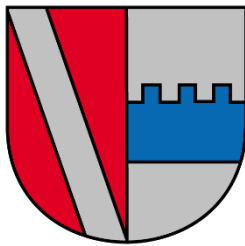


# Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

## „Gewerbegebiet Unterheising Ost I“

Textliche Festsetzungen mit Hinweisen (Teil B und Teil 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)

Entwurf in der Fassung vom 07.03.2022

Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

# 1. Teil B: Textliche Festsetzungen

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

### 1.1.1 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,
- Ladestationen für Elektrofahrzeuge

#### Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen (zulässig sind nur betriebszugehörige Tankstellen als Nebenanlage)
- Eigenständige Logistikbetriebe im Cross-Docking-Verfahren ab einer Flächengröße von 10.000 m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Motels, etc.), sowie kombinierte Tank und Rastanlage oder eigenständige Rastanlagen
- Vergnügungsstätten
- Betriebe des Einzelhandels und (im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher) vergleichbaren sonstigen Handels mit

#### Nahversorgungsrelevanten Sortimenten:

- Schnittblumen, Zimmerpflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- Drogerieartikel, Parfüme, Kosmetik, Wasch- und Putzmittel
- Arzneimittel, Pharmazeutika
- Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren
- Reformwaren, Naturkost

#### sowie zentrenrelevanten Sortimenten:

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Baby- und Kinderartikel
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher
- Foto, Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren
- Handarbeitsbedarf, Bettwaren
- Lederwaren, Kürschnerware, Galanteriewaren
- Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger

- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf, Briefmarken
- Sanitätswaren, orthopädische und medizinische Produkte
- Schuhe
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung, Campingartikel, Jagd- und Angelbedarf
- Uhren, Schmuck

Zulässig ist der Werksverkauf (Annexhandel) an Endverbraucher in einem betrieblichen Zusammenhang mit einem handwerklichen oder produzierenden Hauptbetrieb. Die Verkaufsflächen müssen der Grundfläche des Hauptbetriebs untergeordnet sein.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gebäude für freie Berufe sind im GE nach § 13 BauNVO zulässig.

### **1.1.2 Öffentliche, gliedernde Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die Lage der öffentlichen, gliedernden Grünfläche ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Für das in der Planzeichnung festgesetzte Gewerbegebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

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

Im **GE** beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen 15 m.

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 Höhe wird gemessen von der hergestellten Erdgeschoss-Rohfußbodenoberkante (EFOK) bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika). Als unterer Bezugspunkt wird im **GE** die hergestellte Erdgeschoss-Rohfußbodenoberkante (EFOK) bzw. der Schnittpunkt der baulichen Anlage mit der hergestellten Geländeoberfläche.

Auf 25 % des Baulandes des jeweiligen Grundstücks, sind sonstige bauliche Anlagen (z.B. Silos) bis zu einer Höhe von max. 25 m zulässig.

Bauland ist: Die Fläche des Baugrundstücks, die in den in der Planzeichnung festgesetzten GE liegt.

### **1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen (§§ 14, 22 und § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gebäudelängen von über 50 m, unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen.

### **1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen (§ 23 BauNVO)**

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

### **1.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

Für die im Planteil nachrichtlich übernommene Anbauverbotszone richtet sich hiervon abweichend die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach Art 23 und 24 BayStrWG.

Innerhalb des Planungsbereichs befindet sich die Hochspannungsleitung Regensburg – Straubing, Ltg. Nr. 04, der Bayernwerk Netz GmbH. Die Lage ist in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Für die Richtigkeit der in den Lageplan eingetragenen Leitungstrasse besteht jedoch keine Gewähr.

Die Baubeschränkungszone der 110-kV-Leitung Regensburg – Straubing zwischen Mast Nr. 11 und Mast Nr. 22 beträgt jeweils 25,00 m und zwischen Mast Nr. 22 und Mast Nr. 23 jeweils 26,00 m beiderseits der Leitungsachse.

### **1.3.4 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO**

Die der Versorgung des Gewerbegebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien können als Ausnahme zugelassen werden.

## **1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **1.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die Lage und die zulässige Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Eine Abweichung von der festgesetzten Höhe um +/- 10 cm ist zulässig.

### **1.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Flächen für den öffentlichen Flurweg werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

## **1.5 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nutzbare Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen insbesondere Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technische Dachaufbauten sowie bautechnische oder bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Ausnahmsweise kann nach § 31 Abs. 1 BauGB anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren Dachbegrünung nach Festsetzung Ziff. 1.6.2 zugelassen werden.

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

### **1.6.1 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Fassade, an Pylonen und an Fahnen zulässig.

Fahnen sind nur zulässig:

-Bis zu 3 Fahnen als Gruppe je Nutzungseinheit.

Pylone:

-es ist max. 1 Werbepylon bis zu 20 m Gesamthöhe je Nutzungseinheit zulässig.

Nicht zulässig sind Leuchtreklamen mit Blink- und Wechsellicht.

Bei Leuchtreklamen darf keine Blendwirkung auf die Staatsstraße St 2660 und die Autobahn A3 entstehen.

### **1.6.2 Dachausbildung**

Sofern anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren nach Festsetzung Ziff. 1.6 Dachbegrünung zugelassen wird, sind Dächer mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, Sedumsprossen und Wildkräutern (extensive Dachbegrünung) oder mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm mit Gräsern, Wiesenansaat, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern (intensive Dachbegrünung) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### **1.6.3 Versorgungsleitungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

### **1.6.4 Einfriedungen**

Einfriedungen sind mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Der Abstand von Zaununterkante zur hergestellten Geländeoberfläche hat mindestens 10 cm zu betragen.

## 1.7 Grünordnerische Festsetzungen

### 1.7.1 Nicht überbaute Flächen im Gewerbegebiet, Grünflächenanteil (Mindestbegrünung)

Im Gewerbegebiet sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Teilfläche (TF) 10 % der gesamten Teilfläche. Die Freiflächen sind, soweit sie nicht für betrieblich notwendig befestigte Flächen benötigt werden, zu begrünen. Je angefangener 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken mit Ausnahme der Eibe.

Pro 15 oberirdischen PKW – Stellplätzen ist ein Laubbaum 1. Wuchsordnung zu pflanzen und zu unterhalten.

Nicht zulässig sind dauerhaft vegetationslose Kies- Schotter- od. Sandflächen mit mehr als 10 m<sup>2</sup> Flächengröße je Grundstücksfläche.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht herzustellen, 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. Die Planbarkeit 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).

### 1.7.2 Öffentliche, gliedernde Grünfläche

Auf den öffentlichen gliedernden Grünflächen sind Einrichtungen zum Oberflächenwasserrückhalt und zur Oberflächenwasserversickerung ober und unterirdisch zulässig. Flächen für Ein- und Ausfahrten in markierten Bereichen, Fuß- und Radwege sowie Rettungszufahrten und untergeordnete bauliche Anlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen sind zulässig.

Bei einer Heckenpflanzung sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes mindestens einreihige Strauchpflanzungen anzulegen.

Der Abstand der einzelnen Pflanzen beträgt 1,0 m. Es sind mindestens 3, höchstens jedoch 7 verschiedene Arten zu verwenden.

Der Aufwuchs der Pflanzen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt in einer Höhe von 3 bis 5 m, je nach Gehölzart.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über naturnah gestaltete Rückhaltebecken mit Bodenfilter versickert werden.

Unterirdische Versorgungsleitungen sind zulässig.

### 1.7.3 Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bei der Anlage von Stellplätzen ist in einem Abstand von 16 m ein Baum aus der Pflanzliste I anzupflanzen. Ein Formschnitt der Baumkronen ist nicht zulässig.

Bei der Anlage von Stellplätzen sowie Ein- und Ausfahrten ist ein Mindestabstand von 1 m zu den Baumstandorten einzuhalten.

#### **1.7.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß nachfolgender Pflanzlisten durchzuführen.

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen)

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

#### **1.7.5 Beleuchtung**

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

#### **1.7.6 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG) i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)**

Die festgesetzte Nutzung als Gewerbegebiet nach Punkt 1.1.1 ist i.S. des § 9 Abs. 2 BauGB bis Durchführung der unter Punkt 1.7.7 festgesetzten CEF-Maßnahmen der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

#### **1.7.7 A1- Interne Ausgleichsfläche – Öffentlich gliedernde Grünfläche mit Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche**

Die Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, ist durch folgende Maßnahmen herzustellen:

- Pflanzung einer 3-reihigen, niedersträuchigen, dornreichen Hecke
- Etablierung eines Krautsaums von mind. 3 m -westlich an die Hecke angrenzend - durch Sukzession
- Überwiegend zu verwenden sind folgende Straucharten:
  - Crataegus monogyna* – Eingriffeliger Weißdorn
  - Euonymus europaeus* – Gewöhnliches Pfaffenhütchen
  - Ligustrum vulgare* – Gewöhnlicher Liguster
  - Lonicera xylosteum* – Rote Heckenkirsche
  - Prunus spinosa* – Schlehe
  - Rosa canina* – Hundsrose
  - Sambucus nigra* – Schwarzer Hollunder

Die Hecke ist in den ersten fünf Jahren wie eine Formhecke häufig zu schneiden. Danach genügt eine Pflege durch Schnitt alle drei bis fünf Jahre.

Folgende Pflege ist für die Strauchhecke festgesetzt:

- Keine Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung zulässig
- Mahd des Krautsaumes: zulässig ist max. 1 Mahdtermin pro Jahr ab 15.09.
- Entfernung des Mahdgutes
- Entfernung von unerwünschtem Aufwuchs – Gehölzaufwuchs oder Neophyten
- Schutz des Aufwuchses mind. in den ersten 3 Jahren durch einen Wildschutzzaun.
- Abschnittsweiser Schnitt der Hecke

### **1.7.8 A2 - Interne Ausgleichsfläche – Öffentlich gliedernde Grünfläche mit Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche**

Die Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, ist durch folgende Maßnahmen herzustellen:

Festgesetzte Maßnahmen zur Anlage eines Feuchtbiotops:

- Anlage flacher, mähbarer Feuchtmulden, Grabenmodellierung, Abflachung als überfahrbare Furt
- Ansaat der offenen Bereiche der Ackerfläche mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion oder Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen (umliegenden Wiesen), zur Anlage einer Feuchtwiese
- Die Einleitung von Niederschlagswasser aus der angrenzenden Verkehrsfläche ist über die Vorreinigung einer belebten Bodenschicht zulässig

Folgende Pflege ist für das Feuchtbiotop festgesetzt:

- keine Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung
- Mahd oder Beweidung der Extensivgrünlandfläche,
- keine Verwendung eines Schlegelmähers,
- 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.
- Entfernung des Mahdgutes
- Entfernung von unerwünschtem Aufwuchs

### **1.7.9 Sonstige grünordnerische Festsetzungen**

#### **Allgemeines**

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen (mit Ausnahme der Maßnahme nach Ziff. 1.7.7 sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). 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 von Strauchpflanzungen in einer Höhe von 3 m bis 5 m, je nach Gehölzart.

#### **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 ist der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).



## 2. Nachrichtliche Übernahmen

### **Baubeschränkungszone der Hochspannungsleitung Regensburg – Straubing, Ltg. Nr. 04, der Bayernwerk Netz GmbH**

Innerhalb des Planungsbereichs befindet sich die Hochspannungsleitung Regensburg – Straubing, Ltg. Nr. 04, der Bayernwerk Netz GmbH. Die Lage ist in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Für die Richtigkeit der in den Lageplan eingetragenen Leitungstrasse besteht jedoch keine Gewähr.

Die Baubeschränkungszone der 110-kV-Leitung Regensburg – Straubing zwischen Mast Nr. 21 und Mast Nr. 22 beträgt jeweils 25,00 m und zwischen Mast Nr. 22 und Mast Nr. 23 jeweils 26,00 m beiderseits der Leitungsachse.

Innerhalb der Teilfelder der Baubeschränkungszone (siehe Planzeichnung Teil A) sind folgende unterschiedliche zulässige Höhenbeschränkungen von Verkehrsflächen, baulichen Anlagen und Arbeits- und Lagerflächen zulässig:

<b>Teilfeldnummer</b>	<b>Zulässige Höhe Verkehrsflächen in m ü. NN</b>	<b>Zulässige Höhe baulicher Anlagen in m ü. NN</b>	<b>Zulässige Höhe Arbeits- und Lagerflächen in m ü. NN</b>
<b>Feld 1</b>	329,40	331,50	333,50
<b>Feld 2</b>	330,00	332,10	334,10
<b>Feld 3</b>	331,00	333,10	335,10
<b>Feld 4</b>	332,75	334,85	336,85
<b>Feld 5</b>	334,50	336,60	338,60
<b>Feld 6</b>	336,50	338,60	340,60
<b>Feld 7</b>	341,50	343,60	345,60
<b>Feld 8</b>	339,00	341,10	343,10
<b>Feld 9</b>	336,50	338,60	340,60
<b>Feld 10</b>	334,00	336,10	338,10
<b>Feld 11</b>	332,00	334,10	336,10
<b>Feld 12</b>	330,75	332,85	334,85
<b>Feld 13</b>	329,50	331,60	333,60
<b>Feld 14</b>	329,00	331,10	333,10
<b>Feld 15</b>	328,00	330,10	332,10
<b>Feld 16</b>	328,50	330,60	332,60
<b>Feld 17</b>	329,50	331,60	333,60
<b>Feld 18</b>	330,50	332,60	334,60
<b>Feld 19</b>	332,00	334,10	336,10
<b>Feld 20</b>	333,75	335,85	337,85

Die exakten zulässigen Höhen werden im Baugenehmigungsverfahren durch Beteiligung der zuständigen Träger öffentlicher Belange festgelegt und können von der angegebenen Höhe abweichen.

## **3. Hinweise und Empfehlungen (Teil C)**

### **3.1 Sonstige Hinweise**

#### **Niederschlagswasser**

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. 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.

#### **Starkniederschläge, Grund- und Schichtwasser**

Es wird empfohlen, allgemein zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßen-OK zu legen. 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 wird hingewiesen.

#### **Altlasten, Grundwasserverunreinigungen**

Sind derzeit nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen zu bestimmen. 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.

#### **Bodendenkmalpflege**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### **Vorsorgender Bodenschutz**

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen.

Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 Kapitel 7 zur Anwendung empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden konnte, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

#### **Pflanzliste**

Zulässige Pflanzliste Hochstamm-bäume innerhalb des Geltungsbereiches:

(Mindestqualität 3<sub>xv</sub>, mit Drahtballierung, Stammumfang 16/18 cm)

<i>Craetaegus laevigata</i> und <i>lavallei</i> in Sorten	–	Weißdorn
<i>Corylus colurna</i>	–	Baum-Hasel
<i>Gleditsia triacanthos</i>	–	Gleditschie
<i>Platanus x hispanica</i>	–	Platane
<i>Robinia pseudoacacia</i>	–	Robinie
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	–	Mehlbeere

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Zulässige Pflanzenliste Sträucher innerhalb des Geltungsbereiches:

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>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball

Weitere Arten können von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

### **Wassergefährdende Stoffe**

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind §§ 62-63 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.

### **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 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.

### **Autobahn A3**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt ausschließlich über die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen.

Die Bauverbotszone mit einem Abstand von < 40 m zum Fahrbahnrand der bestehenden Autobahn A3 wird in der vorgelegten Planung eingehalten.

Die Bauwerber im künftigen Baugebiet sind darauf hinzuweisen, dass ihre Bauvorhaben im Einwirkungsbereich einer klassifizierten Straße (Autobahn A3) liegen. Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen durch Immissionen seitens des gegenwärtigen oder zu erwartenden Verkehrsaufkommens folgen aus der Standortwahl als einem vom Bauwerber zu vertretenden Verhalten und sind daher entschädigungslos hinzunehmen.

Den angrenzenden Straßen in der Baulast der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den Freistaat Bayern, darf aus dem geplanten Gewerbegebiet kein Oberflächenwasser zugeleitet werden.

### **Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Die Baufelddräumung ist vom 01. April bis 31. August zulässig, sofern durch Vorabbegehung sichergestellt ist, dass keine Bodenbrüter wie Feldlerche, Rebhuhn etc. auf der betreffenden Fläche brüten. Ansonsten ist die Baufelddräumung nur vom 01. September bis 31. März zulässig.

Für die Vogelarten Neuntöter (*Lanius collurio*) und Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), welche zur Zeit der Kartierungen eines Biologen in den Blühackerflächen nebenan brüteten, sind sogenannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality), also Maßnahmen, die die dauerhafte ökologische Funktion einer Art sicherstellen, notwendig. Die CEF-Maßnahmen werden im Vorfeld mittels einer etwas breiteren Randeingrünung im Geltungsbereich ermöglicht. Dort folgt neben der Anlage eines ca. 3-4 m breiten Krautsaums, eine ca. 3 m breite dornreiche Hecke. Die entsprechenden Maßnahmen sind in den Textlichen Festsetzungen (Teil B) im Kapitel 1.7.6 festgesetzt.

Die festgesetzte Nutzung als Gewerbegebiet nach Punkt 1.1.1 ist i.S. des § 9 Abs. 2 BauGB bis Durchführung der unter Punkt 1.7.7 festgesetzten CEF-Maßnahmen der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

Eine Dokumentation des Ausgangszustands vor Durchführung der CEF-Maßnahme ist durchzuführen. Eine Abschlussdokumentation nach Durchführung der CEF-Maßnahme ist vorzunehmen.

Bei Bedarf sind Nachbesserungen der festgesetzten CEF-Maßnahmen auf Anforderung der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Regensburg und eine erneute mängelfreie Abnahme vorzunehmen.

Des Weiteren konnte bei den Fledermauserfassungen festgestellt werden, dass insgesamt 7 Fledermausarten vorzugsweise im oder im Umfeld des auwaldartigen Feldgehölzes auftraten. Dieses dient somit als wichtiges Nahrungshabitat.

Aufgrund der hohen Bedeutung für die Fledermausarten sind konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich. Im Gewerbegebiet dürfen keine Außenbeleuchtungsanlagen mit umweltschädlichen, d. h. die nachtaktive Fauna stark anlockende Lichtquellen, installiert werden. Zudem sollte der Einsatz mit den umweltverträglichsten Techniken erfolgen, diese sind LED kalte und LED neutral-warme Lampen. Diese zeichnen sich im Vergleich zu herkömmlichen Lampentechniken durch den deutlich geringsten Insektenflug aus. Dies soll eine auch in Zukunft kontinuierliche Nahrungsversorgung von nachtaktiven Fluginsekten für Fledermäuse sichern, welche an den neuen Lichtquellen nur in geringer Zahl angelockt und getötet werden.

Zudem ist bei der Beleuchtung zu beachten, dass diese auf den Gewerbegebietsbereich fokussiert bleiben und nicht in die umgebende, unbesiedelte Landschaft, insbesondere den dortigen Auwaldrest mit den potentiellen Quartierbäumen abstrahlt.

### **Brandschutz**

Die Zufahrt zum Schutzobjekt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 16 (1-3) BayBO sind einzuhalten. Auf die

„Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung Juli 1998,, (AllMBI Nr. 25/1998) wird hingewiesen. DIN 14090 ist zu beachten.

Der Feuerwehrplan ist nach DIN 14 096 mit der zuständigen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat rechtzeitig vor Inbetriebnahme abzustimmen, und in erforderlicher Stückzahl (vier) an den Kreisbrandrat weiterzuleiten.

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 sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 l/min (48m<sup>3</sup>/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Die Abstimmung von Feuerlöschhydranten mit dem Wasserzweckverband erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Eine Entnahme von Löschwasser mit einer Menge von 48 m<sup>3</sup>/h aus dem Trinkwassernetz ist für 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m ist sicherzustellen.

Mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist abzuklären, wie das Gelände im Einsatzfall mit möglichst wenig Verzögerung betreten bzw. befahren werden kann.

Vor Inbetriebnahme der Anlage ist eine Brandschutzordnung nach DIN 14096 zu fertigen.

Es sind an schnell erreichbaren Stellen gut sichtbar geeignete amtlich zugelassene Handfeuerlöcher in ausreichender Zahl für Erstmaßnahmen der Brandbekämpfung bereitzustellen. Im Einvernehmen mit dem Kreisbrandrat oder dessen Vertreter ist die Art, Anzahl und der genaue Anbringungsort festzulegen.

### **Angrenzende landwirtschaftliche Flächen**

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zugesichert. Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben. Bei den Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

### **Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung**

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

Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

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

### **Lichtemissionen:**

Die Vorgaben zur Vermeidung von Lichtemissionen im Art. 15 des Bayerische Immissionsschutzgesetz (BayImSchG), welches durch das Begleitgesetz „Gesamtgesellschaftliches Artenschutzgesetz-Versöhnungsgesetz“ vom 24.07.2019 am Gesetz des Volksbegehrens "Artenvielfalt und Naturschönheit in Bayern - Rettet die Bienen!", geändert wurde, sind zu beachten.

Jeder Leuchtkörper lockt Insekten an. Weitgehende Vermeidung von Licht (insbesondere in Gewässernähe und Grünbereichen) ist daher die umweltfreundlichste Lösung. Bei jedem Leuchtkörper ist zu prüfen, ob auf ihn verzichtet werden kann.

Es sollten immer die Leuchtkörper mit der vor Ort geringstmöglichen Helligkeit verwendet werden. Denn mit der Helligkeit steigt die Sichtbarkeit und Anlockwirkung eines Leuchtkörpers. Der Betrieb der Lampen ist auf die unbedingt erforderlichen Zeiten zu begrenzen. Bei vorhandener Beleuchtung ist zu prüfen, ob eine Abschaltung z.B. in der zweiten Nachthälfte möglich ist (z. B. bei Anstrahlung von Gebäuden), insbesondere im Sommerhalbjahr (Flugaktivität der Insekten). Wenn Beleuchtung in der Nähe durchgrünter Bereiche erforderlich ist, dann sollte nach Möglichkeit gelbliches Licht der Vorrang gegeben werden. Dieses hat eine weniger starke Anlockwirkung für Insekten. Wenn weißes Licht erforderlich ist, sollte warm-weißes LED-Licht verwendet werden. Dieses lockt vergleichsweise wenige Insekten an. Im Umfeld o.g. Grünbereiche und Gewässer sind Quecksilberdampf- oder Halogen-Metalldampflampen nicht zu verwenden; deren blauer Lichtanteil führt zu einer starken Anlockung von Insekten.

Leuchtkörper sollten immer möglichst niedrig angebracht werden. Dies verringert die Sichtbarkeit über größere Distanzen.

Leuchtkörper sind so abzuschirmen, dass möglichst keine Abstrahlung horizontal oder gar nach oben erfolgt. Dies verringert die Sichtbarkeit des Lampenkörpers.

Es sind gekapselt gefertigte Lampenkörper zu verwenden, so dass keine Insekten in sie eindringen können.

### **Normenzugänglichkeit**

Die in den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen genannten Normen können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. DIN-Normen können beim Beuth-Verlag bezogen werden.