

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet „Breitenlohe“

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 § 13b BauGB

Teil B: Textliche Festsetzungen

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 und 2

Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Im WA 1 und 2 sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme sind i.S. des § 1 Abs. 5 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sind zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, werden in den allgemeinen Wohngebieten **WA 1 und 2** die in der Nutzungsschablone dargestellten Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.2 Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Vollgeschosse

Für **WA2** gilt: Je Hauptgebäude werden maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

Für **WA1** gilt: Je Hauptgebäude werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Für Nebenanlagen wird maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

Es gelten die Regelungen der BayBO, insbesondere Art. 83 Abs. 7.

Definition Vollgeschoss gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO in der aktuellen Fassung:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.“

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

WA1, WA2

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

Es wird für die **WA** eine offene Bauweise festgesetzt.

Im **WA 1 und 2** sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Vorgaben über Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO Art. 6 Abs. 1-6, 8 u. 9) sind einzuhalten.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur bis max. 15 m² Grundfläche je Grundstück und einer mittleren Wandhöhe von max. 3 m zulässig.

Garagen und gebäudeunabhängige Solaranlagen können nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nach Art 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO zugelassen werden.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches ausnahmsweise zulässig.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Begleitgrün und Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Lage ist der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.5.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplätze“, „Verkehrsberuhigt“, „Rad- und Fußweg“ und „Flurweg“ festgesetzt.

Die Lage ist der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die genaue Lage ist der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

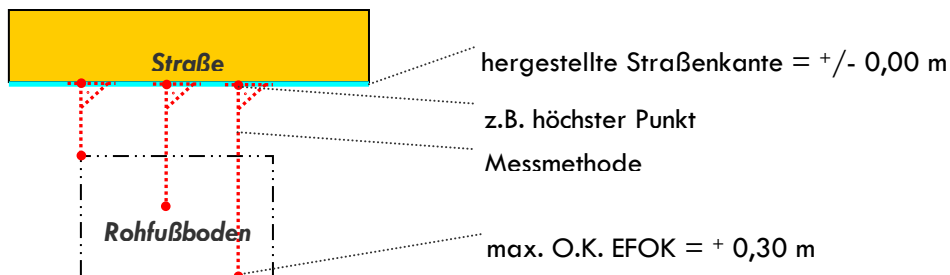
1.6 Höhenlage

1.6.1 Höhenlage der Gebäude im WA (§9 Abs. 3 BauGB)

Die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOKmax) beträgt für die nachrichtlich dargestellten

Parzellen 4 – 8 und 11-18 max. 0,30 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Diese wird gemessen senkrecht vom Gebäude zur Erschließungsstraße. Bezugspunkt ist jeweils der höchste Straßenpunkt in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.



Für die weiteren in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellten Parzellen wird folgende maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK m ü.NN) festgesetzt:

Parzellen 5, 9, 10 max. 400,6 m üNN

Parzellen 1a, 3, 19 max. 400 m üNN

Parzellen 1b, 2 max. 400,2 m üNN

Das Höchstmaß der möglichen Geländegestaltung ist im Punkt 1.6.2 der textlichen Festsetzungen festgesetzt.

1.6.2 Geländegestaltung

Die natürlichen Geländehöhen sind an den Grenzen des Geltungsbereiches einzuhalten.

Unterer Bezugspunkt zur Berechnung der Wandhöhen zur Ermittlung der Abstandsflächen (gem. BayBO) ist das natürlich anstehende Gelände.

Das natürliche Gelände der Bauflächen ist im Bereich der Öffentlichen Verkehrsfläche an das bestehende Straßenniveau anzupassen.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis maximal 0,5 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.

In den Bauanträgen ist das vorhandene, natürliche Gelände und das hergestellte Gelände stets anzugeben.

Die Grundstücksgrenzen der künftigen Bauparzellen sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber den benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugleichen.

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

Wärmepumpen und Klimageräte sind nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen sowie nur mit schallgedämmten Einhausungen (Kapselung) sowie entdröhnten Luftkanälen zulässig.

Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten West der Parzellen 1a und b, 2, 5, 9 und 10, sowie die Fassadenseite Süd der Parzellen 1a und b, 3 und 19 sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,ges}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

	Lärmpegelbereich	Erf. $R'_{w,ges}$
Für Schlaf- und Ruheräume	III	35 dB
Für Bettenräume	III	40 dB

Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.

Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.

Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

Im Bereich der nachrichtlich dargestellten Parzellen 5, 9 und 10 liegt die mindest zulässige Oberkante der festgesetzten Lärmschutzwand bei 402,3 m üNN.

Im Bereich der nachrichtlich dargestellten Parzellen 1a (Westseite), 1b, 2 und 19 liegt die mindest zulässige Oberkante der festgesetzten Lärmschutzwand bei 401,9 m üNN.

Im Bereich der nachrichtlich dargestellten Parzellen 1a (Südseite) und 3 liegt mindest zulässige Oberkante der festgesetzten Lärmschutzwand bei 402 m üNN.

1.8 Nutzung als allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist erst zulässig, wenn die festgesetzte Lärmschutzwand gemäß der getroffenen Festsetzungen und Darstellung des Bebauungsplanes voll funktional ausgeführt sind und die Vorgaben nach schalltechnischer Untersuchung eingehalten werden können.

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

1.9.1 Dächer

In den Teilflächen sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Dachformen für die Hauptbaukörper zulässig. Die zulässigen Dachneigungen für Hauptbaukörper sind unter Ziffer 1.9.6 festgesetzt.

Nebenbaukörper können in abweichender Dachform und Dachneigung ausgeführt werden. Tonnendächer sind hierbei unzulässig.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern mit mehr als 20° Dachneigung nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis braun oder hellgrau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein zulässig. Blecheindeckungen mit Dachneigungen unter 20° sind nur in metallischen, matten Farbtönen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmergewinnung.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig.

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.

1.9.2 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbauende bei Hauptgebäuden in Höhenlage, Dachform und Dachneigung, exakt an das bereits bestehende Gebäude anzugleichen.

1.9.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind gem. Art. 57 Abs. 2 Punkt 4 BayBO als Schleppegauben und Satteldachgauben zulässig. Sie müssen sich nach Anzahl und Größe der Hauptdachfläche unterordnen. Der Mindestabstand zur Hauskante muss 1,50 m betragen.

Dachgauben sind als Standgauben mit einer max. Ansichtsfläche von 1,5 m², als liegende Gauben in einer max. Ansichtsfläche von 1,0 m² zulässig. Sie sind im inneren Drittel der Dachfläche zulässig, der Abstand zueinander muss mind. 1,0 m betragen. Es ist nur eine Gaubenform pro Dachseite zulässig.

Zwerch-/Standgiebel sind bei Satteldächern mit max. $\frac{1}{3}$ der Länge der Hauptfassadenlänge und einem Mindestabstand von 2,50 m zur Hauskante zulässig. Der First der Zwerchgiebel muss mind. 1,0 m unter dem Hauptdachfirst liegen.

1.9.4 Anbauten

An- und Vorbauten (Balkone, Wintergärten, Erker, Stand- sowie Zwerchgiebel) sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen.

Eine Unterordnung liegt vor, wenn der Baukörper eine max. Vortretungstiefe von 1,5 m und eine Breite von max. 40 % der Wandlänge der jeweiligen Wand des Hauptbaukörpers aufweist.

1.9.5 Fassaden

Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser wasserdicht ausgebildet werden oder so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

1.9.6 Höhe der baulichen Anlagen, zulässige Dachneigungen

Die maximalen Wandhöhen sind in Abhängigkeit zur Dachform, gem. folgendem Abschnitt, festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertig hergestellte Gelände stets genau darzustellen ist.

Höhenentwicklung der Hauptgebäude

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) getroffen:

Wandhöhe (WH) / Firsthöhe (FH)

im **WA1** ist zulässig:

Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung von 20° - 28° (E+I)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 6,2 m, gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut wird mit 8,9 m festgesetzt.

Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung von 38° - 44° (E+D)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 4,2 m gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthö-

he (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut wird mit 8,9 m festgesetzt.

Pult-/versetztes Pult-/Zeltdach mit einer Dachneigung von 9° - 24° (E+I)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 5,5 m, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 8,90 m für versetztes Pultdach und Zeltdach und 7,0 m für ein Pultdach festgesetzt.

Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5° (E+I)

Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Attika wird mit 6,75 m festgesetzt.

im **WA2** ist zulässig:

Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung von 20° - 28° (E+I+I)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 9,5 m, gemessen zwischen der EFOK (fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 13 m festgesetzt.

Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung von 38° - 44° (E+I+D)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 7,5 m, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 13 m festgesetzt.

Pult-/versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 9° - 24° (E+I+I)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 9 m, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 13 m für versetztes Pultdach und 11,5 m für ein Pultdach festgesetzt.

Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5° (E+I+I)

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Attika mit 9,2 m festgesetzt.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, die über die maximal zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst werden.

1.9.7 Werbeanlagen

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

Die Werbeanlage muss unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden.

Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

1.9.8 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze, Hofflächen

Bei Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sind mind. 2 Stellplätze erforderlich.

Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohneinheit sind folgende Stellplätze erforderlich:

Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz

Wohnungen von 41 bis 80 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze

Wohnungen von 81 bis 120 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze

Wohnungen ab 121 m² Wohnfläche: 3 Stellplätze

Garagen und Carports gelten als Stellplatz beim Stellplatznachweis.

Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und dann auf ganze Zahlen aufzurunden.

Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5,00 m sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden.

Werden Garagen, Carports oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen auf oder an der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge dieser Bebauung je Grundstücksgrenze 9,00 m nicht überschreiten (gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO).

Die maximal zulässige mittlere Wandhöhe beträgt 3,00 m, die maximal zulässige Firsthöhe bei Pultdächern (die höhere Wand) 4,50 m.

Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände. Ausnahmsweise kann als unterer Bezugspunkt das hergestellte Gelände zugelassen werden.

Stellplätze und private Hofflächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen sowie wasserdurchlässiges Pflaster 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.

1.9.9 Einfriedungen

Als straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich senkrecht gelattete Holz- und Metallzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Straßenseitige Maschendrahtzäune sind ausgeschlossen. Sofern zwischen Bauparzellen und an der Rückseite Einfriedungen erforderlich sind, sind dort Maschendrahtzäune, Metall- oder Holzzäune bis max. 1,2 m Höhe möglich.

Einfriedungen zum Sicht- bzw. Lärmschutz sind bis zu einer Höhe von 2 m ausnahmsweise zulässig.

Zaunsockel über 5 cm Höhe sind ausgeschlossen.

Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig.

Eine Einzäunung der privaten Grundstücke kann auch entfallen.

Verpflichtend festgesetzt ist eine Einfriedung an den nördlichen Außenrändern des Geltungsbereiches im Bereich der nachrichtlich dargestellten **Parzellen 10, 11, 12 und 14**. In diesem Bereich ist eine Einfriedung mit einer Höhe von 1,2 m zu errichten, diese darf keine Türe oder Tore enthalten.

1.10 Grünordnerische Festsetzungen

1.10.1 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Grundstück 30 % der gesamten Grundstücksfläche.

Je Grundstück ist ein Baum der Pflanzenliste Liste 1 oder 2 zu pflanzen.

Zusätzlich gilt: bei Grundstücken, die größer als 600 m² sind gilt:

Je angefangener 600 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Pflanzenliste 1 oder 2 oder alternativ je 5 Sträucher der Pflanzenliste 3 anzupflanzen.

Die Sträucher sind in Gruppen zu pflanzen.

1.10.2 Zulässige Gehölzarten und Qualitäten für die Festsetzungen nach Ziff 1.10.1 und für Verkehrsbegleitgrün

Liste I. der zu verwendenden standortheimischen Gehölzarten für den Naturraum „Mittlere Frankenalb“

Pflanzenliste 1 - Laubbäume, 1. und 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: Hochstammbäume, 3 x v., StU 14 - 16 cm, außer

für straßenbegleitende Pflanzung: Baum I. Ordnung, Hochstamm 3x v., StU 18-20 cm

bei Pflanzung in Hecke: vHei 100-150 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche

<i>Pyrus communis</i>	Holz-Birne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus graeca</i>	Pannonische Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 10/12 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.

Pflanzliste 3 für Strauchpflanzungen:

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

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare*</i>	Gew. Liguster
<i>Lonicera xylosteum*</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana*</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus*</i>	Wasser-Schneeball

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

* Giftpflanzen gem. GUV-SI 8018

1.10.3 Im Geltungsbereich gilt:

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

Dauerhafte Kies-/Schotterflächenflächen sind nur bis max. 15 m² je Grundstück zulässig.

1.10.4 Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen.

Ausgefallene Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Hinweise (Teil C)

Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Eine Fällung der potentiellen Quartierbäume muss außerhalb der Sommer- und Übergangsquartierphase der Fledermäuse stattfinden, und zwar im Zeitraum zwischen Mitte November und Ende Februar.

Gehölze dürfen nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, also nur nach den Vogelbrutzeiten gerodet werden.

Für den Verlust der beiden Quartierbäume und der zahlreichen Quartierbaumanwarter wird die Anbringung von Fledermauskästen als Ersatzquartiere im Umfeld vorgeschlagen. Hierfür werden 10 Kästen aus Holzbeton (7 Giebel- und 3 Flachkästen) veranschlagt. Diese sollten im näheren Umfeld (z.B. im Bereich des LDM-Kanals) an hierfür geeignete Bäume angebracht und über einen überschaubaren Zeitraum gewartet werden. Die Gemeinde kann die Maßnahme zeitnah durchführen.

Für den Verlust des Höhlenbaumes bzw. der zahlreichen Quartierbaumanwarter wird die Anbringung von 10 Vogelnisthilfen vorgeschlagen. Es sollten langlebigere Holzbetonkästen für Spezialarten, wie den Wendehals bzw. den Gartenrotschwanz angebracht werden. Anbieten würde sich z.B. das angrenzende Naturdenkmal oder ähnliche Flächen in der Umgebung

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im Hinblick auf die Anforderungen bei Bebauungen wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

In diesem Zusammenhang wird auch zur Klärung der Baugrund-, Grundwasser- und Sickerwasserhältnisse die Einschaltung eines Bodengutachters empfohlen.

Schichten- und Hangwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinträge und der Einbau von weißen Wannen empfohlen. Bei Unterkellerungen oder beim Bau von Kellergeschossen ist damit zu rechnen, dass im Planungsgebiet bei Schneeschmelze oder Starkregen Wasser abfließen kann.

Entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen oder Feuchtschäden sind erforderlich. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Terrassenbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen ist dies zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen.

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Dieses 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.

Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen von über 50 m² darf nur nach Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden.

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

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöllagerung), Wasserhaltungen sowie Aufgrabungen und Bohrungen zur Erdwärmenutzung sind dem Landratsamt Neumarkt (Sachgebiet Wasserrecht) vorher anzuzeigen, da hier weitere Anforderungen auf Grundlage der Wassergesetze (WHG, BayWG, VAwS) möglich sind oder wasserrechtliche Genehmigungen unabhängig anderer Rechtsbereiche erforderlich sein können.

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 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.

Brandschutz

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden 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.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantenetz 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 1600°. Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

1. Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der Feuerwehr

Die örtlich zuständigen Freiwilligen Feuerwehren des Gemeinde Mühlhausen (FF Wappersdorf: TSF; FF Mühlhausen: LF 16/12, LF 10) sind personell und materiell gut ausgestattet. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Feuerwehren für den Erstangriff ist derzeit gegeben.

2. Einhaltung der Hilfsfrist

Das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Mühlhausen ist ca. 1,2 km Fahrstrecke, das der Freiwilligen Feuerwehr Wappersdorf ist ca. 2,4 km Fahrstrecke vom geplanten Baugebiet entfernt. Es bestehen keine Bedenken bezüglich der Einhaltung der Hilfsfrist.

3. Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Aufgrund der geplanten Bebauung mit Einzelhäusern mit bis zu drei Vollgeschossen ist die Vorkhaltung eines Hubrettungsgeräts für die Personenrettung nicht erforderlich. Bei Gebäuden, deren Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Rettungsweg baulich herzustellen.

4. Löschwasserversorgung

Das Löschwasser ist durch die öffentliche Trinkwasserversorgung bereitzustellen. Für die geplante Bebauung (Allgemeines Wohngebiet, 3 Vollgeschosse) ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h über eine Zeitdauer von 2 Stunden erforderlich (DVGW-Arbeitsblatt W 405). Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Abstand von 100 - 150 m im öffentlichen Straßenraum anzuordnen. Die Entnahmestellen sind zu einem Drittel als Überflurhydranten auszuführen, im Übrigen können Unterflurhydranten verwendet werden.

5. Erschließung

Das Straßen- und Wegenetz ist so zu bemessen, dass eine ungehinderte Zufahrt zu den Gebäuden mit Feuerwehrfahrzeugen möglich ist. Die Ausführung muss mindestens in Straßenbauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen - RStO 01) erfolgen. Auf den Erschließungsstraßen ist in regelmäßigen Abständen der Begegnungsverkehr von LKW zu ermöglichen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch unkontrolliert im Straßenraum parkende Fahrzeuge sind ausreichend Besucherparkplätze vorzusehen.

Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Für den Verlust der beiden Quartierbäume und der zahlreichen Quartierbaumanwärter sind Fledermauskästen als Ersatzquartiere im Umfeld anzubringen. Hierfür werden 10 Kästen aus Holzbeton (7 Giebel- und 3 Flachkästen) veranschlagt. Diese sollten im näheren Umfeld (z.B. im Bereich des LDM-Kanals) an hierfür geeignete Bäume angebracht und über einen überschaubaren Zeitraum gewartet werden.

Für den Verlust des Höhlenbaumes bzw. der zahlreichen Quartierbaumanwärter sind 10 Vogelnisthilfen anzubringen. Es sollten langlebigere Holzbetonkästen für Spezialarten, wie den Wendehals bzw. den Gartenrotschwanz angebracht werden. Anbieten würde sich z.B. das angrenzende Naturdenkmal oder ähnliche Flächen in der Umgebung

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Derzeit sind weder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen noch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das zuständige Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Denkmalpflege / Archäologische Bodenfunde

Im Geltungsbereich liegt kein Bodendenkmal vor. Es wird auf die Vorschriften des Art. 8 DSchG hingewiesen.

Schutz gegen Baumwurf / Baumfallzone

Zum Schutz vor Baumschlag durch Sturmeinwirkungen ist hier für Gebäude mit dauerhaften Aufenthalt von Personen eine nach statischen Erfordernissen verstärkte Dachkonstruktion notwendig, um die Auswirkungen des sturmbedingten Baumschlags zu minimieren. Die Dächer sollten daher in Stahlbetonkonstruktion errichtet werden. Ein entsprechender Trümmerzuschlag ist hierbei statisch zu berücksichtigen. Technisch gleichwertige Lösungen sind zulässig, wenn ein statischer Nachweis erbracht werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch Baumschlag mögliche Sachschäden an Gebäuden und Garagen entstehen können.

Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,

- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern,

- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann,

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 1 2, Bajuwarenstr.4, 93053 Regensburg, Tel. 0800-3309147

Im Einmündungsbereich der heuen Straße befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH,

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort, Fax 0391-580213737, Email: Planauuskunft.Sued@telekom.de, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen

Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. 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 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.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen'

Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebietes eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in Ihr Grundstück bestellen. Wir werden hierzu mit allen Grundeigentümer Kontakt aufnehmen und eine Erschließungsvereinbarung anbieten. Die Kostenbeteiligung in Höhe von derzeit ca. 1.300 EUR je Bauparzelle wird bei der späteren Anschlusserrstellung angerechnet. Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme inkl. der notwendigen Anbindung an das vorhandene Gasnetz muss gegeben sein.

Vorsorglich weisen wir auf vorhandene 20-kV Erdkabel im überbauten Gebiet hin.

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

Außerdem verweisen wir darauf, 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.

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

Wir weisen darauf hin, 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 Bayernwerk 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.

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.

Hinweis:

Achtung! Im angegebenen Bereich verläuft eine 67bar - Gashochdruckleitung der Main-Donau Netzgesellschaft. Unbedingt gesonderte Planauskunft anfordern! Mailadresse: instruktionsanfragen@main-donau-netz.de

Allgemeine Hinweise und Plangenaugigkeit

Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur mit Zustimmung des Planverfassers (auch auszugsweise) verwendet, vervielfältigt, geändert oder an Dritte weitergegeben werden. Bei evtl. Abweichungen zwischen der digitalen Planfassung und der ausgehändigten

Papierfassung haben immer die durch den Planverfasser unterzeichneten Papierfassungen Gültigkeit.

Bei Grundlage einer Digitalen Flurkarte (DFK) stellt diese keinen amtlichen Katasterauszug dar. Der Auszug aus der DFK kann nicht aktuelle Informationen enthalten und ist zur Maßentnahme nicht geeignet.

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,)) durch Befliegung der Bayerische Vermessungsverwaltung 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 Gemeinde und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.