# Textliche Festsetzungen

## A Festsetzungen durch Planzeicher

### 1. Art der baulichen Nutzung

GEe — Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

MD — Dorfgebiet nach § 5 BauNVC

### 2. Mass der baulichen Nutzung

2,4/1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ) Höchstgrenze

0,8/0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) Höchstgrenze

Die Festsetzung dient dazu, dass die Grundstücksflächen so sparsam wie möglich versiegelt werden

4,5 — Baumassenzahl (BMZ) Höchstgrenze

Diese Festsetzung dient zur Beschränkung der Baumasse auf ein vertretbares Maß.

TH 7,0 — Traufhöhe über OK Gelände neu

Die Festsetzung soll ein ausgewogenes Verhältnis zw. Wandhöhe und Dachfläche entstehen lassen.

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

### 3. Bauweise / Baulinie / Baugrenze

Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche Staatsstraße St 2260/St 2763

Straßenverkehrsfläche

Geh- und Radweg (Planung nachrichtlich)

Geh- und Radweg (gemeindlich)

befestigter landwirtschaftlicher Weg

unbefestigter landwirtschaftlicher Weg

Stellplätze / Mehrzweckstreifen

Sichtfeld

### 5. Schutz + Pflege der Landschaft

Baum Neupflanzung

Schutzpflanzung Großbäume mit Strauchunterpflanzung

### 6. Grünflächen

Grünflächen Bestand, als Grünland ohne Bebauung

öffentliche Grünfläche

### 7. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung von Flächen, die nach §9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB von der Bebauung freizuhalten sind. Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß Art 23 Abs.1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

Umgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes §5 Abs.2 Nr.6 und Abs 4 BauGB

### 8.0 Flächen für Versorgungsanlagen

19m / 15m — Elektrische Freileitung mit Schutzstreifen nach Vorgabe Versorgungsträger

## B Festsetzungen durch Text

### 1. Höhenlinstellung

OKFFB Erdgeschoss darf max. +0,50m, gemessen von der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte, über der Straßenoberkante liegen.

### 2. Schallschutztechnische Festsetzungen

Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung in Anlehnung an DIN 45691, Kap. 4.6:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK}$ nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB

| Teilfläche* (m²) | | $L_{EK}$ tags | $L_{EK}$ nachts |
|---|---|---|---|
| GEe I Ost | 4936 | 60 | 45 |
| GEe II Ost | 16815 | 63 | 48 |
| GEe II Ost | 17475 | 64 | 50 |
| GEe II West | 16270 | 64 | 50 |
| GEe III West | 11730 | 64 | 49 |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 :2006-12, Abschnitt 5

* lfaufp Grundstücksgrenze

Weiterhin sind in den Teilflächen GEe I bis GEe III schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z.B. Wohnräume betriebsleiter, z.B. Büroräume und ähnliche Arbeitsräume) zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass dort die Immissionsrichtwerte IRW nach TA Lärm für Gewerbegebiete eingehalten werden.

### 3. Freiflächengestaltungsplan

Im Genehmigungsverfahren ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. In dem die Festsetzungen planlich umgesetzt werden und der Bestandteil der Baugenehmigung ist.

### 4. Gestaltung der Gebäude

Dachform:

Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer. Die Dacheindeckung bei Sattel-/Pultdächern beträgt mindestens 6° Dachneigung. Flachdächer sind nur mit Dachbegrünung zulässig.

Die zulässige Firsthöhe beträgt max.15,0 m von Oberkante Erdgeschoßfußboden

Dacheindeckung:

Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind naturrote Materialien zu verwenden.

Baugestalt:

Die Baugestalt und die Zuordnung einzelner Bauteile zueinander soll sich an den traditionellen Bauformen anlehnen und mithelfen, die Baukultur zu erhalten.

### 5. Materialien

Zugelassen sind:

für Außenwände: Holz, Natursteln- oder geputztes Mauerwerk
Glas, Blechverkleidungen
Keine grellen Farben (Signalfarben)

### 6. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Um eine Mindestdurchgrünung zu erreichen, sollen die nicht bebauten Flächen innerhalb der Baugrenzen zu 10% aus Vegetationsflächen bestehen, die gärtnerisch extensiv anzulegen und mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Pro 1000 m² nicht überbaufer Grundstücksfläche ist mindestens 1 Großbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu verwalten. Die grünordnerischen Festsetzungen sinc spätestens nach einem Jahr nach Bezug der Gebäude fertig zu stellen.

### 7. Wandbegrünung

An baulichen Anlagen über 1,5 m Höhe sind Wandbegrünungsmaßnahmen durchzuführen. Pro 10 m laufende nicht unterbrochene Wandfläche is eine Kletterpflanze in einer Pflanzfläche von 0,4m x 0,6m zu pflanzen. Bei glatten Wanderkleidungen sind Kletterhilfen vorzusehen

### 8. Mauern und Zäune

Grundstückseinfriedungen können in Form von Zäunen oder Hecken erfolgen. Maschendrahtzäune sind dabei mit Rankpflanzen zu begrünen. Holzzäune sind mit senkrechter Latfung auszuführen.

Durchgehende Mauersockel als Zaunfundamente o.

Grundstücksabgrenzungen sind nicht zugelassen.

Böschungsbefestigungen mit betonformsteinen, wie L-Steine, Betonkrüge oder Ähnliche sind nicht zugelassen.

Mauerscheiben sind nur im Zusammenhang mit dem Gebäude verputzt oder in sterrmermäßig bearbeiteten Schichtstein auszuführen.

### 9. Bodenbeläge

Die Befestigung der Erschließungsstraßen erfolgt mit Asphalt.

Die Abgrenzung zu den Straßenrandflächen und zu den Grundstücken erfolgt mit einer Rinne.

Die Straßenrandflächen und die PKW-Stellflächen sind mit Schottenrasen, wassergebundener Decke oder Pflaster zu befestigen.

### 10. Boden

Der im Geltungsbereich anfallende Oberboden ist zu sichern, in Mieten auf dem Baugrundstück zu deponieren und als Vegetationstragschicht nach Abschluß der Baumaßnahme auf dem Grundstück zu verteilen.

### 11. Oberflächenwässer, Dachwässer

Unverschmutzte Oberflächenwasser wie Dachwässer sind auf dem Grundstück mit Zisternen oder Regenauffangbehälter aufzufangen, zu versickern, oder nach Möglichkeit in offenen Gräben dem Vorfluter zuzuführen.

### 12. Müllcontainerstandplatz

Bei den Planungen sind ausreichende Müllraume in den baulichen Nebenanlagen vorzusehen.

Einzelstehende Mülhäuschen sind nicht zugelassen.

### 13. Exemplarische Pflanzliste

Alle in den "Festsetzungen" genannten Bäume u. Sträucher sind an der potentiell natürlicher Vegetation orientiert, oder seit langem kultivierte Arten.

Potentiell natürliche Vegetation:

Labiesut-Eichen-Hainbuchenwald

Großkronige Bäume:

| | |
|---|---|
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Aesculus hippocast | - Roßkastanie |
| Juglans regia | - Walnuss |
| Quercus robur | - Stieleiche |

Kleinkronige Bäume:

| | |
|---|---|
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Sorbus aria | - Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | - Ebereesche |
| Crataegus laevgata | - Weißdorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |

Obstbäume:

Pflanzung in Absprache der einzelnen zu verwendenden Obstbaumsorten mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landespflege beim Landratsamt.

Sträucher:

| | |
|---|---|
| Sambucus nigra | - Holunder |
| Syringa vulgaris | - Flieder |
| Viburnum lantana | - wolliger Schneeball |
| Corylus avellana | - Hasel |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| rhamnus catnarticus | - Kreuzdorn |
| Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |

Kletterpflanzen:

| | |
|---|---|
| Humulus luculus | - Hopfen |
| Clematis | - Waldrebe |
| Parthenocissus quinq | - Wilder Wein |

## C Hinweise durch Planzeichen

Bestehendes Haupt- und Nebengebäude

Geh- und Radweg

Landwirtschaftliche Erschließung

Grenze baul. Anlagen entlang der Staatsstraße

Oberflächenentwässerung - offener Graben

Geplante Beleuchtung

Straßenreinigung

Grabenverrohrung

Zufahrt

bestehende Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegleitgrün / Wegbegleitgrün

Vermessung Bestand

Vermessung Böschung

## D Hinwese

Zusätzlich gilt zu den gesamten Festsetzungen vollumfänglich das schalltechnische Gutachten vom 19.05.2011 mit der Nummer Berichts-Nr.:8104-11 der pm_ausiit GmbH München.

## Verfahrensvermerke:

### Ergänzende Hinweise

a) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14.02.20`2 die Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9a "Mühlweiher II" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.05.2012 im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt vom 05.05.2012, Nr. 878 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.01.2012 hat in der Zeit vom 14.05.2012 bis 14.05.2012 stattgefunden.
Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt vom 05.05.2012 , Nr. 878 .

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.02.2012 hat in der Zeit vom 14.05.2012 bis 14.06.2012 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des bebauungsplan in der Fassung vom 03.07.2012 wurden die behörder und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.06.2013 bis 17.06.2013 beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.07.2012 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2013 bis 17.06.2013 öffentlich ausgelegt. Die bekanntmachung hierzu erfolgte im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt vom 29.05.2013, Nr. 905 .

f) Die Gemeinde Mühlhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.06.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.06.2013 als Satzung beschlossen.

Mühlhausen, 18.6.2013

Siegel

Faatz
(Faatz, 1. Bürgermeister)
Erster Bürgermeister

g) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 29.06.2013 gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Mühlhausen, 18.6.2013

Siegel

Faatz
(Faatz, 1. Bürgermeister)
Erster Bürgermeister

| | | | |
|---|---|---|---|
| BAUHERR: MARKT MÜHLHAUSEN<br>VG HÖCHSTADT<br>BAHNHOFSTRASSE 18<br>91315 HÖCHSTADT | | VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG<br>GROSSE BAUERNGASSE 29, 91315 HÖCHSTADT/A.<br>TELEFON 09193/4463-0 FAX 4135<br>AM WICHERNGARTEN 26, 91056 ERLANGEN<br>TELEFON 09131/407500, FAX 09131/407544-1031<br>HAUPTSTRASSE 21, 96178 POMMERSFELDEN<br>TELEFON 09545/8004, FAX 09545/8041 | |
| 18.6.2013<br>DATUM | UNTERSCHRIFT<br>Faatz<br>Erster Bürgermeister | 18.06.2013<br>DATUM | UNTERSCHRIFT |

| | | | |
|---|---|---|---|
| BEBAUUNGSPLAN NR. 9A<br>GEWERBEGEBIET "MÜHLWEIHER II"<br>(1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9A) | | ANLAGE | 1 |
| | | PLAN-NR. | 1 |
| | | REG.-NR. | |
| | | PLANFLÄCHE | 0,79 m² |
| LAGEPLAN | | | |
| | | ENTW. | |
| PLANUNGSPHASE | Satzungsbeschluss | GEZ. | 18.06.2013 Jakob |
| MASSSTAB | 1 : 1000 | GEPR. | 18.06.2013 Schreiber |
| GENEHMIGUNGSVERMERKE | | | |

Z:\1 Daten\4_Mühl_I\Plan\02_Mühlweiher\Bebauungsplan\1. Änderung\Plan_Nr\Satzungsbeschluss_20.3061\BV\0404_1_S-Plan_20130618.dwg