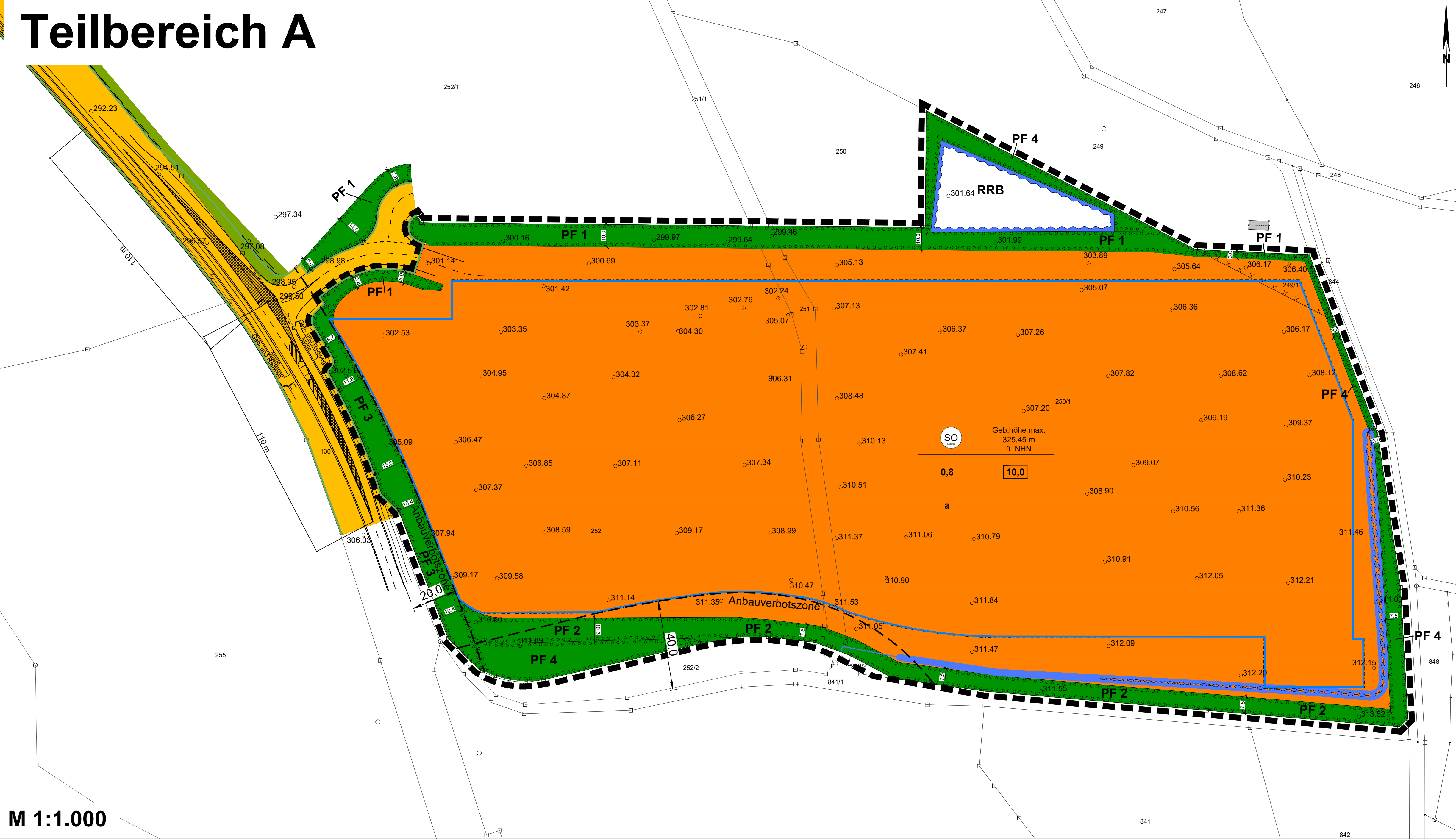


Teilbereich A



Textliche Festsetzungen

A. Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet "Logistik"

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

a 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

verorteter 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 Pflanzgebot mit Nummerierung (vgl. textl. Festsetzungsziffer B.4.1)

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (kleinfächig)

L Kennzeichnung 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 (Altlastenverdachtsfläche)

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 (Bestand)

Fahrbahnränder, Markierungen und Nebenanlagen der Straßen- und Wegeführung (Bestand u. Planung)

Darstellung des freizuhaltenden Sichtdreiecks mit Angabe der Schenkellänge - bezogen auf die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h (starke verkleinerte Wiedergabe in der Zeichenerklärung)

B. Festsetzungen durch Text

B.1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Logistik". Zulässig sind: Speichern aller Arten; Verteilungszentren, Betriebe zum Lagern und Umschlag von Gütern; Betriebstechnisch notwendige Nebenanlagen, Tiefgaragen und Parkhaus /-decks sowie für den Betrieb erforderliche Verwaltungsgebäude dürfen ebenfalls errichtet werden.

B.2 Maß der baulichen Nutzung

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

B.2.2 Höhenfestsetzung gem. § 18 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 deren Anteil auf max. 5% der Dachflächen beschränkt bleibt, und die Aufbauten mind. 5 m von der Außenwand des Gebäudes abgerückt werden.

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 deren Anteil der Dachflächen auf max. 5% beschränkt bleibt, und die Aufbauten mind. 5 m von der Außenwand des Gebäudes 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 Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

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

B.4.1 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher (Pf 1 bis Pf 4)

Je 8 ebenerdige Pkw-Stellplätze ist ein Laubbaum als 3 x x v. H. m. B., StU 18/20 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im Bereich der Pflanzgebotflächen für Bäume und Sträucher sind geschlossene freiwachsende Hecken ausschließlich aus standortgerechten Gehölzen mit einem Gehölz pro 1,5 m² zu pflanzen.

Im PF1 ist je angefangene 75 m² Pflanzfläche ein Baum der nachstehend folgenden Artenliste anzupflanzen - Anpflanzqualität ist 4 x verpflanzter Hochstamm oder Solitärstamm, Stammdurchmesser 20 - 25 cm, Höhe 400 - 500 cm. Zusätzlich sind innerhalb der Böschungflächen temporär schnellwachsende Pioniergehölze anzupflanzen und im Abstand von 10 Jahren durch Schnittmaßnahmen "auf den Stock" zu setzen.

Darüber hinaus sind in der oberen Böschung in PF1 durchgehend immergrüne Sträucher als einreihige Blendschutzpflanzung im Abstand von 1 m anzupflanzen.

Die Sträucher im PF 1 (mit Ausnahme der einreihigen Blendschutzpflanzung) sind mit je 1 Strauch / 1,5 m² anzupflanzen.

Im PF2 sind als Anpflanzqualitäten für Sträucher verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 150 cm mit 1 Strauch / 1,5 m² und als Baumqualitäten dreimal verpflanzte Hochstämme oder Stammbüsche mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu verwenden.

Im PF4 sind extensive Algrasbestände aus regional zertifiziertem Saatgut zu entwickeln (ca. 70% der Flächen), zweimal jährlich (ab Anfang Juni und ab September) zu mähen und dauerhaft zu erhalten.

In PF4 sind pro 200 m² eine Sträuchergruppe von 3 bis 5 Stück anzupflanzen sowie sonnenexponierte Holzhaufen aus Totholz, Haufen von Wurzelstöcken / -stüben, Reihgräben, groben Steinen

etc. von mind. 50 m² mit ausreichend Versteckmöglichkeiten sowie zur Thermoregulation für die Art abzugeben (insges. ca. 10 - max. 20 % der Fläche). Holz wird gegenüber Steinen priorisiert.

Pro 500 m² sind mind. 25 m² große Sandschüttungen (1 m hoch u. 3 - 4 m breit) oder drei Rohbodenstellen mit grauhäutigem Substrat (ca. 100 m²) anzulegen (insges. ca. 10 - max. 20 % der Fläche). Die Sandschüttungen sind dauerhaft von starkem Bewuchs freizuhalten, leichter Bewuchs zur Standsicherheit kann zugelassen werden.

Folgende Gehölzarten sind zulässig:

Bäume: Prunus avium, Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Quercus petraea, Quercus palustris, Sorbus aria, Carpinus betulus, Vogelkirsche, Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Trauben-Eiche, Sumpf-Eiche, Mehlbeere, Hartriegel.

Anpflanzqualitäten: siehe Festsetzungsnummer für Pf 1 - 3.

Sträucher: Sambucus nigra, Viburnum lantana, Corylus avellana, Prunus spinosa, Cornus mas, Cornus sanguinea, Rhamnus cathartica, Euonymus europaeus, Sorbus aucuparia, Schwarzer Holunder, Weiblicher Schneeball, Haselstrauch, Schlehe, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Eberesche.

Anpflanzqualitäten: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 150 cm.

Pioniergehölze: Populus x canadensis, Alnus glutinosa, Hybrid-Pappel, Schwarzerle.

Anpflanzqualitäten: verpflanzte Heister ab 6 cm StU, Höhe 200 - 250 cm.

Blendschutzpflanzung: Taxus baccata, Ligustrum vulgare, 'Atrovirens', Ilex aquifolium, Eibe, Liguster, Stechpalme.

Anpflanzqualitäten: Solitärsträucher, Höhe 200 - 225 cm.

B.4.2 Sofern es aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist, kann ein Eingriff in die Pflanzgebotflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn an anderer Stelle im Plangebiet eine Anpflanzung in entsprechender Größe und Qualität erfolgt.

B.4.3 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

B.4.3.1 passiver Schallschutz

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schallschützender Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau Teil 1: "Mindestanforderungen", Januar 2018, (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels La von 75 dB(A) nachzuweisen.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind. Die DIN 4109 kann im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt eingesehen werden.

B.4.3.2 Außenbeleuchtung

Zur Beleuchtung der Außenanlagen und der Fassaden sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel ohne maßgebliche Blau- und Ultraviolett-Anteile mit warmweißer Lichtfarbe, d. h. mit einer Farbtemperatur von 2.700 - 3.000 Kelvin (LED-Technik) zulässig. Die Beleuchtungs- und Werbeanlagen sind so zu errichten, dass keine Beeinträchtigung oder Blendwirkung des Straßenverkehrs der BAB A 3 und der Staatsstraße St 2763 sowie der angrenzenden Ortsgassen bestehen.

Die Beleuchtungskörper sind ausschließlich so zu platzieren, dass die Logistiknutzung ausgeleuchtet wird, nicht jedoch die Pflanzgebotflächen.

Die Beleuchtung muss nach unten ausgerichtet sein und durch Reflektoren (LED-Leuchten mit Reflektortechnik) in ihren Abstrahlungswinkel so eingeschränkt werden, dass die zu beleuchtende Fläche möglichst gleichmäßig ausgeleuchtet wird.

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, keramischen 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 Entdeckungslage 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 Bebauungsplans ergeben.

C.3 Artenschutz

Zur Vermeidung des Tötungsrisikos für Tierarten gelten folgende Vermeidungsmaßnahmen:

V1 Berücksichtigung Offenlandarten zum Baubeginn

Der Baubeginn erfolgt außerhalb der Brutphase der Schafstelze und Goldammer, d.h. spätestens bis Ende März bzw. ab Anfang September.

V2 Gehölzrückschnitt zwischen 01.10. und 28.02

Der Rückschnitt von Gehölzen erfolgt außerhalb der Brutzeit und zudem im gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum von Anfang Oktober bis spätestens Ende Februar vor Baubeginn.

V3 Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen von Zaunedeckse und Laubfrosch

Vor Beginn der Bautätigkeiten wird am Rand der Lebensräume ein temporärer Sperrzaun errichtet, der so ausgestaltet wird, dass er weder von Reptilien noch von Amphibien übersteigbar ist. Der Zaun ist während der gesamten Bauphase funktionsfähig zu unterhalten.

C.4 Umgang mit Lichtimmissionen

Die Leuchten sollen nicht höher als 8 m an der Halle, an dem umlaufenden Verkehrsweg und auf den Hof- bzw. Lieferbereichen sowie nicht höher als 5 m auf der westlichen Pkw-Stellplatzbereichen montiert werden.

Die Lichtströme der Beleuchtungen sollen auf nicht mehr als das Erforderliche, unter Berücksichtigung von lichtmindernden Alterungsprozessen, begrenzt werden.

Eine größere Anzahl von Leuchten in geringerer Höhe ist einer geringeren Anzahl von Leuchten in größerer Höhe vorzuziehen.

Die Betriebszeiten der Beleuchtungen sollen auf die notwendigen Zeiträume beschränkt werden. Beleuchtungsanlagen, die ausgedehnte Zeiträume, insbesondere im Nachtzeitraum in Betrieb sein müssen, sind auf die mögliche Reduzierung des Lichtniveaus und damit der Lichtimmissionen und auf den Einsatz von Bewegungsmeldern zur Beschränkung des Betriebs auf die Notwendigkeit hin zu prüfen und nach Möglichkeit umzusetzen.

Die Beleuchtungs- und Werbeanlagen sowie die Straßenverkehrs-führung auf dem Betriebsgelände sind so zu errichten, dass die Lichtimmissionen an den Immissionsorten die Richtwerte gemäß den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012, Stand 08.10.2012 einhalten.

Störende und beeinträchtigende Lichtimmissionen beim Straßenverkehr auf der BAB A3, der Autobahn- zu- und -abfahrt sowie der Staatsstraße St2763 sind zu vermeiden.

C.5 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsflächen für Natur- und Artenschutz (Ausgleichsfläche 1 / 2): In der Gemeinde Pommerfelden wird der arten- und naturschutzrechtliche Ausgleich einerseits als Ausgleichsfläche 1 in Gemarkung Steppach auf den Flurstücken 1592 und 1597 (20.150 m²) und andererseits als Ausgleichsfläche 2 in Gemarkung Pommerfelden, Flurstück 466 (4.508 m²), realisiert. In diesem Ausgleichsflächen 1 und 2 sind landschaftsökologisch hochwertige vorgezogene Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßn.) zu realisieren.

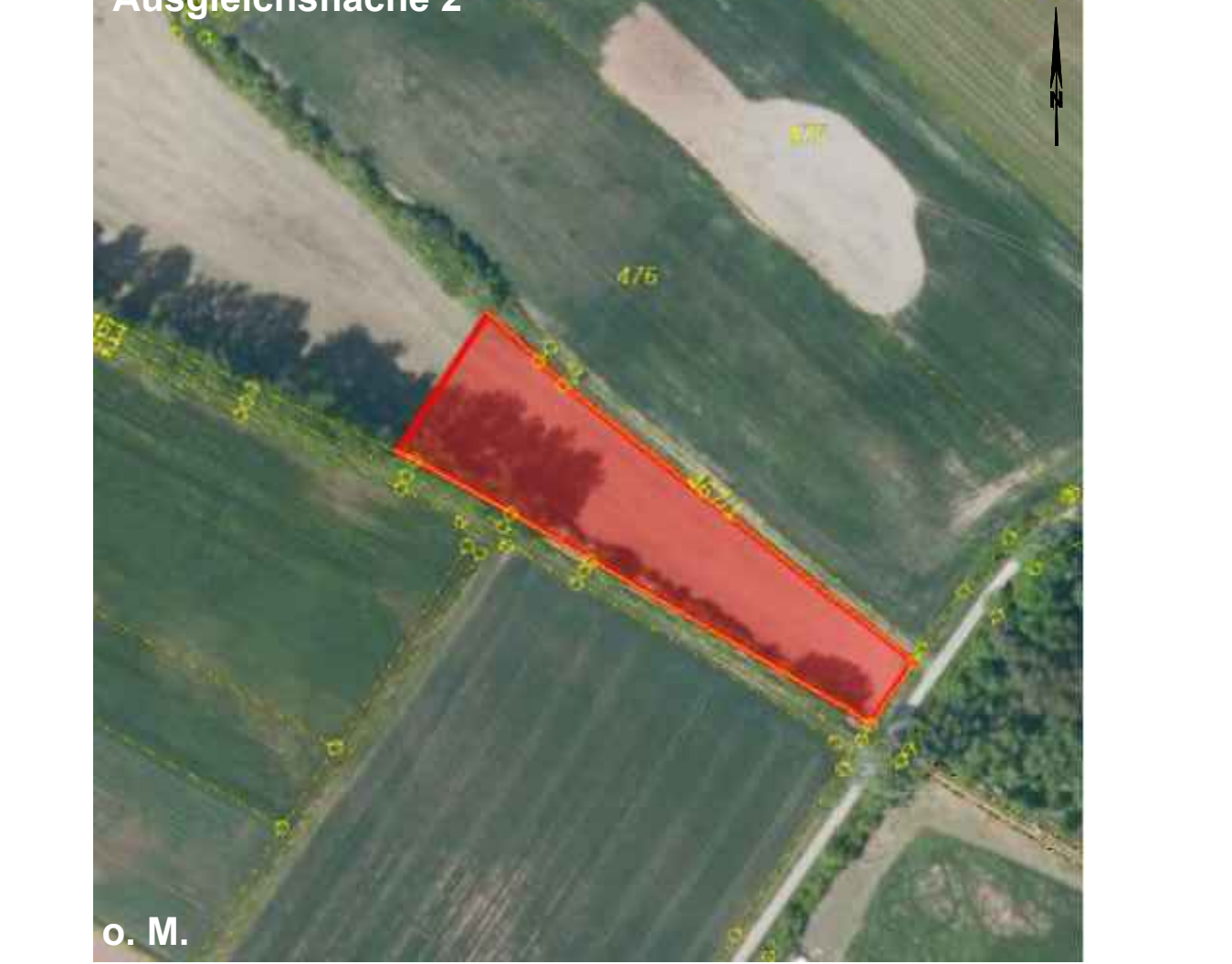
Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Umwandlung von Acker in Grünland: Ansaat mit autochthonen Saatgut, Entwicklung zu einer extensiven Wiese mit zweimaliger Mahd ab 1. Juli und ab September,
- Saum, drei Jahre stehen lassen, dann jeweils 1/3 der Fläche jedes Jahr mähen,
- Ansaat eines Blühstreifens mit gebietsheimischem Saatgut, alle fünf Jahre neu ansäen.

Ausgleichsfläche 1



Ausgleichsfläche 2



D. Verfahrensvermerke

a) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 11.02.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 "Gewerbegebiet Schimsdorf 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 Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2025 hat in der Zeit vom 24.09. bis 24.10.2025 stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte im digitalen Amtsblatt Markt Mülhausen vom 17.09.2025.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2025 hat in der Zeit vom 24.09. bis 24.10.2024 stattgefunden.

d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt vom, Nr.

e) Die Gemeinde Mülhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Mülhausen,

(Faatz, 1. Bürgermeister)

.....

(Faatz, 1. Bürgermeister)

.....

f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

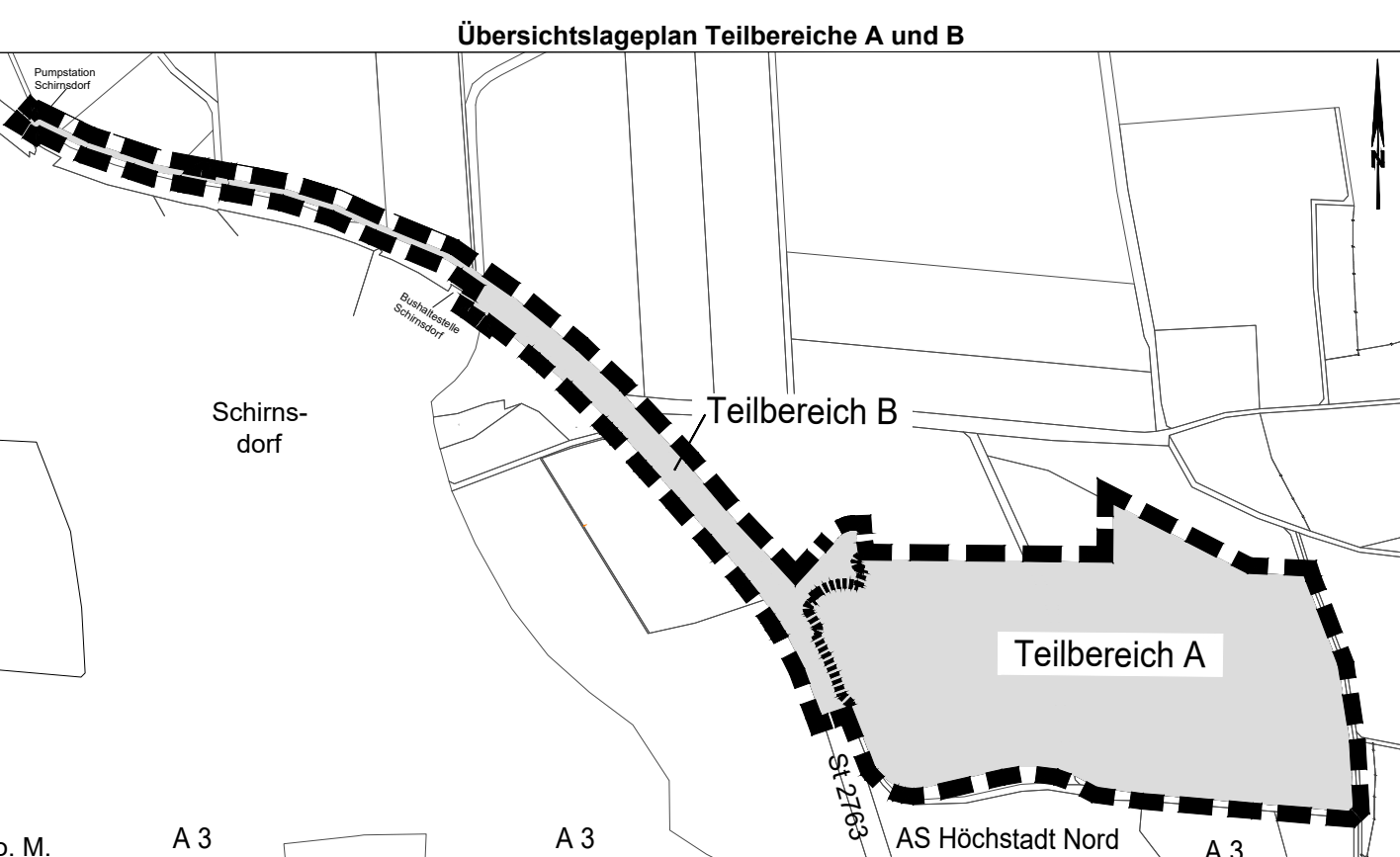
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Mülhausen,

.....

(Faatz, 1. Bürgermeister)

.....



Für die Bearbeitung des Planentwurfs:
Münster, den 10. Februar 2026
PGSJ ENTWURF & VERLEGE
PGSJ Skribbe-Jansen GmbH
Gildenstrasse 2a 48157 Münster
Tel.: 0251 / 14335-0 Fax.: 0251 / 14335-19
info@pgsj.de