Textliche Festsetzungen

A Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

GEe — Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

MD — Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

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.

III — 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.1BayStrWG 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

10m / 10m — Elektrische Freileitung mit Schutzstreifen nach Vorgabe Versorgungsträger

B Festsetzungen durch Text

1. Höheneinstellung
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

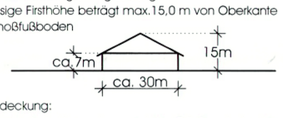
Teilfläche* (m^2)		L_{EK}, tags	L_{EK}, nachts
GEe I Ost	4935	60	45
GEe II Ost	16515	63	48
GEe III Ost	17475	64	50
GEe III West	16270	64	50
GEe II West	11730	64	49

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

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 planerisch umgesetzt werden und der Bestandteil der Baugenehmigung ist.

4. Gestaltung der Gebäude
Dachform:
Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer. Die Dachneigung 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, Naturstein- 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 m^2 nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 Großbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu verwalten.Die gründorderischen Festsetzungen sind 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 ist eine Kletterpflanze in einer Pflanzfläche von 0,6m x 0,6m zu pflanzen, Bei glatten Wandverkleidungen 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 Lattung auszuführen.
Durchgehende Mauersockel als Zaunfundamente o. Grundstücksabgrenzungen sind nicht zugelassen.
Böschungsbefestigungen mit Betonformsteinen, wie L-Steine, Betontröge oder ähnlichem sind nicht zugelassen.
Mauerscheiben sind nur im Zusammenhang mit dem Gebäude verputzt oder in steinmetzmäßig bearbeiteten Sichtbeton 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 Schotterrasen, 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 verziehen.

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

12. Mülltonnenstandplatz
Bei den Planungen sind ausreichende Müllräume in den baulichen Nebenanlagen vorzusehen.
Einzelstehende Müllhäuschen sind nicht zugelassen.

13. Exemplarische Pflanzliste
Alle in den Festsetzungen genannten Bäume u. Sträucher sind an der potentiell natürlichen Vegetation orientiert, oder seit langem kultivierte Arten.

Potentiell natürliche Vegetation:
Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald

Großkronige Bäume:
- Tilia cordata - Winterlinde
- Tilia platophyllos - Sommerlinde
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Aesculus hippocast - Roßkastanie
- Juglans regia - Walnuss
- Quercus robur - Stileiche

Kleinkronige Bäume:
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Acer campestre - Feldahorn
- Sorbus aria - Mehlbeere
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Crataegus laevigata - 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 catharticus - Kreuzdorn
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Kletterpflanzen:
- Humulus lupulus - Hopfen
- Clematis - Waldrebe
- Partenocissus quinq - Wilder Wein

C Hinweise durch Planzeichen

Bestehendes Haupt- und Nebengebäude

G/R — Geh- und Radweg

L — Landwirtschaftliche Erschließung

Grenze baul. Anlagen entlang der Staatsstraße

Oberflächenentwässerung - offener Graben

Geplante Beleuchtung

Straßenneuplanung

Grabenverrohrung

Zufahrt

bestehende Flurstücksgrenze

263/1 — Flurstücksnummer

Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegleitgrün / Wegbegleitgrün

Vermessung Bestand

Vermessung Böschung

D Hinweise

Zusätzlich gilt zu den gesamten Festsetzungen vollumfänglich das schalltechnische Gutachten vom 19.05.2011 mit der Nummer Berichts-Nr.0104-11 der pm_akustik GmbH München.

Verfahrensvermerke:

Ergänzende Hinweise

a) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.03.2011 die Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9a "Mühlweiher II" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.03.2011 im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt vom 26.03.2011, Nr. 849 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 15.03.2011. hat in der Zeit vom 30.03.2011 bis 29.04.2011. stattgefunden.
Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt vom 26.03.2011, Nr. 849.

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 15.03.2011 hat in der Zeit vom 30.03.2011 bis 29.04.2011stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 10.05.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.05.2011 beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2011 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2011 bis 30.06.2011 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt vom 21.05.2011, Nr. 853.

f) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.07.2011 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2011 bis 08.08.2011 erneut öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt vom 16.07.2011, Nr. 857.

g) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.07.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.07.2011 erneut beteiligt.

h) Die Gemeinde Mühlhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.08.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.08.2011 als Satzung beschlossen.

Mühlhausen, 10.08.2011

(Siegel)

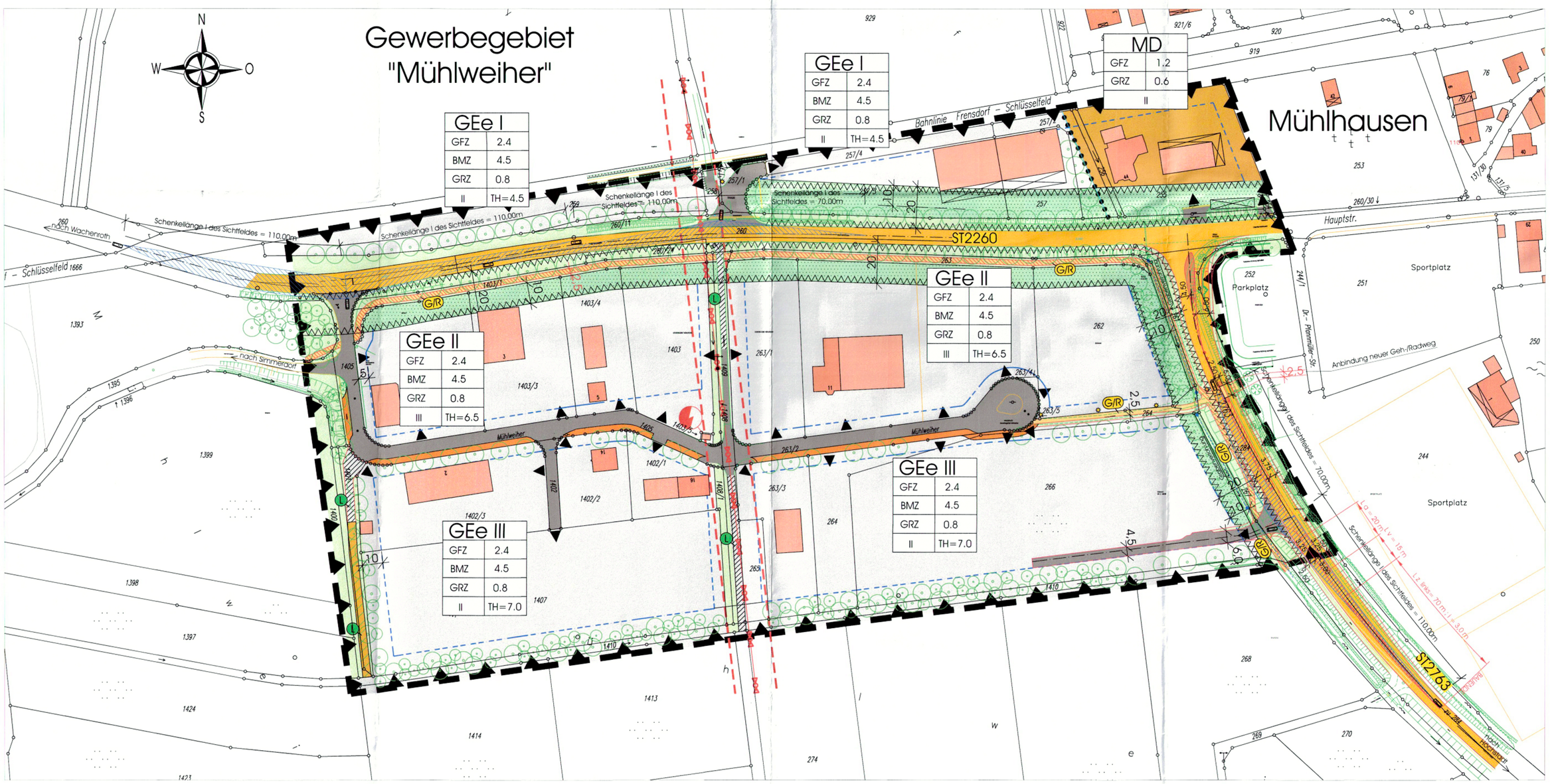
(Faatz, 1. Bürgermeister)

i) Der Satzungbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13.08.2011 gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich (Nr.859) bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Mühlhausen, 15.08.2011

(Siegel)

(Faatz, 1. Bürgermeister)



BAUHERR: MARKT MÜHLHAUSEN
VG HÖCHSTADT
BAHNHOFSTRASSE 18
91315 HÖCHSTADT

10. 08. 11
DATUM

UNTERSCHRIFT
Faatz
1. Bürgermeister

VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG
GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT/A.
TELEFON 09193/4643 UND 4150, FAX 09193/8804
AM WEICHSELGARTEN 26, 91058 ERLANGEN
TELEFON 09131/407500, FAX 09131/407544
HAUPTSTRASSE 21, 96178 POMMERSFELDEN
TELEFON 09548/8044, FAX 09548/1649

09.08.2011
DATUM

UNTERSCHRIFT
Beratender Ingenieur

Bebauungsplan Nr.9a Gewerbegebiet "Mühlweiher II" (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9)	ANLAGE	1	
	PLAN-NR.	1	
	REG.-NR.		
	PLANFLÄCHE	0.79 m²	
Lageplan			
	ENTW.	09.08.2011	Frank Backasch
PLANUNGSPHASE: Entwurf	GEZ.	09.08.2011	Rainer Jakob
MASSTAB: 1: 1.000	GEPR.	09.08.2011	Frank Backasch

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Z:\Projekte\00_Neue Projektstruktur_001\12424_H_MHL_B_Plan_GE_Mühlweiher\Bebauungsplan\Entwurf\Übergabe\Plan\9Ä-Änderung\ks102417_H_20110809_B-Plan_Nr. 9a_1_Änderung B-Plan Nr 9.dwg