** 412 m ÜNN.

Die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe von Hauptgebäuden beträgt im **SO<sub>E2</sub>** 411 m ÜNN.

## **1.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

### **1.4.1 Bauweise im **SO<sub>E1</sub>** und im **SO<sub>E2</sub>** (§ 22 BauNVO)**

Im **SO<sub>E1</sub>** und **SO<sub>E2</sub>** wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO); es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig sind.

### **1.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien (§ 23 BauNVO)**

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

### **1.4.3 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 H, jedoch mindestens 3 m. Ansonsten gelten die Vorschriften zu den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

## **1.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **1.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen mit den zulässigen Einfahrts- und Ausfahrtsbereichen sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

## **1.6 Stellplätze, Fahrradstellplätze, Einkaufswagenboxen, Ladesäulen**

Stellplätze, Fahrradstellplätze, Einkaufswagenboxen und Ladesäulen sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **1.7 Grünflächen, Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **1.7.1 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung als Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

In der Fläche sind naturnahe Regenrückhaltungen in Erdbauweise sowie untergeordnete technische Bauwerke zulässig. Böschungen von Regenrückhaltebecken sind nur begrünt zulässig. Ausnahmsweise sind untergeordnete Teile der Böschungen auch in baulicher Gestaltung zulässig.

### **1.7.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind Einrichtungen zum Oberflächenwasserrückhalt und zur Oberflächenwasserversickerung ober- und unterirdisch zulässig. Untergeordnete Fuß- und Radwege sowie Rettungszufahrten und untergeordnete bauliche Anlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind zulässig.

### **1.7.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen P1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß festgesetzter Pflanzlisten zu bepflanzen. 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. Zum Schutz vor Wildbiss ist in den ersten Jahren ein entsprechender Schutzzaun erforderlich. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr bedarf.

Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzte Flächen P1 sind durch folgende Maßnahmen herzustellen:

- Pflanzung einer 2-reihigen Hecke, Pflanzabstand max. 1,5 x 1,5 m
- Zu verwenden sind die gemäß Pflanzliste 2 Ziff. 1.7.6 festgesetzten Arten

Folgende Pflege ist für die Strauchhecke festgesetzt:

- Keine Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung zulässig
- Entfernung von unerwünschtem Aufwuchs – Gehölzaufwuchs oder Neophyten
- Schutz des Aufwuchses mind. in den ersten 3 Jahren durch einen Wildschutzzaun.
- Abschnittsweiser Schnitt der Hecke

### **1.7.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Für die in der Planzeichnung Teil A zum Erhalt festgesetzten Bäume sind die bestehenden Bäume dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt.

Ausgefallene Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Baumpflanzungen sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten herzustellen. Lagemäßig können die Standorte um max. 3 m angepasst werden.

Zulässig sind nur Laubbäume der Pflanzliste 1 Ziff. 1.7.6

### 1.7.5 Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken, Grünflächenanteil (Mindestbegrünung)

Im Sondergebiet sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die privaten Freiflächen sind, soweit sie nicht für betrieblich notwendige, befestigte Flächen benötigt werden, zu begrünen.

Nicht verwendet werden dürfen im Geltungsbereich alle fremdländischen und, züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2 m Endwuchshöhe mit gelben und blauen Nadeln. Für geschnittene Hecken sind nur Laubgehölze zugelassen.

Pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind in den Sondergebieten mind. ein Baum oder 5 Sträucher als Gruppe gem. nachfolgender Pflanzenlisten 1 oder 3 der Ziff. 1.7.6 zu pflanzen. Flächen mit festgesetzten Pflanzbindungen (aus Stellplätzen oder Planzeichnung) können hierauf ange- rechnet werden.

Pro 10 oberirdischer PKW–Stellplätze ist in den Sondergebieten **SO<sub>E1</sub>** und **SO<sub>E2</sub>** ein Laubbaum 1. Wuchsordnung auf den Stellplatzflächen oder an deren Rand gemäß nachfolgender Pflanzliste 3 der Ziff. 1.7.6 zu pflanzen und zu unterhalten. Mindestgröße der Bäume 18 – 20 cm Stammumfang. Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten, zu pflanzenden Bäume können darauf angerechnet werden.

### 1.7.6 Zulässige Pflanzen für Pflanzbindungen

#### Pflanzliste 1 Laubbäume

Stammumfang mind. 18/20 cm als Hochstamm.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

#### Pflanzliste 2 Sträucher

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

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

### **Pflanzliste 3 Bäume Stellplätze**

#### Hochstammbäume

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Gleditsia triacanthos 'Inermis'	Gledische
Platanus acerifolia	Platane
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere

#### Klimatolerante Arten

Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer opalus	Italienischer Ahorn
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘	Baum-Felsenbirne
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche in Sorten
Celtis australis	Zürgelbaum
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Fraxinus pennsylvanica ‚Summit‘	Rot-Esche
Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘	Lederhülsenbaum
Gymnocladus dioicus	Geweihbaum
Juglans nigra	Schwarznuss
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie
Malus tschonoskii	Woll-Apfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Parrotia persica ‚Vanessa‘	Eisenholzbaum
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Quercus frainetto ‚Trumpf‘	Ungarische Eiche
Quercus x hispanica ‚Wageningen‘	Spanische Eiche
Styphnolobium japonica ‚Regent‘	Schnurbaum
Sorbus latifolia ‚Henk Vink‘	Breitblättrige Mehlbeere
Tilia henryana	Henrys Linde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Silber-Linde
Ulmus ‚Rebona‘, ‚Lobel‘	Resista-Ulmensorten

#### **1.7.7 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz**

Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten, Mitarbeiter- und Kundenstellplätze, Standplätze für Wert- und Abfallbehälter, An- und Ablieferbereich), mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit einem nachweislichen Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7.

#### **1.7.8 Beleuchtung**

Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen, d.h. mit warmweißen LED-Lampen (< 2700 Kelvin), auszustatten. Die Abstrahlungskegel sowie die Leuchtpunkthöhe sind zu minimieren. Die Beleuchtungskörper sind

in gekapselter Bauweise auszuführen. Grundsätzlich ist die Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß zu reduzieren. Die Abstrahlung ist auf den notwendigen Beleuchtungsbereich zu fokussieren. Eine Abstrahlung in Grünanlagen und Baumkronen ist auszuschließen. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

## **1.8 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)**

Innerhalb der Sondergebiete **SO<sub>E1</sub>** und **SO<sub>E2</sub>** sind nutzbare Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % 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 Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technische Dachaufbauten sowie bautechnische erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Ausnahmsweise kann nach § 31 Abs. 1 BauGB anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren Dachbegrünung nach Festsetzung Ziff. 1.9.1 zugelassen werden.

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

### **1.9.1 Dächer**

Die max. Dachneigung beträgt 5°.

Sofern anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren nach Festsetzung Ziff. 1.8 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.

Nebenkörper können in abweichender Dachneigung und Dachgestaltung ausgeführt werden.

### **1.9.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb des Firstes/Attika zulässig.

Bei Leuchtreklamen sind Blink- und Wechsellicht unzulässig.

Es sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

### **1.9.3 Einfriedungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen**

Als Einfriedung sind Maschendrahtzäune ohne Sockel in einer Höhe von max. 1,5 m über hergestelltem Gelände zulässig. Die Zaununterkante muss mind. 15 cm über hergestelltem Gelände liegen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 Meter zulässig.

### **1.9.4 Fassadengestaltung**

Im Sondergebiet sind nach Osten ausgerichtete Fassaden der Hauptgebäude nur gegliedert zulässig. Eine Gliederung ist erreicht, wenn keine durchgehend gleichen Fassadenmaterialien zwischen EFOK und oberer Trauflinie auf einem Abschnitt von mindestens 50 % der gesamten Fassadenlänge je Gebäude verwendet sind oder Belichtungsöffnungen auf mindestens 30 % der Fassadenfläche bestehen.

## 2. Textliche Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

### Niederschlagswasser

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- /umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser 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“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. zu stellen.

Die Entwässerung erfolgt über die bestehenden Kanäle.

### Starkniederschläge, Grund- und Schichtwasser

Es wird empfohlen, allgemein zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächten, Eingängen) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßen-OK zu legen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die mögliche Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 9 WHG wird hingewiesen.

### Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich dem Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. als zuständiger Behörde mitzuteilen (Art. 1 S. 1 BayBodSchG).

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen.

Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 Kapitel 7 zur Anwendung empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden konnte, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

## Grünordnung

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 ist der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

## Werbeanlagen

Nicht zulässig sind Werbeanlagen gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO, die die Verkehrsteilnehmer auf der westlich des Sondergebiets anschließenden Bundesstraße gefährden, ablenken oder belästigen. Nicht zulässig sind in diesem Zusammenhang die Werbeinhalte Telefonnummern, Internetadressen, Bilder, Preisangaben oder in kurzen Abständen wechselnde Werbeinformationen.

## **Schallschutz**

### Zulässige Schallemissionen

Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühlhausen Nord“ ist eine Vorbelastung durch Gewerbelärm vorhanden. Diese wurde in den Berechnungen zur Geräuschkontingentierung berücksichtigt.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang der Begründung, im Anhang 2 der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Mühlhausen Nord“ nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (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 der jeweils gültigen TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

Die maßgeblichen und relevanten Immissionsorte können bereits einer Vorbelastung durch Gewerbelärm ausgesetzt sein. 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.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.

Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Mühlhausen Nord“ beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die den Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Verfügung stehen, eingehalten werden.

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

### Brandschutz

Die Zufahrt zum Schutzobjekt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 16 (1-3) BayBO sind einzuhalten. Auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung Juli 1998,, (All- MBI Nr. 25/1998) wird hingewiesen. DIN 14090 ist zu beachten.

Der Feuerwehrplan ist nach DIN 14 096 mit der zuständigen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat rechtzeitig vor Inbetriebnahme abzustimmen, und in erforderlicher Stückzahl (vier) an den Kreisbrandrat weiterzuleiten.

Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 l/min (48m<sup>3</sup>/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Die Abstimmung von Feuerlöschhydranten mit dem Wasserzweckverband erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Eine Entnahme von Löschwasser mit einer Menge von 48 m<sup>3</sup>/h aus dem Trinkwassernetz ist für 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m sicherzustellen.

Mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist abzuklären, wie das Gelände im Einsatzfall mit möglichst wenig Verzögerung betreten bzw. befahren werden kann.

Vor Inbetriebnahme der Anlage ist eine Brandschutzordnung nach DIN 14096 zu fertigen.

Es sind an schnell erreichbaren Stellen gut sichtbar geeignete amtlich zugelassene Handfeuerlöscher in ausreichender Zahl für Erstmaßnahmen der Brandbekämpfung bereitzustellen. Im Einvernehmen mit dem Kreisbrandrat oder dessen Vertreter ist die Art, Anzahl und der genaue Anbringungsort festzulegen.

### Lichtemissionen:

Die Vorgaben zur Vermeidung von Lichtemissionen im Art. 15 des Bayerische Immissionschutzgesetz (BayImSchG), welches durch das Begleitgesetz „Gesamtgesellschaftliches Artenschutzgesetz-Versöhnungsgesetz“ vom 24.07.2019 am Gesetz des Volksbegehrens "Artenvielfalt und Naturschönheit in Bayern - Rettet die Bienen!", geändert wurde, sind zu beachten.

Jeder Leuchtkörper lockt Insekten an. Weitgehende Vermeidung von Licht (insbesondere in Gewässernähe und Grünbereichen) ist daher die umweltfreundlichste Lösung. Bei jedem Leuchtkörper ist zu prüfen, ob auf ihn verzichtet werden kann.