

Teilbereich B



M 1:2.000

Teilbereich A



M 1:1.000

Textliche Festsetzungen

A. Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
10,0 Baumassenzahl (BMZ)

Geb.höhe max. 325,45 m u. NHN maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

a Baugrenze abweichende Bauweise

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserabfluss und die Regelung des Wasserabflusses (flächig / linear)

RRB

Regenrückhaltebecken
verrohrter und oberirdisch fließender Graben

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

PF 1 Pflanzgebiet mit Nummerierung (vgl. textl. Festsetzungsziffer B.4.2)

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (kleinflächig)

Kenzeichnung der Flächen mit Leitungsrechten

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans: Unterteilt in die Teilbereiche A und B

Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet zu sein (Altlastverdachtsfläche)

Abgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind: Anbauverbotszone 40,0 m zur BAB A 3 und 20,0 m zur St 2763

Nachrichtliche Übernahmen

299,50 Geländehöhe in Metern über NHN

Fahrbahnrand, Markierungen und Nebenanlagen der Straßen- und Wegeführung (hier auszugsweise dargestellt)

B. Festsetzungen durch Text

B.1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 8 Abs. 2 BauGB)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschl. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- nur Betriebswerkstätten

Anlagen für sportliche Zwecke sowie die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht zulässig.

B.2 Maß der baulichen Nutzung

B.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNO: 0,8

B.2.2 Höhenfestsetzung gem. § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO als Höchstgrenze: Die maximale Gebäudehöhe für die Gebäude (ohne Technikaufbauten) liegt bei 325,45 m über NHN. Technikaufbauten dürfen die o. g. Höhe um max. 5,0 m übertreten, wenn der Anteil der Dachflächen auf max. 5% beschränkt bleibt, und die Aufbauten mind. 5 m von der Außenwand des Gebäude abgerückt werden.

B.2.3 Baumassenzahl (BMZ) gem. § 11 BauNVO: 10,0

B.3 Bauweisen, überbaubare Grundstücksfläche

B.3.1 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) In abweichender Bauweise (a) müssen Gebäude wie in der offenen Bauweise seitlichen Bauabstand halten, dürfen jedoch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

B.3.2 überbaubare Grundstücksfläche Die überbaubaren Bauweisen werden durch Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen (wie Sprinklerbehälter, Rampen, Fluchttreppen sowie Stellplätze und Umfahrungenstraßen) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

B.3.3 Stellplätze Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, mit Ausnahmen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zulässig. Je 8 PKW-Stellplätze in den Freizeitanlagen ist ein Laubbäum als 3 x v. H. m. B. STU 18/20 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Stellplätze innerhalb der Baugrenzen können auch als Tiefgaragen oder Parkdecks errichtet werden. Für diese Art von Stellplätzen entfällt die Verpflichtung zur Baumanpflanzung.

B.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, Zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

B.4.1 Ausgleichsflächen werden zu einem späteren Zeitpunkt einschl. Lage, Größe und Maßnahmenziele benannt.

B.4.2 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher (PF 1 und PF 2) Im Bereich der Pflanzgebotsflächen für Bäume und Sträucher sind geschlossen freiwachsende Hecken ausschließlich aus standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Im PF 1 ist je angefangene 75 m² Pflanzfläche ein Baum der untenstehende Artenliste anzupflanzen, Anpflanzqualität als 4 x v. H. Hochstamm oder Solitärbusch, STU 20 - 25 cm, Höhe 400 - 500 cm. Darüber hinaus sind in der oberen Böschung in PF 1 durchgehend immergrüne Sträucher als einreihige Blendschutzpflanzung mit Anpflanzqualitäten als Solitärsträucher, Höhe 175 - 200 cm, im Abstand von 1 m anzupflanzen.

Folgende Arten sind zulässig:

Bäume	Prunus avium	Vogelkirsche
	Acer campestre	Feldahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Quercus petraea	Trauben-Eiche
	Quercus palustris	Sumpf-Eiche
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Carpinus betulus	Hainbuche
Sträucher:	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Corylus avellana	Hasselstrauch
	Ilex aquifolium	Stechpalme
	Prunus spinosa	Schlehe
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
	Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Liguster
	Euonymus europaeus	Pflaflenhütchen
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Taxus baccata	Eibe

Die Sträucher im PF 1 (mit Ausnahme der einreihigen Blendschutzpflanzung) und PF 2 sind als verpflanzte Sträucher, 60 - 150 cm mit

1 Strauch / 1,5 m² anzupflanzen.

Als Baumqualitäten sind in PF 2 3 x v. H. 16/18 cm zu verwenden.

Sollte aus betriebstechnischen Gründen in die Pflanzgebote eingegriffen werden müssen, so ist eine gleichgroße Anpflanzung an anderer Stelle im Baugebiet nachzuweisen.

B.4.3 Sonstige nicht befestigte Flächen innerhalb der Bauflächen Die nicht bebauten oder - befestigten Flächen innerhalb der Bauflächen sind überwiegend naturnah zu gestalten.

B.4.4 Außenbeleuchtung Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. Natriumdampflampe ohne UV-Licht im Lichtspektrum oder LED-Lampen) zulässig. Die Beleuchtungs- und Werbeseinrichtungen sind so zu errichten, dass keine Beeinträchtigung oder Blendwirkung des Straßenverkehrs der BAB A 3 und der Staatsstraße St 2763 sowie der angrenzenden Ortslagen bestehen. Die Beleuchtungskörper sind ausschließlich so zu platzieren, dass zum Gewerbegrundstück ausgeleuchtet wird, nicht jedoch in die Pflanzgebotsflächen.

B.4.5 Solarenergienutzung Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen oder mit Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Ausgenommen davon sind Flächen von technischen Aufbauten der Ziffer B.2.2 sowie Oberlichter, notwendige Wartungswege und freizuhaltende Flächen aus Gründen des Brandschutzes.

C. Hinweise

C.1 Bodendenkmalpflege Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Falle eines unerwarteten Fundes - etwa in Form auffälliger Bodenverfärbungen, organischer Reste (z. B. Holz), Mauerstrukturen, Metallobjekten, Steingeräten, keramischer Fragmente oder Knochen - gemäß Art. 8 Abs. 1-2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) eine unverzügliche Meldepflicht gegenüber dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde besteht. Bodendenkmal und Entdeckungslätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

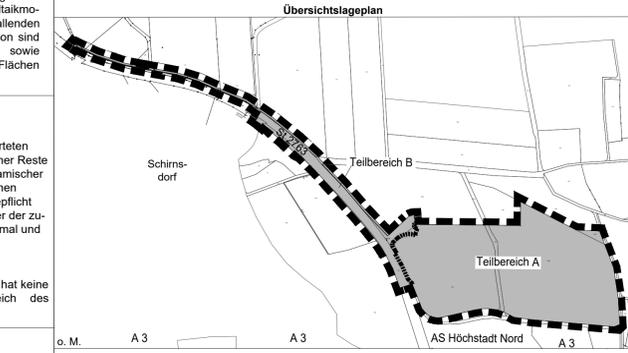
C.2 Kampfmittel Die Luftbildauswertung durch UXO PRO Berlin vom Febr. 2023 hat keine Anzeichen auf Kampfmittelbelastungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben.

D. Verfahrensvermerke

a) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 11.02.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Gewerbegebiet Schirmsdorf Süd an der BAB A3 Anschlussstelle Höchststadt Süd" beschlossen.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt vom

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



Für die Bearbeitung des Planentwurfs:
Münster, den 16. September 2025

PGS J
ARCHITECTEN & INGENIEURE
PGS J Scribe-Jansen GmbH
Gildenstrasse 2s 48157 Münster
Tel.: 0251 / 14335-0 Fax.: 0251 / 1433519
info@pgsj.de



VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 25
"Gewerbegebiet Lekkerland an der A3"
Markt Mülhausen
Gemarkung Schirmsdorf
Maßstab 1:1.000 / 1:2.000