

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

GE „Rocksdorf – 1. Änderung und Erweiterung“

Textliche Festsetzungen mit Hinweisen
(Teil B und Teil C)



Gemeinde Mühlhausen

1. Bürgermeister Dr. Martin Hundsdorfer
Bahnhofstraße 7
92360 Mühlhausen



Mühlhausen, den

.....
Stempel/Unterschrift

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: 05.04.2018

Verfahren nach 3(1) und 4(1) BauGB

Die vorliegende 1. Erweiterung ersetzt den bisherigen Bebauungsplan vollumfänglich.

1. Textliche Festsetzungen (Teil B)

Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen werden nach § 8 Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der geltenden Fassung als

Gewerbegebiet GE - mit Nutzungsbeschränkung (NB) festgesetzt (§ 8 Abs. 1 BauNVO).

Ferner beinhaltet der Geltungsbereich eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der Parzellen. Die genaue Lage kann der Planzeichnung (Teil A) entnommen werden.

1.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

Zulässig sind im GE:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Die weiteren nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nicht für den Betrieb notwendige Flächen im Gewerbegebiet sind zu begrünen.

Die nach § 13 BauNVO Gebäude für freie Berufe sind im GE zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

1.1.2 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.

Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen sind an den Grenzen des Geltungsbereiches einzuhalten.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,50 m, bezogen auf das natürlich vorhandene Gelände, zulässig.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die genaue Lage der öffentlichen Verkehrsfläche ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Die Einfahrt für PKW hat ausschließlich über den festgesetzten Einfahrtsbereich von der Straße „Am Sulzbach“ zu erfolgen. Der festgesetzte Einfahrtsbereich PKW ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Die Ausfahrt für PKW hat ausschließlich über den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Ausfahrtsbereich PKW zu erfolgen.

Die Zufahrt für LKW hat ausschließlich von der Straße „Am Sulzbach“ zu erfolgen.

Die Ausfahrt für LKW hat ausschließlich über den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Ausfahrtsbereich LKW zu erfolgen.

Immissionsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässige Schallemissionen

Eine Vorbelastung durch Gewerbelärm von Betrieben außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt nicht vor.

Zulässig sind Nutzungen, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Parzellengrenze inklusive betrieblicher Verkehrsflächen oder Flächen für Ausstellungen etc.) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente LE_K 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 LE_K Tag/Nacht in dB(A) pro m^2 nach Richtungssektoren								
Teilfläche	Kontingent		Nordwesten		Südwesten		Nordosten bis Südosten	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
TF 1	63	48	0	0	7	6	7	12
TF 2	58	46	0	0	7	6	7	12
TF 3	63	0	0	0	7	0	7	0

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

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 Lärmkontingentierung im Bebauungsplan „GE Rocksdorf. 1. Änderung und Erweiterung“) nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Sektoren 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.

Für Betriebsleiterwohnungen ist mit dem Bauantrag durch den Bauherrn der erforderliche bauliche Schallschutz nach DIN 4109 nachzuweisen. Dieser orientiert sich an den zulässigen Emissionskontingenten.

Freistehende, separate Betriebsleiterwohngebäude, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen, sind ausgeschlossen.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN Vorschriften können beim Beuth Verlag in Berlin bezogen werden.

Hinweise

Anhand von schalltechnischen Gutachten kann durch das Landratsamt bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis verlangt werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

Darüber hinaus werden zum weitergehenden Schutz der Nachbarschaft, auch bei Einhaltung der zur Verfügung stehenden Immissionsrichtwertanteile, folgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollen.

- Die Fahrwege von Verkehrsflächen auf den Betriebsflächen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollten in, den nächstgelegenen Immissionsorten, abgewandten Bereichen von Gebäuden situiert und ausgerichtet werden (im Regelfall nach Nordosten, Osten oder Südosten).
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen im Freien ausgenutzt werden.

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

1.1.3 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.

Leuchtreklamen sind in Richtung der Wohnbebauung an der Straße „Am Sulzbach“ nicht zulässig.

Es ist eine Blendwirkung auf die angrenzende Staatsstraße (St 2220) zu vermeiden.

1.1.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

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

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Bei der Anlage von Stellplätzen ist in einem Abstand von 16 m je ein Baum der I. oder II Wuchsordnung der Pflanzliste I anzupflanzen. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt.

Innerhalb der Privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Wall, ist über hergestelltem Gelände ein 1,5 m hoher und 3 m breiter Wall zu errichten. Dieser ist mit einer 2-reihigen Sichtschuthecke der Pflanzliste II anzupflanzen, zu unterhalten und zu pflegen.

Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig einträchtigt werden.

Bei der Anlage von Stellplätzen sowie Ein- und Ausfahrten ist ein Mindestabstand von 1 m zu den Baumstandorten einzuhalten.

Pflanzliste I für Baumpflanzungen:

Mindestqualität der Bäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang mind. 16/18 cm, Pflanzabstand 10 Meter

Acer platanoides

Spitzahorn

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	gewöhnliche Esche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogel-Kirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

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>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

1.1.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB ist entlang der Staatstraße 2220, entsprechend dem zur Verfügung stehenden Raum, eine 4- bis 2- reihige Sichtschutzhecke anzupflanzen, zu unterhalten und zu pflegen. Die Lage der Hecke ist der Planzeichnung Teil A zu entnehmen.

Zu pflanzende Gehölze sind den Pflanzlisten I und II aus Kapitel 2.8 zu entnehmen.

1.1.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen (z.B. Gebäude) herzustellen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

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.

Nicht verwendet werden dürfen im gesamten Geltungsbereich alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln.

In den Teilflächen des GE sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Teilfläche 10 % der gesamten Teilfläche. Die pri-

vaten Freiflächen sind, soweit sie nicht für betrieblich notwendig befestigte Flächen benötigt werden, zu begrünen.

1.1.7 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.

1.1.8 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach §9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzflächen mit Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung, erfolgt im weiteren Verfahren.

2. 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. Das Planungsgebiet liegt benachbart zu einem Wasserschutzgebiet, dadurch können Vorsorgemaßnahmen durch Auflagen notwendig werden.

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.

Telekommunikation

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Vor Tiefbauarbeiten bzw. beim Ausbau der Telekommunikationslinien ist die Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH erforderlich.

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

Darüber hinaus werden zum weitergehenden Schutz der Nachbarschaft, auch bei Einhaltung der zur Verfügung stehenden Immissionsrichtwertanteile, folgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.

Die Fahrwege von Verkehrsflächen auf den Betriebsflächen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.

Technische Anlagen und Aggregate sollten in, den nächstgelegenen Immissionsorten, abgewandten Bereichen von Gebäuden situiert und ausgerichtet werden (im Regelfall nach Nordosten, Osten oder Südosten).

Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen im Freien ausgenutzt werden.

Denkmalpflege / Bodendenkmäler

Nicht innerhalb des Geltungsbereiches, jedoch im unmittelbaren 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 Baufeldräumung 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 Baufeldräumung 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.

3. Anlagen (Teil E)

GEO.VER.S.U.M. Schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung im Bebauungsplan „GE Rocksdorf. 1. Änderung und Erweiterung“ in der Gemeinde Mühlhausen, Stand 14.01.2019