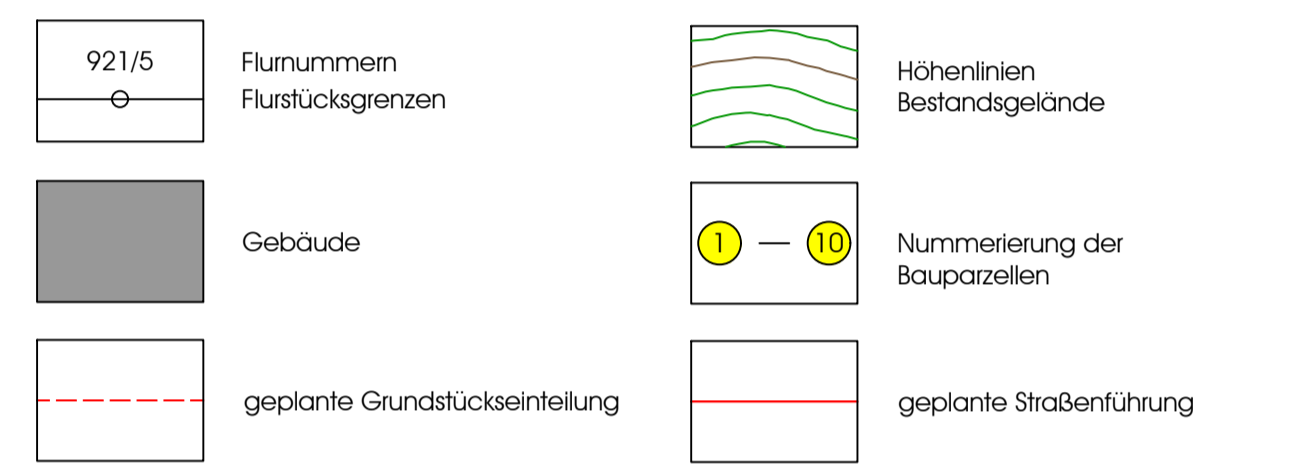
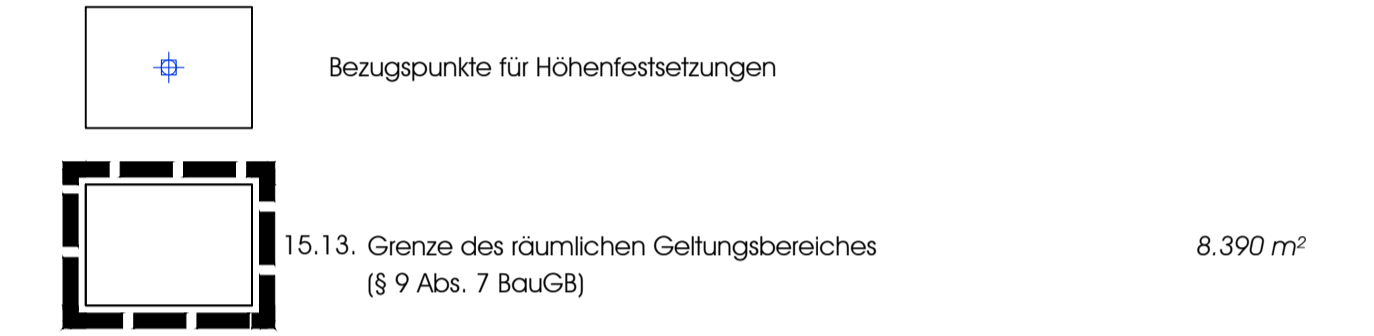


I. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



15. SONSTIGE PLANZEICHEN

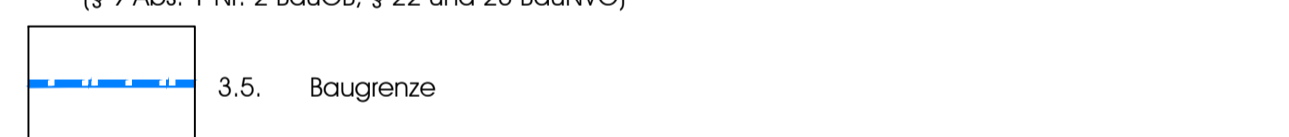


II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



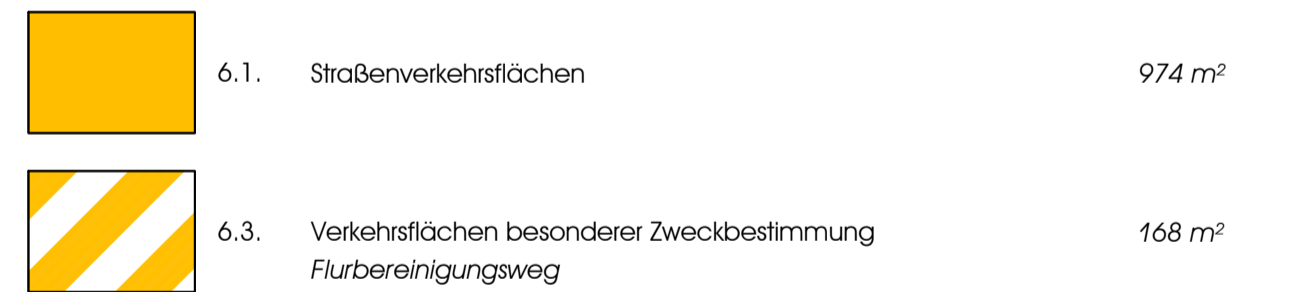
3. BALWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



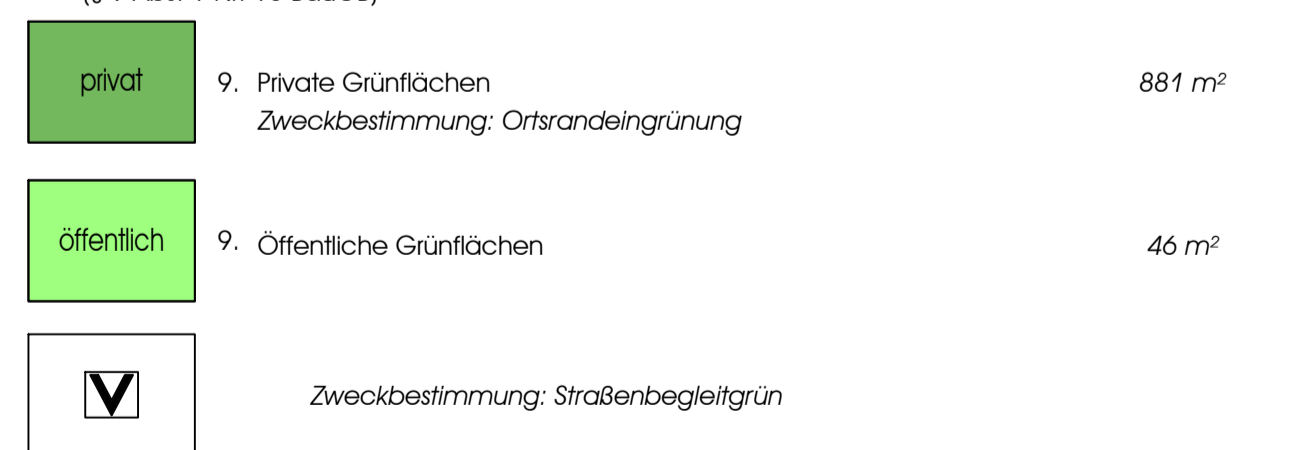
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

1	2
3	4
5	6
6	7

6. VERKEHRSFLÄCHEN



9. GRÜNFLÄCHEN



13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen für Wohngebäude richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Mühlhausen, welche am 19.02.2022 in Kraft getreten ist. Diese sieht folgendes vor:

	WE ≤ 50 m² WF	WE > 50 m² WF	zusätzlich (für Besucher)
Einfamilienhaus, Doppelhaus	1 Stellplatz je WE	2 Stellplätze je WE	1 Stellplatz ab 3 WE
Mehrfamilienhaus	1 Stellplatz je WE	2 Stellplätze je WE	1 Stellplatz ab 3 WE

7. BEGRÜNGUNG, GRÜNORDNUNG

- Pflanzgebiete, Erhaltungsgelände und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, sowie begleitende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.
- a. **DURCHGRÜNGUNG DER GRUNDSTÜCKE**
Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB für die Bepflanzung sind einzuhalten.
- b. **HAUSBÄUME**
Ausschließlich zugelassen sind heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (z.B. Hainbuche, Linde, Ahorn), sowie Hochstamm-Obstbäume (z.B. Walnuss, Birne). Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB für die Bepflanzung sind einzuhalten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

- c. **BAUFELD**
Baufeldfreimachung, Pflegemaßnahmen, Rodungen und Gehölzrückschnitte sind außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.10. - 28.02. durchzuführen.
- d. **BELEUCHTUNG**
Für die öffentliche Beleuchtung sind insektenfreundliche und energiesparende LED-Lampen im entsprechenden Spektrum zu verwenden.

8. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über der fertigen Straßenoberkante am Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhe wird mit maximal 10,00 m festgesetzt. Die Bezugspunkte des jeweiligen Baugrundstückes sind dem Planblatt zu entnehmen. Dem Bauantrag ist der entsprechende Schnitt mit Eintragung der Höhenkoten der Straßenoberkante am Bezugspunkt, sowie für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens und des Firstes beizufügen.

9. GRUNDWASSER

Permanente Grundwasserabsenkungen sind grundsätzlich nicht erlaubt. Eine vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG. Bei hohen Grundwasserständen sind die Keller als wasserdichte Wannen auszuführen.

10. AUSSENWANDBEKLEIDUNG

Nicht zugelassen sind Bekleidungen aus Kunststoff- oder Zementfaserplatten, metallische Bekleidungen, sowie Bekleidungen aus glänzenden oder polierten Platten oder Fliesen.

11. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin dürfen 1,30 m (inkl. Sockelhöhe), gemessen von der angrenzenden Straßenoberkante, nicht überschreiten. Zu landwirtschaftlichen Flächen hin, muss ein Abstand von 2,00 m eingehalten werden.

12. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden.
- Beleuchtungsanlagen (z. B. Fassadenbeleuchtung, Hofraumbeleuchtung u. dgl.) sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 nicht geblendet werden können.
- Von der geplanten Maßnahme dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A3 beeinträchtigen können.
- Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

IV. HINWEISE

1. SONNENKOLLEKTOREN, PHOTOVOLTAIKAELEMENTE

Zur Schonung der natürlichen Ressourcen wird der Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen empfohlen. Die Kollektoren sollten in den Dachflächen symmetrisch angeordnet werden.

2. VERSORGNUNGSLIENUNGEN

Die Versorgungsleitungen für Fernmeldeanlagen, Rundfunk usw. sollten innerhalb des Planungsbereiches unterirdisch verlegt werden.

3. REGENWASSER

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser sollten die Niederschlagswasser von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und einer Nutzung als Gartenwasser oder Brauchwasser (Grauwasser im Haushalt) zugeführt oder auf dem Grundstück versickert werden. Das Gesamtrückhaltevolumen des Regenauffangbehälters sollte unter Berücksichtigung des Wasserverbrauchs ausreichend dimensioniert werden. Im Fall einer Versickerung müsste zunächst sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mind. einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden (Altlasten, etc.). Auch Schichtenwasser ist dem Grundwasser zuzurechnen. Daneben muss auch die Behälterdurchlässigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden. Unterirdische Versickerungsanlagen können nur für unproblematische Dachflächen toleriert werden. Zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionsfähigkeit ist der unterirdischen Versickerungsanlage in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten. Der Überlauf aus dem Regenwassersammelbehälter ist an den Oberflächenwasserkanal (Trennsystem) des öffentlichen Kanalnetzes anzuschließen. Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser (Grauwasser) darf keine direkte Verbindung zur zentralen Versorgungsanlage bestehen.

4. DACHFORM, DACHNEIGUNG

Für Hauptgebäude ist die Errichtung eines Sattel- oder Walmdaches zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 20° betragen. Für Nebengebäude wird keine Dachform und Dachneigung festgesetzt.

5. BEFESTIGTE FLÄCHEN

Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind zu minimieren. Die Garagenzufahrten, Stauräume, sowie die offenen PKW-Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (Rosenpflaster, Drainpflaster oder dergleichen) auszubilden. Es ist darauf zu achten, dass ein Fugenanteil von 20 - 25 % und ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden. Der Unterbau für diese Flächen muss ebenfalls wasserdurchlässig sein. Asphaltbeläge sind nicht zugelassen.

Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Um eine Verwechslung von Regenwasser mit Trinkwasser auszuschließen, ist die Kennzeichnung der Entnahmestelle mit „Kein Trinkwasser“ notwendig. Die Anlagen sind mit entsprechenden Sicherungen vor unbeabsichtigtem Benutzen, insbesondere durch Kinder, auszustatten. Der Betreiber einer Regenwasseranlage ist für den ordnungsgemäßen Betrieb seiner Anlage alleine verantwortlich. Brauchwasseranlagen sind bei der Marktgemeinde Mühlhausen anzumelden.

4. GRUNDWASSER / GEWÄSSER

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen festgestellt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht.

Durch das neue Baugebiet können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggts. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Stauansä in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

- a. **BETRIEB VON HAUSTECHNISCHEN ANLAGEN**
Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten für alle Anlagen (inkl. haustechnischen Anlagen) folgende Richtwerte für Immissionsort außerhalb von Gebäuden:

tags	MD
(06:00 - 22:00)	60 dB(A)
nachts (22:00 - 06:00)	45 dB(A)

Die Sicherstellung über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

Hinweise zur baulichen Gestaltung von haustechnischen Anlagen:
Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder Zu- bzw. Abfuhrleitungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden. Eine Einrichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schalbegehrhöhung aufgrund von Schallreflexion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine Körperschallsolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.

Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdämmung durchgeführt werden (z.B. Entkopplern der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen). Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfadens „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfadens (Auszug Teil III)“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt)).

Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätaustausch).

b. LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

c. BIENENHAUS

Auf dem in der Nähe liegenden Flurstück 84, Gemarkung Schirnsdorf, befindet sich ein baurechtlich genehmigtes Bienenhaus. Die dadurch entstehenden Immissionen sind zu dulden.

6. BODENSCHUTZ

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang mit dem Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagen und wieder einzubauen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, auch während der Bauarbeiten, zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen. Es wird auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19731, hingewiesen. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

7. BODENFUNDE, BODENDENKMÄLE

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. Treten bei der Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gemäß Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

8. LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

Im Zuge möglicher Baumaßnahmen müssen die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke weiterhin uneingeschränkt bewirtschaftbar bleiben. Eventuelle Schäden an Entwässerungsgräben, Drainagen und Feldwege sind durch den Bauträger vor Abschluss der Maßnahme wieder zu beheben. Sollte Randbegrünung angeplant werden so ist Überhang in Form von Sträuchern, Ästen etc., entstanden durch die notwendige Randbegrünung, dauerhaft zu vermeiden; für einen entsprechenden regelmäßigen Rückschnitt ist zu sorgen. Weiterhin weisen wir hinsichtlich einer Randbegrünung auf die Bestimmungen gem. § 47 Bayerisches AGBGB hin.

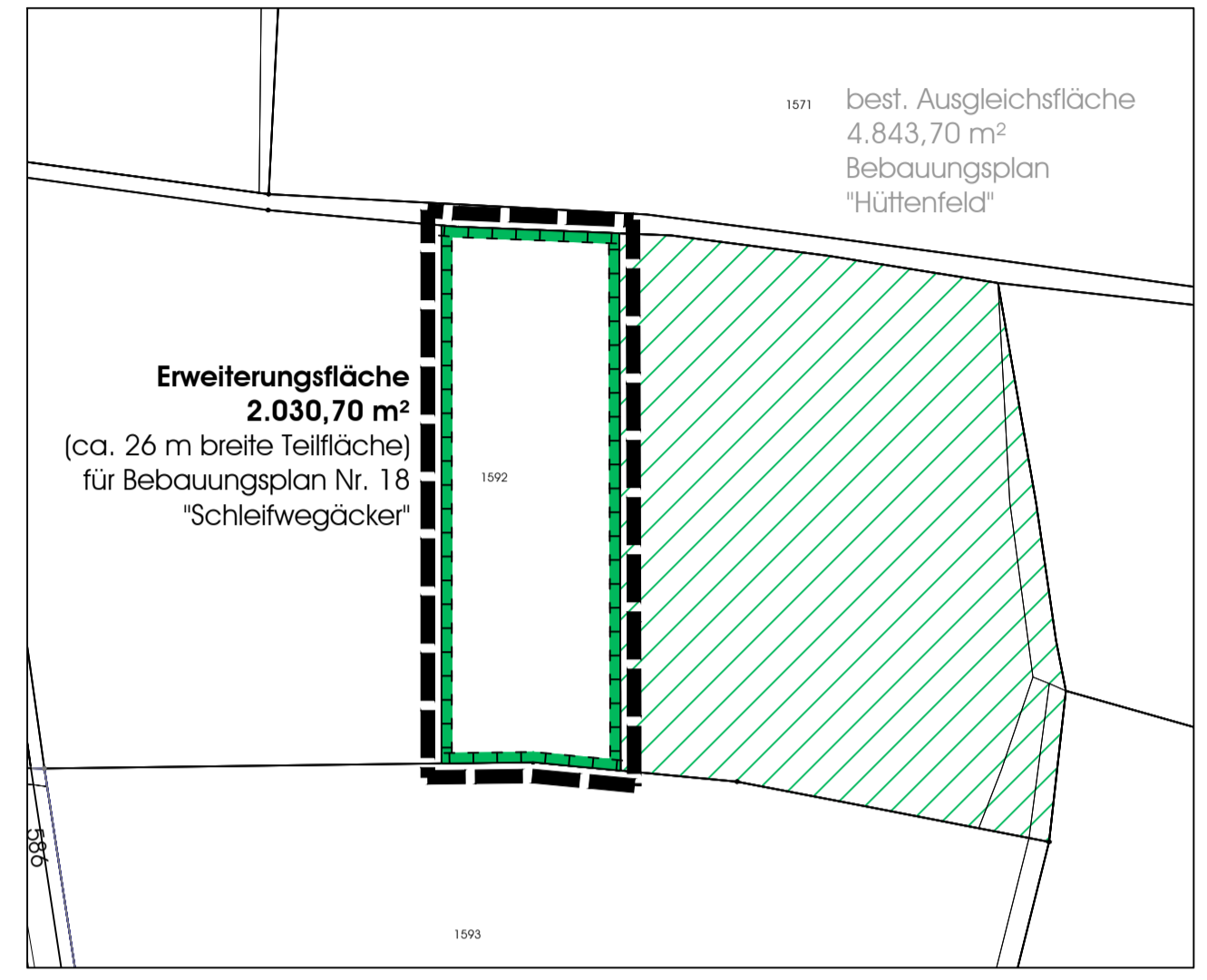
V. AUSGLEICHSMASSNAHME

Es werden Ausgleichsflächen im Umfang von 2.030,70 m² benötigt. Diese werden auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 1592, Gemarkung Steppach, Gemeinde Pommerfelden festgesetzt:

Ausgangszustand: intensiv genutzte Ackerfläche
Zielzustand: extensiv genutztes Grünland
Konzept des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken vom Juli 2018, abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Als Minimierungsmaßnahmen dienen die Ortsrandeingrünungen auf der West- und Südseite mit einer Breite von ca. 5,00 m sowie Festsetzungen zur Durchgrünung der Grundstücke.

Den Eingriffsgrundstücken Fl.Nr. 69, 96/1, 112, 113 Gemarkung Schirnsdorf, im Geltungsbereich werden die Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 2.030,70 m² auf dem Grundstück Fl.Nr. 1592, Gemarkung Steppach Gemeinde Pommerfelden, zugeordnet.



VI. WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

Begründung	Valentin Maier Bauingenieur AG in der Fassung vom 12.04.2022
Umweltbericht	Kathrin Nöblein, Landschaftsarchitektin/ Stadtplanerin in der Fassung vom 17.09.2019

VII. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **02.02.2021** die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Schleifwegäckers" im Ortsteil Schirnsdorf im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.
- Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke, sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung durch Auslegung der Planunterlagen in der Fassung vom **02.02.2021** fand im Zeitraum vom **03.05.2021** bis **21.05.2021** statt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **02.02.2021** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **24.05.2021** bis **02.07.2021** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am **23.04.2021** im Amtsblatt der VG Höchststadt a.d.A.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **02.02.2021** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **24.05.2021** bis **02.07.2021** beteiligt.
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom **21.12.2021** den Aufstellungsbeschluss vom **02.02.2021** geändert und den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **21.12.2021** gebilligt. Die Bekanntmachung erfolgte am **28.01.2022** im Amtsblatt der VG Höchststadt a.d.A.
- Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke, sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung und die anschließende Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand durch Auslegung der Planunterlagen in der Fassung vom **21.12.2021** im Zeitraum vom **31.01.2022** bis **25.03.2022** statt. Die Bekanntmachung erfolgte am **28.01.2022** im Amtsblatt der VG Höchststadt a.d.A.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **21.12.2021** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **07.02.2022** bis **25.03.2022** beteiligt.
- Die Marktgemeinde Mühlhausen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **12.04.2022** die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Schleifwegäckers" im Ortsteil Schirnsdorf in der Fassung vom **12.04.2022** als Sitzung beschlossen.

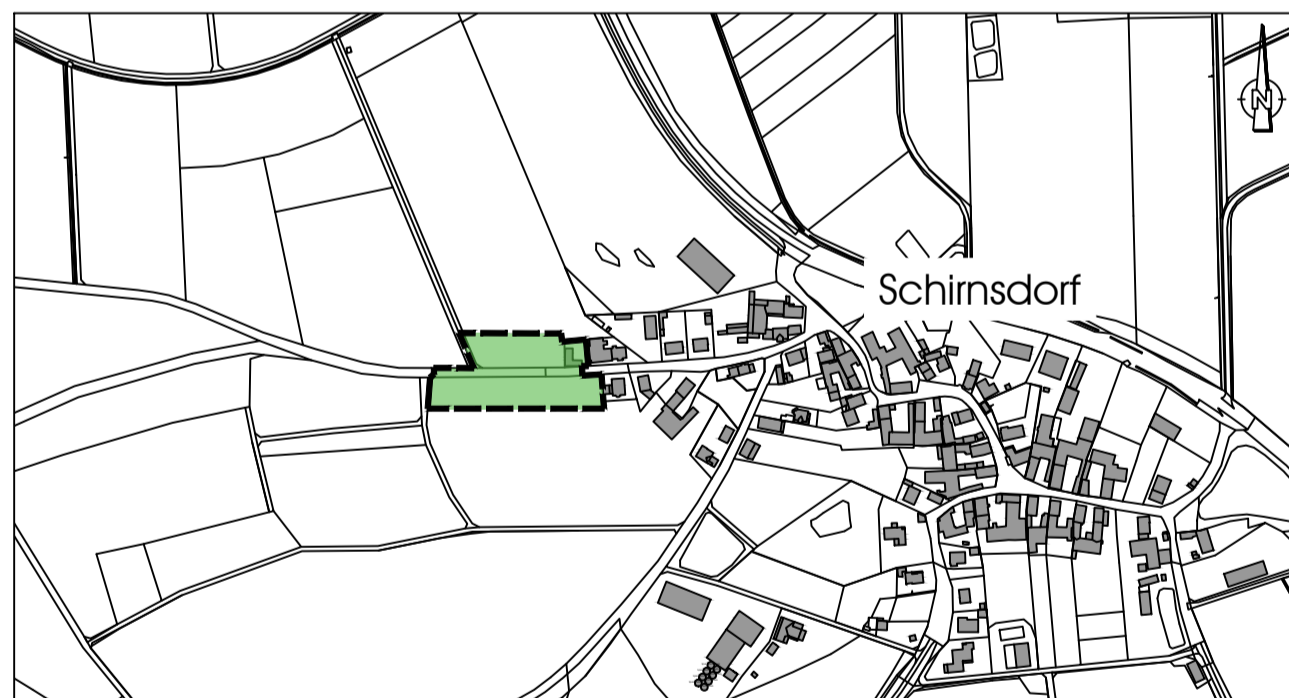
Mühlhausen, _____ Klaus Faatz, Erster Bürgermeister

Mühlhausen, _____ Klaus Faatz, Erster Bürgermeister

Mühlhausen, _____ Klaus Faatz, Erster Bürgermeister

Mühlhausen, _____ Klaus Faatz, Erster Bürgermeister

96172 MARKTGEMEINDE MÜHLHAUSEN
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18
"SCHLEIFWEGÄCKER" IM ORTSTEIL SCHIRNSDORF
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB



	MARKT MÜHLHAUSEN VG HOCHSTADT BAHNHOFSTRASSE 18 91315 HOCHSTADT / ASCH		VALENTIN MAIER BAUINGENIEUR AG GROSSE BAUERNGASSE 19, 91315 HOCHSTADT (A) TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50 SAINT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN TELEFON 09131/407500, FAX 09131/403544 <i>Georg Schrammer</i> Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege
DATUM		12.04.2022 DATUM	
UNTERSCHRIFT		UNTERSCHRIFT	

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 "SCHLEIFWEGÄCKER" IM ORTSTEIL SCHIRNSDORF	UNTERLAGE	1
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB	BRUKT-NR.	-
	PROJEKT-NR.	212861
	PLANFLÄCHE	0,67 m²

PLANUNGSPHASE	SATZUNGSBESCHLUSS		
	ENTW.	12.04.2022	SCHEIDIG
MASSTAB	1 : 1.000	GEPR.	12.04.2022 SCHREIBER

PLOTNUM 19.05.2022
Z:\212861_1H_MHL_1_AND_BPL_SCHLEIFWEGÄCKER_SCHIRNSDORF_03_BAULEITPLANUNG_03_BAULEITPLANUNG_03_ENDFASSEND_2_12961_1_MHL_1_AND_BPL_SCHLEIFWEGÄCKER_20220412.DWG