

GEMEINDE

WEIDING

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark Weiding West“

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO GmbH & Co. KG
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Vorentwurfsfassung: 29.07.2021

Entwurfsfassung:

Satzungsfassung:

Inhaltsverzeichnis

Satzung	3
1. Verfahrensvermerke.....	4
2. Planzeichnung und Legende	6
3. Lageplan	10
4. Textliche Festsetzungen.....	11
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
4.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)	11
4.2.2 Zulässige Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)	11
4.2.3 Höhe baulicher Anlagen.....	11
4.2.4 Bauweise	12
4.3 Nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
4.4 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).....	12
4.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	12
4.6 Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	12
4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	12
4.8 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	12
4.9 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO).....	13
4.9.1 Gestaltung baulicher Anlagen	13
4.9.2 Abstandsflächen	13
4.9.3 Werbeanlagen	13
4.9.4 Gestaltung des Geländes.....	13
4.9.5 Einfriedungen.....	13
4.9.6 Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.....	14
4.9.7 Stellplätze, Garagen	14
4.9.8 Beleuchtung.....	14
4.10 Grünordnerische Festsetzungen.....	14
4.10.1 Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten.....	14
4.10.2 Nicht überbaute, private Grundstücksflächen.....	14
4.10.3 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)	14
4.10.4 Sonstiges.....	15
5. Textliche Hinweise	16

Satzung

Aufgrund der § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Gemeinde Weiding den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Gewerbepark Weiding West**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom ____ festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 254/1 der Gemarkung Dalking, sowie Flurstück Nr. 891/1, 892, 893/1, 897 (TF), 899, 901/2, 901/11, 913/19 (TF), 913/25 der Gemarkung Weiding, Gemeinde Weiding mit insgesamt 95.901,71 m².

§ 2

Bestandteile der Satzung

- 1 Verfahrensvermerke
- 2 Planzeichnung und Legende
- 3 Lageplan
- 4 Textliche Festsetzungen
- 5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Weiding, den _____

Daniel Paul, Erster Bürgermeister

(Siegel)

1. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Weiding hat in der Sitzung vom 31.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 29.07.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.08.2021 bis einschließlich 06.09.2021 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am _____. hingewiesen.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 29.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom _____. mit Fristsetzung bis _____. beteiligt.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom _____. wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____. bis einschließlich _____. öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am _____. hingewiesen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom _____. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____. mit Fristsetzung bis _____. beteiligt.

4. Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom _____. wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____. bis einschließlich _____. erneut öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am _____. hingewiesen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom _____. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom _____. mit Fristsetzung bis _____. erneut beteiligt.

5. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Weiding hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____. den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____. als Satzung beschlossen.

Gemeinde Weiding, den _____ (Siegel)
Daniel Paul, Erster Bürgermeister

6. Ausfertigung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom _____. wurde am _____. ausgefertigt.

Gemeinde Weiding, den _____ (Siegel)
Daniel Paul, Erster Bürgermeister

7. Bekanntmachung / Inkrafttreten

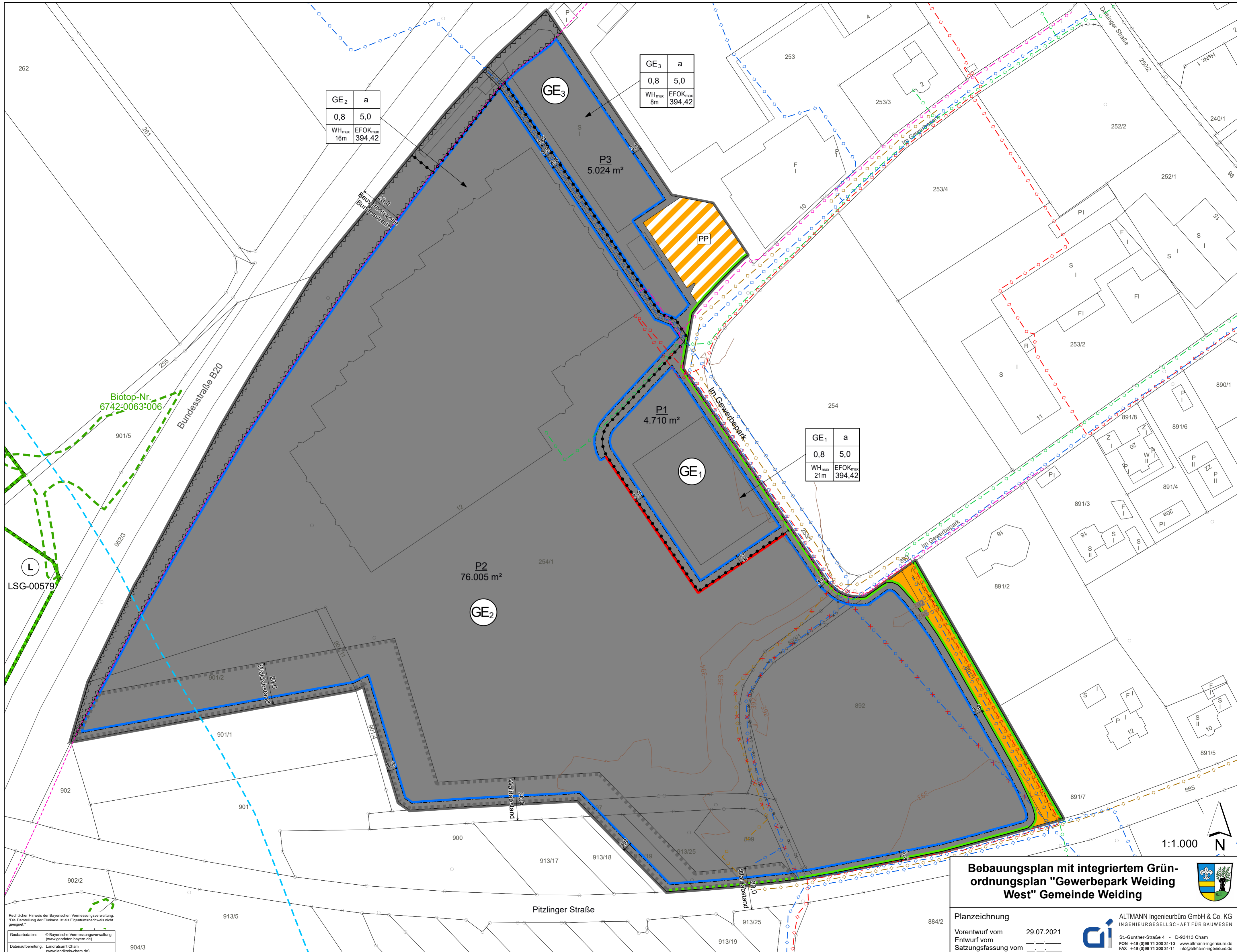
Die Gemeinde Willmering hat den Bebauungsplan am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird dieser mit der Bekanntmachung wirksam.

Gemeinde Weiding, den _____

Daniel Paul, Erster Bürgermeister

(Siegel)

2. Planzeichnung und Legende



GE ₂	a
0,8	5,0
WH _{max} 16m	EFOK _{max} 394,42

GE ₃	a
0,8	5,0
WH _{max} 8m	EFOK _{max} 394,42

GE ₁	a
0,8	5,0
WH _{max} 21m	EFOK _{max} 394,42

Biotop-Nr.
6742:0063*006

LSG-00579

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (www.landratsamt-cham.de)

1:1.000



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbepark Weiding West" Gemeinde Weiding



Planzeichnung
Vorentwurf vom 29.07.2021
Entwurf vom _____
Satzungsfassung vom _____

ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Str. 4 · D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)




1.3.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)


a 3.3 abweichende Bauweise

 3.4 Baulinie


 3.5 Baugrenze

GE = Gewerbegebiet (§8 BauNVO)	GE ₁	a	abweichende Bauweise
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,8	5,0	BMZ (Baumassenzahl) (Höchstgrenze)
max. zulässige Wandhöhe (in Meter)	WH _{max} 21m	394,42	EFOK _{max} - max. zulässige Erdgeschoss- Fußbodenoberkante (Höchstgrenze)

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

 6.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen

 6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung


 6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

 Private Parkplätze

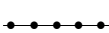
15. Sonstige Planzeichen

 15.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

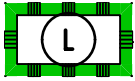
 15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

 15.11 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)



wassersensibler Bereich: Auen und Niedermoore



amtlich kartiertes Biotop mit Nummer



Stromleitung unterirdisch



Stromleitung unterirdisch - stillgelegt



Mischwasserkanal unterirdisch



Trinkwasserleitung unterirdisch



Gasleitung unterirdisch



Telekom

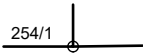


Rückbau Leitung

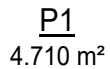
PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



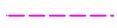
bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Parzellennummer und -größe



Höhenschichtlinie gemäß Vermessung

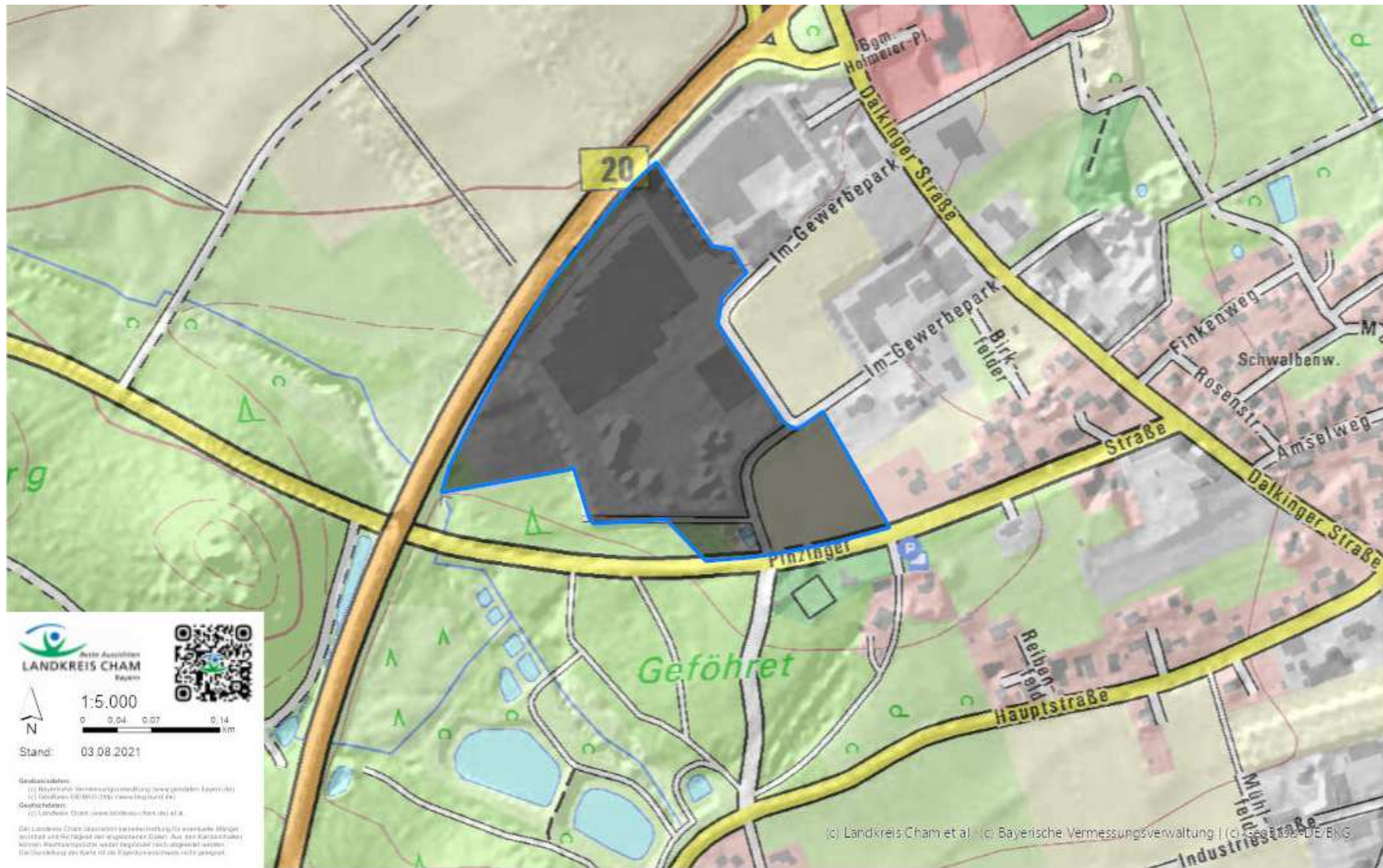


Bauverbotszone



Maßlinie mit Maßzahl

3. Lageplan



4. Textliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig gem. § 8 Abs. 2 BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Je Betrieb ist max. eine Wohnung zulässig.

Die Wohnung muss sich innerhalb des Gewerbebetriebes befinden. Wohngebäude sind nicht zulässig.

Für die Wohnung ist im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass dort die einschlägigen Immissionsrichtwerte (Lärmgrenzwerte) der TA Lärm eingehalten werden.

Die Wohnung darf nicht vor Inbetriebnahme des Gewerbebetriebes genutzt werden.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

Gebäude und Räume für Freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sind zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 gem. § 17 i.V.m. § 19 BauNVO festgesetzt.

4.2.2 Zulässige Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

Es wird eine Baumassenzahl (BMZ) von maximal 5,0 gem. § 17 i.V.m. § 21 BauNVO festgesetzt.

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Im GE₁ wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 21,00 m festgesetzt.

Im GE₂ wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 16,00 m festgesetzt.

Im GE₃ wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 8,00 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attiken.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Wandhöhe hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

4.2.4 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Es sind Gebäude mit maximal 180 m Länge zulässig.

Im GE₂ ist entlang der festgesetzten Baulinie hin zum GE₁ zu bauen.

4.3 Nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Flächen gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, private Erschließungsflächen, Lagerflächen, Stellplätze und Grünflächen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

4.4 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

4.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Daneben ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung privater Parkplatz festgesetzt.

4.6 Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung aller erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Flächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

Der Ver- und Entsorgungsträger erhält für diese Flächen das Recht zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

4.8 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

folgt im weiteren Verfahren

4.9 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

4.9.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 8 BayBO.

4.9.1.1 Höhenlage baulicher Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude

Für bauliche Anlagen wird eine maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EFOK) mit 394,42 m ü.NN festgesetzt.

Diese darf um max. 0,50 m über-/ unterschritten werden.

4.9.1.2 Dächer

Dachform	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach
Dachdeckung	Alle harten Deckungen in matter Oberflächenausführung. Begrünte Dächer sind zulässig.
Firstrichtung	Die Firstrichtung hat bei der Ausführung eines Sattel- oder Pultdachs parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

4.9.1.3 Fassaden

Stark reflektierende oder spiegelnde Materialien sind unzulässig.

4.9.2 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

4.9.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der beworbenen Leistungserbringung zulässig.

Werbeanlagen müssen sich in Form, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen nur unterhalb der Trauflinien bzw. Attikalinien angeordnet werden.

Blinkende Leuchtreklamen sind unzulässig.

4.9.4 Gestaltung des Geländes

Es sind Auffüllungen und Abgrabungen bis maximal 1,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

Erforderliche Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Bei höheren Geländeunterschieden ist der restliche Höhenunterschied als Böschung auszubilden.

4.9.5 Einfriedungen

Sockel sind nicht zulässig.

Die Zaununterkante ist kleintierdurchlässig mit einem Abstand von mindestens 15 cm zur Geländeoberfläche auszubilden.

4.9.6 Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Technische Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, sind auf den Gebäudedächern oder an den Fassaden zulässig. Eine Blendwirkung ist auszuschließen.

Auf den Dachflächen sind aufgeständerte Anlagen bis max. 20° Neigung zulässig.

4.9.7 Stellplätze, Garagen

Die notwendigen Stellplätze nach den Richtzahlen der GaStellV der BayBO sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

4.9.8 Beleuchtung

Es ist nur insektenunschädliche Beleuchtung (warmweiße LED-Lampen mit wenig Blauanteil und maximal 3000 Grad Kelvin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

4.10 Grünordnerische Festsetzungen

4.10.1 Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten

Untergeordnete bzw. gering belastete private Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Festgesetzt werden Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecken, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster mit geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

4.10.2 Nicht überbaute, private Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sowie die nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Flächen sind als Pflanzflächen, Grünflächen oder Wiesenflächen auszubilden.

Nicht verwendet werden dürfen fremdländische oder züchterisch veränderte Nadelgehölze.

4.10.3 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Für den Bebauungsplan ist insgesamt eine Kompensation von 8.126,0 m² zu erbringen. Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs ist in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht möglich, es erfolgt eine verbindliche Zuordnung externer Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB.

Die Flächen und Maßnahmen werden durch den Gewerbebetrieb erbracht und umgesetzt, die Firma ist Eigentümer der Flächen.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen dem Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

4.10.3.1 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

folgt im weiteren Verfahren

4.10.4 Sonstiges

Die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen sind im Rahmen der Baumaßnahme vor Baufertigstellung durchzuführen.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht so zu pflegen, dass sie sich zu ihrer endgültigen Form und Größe entwickeln können und der Ein- und Durchgrünungseffekt erhalten bleibt.

Ausfallende Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

5. Textliche Hinweise

Abfall-/Müllentsorgung	Die Bauflächen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.
Altlasten	Derzeit sind im Geltungsbereich keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.
Bundesstraße B 20	Entlang der Bundesstraße sind die Bauverbots- und Baubeschränkungszonen gem. § 9 FStrG zu beachten.
Bauantrag	Im Bauantrag sind sowohl die Urgeländehöhen als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Für die Bauvorlagen wird ein Freiflächengestaltungsplan empfohlen.
Bodenschutz	Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke abzuheben und in Mieten zu lagern. Die Oberbodenmieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen.
Brandschutz	Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein. Die Verkehrsflächen sollten ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten. Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten. Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang

	zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.
Denkmalschutz	Es sind keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.
Fassaden	Bei der Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen werden Vorkehrungen empfohlen, welche einen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden. Die Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ ist bei der Umsetzung heranzuziehen.
Grundwasserschutz	Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten. Es sollte sichergestellt werden, dass keine Bebauung stattfindet, die eine Gefährdung für das Grundwasser darstellen könnte, ohne dass entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden.
Grünordnung	Auf die gesetzlichen Vorgaben zu Pflanzabständen gem. Art. 47 ff des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AG-BGB) wird verwiesen.
Niederschlagswasser	Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Planungsflächen nicht möglich. Es sind geeignete private Rückhaltungen von Niederschlagswasser (mit gedrosseltem Notüberlauf) mit Brauchwassernutzung notwendig. Für deren Errichtung sind die einschlägigen Richtlinien anzuwenden und das Arbeitsblatt A 138 und das Merkblatt M 153 der DWA zu beachten. Die gezielte Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Baugebiet (in das Grundwasser bzw. die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt unter Umständen eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist. Rechtzeitig vor Baubeginn ist bei Bedarf das oben genannte notwendige Genehmigungsverfahren durchzuführen. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung müssen derartige Risiken berücksichtigt und entsprechende Gegenmaßnahmen aufgezeigt werden. Falls Unterkellerungen errichtet werden, kann Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn. Da eine Ableitung von Schichtenwasser generell nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

Rodungen	<p>Innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Gehölze dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, als im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, gefällt werden (§ 39 BNatSchG).</p> <p>Es wird empfohlen, bestehende Gehölze, die nicht von der Herstellung der Lagerflächen, Zufahrten etc. betroffen sind, zu erhalten.</p> <p>Ein regelmäßiges Zurückschneiden von überhängenden Ästen entlang von landwirtschaftlich genutzten Flächen trägt zur Verringerung von Grenzkonflikten bei.</p>
Stromversorgung	<p>Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb bestehender Anlagen darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und ggf. Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.</p> <p>Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.</p> <p>Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.</p> <p>Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen (DIN 18920). Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.</p> <p>Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.</p> <p>Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme</p>

	<p>vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</p> <p>Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.
Sichtdreiecke	Sichtdreiecke im Bereich von Ein- und Ausfahrten sind von Einbauten und niedriger Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuästen.
Telekommunikation	<p>Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist; - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird; - dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.</p>
Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionschutzrecht wird hingewiesen.
Zugänglichkeit zu Normblättern	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Verwaltung zur Einsicht bereitgehalten.