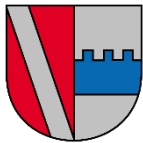


# Bebauungsplan

## 1. Änderung und Erweiterung

### GE „Unterheising IV“

Textliche Festsetzungen und Hinweise  
(Teil B und C)



**Gemeinde Barbing**

Erster Bürgermeister Johann Thiel

Kirchstraße 1

93092 Barbing

**Planverfasser:**

**BERNHARD BARTSCH** ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: [INFO@B-BARTSCH.DE](mailto:INFO@B-BARTSCH.DE)  
WEB: [WWW.B-BARTSCH.DE](http://WWW.B-BARTSCH.DE)

Fassung: 05.10.2021

## 2. Textliche Festsetzungen (Teil B)

Für den Bereich des festgesetzten Geltungsbereiches gelten die vorliegenden Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes werden damit vollständig ersetzt.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen werden nach § 8 BauNutzungsverordnung – BauNVO – in der geltenden Fassung als

**Gewerbegebiet GE** festgesetzt.

#### 2.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

#### Zulässig sind im GE:

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

#### Nicht zulässig sind:

- eigenständige Tankstellen (zulässig sind nur betriebszugehörige Tankstellen als Nebenanlage)
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Motels etc.), sowie kombinierte Tank- und Rastanlage oder eigenständige Rastanlagen

#### Ausnahmsweise zulässig sind nach § 8 Abs. 3 BauNVO:

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

Sie müssen in baulichem Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude stehen.

Es wird eine maximal zulässige Obergrenze von 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Nutzungseinheit festgesetzt. Diese darf nicht vor Inbetriebnahme des Gewerbebetriebes genutzt werden. Mit Aufgabe der gewerblichen Nutzung erlischt das Recht zur Wohnnutzung. Eine Entkoppelung durch Teilung ist unzulässig.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gebäude und Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 2.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Durch die Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung können sich geringere Werte ergeben.

## **2.3 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen**

### **2.3.1 Höhenlage (§9 Abs. 3 BauGB)**

Die Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Geländeoberfläche im GE getroffen. Als unterer Bezugspunkt wird im **GE** eine hergestellte Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFOK) von max. 330,5 m üNN festgesetzt.

### **2.3.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 BauNVO)**

Im GE wird eine maximale Gebäudehöhe von 345,5 m üNN festgesetzt.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z. B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind. Ein Überschreiten durch Werbeanlagen und Fassadenelemente ist nicht zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika).

## **2.4 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen**

### **2.4.1 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

### **2.4.2 Bauweise**

Abweichende Bauweise: in Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge unter Beibehaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

### **2.4.3 Abstandsflächen**

Für die Ermittlung der Abstandsflächen sowie für Grenzbebauung gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 1-6, 8 u. 9 BayBO.

## **2.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO)**

### **2.5.1 Geländegestaltung**

Aufschüttungen sind im Geltungsbereich bis maximal 1 m bezogen auf das natürlich vorhandene Gelände zulässig.

Abgrabungen sind im Geltungsbereich bis maximal 0,5 m bezogen auf das natürlich vorhandene Gelände zulässig.

Bei notwendigen Lärmschutzwällen (z.B. lt. Lärmschutzgutachten im Baugenehmigungsverfahren) ist eine Abweichung im notwendigen Umfang zulässig.

### **2.5.2 Dächer**

Zulässig sind alle harten Dacheindeckungen. Es sind nur rote Farbtöne zulässig. Es sind nur Satteldächer zulässig. Es ist eine Dachneigung zwischen 17° und 25° zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur auf Dächern und an den Gebäudefassaden zulässig.

In der inneren Hälfte der Hauptbaukörper sind abweichende Dachformen zur Belichtung oder zur passiven Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Ein zusätzlicher Dachaufbau unter Einhaltung der zulässigen max. Gebäudehöhe ist nur für ein Laternenband zur Belichtung zulässig.

Die innere Hälfte der Hauptbaukörper wird wie folgt definiert:

- Bezogen auf die Gesamtlänge der Hauptbaukörper muss ein Mindestabstand zu den Ortsgängen von 20 % der Gebäudelänge eingehalten werden.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie.

### 2.5.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind mit einer Fläche von bis zu max. 30 m<sup>2</sup> je Werbeanlage zulässig.

Nicht zulässig sind Leuchtreklamen mit Blink- und Wechsellicht.

### 2.5.4 Einfriedungen

Die Errichtung von Einfriedungen wird nicht zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung von Einfriedungen gelten folgende Festsetzungen:

Als Einfriedungen sind nur Metall-Stabgitterzäune und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Es ist eine Hinterpflanzung auf der Grundstücksseite vorzunehmen. Zulässig sind nur gedeckte, verzinkte, graue und grüne Zaunfarben. Der Mindestabstand zwischen Zaununterkante und Gelände beträgt 15 cm.

## 2.6 Grünordnerische Festsetzungen

### 2.6.1 Pflanzbindungen

Innerhalb des Gewerbegebiets sind entsprechend der im Plan festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen ist auf der gesamten Länge eine 3-reihige Baum- und Strauchhecke, bestehende aus 90% Strauchanteil und 10 % Baumanteil unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände zu pflanzen. Pflanzabstand 1 m x 1,5 m. Die Arten- und Pflanzqualitätsauswahl erfolgt nach den Vorgaben der Pflanzlisten 1 und 2.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt. Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

### 2.6.2 Nicht überbaubare Flächen auf privaten Grundstücken, Grünflächenanteil (Mindestbegrünung)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Die privaten Freiflächen sind, soweit sie nicht für betrieblich notwendig befestigte Flächen benötigt werden, zu begrünen. Pro 6 oberirdischen PKW – Stellplätzen ist ein Laubbaum 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 bzw. 2 zu pflanzen und zu unterhalten.

### 2.6.3 Pflanzliste 1 für Baumpflanzungen der Pflanzbindungen:

Mindestqualität der Bäume 1. und 2. Wuchsordnung:

als Solitär: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang mind. 16/18 cm,

innerhalb Heckenpflanzungen: v. Heister 100-150 cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogel-Kirsche

<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

#### **2.6.4 Pflanzliste 2 für Sträucher der Pflanzbindungen:**

Mindest-Pflanzqualität der Sträucher: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe.

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

#### **2.6.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen**

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen (z.B. Gebäude) herzustellen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Zum Schutz vor Wildbiss ist in den ersten Jahren zwingend ein entsprechender Schutzzaun erforderlich. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr bedarf.

Nicht verwendet werden dürfen im gesamten Geltungsbereich alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln.

#### **2.6.6 Pflanzbarkeit von Gehölzen**

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

#### **2.6.7 Beleuchtung**

Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380 nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

#### **2.6.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Gem. § 9 Abs. 1 a Satz 1 BauGB wird der berechnete Ausgleichsflächenumfang von 1.355 m<sup>2</sup> an anderer Stelle auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 733, Gemarkung Friesheim mit Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB festgesetzt.

Diese Flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaftsbild durch die Bebauung und Erschließung. Die festgesetzten Aufwertungsmaßnahmen sind nach erfolgten

Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes flächenanteilig gemäß Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Bestandteil der Begründung) durchzuführen.

Die Ausgleichsflächen sind durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die zuständige untere Naturschutzbehörde, zu sichern.

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzfläche mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die zulässige Bebauung.

#### Festgesetzte Aufwertungsmaßnahmen:

- Extensivierung des Grünlandes, bei Neuansaat von offenen Stellen mit einer geeigneten autochthonen Saatgutmischung, bzw. mit Mähdruschsaat aus benachbarten Wiesenflächen nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Anlage von mind. 3 mähbaren Feuchtmulden durch Oberbodenabtrag
- Pflanzung von 3 Strauchgruppen mit jeweils 5 Sträuchern, Artenauswahl und Pflanzqualität nach Pflanzliste 2, weitere Arten sind nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden (Hinweis: Im Süden des Grundstückes befindet sich eine Fernleitung. In diesem Bereich soll keine Pflanzung stattfinden)
- An zwei Stellen sind Totholzhaufen zu erstellen (z.B. aus Wurzeltellern, Windwurf etc)

#### Festgesetzte Pflegemaßnahmen:

- keine Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung
- in den ersten 3 Jahren dreimalige Pflegemahd zur Ausmagerung
- ab dem 4. Jahr: Mahd oder Beweidung der Extensivgrünlandfläche, zulässig sind 1 oder 2 Mahdtermine pro Jahr mit mind. 3-monatiger Bewirtschaftungsruhe von 15.06. bis 15.09. oder einmalige Mahd ab 15.09.
- keine Verwendung eines Schlegelmähers,
- Entfernung des Mahdgutes
- Entfernung von unerwünschtem Aufwuchs (Gehölze, Neophyten)

### **3. Teil C: Hinweise und Empfehlungen**

#### **Hangwasser / Starkniederschläge / Schichtwasser / Grundwasser**

Entsprechende Schutzmaßnahmen gegen ggf. auftretendes wild abfließendes Wasser, Hang- bzw. Schichtenwasser sind entsprechend vorzusehen. Durch Schutzmaßnahmen wie bspw. Stützmauern, Hangsicherungsmaßnahmen usw. darf es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf Dritte durch Veränderungen des ggf. auftretenden wild abfließenden Wassers, Hang- bzw. Schichtenwasser kommen.

Da mit hoch anstehendem Grundwasser oder mit Schichtenwasser zu rechnen ist, wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen werden.

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Grund- oder Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinträge und Vernässungen nach den anerkannten Regeln der Technik (z. B. wasserdichte Wanne) empfohlen. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Kellerbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen, ist dies zu berücksichtigen.

Auch zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird allgemein empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerlichtschächten, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen. Auf die DIN 18915 – Bauwerksabdichtungen wird hierbei verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der nördliche Teil des Planungsgebietes in einem wassersensiblen Bereich liegt.

#### **Versickerung von Regenwasser**

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Abwassers verantwortlich. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit der zuständigen Behörde zu klären.

Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de), wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, zur Verringerung des Niederschlagswassers Zisternen zur Regenwassernutzung einzusetzen und auf unnötige Versiegelungen zu verzichten.

Die Nutzung von Regenwasser (Brauchwasser) sollte angestrebt werden. Ebenso wird empfohlen, zur Verringerung des Niederschlagswassers flach geneigte Dächer und Flachdächer als begrünte Dächer auszubilden oder großzügige Mulden mit geeignetem Bewuchs usw. anzulegen (Verdunstung von Niederschlagswasser).

In Abhängigkeit von der Größe der zu entsorgenden Flächen ist entweder die NWFreiVO einschlägig oder ein Wasserrechtsverfahren am Landratsamt durchzuführen. Es wird eine frühzeitige Einschaltung eines einschlägig erfahrenen Ingenieurbüros empfohlen.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich {Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz}. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab/umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“(NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das

Grundwasser“(TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

### **Geothermie**

Nachdem der Einsatz regenerativer Energien immer beliebter wird, sollte abgeklärt werden, ob In dem Baugebiet Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig sind. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

### **Wassergefährdende Stoffe**

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind § 62 WHG, bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.

Für die Lagerung von Öl sind die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften zu beachten. Das Planungsgebiet liegt in mittlerer Entfernung zu einem Wasserschutzgebiet, dadurch können Vorsorgemaßnahmen durch Auflagen notwendig werden.

### **Auffüllungen und Abgrabungen**

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (ZO und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden.

### **Vorsorgender Bodenschutz**

Es sollten Überlegungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz angestellt werden. Hierbei sind Überlegungen dahingehend zu empfehlen,

- wie der Oberboden und Humus geschützt werden kann,
- was quantitativ und qualitativ an Erdaushub im Baugebiet anfallen wird und
- wie dieser vor Ort verwertet oder anderweitig entsorgt werden kann/muss.
- Zudem sollten Überlegungen angestellt werden, wie der Boden während der Bauarbeiten in seiner Qualität (chemische und physikalische Eigenschaften) geschützt werden kann.

Wir möchten Sie dazu auf die Publikationen des Landesamtes für Umwelt unter <https://www.lfu.bavern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm> hinweisen.

### **Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter**

Im gesamten Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

Ebenso wird bei baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Frostempfindlichkeit, Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen und Ver- und Entsorgungsanlagen, sowie mögliche Altlasten und Kampfmittel die Einholung eines Bodengutachtens empfohlen.

### **Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen**

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Leitungsträger frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren.

Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.



## **Denkmalpflege / Bodendenkmäler**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **Brandschutz**

### Löschwasserversorgung

Erforderliche Ober- und Unterflurhydranten sind nach DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln und auf dem Grundstück zu errichten. Diese müssen mit Hinweisschildern ausgestattet sein. 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. Der notwendige Löschwasservorrat ist je nach Brandempfindlichkeit der Gebäude und deren Nutzung zu ermitteln.

Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde (vgl. Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 BauGB. Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung. Aufgrund der Größe der geplanten Baufläche sind Gebäude nach Industriebaurichtlinie (IndBauRL) mit Brandabschnittsgrößen von mehr als 3.500 m<sup>2</sup> (4.400 m<sup>2</sup> x 0,8) im maßgebenden Gebiet bauplanungsrechtlich ohne Weiteres zulässig. Somit ergibt sich aus DVGW-Arbeitsblatt W 405 und Nr. 5.1 IndBauRL eine interpolierte erforderliche Löschwassermenge von 160 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden. Diese Löschwassermenge ist im Löschbereich (im Umkreis von 300 m) vorzuhalten. Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle soll dabei nicht mehr als 75 m entfernt liegen. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Abstand von 80 - 120 m im öffentlichen Straßenraum anzuordnen. Die Entnahmestellen sind zu einem Drittel als Überflurhydranten auszuführen, im Übrigen können Unterflurhydranten verwendet werden. Die Unterflurhydranten sind so zu platzieren, dass bei Inbetriebnahme der Zu- und Abfahrtsverkehr mit Feuerwehrfahrzeugen möglich bleibt (nicht in Fahrbahnachse, etc.).

### Feuerwehreinsatzplan

Vor Inbetriebnahme der Gewerbeeinheit ist ein Feuerwehreinsatzplan, in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr, zu erstellen.

Grundsätzlich ist für jedes Gebäude ein Brandschutznachweis nachzuweisen. Eine Prüfung des Brandschutznachweises ist allerdings erst im Sonderbau bzw. bei GKL 5 notwendig.

## **Drainagen**

Die Funktionserhaltung von vorhandenen Drainagen im Hinblick auf benachbarte Grundstücke ist sicherzustellen.

## **Umwelteinflüsse/Landwirtschaft**

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Anfallendes Oberflächenwasser soll keine Auswirkungen auf benachbarte landwirtschaftliche Flächen haben.

Bei Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.

## **Altlasten**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Baugebiet nicht bekannt.

Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

## **Kampfmittel**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf dem Plangebiet Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg befinden. Sondierungen werden deshalb empfohlen. Da diese Sondierungsarbeiten erst nach Abtrag der Oberbodenschicht durchgeführt werden können, sind die Erdarbeiten hierfür mit der nötigen Sorgfalt und Vorsicht durchzuführen. Sollten dabei Kampfmittel zum Vorschein kommen, muss sofort die örtliche Sicherheitsbehörde eingeschaltet werden.

## **Zugänglichkeit von Normblätter / Richtlinien / Regelwerke**

DIN-Normblätter, auf die in dieser Satzung verwiesen werden, sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, zu beziehen und beim Deutschen Patentamt in München archivmäßig niedergelegt.

Auch besteht die Möglichkeit Normblätter, Richtlinien bzw. Regelwerke auf die in dieser Satzung verwiesen wird, bei der Gemeinde Barbing, bzw. am Landratsamt Regensburg während der üblichen Dienststunden einzusehen.

## **Autobahndirektion Südbayern**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von Lärmimmissionen infolge des Autobahnverkehrs betroffen. Sind für das Planungsgebiet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, so können diesbezüglich keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

Jegliche Art von Werbung, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn (auch außerhalb der 100 m Baubeschränkungszone) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit den Bauverboten und Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG hin geprüft werden. Zur

Erteilung der erforderlichen Genehmigung sind daher der ABDS Dienststelle Regensburg hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen.

### **Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Datengrundlage der Gemeinde Barbing (Vermessung, Erschließungsplanung) erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.

### **Stellungnahme REWAG**

#### **Sparte Erdgas und Trinkwasser**

Die Erschließung mit Erdgas und Trinkwasser ist durch Erweiterung des Bestandes möglich. Die Realisierung der Erdgaserschließung hängt jedoch vom Ergebnis einer vorgegebenen Wirtschaftlichkeitsprüfung ab. Eine positive Wirtschaftlichkeitsberechnung der Erschließungsmaßnahme ist für die REWAG KG eine gesetzliche Voraussetzung für die Freigabe dieser Baumaßnahme. Sollte ein Gasnetzausbau eigenwirtschaftlich nicht möglich sein, besteht die Möglichkeit, die Differenz durch einen finanziellen Zuschuss der Gemeinde auszugleichen. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind aktuelle Planunterlagen einzuholen und eine örtliche Einweisung anzufordern.

Ihre Ansprechpartner für Rückfragen:

Herr Egersdörfer (0941 601-3472), Herr Horn (0941-601-3432)

#### **Sparte Strom**

Es bestehen keine Einwände gegen vorliegende Planung. Die Erschließung des aufgezeigten Planungsbereiches ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze sichergestellt. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind aktuelle Planunterlagen einzuholen und eine örtliche Einweisung anzufordern.

Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Pfeifer (0941 601-3405)

#### **Sparte Telekommunikation**

Es bestehen keine Einwände gegen vorliegende Planung.

Vor Beginn der Maßnahme sind aktuelle Planunterlagen einzuholen und gegebenenfalls eine örtliche Einweisung anzufordern.

Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Zweckerl (0941 601-3419)

Das Versorgungsnetz der REWAG KG und der Regensburg Netz GmbH verändert sich stetig. Somit verändern sich auch die Netzparameter, wie z. B. Leistung, Spannung, Druck und Fließgeschwindigkeit. Diese Gegebenheit erfordert immer wieder neue Strategien in der Netzplanung und Netzberechnung. Folglich ist diese Stellungnahme nur zeitlich begrenzt gültig!

Wir bitten Sie deshalb, uns weiterhin zeitnah an Ihren Planungen zu beteiligen und stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung