

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

mit integriertem Grünordnungsplan

„Herrenau“

Textliche Festsetzungen und Hinweise (Teil B+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 07.07.2025
Verfahren nach § 13 BauGB

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Rasenspielfelder“

Zulässig sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB:

- Spielfelder mit Naturrasen und Kunstrasen
- Leichtathletikanlagen
- Zubehöranlagen und zugehörige Nebenanlagen und Nebengebäude, inkl. Stellplätze
- Ballfangzäune und Flutlichtanlagen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundfläche gem. § 19 i. V. m. § 23 BauNVO

Für die **Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Rasenspielfelder“**

wird keine Grundfläche festgesetzt.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO

Für die bauliche Anlage in der **Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Rasenspielfelder“** ist eine maximale absolute Höhe baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von 410 m üNN festgesetzt.

Die maximal zulässigen, absoluten Gebäudehöhen sind in Meter über Normal Null festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der baulichen Anlage im Meter über Normalnull.

Die zulässigen Höhen dürfen für Beleuchtungsmasten und Ballfangzäune überschritten werden.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 81 BayBO

1.3.1 Überbaubare Flächen

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

1.3.2 Bauweise (§22 BauNVO)

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

1.3.3 Abstandsflächen

In der **Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Rasenspielfelder“** werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB werden für Gebäude Abstandsflächen von 0,2 H abweichend vom Bauordnungsrecht, mindestens aber 3 m, festgesetzt. Ballfangzäune und Flutlichtanlagen sind auch ohne Abstandsflächen zulässig.

1.4 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1, die dem Hauptnutzungsweck dienen, sind im Geltungsbereich zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

1.5 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die genaue Lage der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Flurweg“ ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

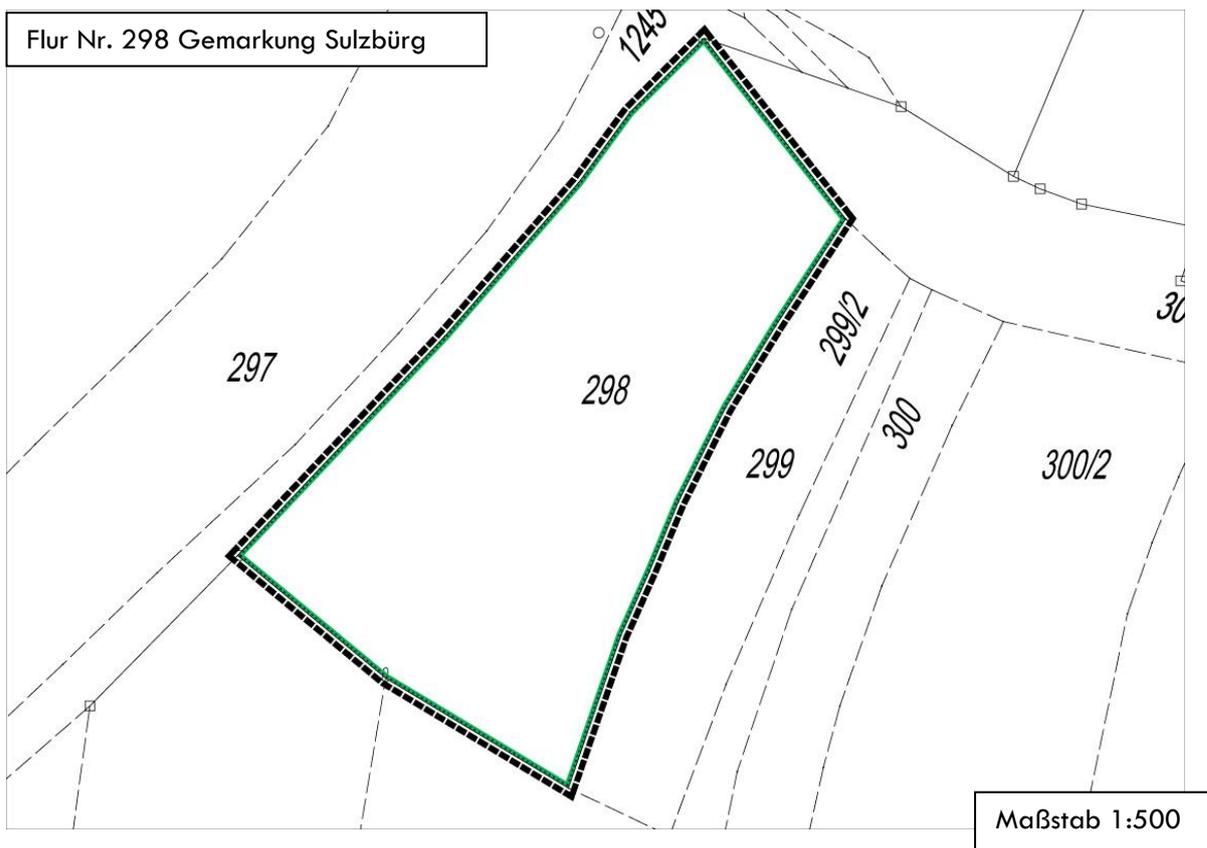
1.6 Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft wird gem. § 9 Abs. 1 a BauGB das Flurstück 298 Gemarkung Sulzbürg verbindlich zugeordnet.

Die festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzfläche mit den Kompensationsmaßnahmen gemäß nachfolgenden Ausgleichsflächenplan dient dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

1.6.1 Ausgleichsflächenplan

Flur Nr. 298	Gemarkung Sulzbürg
Gesamtgröße: ca. 5.760 m ²	Anrechenbare Fläche: ca. 4.577 m ²



Aufwertungsziel: (G212) extensiv genutztes Grünland

Es sind folgende Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen festgesetzt:

- Dünger und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig
- Zur Ausmagerung in den ersten 3 Jahren standortgerechte bis zu 3-malige Mahd mit Abtransport des Schnittgutes
- Dauerhafte Offenhaltung, Ein -zweischürige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Schnittgutes, Erstmahd ab 30.06., optional Zweitmahd ab 30.08.

- Punktueller Abtrag von Oberboden und Einbringen von Strukturanreicherungen durch Anlage von verschiedenen Elementen: Stein-, Ast- und Holzhaufen, Reisighaufen, Wurzelstöcke, Lese-
steine/Findlinge, Totholzstämme einbringen
- Abplaggen des Oberbodens in Streifen parallel zu den Höhenlinien, Ansaat der offenen
Streifen mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion oder Mähgutübertragung von geeig-
neten Spenderflächen (umliegenden artenreichen Wiesen), zur initialen Entwicklung einer ar-
tenreichen Wiese auf bodensauren Standorten
- Punktuelle Pflanzung von mind. 20 Obstbäumen aus folgender Liste:

Pflanzenliste - Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

Äpfel

Jakob Fischer

Kaiser Wilhelm

Gelber Edelapfel

Birnen

Gelbmöstler

Schweizer Wasserbirne

Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen

Hauszwetschge

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

2. TEXTLICHE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (TEIL C)

2.1 Textliche Empfehlungen / Nachrichtliche Übernahme

2.1.1 Grundwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Grundwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinträge und der Einbau von weißen Wannen empfohlen. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen.

Regenwasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser 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 zu stellen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenanker mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bzgl. der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Zur Grundwasserneubildung und zur Entlastung des Entwässerungssystems wird eine Versickerung von gesammeltem und unverschmutztem Niederschlagswasser, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, empfohlen.

Es wird dringlich empfohlen, Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und einen Einbau von Regenwasserzisternen vorzusehen. Diese können zur Gartenbewässerung sowie zur Grauwassernutzung dienen und genutzt werden.

Schmutzwasser wird über ein gemeindliches Abwassersystem entsorgt. Bei Entwässerung ist die Rückstauenebene des Kanals zu berücksichtigen und eine Entwässerung gem. Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen unter der Rückstauenebene durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauenebene zu heben.

Es wird empfohlen bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen Materialien zu wählen, die einen Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 besitzen, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

2.1.2 Oberbodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen“

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

„Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.“

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

„Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.“

„Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.“

„Überschüssiges Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiederverwendet werden.“

2.1.3 Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Hinweise des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen. Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Versorgungsträger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen.

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

2.1.4 Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Derzeit sind keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Neumarkt i.d. Opf und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

2.1.5 Abfallwirtschaft:

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Anfahrbarkeit der einzelnen Objekte für Müllfahrzeuge gem. ASt 06 (Stand 2008) und BGV C27 (Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“) bestimmte Bedingungen voraussetzen, um die (möglichen) Aufstellungsorte der Abfallbehälter anfahren zu können (u.a. Straßenbreite, Wendemöglichkeit in Stichstraßen). Soweit dies nicht möglich sein sollte, sind gem.

Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Neumarkt i.d. Opf die Abfallbehältnisse von den Bewohnern / Anschlusspflichtigen selbst zu den von den Abfallfahrzeugen nächstgelegenen erreichbaren Standorten zur Bereitstellung / Abholung zu bringen.

2.1.6 Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen („gute fachliche Praxis“) bei Starkregenereignissen zu Erosionen (Boden Wasser) kommen kann, alle baulichen Anlagen u. Verkehrsflächen können, bzw. beeinträchtigen können. Keinesfalls dürfen diesbezüglich Schadensereignisse den dort ordnungsgemäß wirtschaftenden Landwirten angelastet werden.

2.1.7 Denkmalschutz

Es wird auf die Vorgaben des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

2.1.8 Hinweise des Staatlichen Bauamtes

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen,

dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 SIVO i.V.m. g 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Anpflanzungen sowie Ballfangzäune und Flutlichtanlagen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg möglich.

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Bundesstraße von Abschnitt 1390 Station 2,000 bis 2,073 ein.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG bzw. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)