

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Gewerbegebiet Regenstauf-Süd-Brennthal

mit teilweiser Änderung der Bebauungspläne

„Industriegebiet Regenstauf Süd, Teil II, Am Lauber Weg“ und

„Industriegebiet Regenstauf Süd- Teil I“

Textliche Festsetzungen und Hinweise (Teile B und C)



Landkreis Regensburg

Regierungsbezirk Oberpfalz

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Entwurf in der Fassung vom 08.08.2023

Verfahren nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

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

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf i.S. des §13 BauNVO in ähnlicher Art ausüben sind zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen, zulässig sind Betriebstankstellen und Elektroladestationen, die dem Hauptbetrieb als Nebenanlagen zugeordnet sind
- nach § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe des Einzelhandels und (im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher) vergleichbaren sonstigen Handels, zulässig ist Werksverkauf an Endkunden, der dem Produktionsbetrieb zugeordnet und dem Produktionsbetrieb gegenüber untergeordnet ist
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungstätten

1.1.2 Gliederung des Gewerbegebiets gem. § 1 Abs. 4 BauNVO¹

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle ausgewiesenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00- 06:00 Uhr) überschreiten.

Für die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente der Flächen in der Tag- und Nachtzeit um die in der Tabelle C angegebenen Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$

¹ Hinweis: Die Kontingentierung bezieht sich auf die schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches der Gewerbegebietsflächen. Neben der Gliederung des vorliegenden Gewerbegebiets in Form von Teilflächen mit unterschiedlichen schalltechnischen Kontingenten erfolgt eine sogenannte externe Gliederung durch ein weiteres Gewerbegebiet (Bebauungsplan „Am Strassenacker“) innerhalb des Gemeindegebiets nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist. Die Anwendung der in der DIN 45691, Abschnitt 5 genannten Relevanzgrenze ist nicht zulässig.

Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

Während der Öffnungszeiten können Sie auch bei der Verwaltung der Marktgemeinde Regenstauf eingesehen werden.

Tabelle B: Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB(A).

Teilfläche	Emissionsbezugsfläche in m ²	Emissionskontingente in dB(A) je m ²	
		tags	nachts
GE SW 1	4298	60	45
GE SW 2	19883	59	44
GE SO 1	6038	62	47
GE O 1	5174	64	49
GE NO 1	3222	65	50
GE NO 2	6650	62	47
GE NO 3	6190	61	46
GE O 2	21037	60	45
GE O 3	9899	61	46
GE O 4	2378	61	46

Tabelle C: Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ tags und nachts in dB(A).

	Sektor A	Sektor B	Sektor C	Sektor D	Sektor E	Sektor F	Sektor G
$L_{EK,zus}$ in dB(A)	5	2	5	1	0	1	3

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, sind die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaß im Gewerbegebiet festgesetzt.

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. Eine Begrünung in diesem Sinne erfordert eine Gesamtüberdeckung von mind. 0,8 m, davon eine belebte Oberbodenschicht von mind. 0,2 m.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNV i.V.m. § 21a Abs. 3 BauNO ist nicht zulässig.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet, gemessen von der festgesetzten bestehenden Geländeoberkante bis zur Oberkante der baulichen Anlagen beträgt maximal 12 m.

1.2.3 Baumassenzahl, Baumasse (§ 21 BauNVO)

Im GE ist eine maximale zulässige Baumassenzahl von 9,0 festgesetzt

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Die bestehende Geländeoberkante ist in der Planzeichnung durch Höhenlinien festgesetzt.

Die zulässige Höhe der Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Höhe darf um bis zu +/- 0,15 m davon abweichen.

Das Höchstmaß der möglichen Geländegestaltung im Gewerbegebiet ist Ziff. 1.11 der textlichen Festsetzungen festgesetzt.

1.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) und Abstandsflächen (§9 Abs. 1 Nr.2a BauGB)

1.4.1 Bauweise

Für das GE wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine Gebäudelänge von über 50 m, unter Einhaltung des bauordnungsrechtlichen Grenzabstandes nach BayBO.

1.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

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

1.4.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 i. V. mit § 14 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO nicht zulässig.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gemäß Festsetzung Ziff. 1.12 Grünordnerische Festsetzungen zu begrünen.

1.4.4 Abstandsflächen / Grenzbebauung

Für die Ermittlung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

1.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

1.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Bei der Erstellung von Parkbuchten sind diese wasserdurchlässig herzustellen.

1.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Es werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Flurweg“ festgesetzt.

Die Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

1.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Abwasserentsorgung/Regenrückhaltung dienen der Behandlung und dem Rückhalt von Niederschlagswasser.

Es sind nur Becken in Erdbauweise zulässig.

1.7 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 örtlichen Ver- und Entsorgungsträger belastet.

1.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind schutzbedürftige (Aufenthalts-) Räume, die zu einem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, unzulässig.

1.9 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. 1.10.1 zugelassen werden.

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

1.10.1 Dächer

Es ist auf Gebäuden nur die in der Planzeichnung festgesetzte Dachneigung von max. 20° zulässig.

Es sind nur ziegelrote bis rotbraune oder graue Dächer bei geneigten Dächern (> 5°) zulässig.

Sofern anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren nach Festsetzung Ziff. 1.9 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.

1.10.2 Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände (§ 9 Abs. 16c BauGB)

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser wasserdicht ausgebildet werden oder so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

1.10.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unter Beachtung des Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchstabe g BayBO ausschließlich an der Stätte der Leistungserbringung im Gewerbegebiet zulässig.

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

Werbepylone bis 8m Höhe sind zulässig.

Es sind maximal 3 Fahnen bis 8 m Höhe zulässig.

Blinkende Leuchtreklamen und Wechsellicht sind unzulässig. Es darf keine Blendwirkung auf die Staatsstraße ST 2397 entstehen.

1.10.4 Gestaltung und Bepflanzung unbebauter Fläche (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Dauerhaft vegetationslos gestaltete Flächen aus Kunstrasen, Schotterflächen (Schottergärten), Kiesflächen (Kiesgärten), Sandflächen und sonstige Glas-, Stein- und Kunststoffgranulate sind (mit Ausnahme von Traufstreifen) nicht zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch (belebter Oberboden) zu unterhalten.

1.10.5 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Es sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

1.10.6 Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen ohne Sockel bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m.

Flächig geschlossene Wandscheiben, Mauern oder geschlossene Einfriedungselemente sind im Gewerbegebiet unzulässig. Notwendige Stützwände und Lärmschutzwände fallen nicht unter den Begriff Einfriedungen.

Der Abstand von Zaununterkante zum Boden muss mindestens 10 cm betragen.

Es sind nur gedeckte Farben bei Einfriedungen zulässig.

1.11 Höhenlage - Geländegestaltung

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das bestehende Höheniveau der Straßenverkehrsflächen und Grünflächen anzupassen.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind im GE bis maximal **3 m**, bezogen auf das natürlich vorhandene Gelände, zulässig.

Bei notwendigen Lärmschutzwällen ist eine Abweichung im notwendigen Umfang ausnahmsweise zulässig.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,5 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

1.12 Grünordnerische Festsetzungen

1.12.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz

Im Geltungsbereich sind private Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (wie Zufahrten), mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen;

Zulässig sind Befestigungen mit Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen Fugen, wasser-gebundene Decken, Schotterrasen sowie wasserdurchlässige Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

Im Gewerbegebiet ist die maximale Abgabe von Niederschlagswasser bis zu einer Menge von 2,0 Liter pro Sekunde pro 1.000 m² Grundstücksfläche an den Niederschlagswasserkanal der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Der max. wasserundurchlässige Versiegelungsanteil wird durch die festgesetzte GRZ = 0,8 begrenzt.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

1.12.2 Mindestbegrünung / zu pflanzende Bäume (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt 20 %.

Festgesetzte Bepflanzungen dürfen durch bauliche Anlagen nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden.

Pro 7 oberirdischer PKW–Stellplätze und **pro 2 LKW-Stellplatz** auf privater Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 1. Wuchsordnung im Stammumfang mind. 18/20 cm als Hochstamm auf den oder am Rand der Stellplatzflächen gemäß nachfolgender **Pflanzliste 1** zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestgröße der Bäume 18 – 20 cm Stammumfang.

Pro 1.000 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum (Mindestqualität Hochstamm, Höhe Kronenansatz 1,80 m, 2xv, oB, STU 8-10 cm) oder 5 Sträucher der **Pflanzliste Sträucher** (1.11.5) als Gruppe zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume pro oberirdischer PKW und LKW-Stellplätze werden hier nicht angerechnet.

1.12.3 Öffentliche Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In allen öffentlichen Grünflächen sind naturnahe Anlagen zur Behandlung und Beseitigung/Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

Sofern nicht durch Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sind die Flächen als Extensivrasen/Landschaftsrassen ohne Dünger- und Pflanzenschutzmitelanwendung anzulegen und zu pflegen.

Der Charakter einer Grünfläche ist hierbei durch einen Anteil von mindestens 75 % gärtnerisch begrünten Flächen sicherzustellen.

Wasserdurchlässige Pflegewege sowie bestehende Wege sind, soweit es der Erschließung und Pflege der Grünflächen sowie angrenzenden Flächen dient, zulässig.

Eine dauerhafte Einzäunung ist nicht zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

1.12.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

1.12.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

In den festgesetzten Flächen sind Anlagen und Flächen für Versickerung und Behandlung von Niederschlagswasser nicht zulässig.

In der 8 m breiten festgesetzten Fläche ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ist eine mindestens 3-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen.

In der 3 m breiten festgesetzten Fläche ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ist eine mindestens 2-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen.

Die Pflanzung hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 80 % der festgesetzten Fläche zu erfolgen.

Eine dauerhafte Einzäunung ist nicht zulässig. Erlaubt ist zum Schutz vor Wildbiss in den ersten Jahren ein entsprechender Schutzzaun bei den Gehölzpflanzungen. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr bedarf.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Es sind mind. 7 verschiedene Gehölzarten der Pflanzliste - Sträucher zu pflanzen.

Pflanzenliste Sträucher:

Mindest-Pflanzqualitäten: 2xv, 60/100 cm Höhe, Pflanzdichte 1 Pflanze / qm:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Europäische Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europ. Pfaffenhütchen*
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster*
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche*
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	wolliger Schneeball*
<i>Viburnum opulus</i>	gew. Schneeball

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

1.12.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß Planzeichnung (Teil A) werden Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind folgende Pflanz-, Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt:

Teilfläche AF1 mit 280 qm und 120 qm:

Der Ersatzlebensraum für die Zauneidechse ist vor dem ersten Eingriff innerhalb des Gewerbegebietes oder der Verkehrsflächen des Geltungsbereiches durch folgende Maßnahmen herzustellen:

Anlage von besonnten, mageren und lückig bewachsene Offenlandflächen mit Versteckmöglichkeiten (wie Steinhäufen, Wurzelstöcke, Reisighäufen).

Auf insgesamt mind. 150 m² sind verteilt Strukturanreicherungen durch Anlage von verschiedenen Elementen: Stein-, Ast- und Holzhaufen (z.B. aus Baumpflege), Reisighäufen, Wurzelstöcke, Lesesteinwälle, Totholzstämme als Sonnenplätze, Tagesversteck, Ruhe- und Rückzugsmöglichkeit durchzuführen.

Diese Strukturen sind dauerhaft zu erhalten.

Die Strukturanreicherungen sind einmal im Jahr von Aufwuchs zu befreien.

Bei Bedarf (wie bei Erosion bei Regen) ist das Aufschütten von neuem Material durchzuführen.

Düngung und Pflanzenschutzmittelanwendung sind nicht zulässig.

Teilfläche AF2 mit 630 qm:

Es ist ein naturnaher Graben mit begleitendem Hochstaudenflur anzulegen und zu pflegen.

Eine dauerhafte Einfriedung ist unzulässig.

Teilfläche AF3 mit 512 qm:

Pflanzbindung gem. Ziff. 1.12.5 – 3 m breite Fläche

1.12.7 Leuchtmittelverwendung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit einer Lichttemperatur von 1.800 - 3.000 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

1.12.8 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Allgemeines

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Begrünungen sind in ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt.

Ein notwendiger Rückschnitt hat nur so zu erfolgen, dass er möglichst einem natürlichen Wuchsbild entspricht.

Der Rückschnitt bei den festgesetzten Heckenanpflanzungen hat nur als landschaftspflegerisch gängiger Rückschnitt je nach Gehölzart und – wuchs zu erfolgen (unregelmäßig in jährlich wechselnden Heckenabschnitten, bei zunehmenden Heckenalter auch „auf den Stock setzen“). Der Rückschnitt hat so zu erfolgen, dass er möglichst einem natürlichen Wuchsbild entspricht.

Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

Ausführung der Pflanzmaßnahmen

Alle Pflanzmaßnahmen sind vor oder bis zur Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen, jedoch spätestens in der auf die Fertigstellung von Erschließungsmaßnahme folgenden Pflanzperiode bis 30. November anzulegen.

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 Leitungen (nach Angaben des Versorgungsträgers) eingehalten werden.

Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

1.12.9 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft werden folgende Flurstücke nach § 1a Abs. 3 Satz 4, 2. Halbsatz dem Geltungsbereich verbindlich zugeordnet:

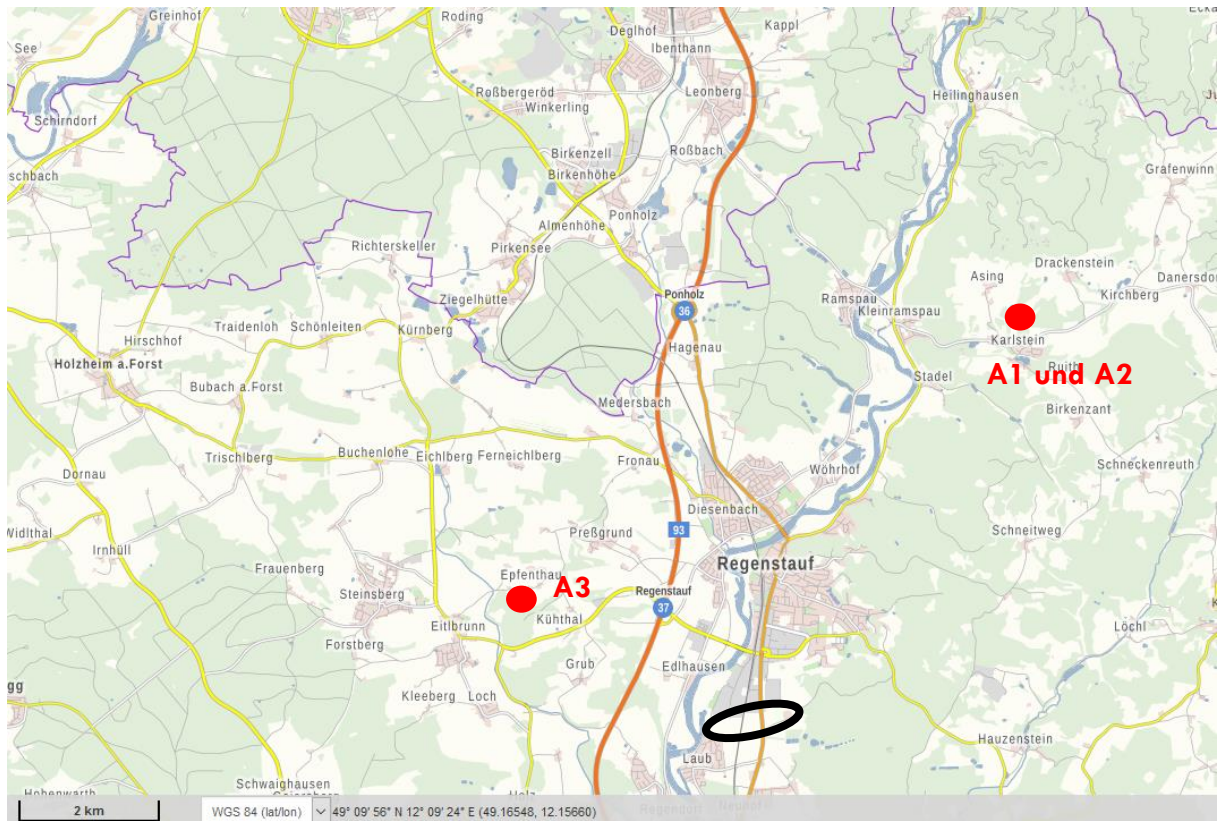
Nr.	Flurnummer, Gemarkung, Gemeinde	Gesamtfläche	Anrechenbare Fläche	Zweck
A1	Flur Nr. 138 Gemarkung Karlstein Gemeinde Regenstauf	7.466 m ²	4.000 m ²	Ersatzlebensraum Zauneidechse, Bluthänfling, Stieglitz, Neuntöter, Dorngrasmücke
A2	Flur Nr. 141/7 Gemarkung Karlstein Gemeinde Regenstauf	7.000 m ²	7.000 m ²	Ersatzlebensraum Zauneidechse, Bluthänfling, Stieglitz, Neuntöter, Dorngrasmücke
A3	Flur Nr. 930/1 Gemarkung Eitlbrunn Gemeinde Regenstauf	59.411 m ²	59.411 m ²	Ersatzlebensraum Feldlerche, Bluthänfling, Stieglitz, Neuntöter, Dorngrasmücke

Die in den Ausgleichsflächenplänen (siehe Ziff. 1.12.10) festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind nach erfolgten Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes flächenanteilig gemäß Anwendung der städtebaurechtlichen Eingriffsregelung (Bestandteil der Begründung Teil D) durchzuführen und zu unterhalten.

Hinweis:

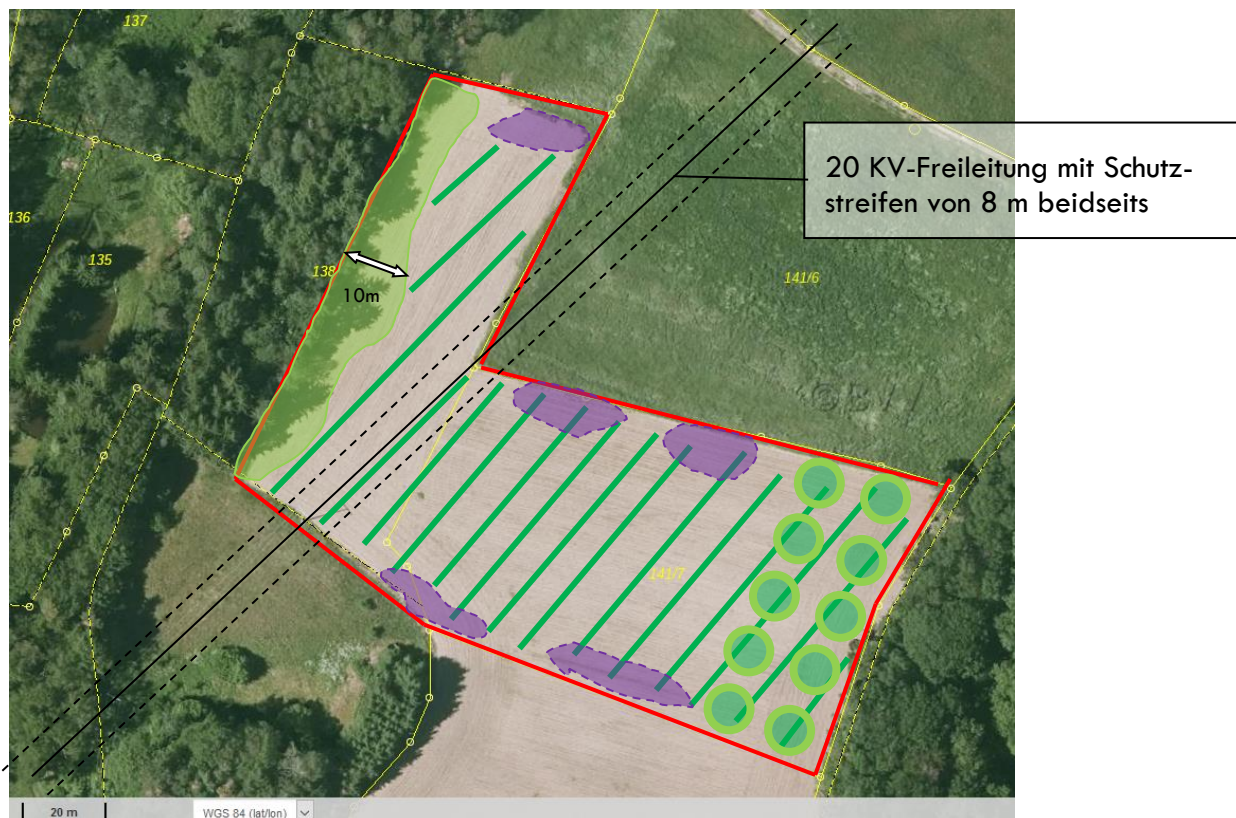
Fläche A3 liegt innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes. Hier ist die Verordnung zu beachten und ggf. entsprechende Genehmigungen einzuholen.

1.12.10 Ausgleichsflächenpläne



Ausschnitt Ausgleichsflächen (Rot) mit Eingriffsfläche (schwarz) im Raum, ohne Maßstab, aus BayernAtlasPlus

Ausgleichsfläche A1 und A2	Flur Nr.	Zugeordnete Fläche:
	138 (TF)	4.000 m ²
	Flur Nr. 141/7	7.000 m ²
	Gemarkung Karlstein, Gemeinde Regenstauf (rot markiert)	



Lageplan rot (Luftbild-Ausschnitt aus BayernAtlasPlus), Ohne Maßstab

Ausgangszustand: Acker

Entwicklungsziel: Naturnahe Entwicklung eines extensiven blühreiches Grünlandes mit Einbringung von Strukturen und Entwicklung einer Streuobstwiese

festgesetzte Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen:



Aushagerung des fetten Ackerstandortes durch Anbau zehrender Getreidearten über mindestens ein Jahr, keine Anwendung von Pflanzschutz/Düngemittel, danach Vorbereitung des Bodens und Einsaat als blühreiches Grünland über Saatgutmischungen max. 10g/m², und/oder Heudruschsaat und/oder Spenderflächen, ggf. nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde auch Sukzession möglich, nur autochthones Saatgut dem Naturraum entsprechend ist zu verwenden, Dauerhafte Offenhaltung des Grünlandes, zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Schnittgutes (Schnittzeitpunkt frühestens ab 20.7. – Berücksichtigung Brut der Wiesenbrüter; Zweitmahd ab 01.09.); Einsatz schonender Mähtechnik (Balkenmäher), alternativ Beweidung; bei Bedarf Gehölzentnahme, Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung ist nicht zulässig



Einbringung von 5 Strukturanreicherungen à mindesten 5 m³ durch: Stein-, Kies-, Sand-, Ast- oder Totholzhaufen (z.B. aus Baumpflege), Reisighaufen, Wurzelstöcke, Lesesteinwälle, Totholzstämme an den Randflächen (Lage vor Ort wählbar), diese sind in Richtung Süden auszurichten (lila markiert), im Bereich der Strukturanreicherungen ist zusätzlich die Entwicklung von Rohböden umzusetzen - mit Anschütten von sandigem Material an der Basis der Haufen als Habitatrequisit (Eiablageplatz für die Zauneidechse); es ist ein fachkundiger Biologe bei Gestaltung und Umsetzung einzubeziehen;

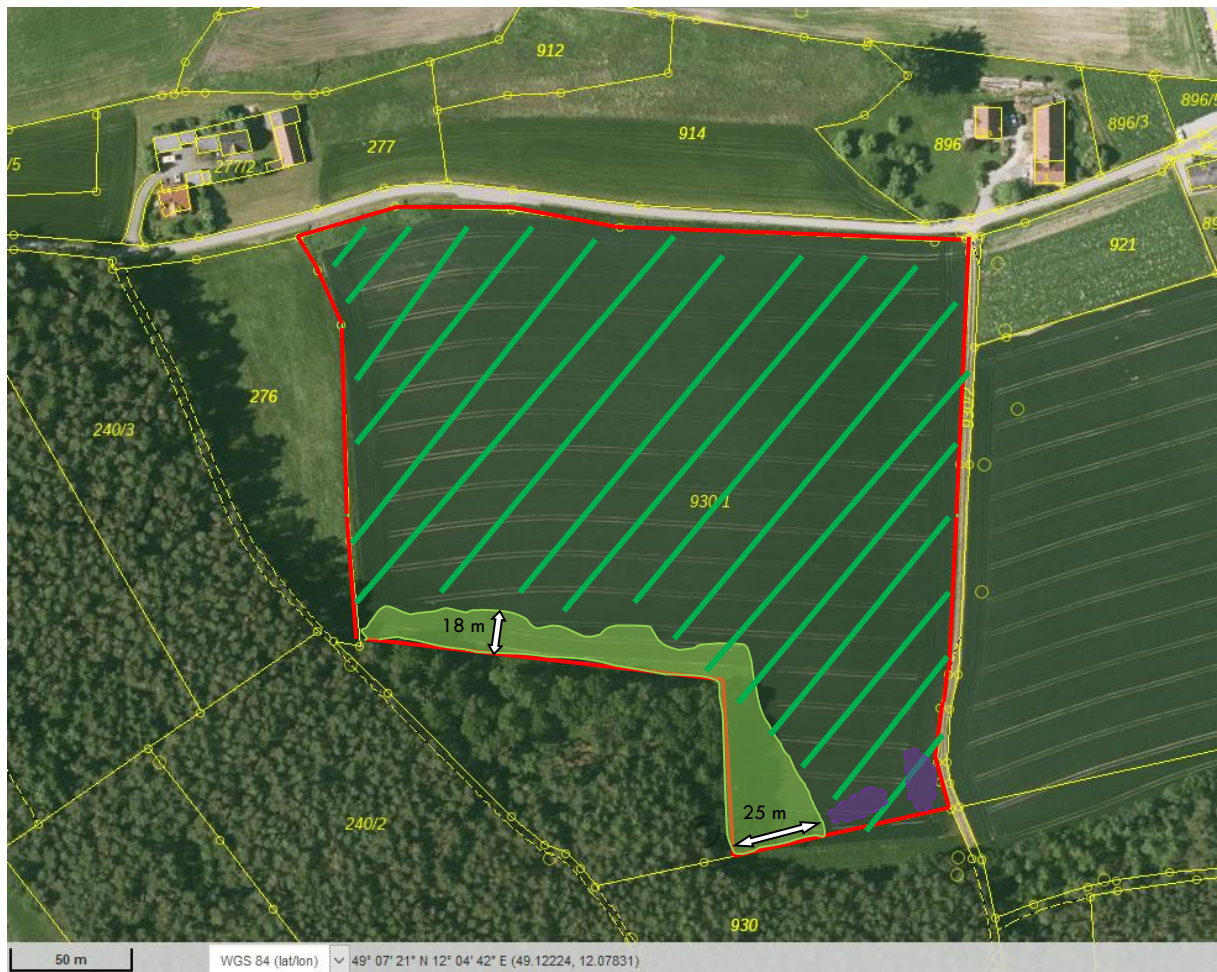


Entwicklung eines Streuobstwiese durch Pflanzung von 10 Obstbäumen, gesetzlichen Grenzabstand beachten, entsprechende Pflege und Erhalt des Gehölzaufwuchses, zum Schutz vor Wildverbiss ist in den ersten Jahren zwingend ein entsprechender Schutzzaun an dem Pflanzgut anzubringen, dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr Bedarf, die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig - Startdüngung bei Pflanzung der Gehölze zulässig, auf Einleitbauwerke; auf vorhandene Wasserleitungen/Kanäle sowie Drainagen angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist zu achten



Entwicklung eines standortheimischen Waldsaums (hellgrün markiert) durch Initialpflanzung auf 60 % des markierten Bereiches (auf 10 Breite), weitere Etablierung und Entwicklung durch Sukzession, gesetzlichen Grenzabstand beachten, soweit erhältlich ist autochthones Pflanzgut zu verwenden, Gewährleistung einer natürlichen Waldentwicklung durch angemessene Pflege und Erhalt der Waldinnen- und Außenränder und waldverträglicher Einsatz von Forsttechnik, zum Schutz vor Wildverbiss ist in den ersten Jahren zwingend ein entsprechender Schutzzaun an dem Pflanzgut anzubringen, dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr Bedarf, die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig- Startdüngung bei Pflanzung der Gehölze zulässig, auf Einleitbauwerke, auf vorhandene Wasserleitungen/Kanäle sowie Drainagen angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist zu achten

Ausgleichsfläche A3	Flur Nr. 930/1 Gemarkung Eitlbrunn Gemeinde Regenstauf (rot markiert)	Zugeordnete Fläche: 59.411 m ²
----------------------------	--	--



Lageplan rot (Luftbild-Ausschnitt aus BayernAtlasPlus), Ohne Maßstab

Ausgangszustand: Acker

Entwicklungsziel: Naturnahe Entwicklung eines Waldsaumes, Extensivierung einer Ackerfläche (Grünland) als Ersatzlebensraum für die Feldlerche, Einbringung von Strukturelementen

Festgesetzte Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen:

Siehe Ausgleichsfläche A 1 und A2, jedoch Aushagerung des fetten Ackerstandortes durch Anbau zehrender Getreidearten über mindestens zwei Jahre, Einbringung von 2 Strukturaneicherungen à mindesten 5 m³, Entwicklung eines standortheimischen Waldsaums (hellgrün markiert) auf 18 m bis 25m Breite

2. Textliche Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

2.1 Richtfunktrasse- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

Im Geltungsbereich befindet sich die Richtfunktrasse der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 10 m und 40 m über Grund. Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern).

Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden.

Nach Rücksprache mit Telefónica (Emailverkehr zwischen Marktgemeinde Regenstein und Telefónica vom 08.09.2021) sollte es bei einer max. Bebauungshöhe von 13 m im Bereich der Richtfunktrasse zu keiner Störung kommen.

Es ist allerdings bei der Baustelleneinrichtung darauf zu achten, dass keine Baukräne oder anderweitige Konstruktionen in die Richtfunktrasse ragen.

2.2 Pflanzenempfehlungen

Standortheimische Bäume, die in Grünflächen und privaten Flächen ohne Einschränkung des durchwurzelbaren Bodens empfohlen sind:

<i>Acer platanoides</i>	–	Spitzahorn, in Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	–	Bergahorn, in Sorten
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche, in Sorten
<i>Craetaegus laevigata und lavallei</i>	–	Weißdorn, in Sorten
<i>Fagus sylvatica</i>	–	Rotbuche, in Sorten
<i>Fraxinus excelsior</i>	–	gewöhnliche Esche, in Sorten
<i>Prunus avium</i>	–	Vogelkirsche, in Sorten
<i>Quercus robur</i>	–	Stieleiche, in Sorten
<i>Robinia pseudoacacia</i>	–	Robinie, in Sorten
<i>Salix caprea</i>	–	Salweide, in Sorten
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Vogelbeere, in Sorten
<i>Sorbus aria</i>	–	Mehlbeere, in Sorten
<i>Tilia cordata</i>	–	Winterlinde, in Sorten

Durch den Klimawandel ist es im Siedlungsbereich erforderlich, neben standortheimischen Baumarten vermehrt klimafeste, trockenheits- und hitzeverträglicher Gehölzarten zu verwenden. Empfohlen werden im Zusammenhang mit befestigten und bebauten Flächen:

<i>Acer monspessulanum</i> –	Französischer Ahorn
<i>Acer opalus</i> –	Italienischer Ahorn
<i>Amelanchier arborea</i> ‚Robin Hill‘ –	Baum-Felsenbirne
<i>Alnus x spaethii</i> –	Purpur-Erle
<i>Carpinus betulus</i> –	Hainbuche in Sorten
<i>Celtis australis</i> -	Zürgelbaum

<i>Cercis siliquastrum</i> –	Judasbaum
<i>Fraxinus ornus</i> –	Blumenesche
<i>Fraxinus pennsylvanica</i> ‚Summit‘	Nordamerikanische Rotesche
<i>Gleditsia triacanthos</i> ‚Skyline‘-	Lederhülsenbaum
<i>Gymnocladus dioica</i> –	Geweißbaum
<i>Juglans nigra</i> -	Schwarznuß
<i>Koelreuteria paniculata</i> -	Blasenbaum
<i>Liriodendron tulipifera</i> -	Tulpenbaum
<i>Liquidambar styraciflua</i> –	Amberbaum
<i>Magnolia kobus</i> –	Kobushi-Magnolie
<i>Malus tschonoskii</i> –	Woll-Apfel
<i>Ostrya carpinifolia</i> –	Hopfenbuche
<i>Parrotia persica</i> ‚Vanessa‘–	Eisenholzbaum
<i>Paulownia tomentosa</i> –	Blauglockenbaum
<i>Quercus frainetto</i> ‚Trumpf‘ –	Ungarische Eiche
<i>Quercus x hispanica</i> ‚Wageningen‘	Spanische Eiche
<i>Styphnolobium japonica</i> ‚Regent‘–	Schnurbaum
<i>Sorbus latifolia</i> ‚Henk Vink‘ –	Breitblättrige Mehlbeere
<i>Tilia henryana</i> –	Henrys Linde
<i>Tilia tomentosa</i> ‚Brabant‘ –	Silber-Linde
<i>Ulmus</i> ‚Rebona‘, ‚Lobel‘–	Resista-Ulmensorten

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 Leitungen (nach Angaben des Versorgungsträgers) eingehalten werden.

2.3 Monitoring / Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Nach Umsetzung der Baumaßnahme ist ein Monitoring durchzuführen – es ist dann mit Abstimmung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen, ob die „geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt“ (Kapitel 4.7 der Begründung zum Bebauungsplan) zielführend sind. Ggf. sind dann weitere Maßnahmen nach § 4c BauGB durchzuführen.

Um Verbotstatbestände ausschließen zu können sind folgende CEF-Maßnahmen (vorgezogenen Maßnahmen zum Erhalt der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) erforderlich:

- Baufeldräumung und Bau der Anlage sollten außerhalb der Brut- und Nestlingszeiten (in der Regel März bis August) stattfinden; die Baufeldräumung sollte daher nur in den Wintermonaten (ab 1.10.) erfolgen; nur durch eine vorherige Kontrolle eines Biologen und Freigabe der zuständigen Naturschutzbehörde sollte ein früherer Bau erfolgen

- Keine Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit umweltschädlichen, d.h. die nacht-aktive Fauna stark anlockenden Lichtquellen: LED kalt und LED neutral-warm Lampen. Zudem ist bei der Beleuchtung zu beachten, dass diese auf den Gewerbegebietsbereich fokussiert bleibt und nicht in die umgebende, unbesiedelte Landschaft abstrahlt.
- Schaffung eines geeigneten Bruthabitats für jeweils ein Brutpaar der Feldlerche, des Bluthänflings, des Stieglitz, des Neuntötters und der Dorngrasmücke in den Ausgleichsflächen
- Anlage einer geeigneten Biotopfläche im näheren Umfeld durch die Einbringung entsprechender Strukturen, wie Steinhäufen, Starkholz etc. an sonnigen, warmen Stellen mit umgebender lückiger Bodenvegetation. Diese erfolgen im Bereich entlang der Bahnlinie im Bereich des Regenrückhaltebeckens gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan
- Umsiedlung der Zauneidechsen in ein hierfür im Vorfeld angelegtes Biotop vor Beginn der Bauarbeiten nach den Festsetzungen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan. Die vorgezogenen Ausgleichsflächen sind vor Beginn des Eingriffes funktionsfähig herzustellen.

2.4 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 Februar 2007,, (AllMBI Nr. 2008 S. 806) wird hingewiesen. DIN 14090 ist zu beachten.

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohn- und Gewerbegebäuden 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 Hydrantenetz 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 (48 m³/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

1. Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Der abwehrende Brandschutz und der technische Hilfsdienst sind Pflichtaufgaben der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich (Art. 83 Abs. 1 BV, Art. 1 (1) BayFwG). Die Gemeinden haben, in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit, ihre gemeindlichen Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten (Art. 1 (2) BayFwG), damit im eigenen Wirkungskreis dafür gesorgt ist, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden können sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet werden (Art. 1 (1) BayFwG).

2. Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle muss von der gemeindlichen Feuerwehr in höchstens 10 Minuten nach Eingang der Brandmeldung bei der alarmauslösenden Stelle (Hilfsfrist) erreicht werden können (Nr. 1.1. VollzBekBayFwG). Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollte die Einhaltung der Hilfsfrist durch Rückfragen beim zuständigen Kreisbrandrat überprüft und abgeklärt werden (Hilfsfrist sind hier gegeben).

3. Ausreichende Löschwasserversorgung

Die Gemeinden haben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 Satz 2 BayFwG).

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach dem Merkblatt Nr. L8/5 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ Stand 08/2000 des. Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW - Arbeitsblätter W 331 „Hydranten“ und 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ Stand 02/2008 auszubauen. Zur Erzielung o.g. Löschwassermengen dürfen neben bereits bestehenden Hydranten auch alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 herangezogen werden, sofern der Zugriff auf dieses Wasser das ganze Jahr über sichergestellt ist. In diesem Falle sollte eine, für die Feuerwehr geeignete, Löschwasserentnahmestelle geplant werden. Dies können u.a. natürliche oder künstliche offene Gewässer bzw. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 sein.

4. Ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achsenlast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und die bayerische Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ Stand 02/2007 verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass die Photovoltaik-Freiflächenanlage ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar ist. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist für Feuerwehrfahrzeuge (ausgenommen Drehleiterfahrzeuge DLAK 23112) ein Wendeplatzdurchmesser nach EAE 85/95 analog der Forderung für 2-achsige Müllfahrzeuge anzustreben.

2.5 Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen. Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und 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 die 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.

Weiterhin wird auf Art. 7 Abs. 4 DSchG verwiesen: Wer in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, bedarf der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines dieser Bodendenkmäler auswirken kann. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen. Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist das zuständige Versorgungsunternehmen zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

2.7 Statik

Im Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen. Ebenso wird bei baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund und Grundwasserhältnisse, der Frostempfindlichkeit, der Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen und Baustraßen und Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachtens empfohlen.

2.8 Wassergefährdende Stoffe

Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die §§ 62 f. WHG bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerbe-recht und dem Immissionschutzrecht wird hingewiesen. Für die Lagerung von Öl sind die entsprechenden gesetzl. Vorschriften zu beachten.

2.9 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.

Das auf den privaten Bauparzellen anfallende Niederschlagswasser ist auf geeignete Einrichtung zu verbringen. Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser ist bis zu einer Jährlichkeit von 5 Jahren auf dem eigenen Grundstück zu verbringen.

Hierbei sind die gültigen Vorgaben der NWFreiV und TRENGW zu beachten. Zusätzlich wird die Vorschaltung einer Retentionszisterne empfohlen.

Ein Notüberlauf zur gedrosselten Einleitung in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist möglich, hierfür ist eine Abnahme durch den Abwasserzweckverband erforderlich. Dieser Notüberlauf ist auf eine Einleitmenge von 2 l/s/1.000m² begrenzt. Der Nachweis der Überflutungsprüfung ist mit dem Bau- und Entwässerungsantrag gleichzeitig einzureichen.

Die Straßenflächen werden über das Rückhaltebecken und entsprechende Kontrolleinrichtungen in die vorhandenen Sickergräben eingeleitet. Die unterirdische Versickerung der Straßenwässer wird wegen der Nutzung als Gewerbegebietsstraße nicht bevorzugt.

2.10 Starkniederschläge, Grund- und Schichtwasser

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird die Festlegung der Höhe der Bebauung bzw. der Unterkante von Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante empfohlen. Mit Schichtenwasser ist aufgrund der Hanglage zu rechnen. Auf die Anzeigepflicht gem. § 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.

Wild abfließendes Wasser (§37 WHG) ist kein Abwasser und sollte daher ausdrücklich von den Abwasseranlagen ferngehalten werden.

2.11 Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Dem Planverfasser sind weder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen noch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das zuständige Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen. Der ggf. ausgehobene belastete Erdaushub ist z.B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung / Entsorgung zwischenzulagern.

2.12 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

2.13 Immissionsschutz

Bei der Genehmigung eines Vorhabens soll für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb der Gewerbefläche nachgewiesen werden, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die verfügbaren Emissionskontingente einhalten oder unterschreiten können. Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und mit Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm). Immissionsorte innerhalb der Plangebiets gelten die Anforderungen der TA Lärm.

2.14 Staatsstraße 2397

Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich des Baugebietes muss zum Straßenrand der St 2397 ein Mindestabstand von 8 m eingehalten werden

Im Bereich der Anbauverbotszone (angepasst an den neuen Straßenrand) dürfen keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden. Hierzu zählen auch nachweispflichtige Stellplätze und Wege, die bei einem eventuell späteren Straßenausbau nicht mehr zurückgebaut werden können.

2.15 Bahnlinie – Deutsche Bahn

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Vorhaben an der zur Elektrifizierung vorgesehenen Bahnstrecke 5860 Regensburg – Weiden befindet.

Durch das Vorhaben der ABS 16 Elektrisierung Marktredwitz – Regensburg (Ostkorridor Süd) ist zukünftig mit höheren Zugzahlen und einem erhöhtem Lärmaufkommen zu rechnen. Weiterhin müssen ggf. bauliche Änderungen durch das Projekt ABS 16 in Kauf genommen werden.

Um ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen zu verhindern, ist eine Einfriedung in Form eines Stabgitterzauns zwischen Bahngelände und dem Privatgelände zu errichten.

Gleichzeitig ist zur sicheren Durchführung des Eisenbahnbetriebes im Bereich der Verkehrsanlage ein Zugang zu den Bahnanlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sicherzustellen (z. B. Tor im Zaun).

Bei Planung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern in der Nähe der Gleise hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Hierzu ist ein Blendnachweis erforderlich. Sollte es trotzdem zu einer Blendwirkung kommen ist ein Blendschutz nachzurüsten.

Baumaßnahmen in Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.

Eine Beteiligung der DB Kommunikationstechnik GmbH hat ergeben, dass im betroffenen Bereich Betriebsanlagen der DB AG liegen (siehe Anhang Betreiberankunft der DB KT).

Die Lage der Systeme kann aus dem beigefügten Kabellageplan entnommen werden. Die Kabelanlage/der Kabeltrog der DB Netz AG darf nicht überbaut, überschüttet freigegeben oder beschädigt werden. Kabelmerkmale dürfen nicht entfernt werden. Der Schutzabstand zum Kabeltrasse/trog muss feldseitig mindestens 2,0 Meter betragen. Die Kabelschächte müssen zum Zwecke der Instandhaltung/Entstörung jederzeit zugänglich bleiben.

Bei Kreuzungen sind die Fernmeldekabel grundsätzlich zu unterkreuzen.

Wir weisen darauf hin, dass Aufträge für Maßnahmen an F-Kabeln und TK-Anlagen der DB AG, grundsätzlich bei der DB Kommunikationstechnik zu beauftragen sind. Falls sich erdverlegte Kabel im Bereich der Baumaßnahme befinden, ist die DB Kommunikationstechnik GmbH, mit der Prüfung über die Notwendigkeit einer Baufeldfreimachung durch den Antragsteller zu beauftragen.

Vor Baubeginn ist zwingend eine Kabeleinweisung durch die DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich.

Aus organisatorischen Gründen wird der Antragsteller gebeten, einen Termin für die örtliche Kabeleinweisung schriftlich (mindestens 10 Arbeitstage vorher und unter Angabe Streckennummer km von - bis) anzumelden.

Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft "Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel" sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter und eine Verpflichtungserklärung werden bei der örtlichen Einweisung übergeben.

Die Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig vor Baubeginn und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an uns zurückzusenden.

Ohne Vorliegen der unterzeichneten Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Grenzsteine, Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine dürfen nicht beschädigt, verändert, verschüttet oder überdeckt werden.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden.

Durch das geplante Regenrückhaltebecken darf es für die Bahn zu keinen statischen, geologischen, wasserrechtlichen usw. Nachteilen kommen.

Dem Bahngelände darf durch die Maßnahme kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert werden sowie die Bahnkörperentwässerungsanlagen (Durchlässe, Bahngräben, etc.) in ihrer Funktion keinesfalls beeinträchtigt werden.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Die DB Ril 836 ist zu berücksichtigen; im Speziellen „der Druckbereich der Erdkörper“. Sollten Bauteile bzw. – behelfe in den Druckbereich einragen ist das Verfahren nach VV-Bau (mit Bauvoranzeige, Baubeginnsanzeige und Beauftragung eines Prüfers für bautechnische Nachweise über BVS-EBA) durchzuführen.

Darüber hinaus müssen Gründungen außerhalb des Druckbereichs der Gleisanlagen liegen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Der Bereich ist von Bäumen, Hecken usw. freizuhalten.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Für das Anpflanzen von Bäumen gilt es den Mindestabstand von 10 m (Freischnittbereich künftige Oberleitungsanlage) einzuhalten.

Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Immobilienrelevante Belange:

Bahneigener Grundbesitz innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung ist nicht vorhanden.

Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen und Durchlässen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der DB Immobilien, Liegenschaftsmanagement, zu stellen.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn:

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten.

Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Der Eisenbahnverkehr darf – bereits während der Baumaßnahme – weder beeinträchtigt noch gefährdet werden. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Es darf keine Gefahr auf den Zugbetrieb und auf die Anlagen der DB im Falle eines Brandausbruchs ausgehen. Aus diesem Grund ist auf den Brandschutz explizit zu achten. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass keine Brandschutzabstände auf Bahngrund übernommen werden.

Der Mindestabstand von 6 m (gemessen von der äußeren Schiene) zu unseren Gleisen muss gewahrt bleiben.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Auch das Überschreiten der Bahnanlagen ist grundsätzlich untersagt!

Wenn Bahngrund zur Bauausführung betreten werden muss ist vor Beginn der Bauarbeiten mit der DB Netz AG eine Baudurchführungsvereinbarung abzuschließen, damit der Betrieb oder die Anlagen der DB Netz AG während der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden.

Bei Arbeiten außerhalb des Gefahrenbereichs der Gleise (ohne Sicherungsposten) ist durch Absperrung (Zäune, Flatterband windstabil, o. ä.) sicherzustellen, dass Arbeitskräfte und Arbeitsgeräte nicht unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich der Gleise geraten können.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Ausleger von Erdbaugeräten (bes. Bagger, Kräne) müssen im Abstand von 4,0 m – von der nächstgelegenen Schiene gerechnet – die größtmögliche Endstellung erreicht haben. Dies gilt für den gesamten Schwenkbereich von 360°. Wird dieser Abstand unterschritten, muss grundsätzlich eine von der DB AG zugelassene Sicherungsmaßnahme (Gleissperrung, etc.) eingesetzt werden.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Bahngrund darf weder im noch über dem Erdboden überbaut noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück sowie als Abstell- oder Lagerplatz (Erdaushub, Baumaterialien, u. ä.) – auch nicht im Rahmen der Baustelleneinrichtung – zweckentfremdet verwendet werden.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

2.16 Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Marktgemeinde Regenstein zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß dem Gesetz über die Landesvermessung) und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,) mit Stand 2022 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.

2.17 Abkürzungsverzeichnis

- Abs.: Absatz
- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BayFwG: Bayerisches Feuerwehrgesetz
- BBodSchV: Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
- BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz
- DIN: Deutsche Industrienorm des Deutschen Instituts für Normung e.V.
- GUV: Giftpflanzen Beschauen, nicht kauen, Bundesverband der Unfallkassen
- H: Hochstamm, baumartiges Gehölz mit einem Stamm
- NWfreiV: Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung)
- oB: ohne Ballen, Wurzeln liegen frei, ohne Erde
- STU: Stammumfang
- T: Tonnen
- VollzBekBayFwG: Vollzug des des Bayerischen Feuerwehrgesetzes, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration vom 28. September 2020, Az. D1-2211-4-2
- 2xv: mindestens 2 mal umgepflanzt zur Verbesserung der Bewurzelung, jedoch meist wurzelnackt

2.18 Normenzugänglichkeit

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. Bei Bedarf können die Normen auch bei der Marktgemeinde Regenstauf eingesehen werden.