

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

GE „Am Alten Bahnhof NO“

Textliche Festsetzungen mit Hinweisen
(Teil B und Teil C)



Gemeinde Mühlhausen
1. Bürgermeister Dr. Martin Hundsdorfer
Bahnhofstraße 7
92360 Mühlhausen



Planverfasser:

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL 0941 463 709 - 0
FAX 0941 463 709 - 22
INFO@B-BARTSCH.DE

Fassung: 30.07.2018
Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO

Der Geltungsbereich gliedert sich nach der Planzeichnung Teil A in der vorliegenden Fassung in ein

- Gewerbegebiet GE 1, gem. § 8 BauNVO
- Gewerbegebiet GE 2, gem. § 8 BauNVO
- öffentliche Verkehrsfläche
- private Grünfläche

Die Abgrenzung der Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

1.1 Gewerbegebiet GE 1 nach § 8 BauNVO

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

Zulässig sind im GE 1:

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

Nicht zulässig sind im GE 1:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

1.2 Gewerbegebiet GE 2 nach § 8 BauNVO

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

Zulässig sind im GE2:

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

Nicht zulässig sind im GE 2:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausnahmsweise können Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf i.S. des §13 BauNVO in ähnlicher Art ausüben, zugelassen werden.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes im GE 2.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche und Baumassenzahl nach § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 17 und § 19 BauNVO

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird für das in der Planzeichnung ausgewiesene Gewerbegebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO

Im GE 1 und GE 2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 10 m Höhe festgesetzt.

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

Bei Betriebsgebäuden darf im GE 1 die Oberkante der baulichen Anlagen auf 20 % des Baulandes auf die maximal zulässige Höhe überschritten werden. Die Festsetzungen zu Dachformen und Neigungen sind weiterhin bindend.

Bauland ist: Die Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland der Gewerbegebiete und hinter der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

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

3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Baugrenzen nach § 23 BauNVO

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

3.1.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO grundsätzlich unzulässig, mit Ausnahme der Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Stellplätze, Carports und Garagen.

Gebäudeunabhängige Solaranlagen gem. Art. 6 Abs. 9 Nr. 2 und Art. 57 Abs. 1 Nr. 3a und bb BayBO sind im Geltungsbereich unzulässig.

3.2 Bauweise nach § 22 BauNVO

Es wird eine abweichend offene Bauweise (a) festgesetzt. In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.

3.3 Abstandsflächen

Für die Ermittlung der Abstandsflächen sowie für Grenzbebauung gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 1-6, 8 u. 9 BayBO.

4. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO

4.1 Dächer

Zulässig sind alle harten Dacheindeckungen. Kupfer- und Zinkdächer sind unzulässig.

Spiegelende oder stark reflektierende Dachmaterialien sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

4.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nach den Vorschriften der BayBO und nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.

Die Werbeanlagen muss unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden. Leuchtreklame, Blink- und Wechselrichter sowie Werbeanlagen auf Dächer sind unzulässig.

4.3 Geländegestaltung

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das bestehende Höhenniveau der öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen.

4.4 Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen ohne Sockel bis zu einer Gesamthöhe von 2,20 m und Einfriedungsmauern bis zu 1,80 m Höhe.

Es sind nur gedeckte Farben bei Einfriedungen zulässig. Grelle Farben sind nach Art. 8 Satz 1 BayBO verunstaltend und nicht zulässig.

5. Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Deren Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Erforderliche Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Gewerbegebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser sind auch innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche ausnahmsweise zulässig.

6. Immissionsschutz nach §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder Tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingent $L_{EK,i,k}$ in dB	
tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
53	39

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}}$:

Richtungssektor	Sektorgrenzen in °		Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2 L _{EK,zus.} In dB	
	Anfang	Ende	tags 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr
A	352	27	7	6
B	325	352	7	8
C	300	325	1	0
D	284	300	0	1
E	230	284	2	4
F	150	230	7	10
G	230	27	7	21

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:

X	Y
4460192	5448273

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°

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, zus,k} zu ersetzen ist.

Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schallleistungspegel sind die im Plan gekennzeichneten Gewerbeteilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Unabhängig von den Festsetzungen der Emissionskontingente dürfen an den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Betriebsleiterwohnung im Plangebiet die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet nach Ziffer 6.1, Buchstabe b), TA Lärm, von 65/50 dB(A) tags/nachts in der Summe mit den Geräuschimmissionen weiterer Betriebe nicht überschritten werden.

Technische Anlagen:

Tonhaltige Geräuschanteile, insbesondere bei tiefen Frequenzen unter 100 Hz, sind unzulässig. Sofern an den Immissionsorten tonhaltige Geräuschanteile im Ausnahmefall nicht vermeidbar sind, ist dies durch einen Zuschlag gemäß TA Lärm gesondert zu berücksichtigen.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten), mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebunde-

ne Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

7.2 Grünflächenanteil, Mindestbegrünung

7.2.1

Die privaten Freiflächen sind, soweit sie nicht für betrieblich notwendig befestigte Flächen benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Naturnahe Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

7.2.2

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke je angefangener 1.000 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum-Hochstamm oder ein Laubbaum gem. Pflanzliste Ziff. 7.2.5 zu pflanzen.

7.2.3

Pro 6 oberirdischen PKW – Stellplätzen ist ein Laubbaum 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume können auf die Festsetzung nach Ziff. 7.2.2. angerechnet werden.

7.2.4

Festgesetzte Bepflanzungen dürfen durch bauliche Anlagen nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden.

Alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze bei Schmitthecken sind unzulässig.

7.2.5 Pflanzliste 1 für Baumpflanzungen

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

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Bei Pflanzung entlang von Straßen können zu den genannten Arten geeignete Sorten aus der aktuellen GALK Straßenbaum-Liste gewählt werden.

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

7.3 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen (z.B. Gebäude) herzustellen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

7.4 Beleuchtung

Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich des Gewerbegebietes GE 1 sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380 nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

7.5 Ausgleichsflächen - Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB

Für die vorliegende Bauleitplanung ist eine Kompensation von 2.651 m² zu erbringen. Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs ist in der Begründung (Teil D) erläutert.

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft wird dem Gewerbegebiet folgende Teilfläche des Flurstückes nach § 1a Abs. 3 Satz 4, 2. Halbsatz verbindlich zugeordnet:

Es handelt sich um das Grundstück mit der Flurnummer 579 (Gem. Deining, Badstube, Land- und Forstwirtschaftliche Fläche mit 11.906 qm).

Nr.	Flurnummer, Gemarkung, Gemeinde	Gesamtfläche	zugeordnete Fläche
A1	Flur Nr. 579 Gemarkung Deining Gemeinde Deining	11.906 m ²	2.651 m ²

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (festgesetzte Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen) sind nach erfolgten Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes flächenanteilig gemäß Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Bestandteil der Begründung - Teil D) durchzuführen und zu unterhalten. Diese dienen dem Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Das genannte Flurstück 579 der Gemarkung Deining, Gemeinde Deining, befindet sich in Privateigentum und ist durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die zuständige untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., zu sichern und ggf. zusätzlich als Reallast gemäß § 1105 BGB auszugestalten.

Festgesetzte Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen:

- Anpflanzen eines Laubmischwaldes mit einer gestuften und gebuchteten Waldrandausbildung von mindestens 10 Meter Mindestbreite
- Entfernen von standortfremden Baumarten
- Anlage von Sonderstrukturen durch Einbringung von stehendem und liegendem Totholz sowie Steinschüttungen (Lesesteinhaufen, sonnenexponiert) auf 300 m²

- die Pflanzenauswahl der Bäume und Sträucher ist an der Artenliste standortheimischer Laubgehölze für den örtlich betroffenen Naturraum bzw. der potentiell natürlichen Vegetation zu orientieren. Soweit erhältlich ist gebietseigenes (autochthones) Pflanzgut des Vorkommensgebiet 8-V - „Bayerischer Jura- Fränkisches Hügelland und Schwäbisch-Fränkische Alb“¹ zu verwenden; selbes gilt für Ansaaten standortgerechter Saatgutmischungen
- 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.
- Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sind unzulässig

¹ Bay. Landesanstalt für Landwirtschaft, Autochthone Gehölze – Pflanzgut regionaler Herkunft

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

1. Starkniederschläge/Hangwasser/Schichtwasser/Grundwasser

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

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Grund- oder Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinträge und Vernässungen nach den anerkannten Regeln der Technik (z. B. wasserdichte Wanne) empfohlen. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Kellerbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen, ist dies zu berücksichtigen.

Auch zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird allgemein empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerlichtschächten, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen. Auf die DIN 18915 – Bauwerksabdichtungen wird hierbei verwiesen.

2. Versickerung von Regenwasser

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadloße 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, zur Verringerung des Niederschlagswassers Zisternen zur Regenwassernutzung einzusetzen und auf unnötige Versiegelungen zu verzichten.

Die Nutzung von Regenwasser (Brauchwasser) sollte angestrebt werden. Ebenso wird empfohlen, zur Verringerung des Niederschlagswassers flach geneigte Dächer und Flachdächer als begrünte Dächer auszubilden oder 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.

3. 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. Das Planungsgebiet liegt in mittlerer Entfernung zu einem Wasserschutzgebiet, dadurch können Vorsorgemaßnahmen durch Auflagen notwendig werden.

4. 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.

5. Oberbodenschutz

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Die Zwischenlagerung ist fachgerecht auf max. 2 m hohen Mieten durchzuführen.

Die Regelungen des Bodenschutzes sind zu beachten.

6. 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.

Main-Donau-Netzgesellschaft:

Im Planungsbereich liegen unterirdische Versorgungsleitungen von Strom und Gas der Main-Donau-Netzgesellschaft.

Entsprechend des DVGW - Regelwerk Arbeitsblatt G 463 ist ein Schutzstreifen dimensionsbedingt von 2,00 m beiderseits der Rohrachse vorzusehen.

Der Schutzstreifen ist von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen, Büschen o.ä. freizuhalten.

Erdarbeiten im Bereich des Schutzstreifens über eine Tiefe von 0,30 m bzw. Geländeänderungen dürfen ohne unsere vorherige Zustimmung nicht ausgeführt werden.

Der Bestand, Betrieb, die Entstörung und der Unterhalt der Ferngasleitung müssen jederzeit sichergestellt bleiben.

Im Bereich des Schutzstreifens dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen vorgenommen werden.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

Bayernwerk Netz GmbH:

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauer und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Wird ein Strom- oder Gasanschluss an das Netz der Bayernwerk Netz GmbH benötigt, dann bitten wir Sie um eine rechtzeitige Information.

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 1,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

Wir weisen daraufhin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayemwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

7. Denkmalpflege / Bodendenkmäler

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.

8. Brandschutz

Zufahrten/Zugänge

Die Zufahrtstrassen 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 sein.

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

Bebauung

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 wird empfohlen, die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

Sollten Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, dass die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal verlegt werden sollten. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.

Bei Aufenthaltsräumen in einer Höhe von über 8 m über natürlichem Gelände ist ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich.

Löschwasserversorgung

Erforderliche Ober- und Unterflurhydranten sind nach DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln und auf dem Grundstück zu errichten. Diese müssen mit Hinweisschildern ausgestattet sein. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein. Der notwendige Löschwasservorrat ist je nach Brandempfindlichkeit der Gebäude und deren Nutzung zu ermitteln.

Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde (vgl. Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 BauGB. Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung. Aufgrund der Größe der geplanten Baufläche sind Gebäude nach Industriebau richtlinie (Ind-BauRL) mit Brandabschnittsgrößen von mehr als 3.500 m² (4.400 m² x 0,8) im maßgebenden Gebiet bauplanungsrechtlich ohne Weiteres zulässig. Somit ergibt sich aus DVGW-Arbeitsblatt W 405 und Nr. 5.1 IndBauRL eine interpolierte erforderliche Löschwassermenge von 160 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden. Diese Löschwassermenge ist im Löschbereich (im Umkreis von 300 m) vorzuhalten. Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle soll dabei nicht mehr als 75 m entfernt liegen. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Abstand von 80 - 120 m im öffentlichen Straßenraum anzuordnen. Die Entnahmestellen sind zu einem Drittel als Überflurhydranten auszuführen, im Übrigen können Unterflurhydranten verwendet werden. Die Unterflurhydranten sind so zu platzieren, dass bei Inbetriebnahme der Zu- und Abfahrtsverkehr mit Feuerwehrfahrzeugen möglich bleibt (nicht in Fahrbahnachse, etc.).

Feuerwehreinsatzplan

Grundsätzlich ist für jedes Gebäude ein Brandschutznachweis nachzuweisen. Eine Prüfung des Brandschutznachweises ist allerdings erst im Sonderbau bzw. bei GKL 5 notwendig.

Im Einvernehmen mit dem zuständigen Kreisbrandrat/Stadtbrandrat bzw. dessen Vertreter sind für Objekte mit wesentlichen brandschutztechnischen Risiken Feuerwehrpläne nach DIN 14 095 zu fertigen. Auf das Merkblatt „Einsatzpläne“ des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz wird hingewiesen. Werden in diesen Betrieben Gefahrgüter gelagert oder verarbeitet, sind vom Betreiberständig aktualisierende Gefahrgutdatenblätter vorzuhalten.

Feuerwehreinsatzplan und Gefahrgutdatenblätter sind im Gebäude so zu hinterlegen, dass ein Zugriff jederzeit möglich ist. Im Einvernehmen mit der Feuerwehr ist zusätzlich eine Weitergabe dieser Daten an die zuständige Feuerwehr sinnvoll. Eine Begehung dieser Sonderbauten bzw.

Betrieb mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist zur Erlangung der nötigen Ortskenntnis unerlässlich.

9. Drainagen

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

10. 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:

- 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 sowie
- Lärmimmissionen 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.

11. Immissionsschutz

Nach DIN18005 ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² Betriebsgrundstücksfläche charakteristisch für Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung. Dieser Wert wird mit den hier ermittelten Emissionskontingenten einschließlich Zusatzkontingenten ausschließlich im Tagzeitraum in Richtungssektor A, B und F vollständig erreicht. In nordwestlicher und westlicher Richtung (Sektor C bis E) im Tagezeitraum sowie in alle Richtungen im Nachzeitraum wird der vorgenannte Wert stark eingeschränkt.

Begrenzungen der zulässigen Immissionen, welche auch zu Einschränkungen gewerbebetriebstypischer Betriebsabläufe oder zu Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet führen können, sind daher im Tagzeitraum ausschließlich in nordwestlicher und westlicher Richtung im Nachzeitraum in alle Richtungen zu erwarten. Es wird daher empfohlen, bereits im Planungsstadium auf eine entsprechende Orientierung von Geräuschquellen (z.B. Parkplätze, Anlieferzonen, technische Anlagen, Lüftungsöffnungen etc.) zu achten und die Abschirmwirkung von Gebäuden und gegeben falls vom Gelände zu nutzen.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

12. Ausgleichs- und Ersatzflächen

Das zugeordnete Flurstück 579 der Gemarkung Deining, Gemeinde Deining, welche als Ausgleichs- und Ersatzfläche dient, befindet sich in Privateigentum und ist durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die zuständige untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., zu sichern und ggf. zusätzlich als Reallast gemäß § 1105 BGB auszugestalten.

13. Zugänglichkeit von Normblätter

DIN-Normblätter, auf die in dieser Satzung verwiesen werden, sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, zu beziehen und beim Deutschen Patentamt in München archivmäßig niedergelegt. Bei Bedarf können die Normen auch bei der Gemeinde Mühlhausen eingesehen werden.

14. Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Mühlhausen zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung) und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,) mit Stand 2016 erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.