

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

“Gewerbegebiet an der B16 bei Großberg“ Gemeinde Pentling

**Flur-Nummern: 123/1, 162/13, 123 und 111/6(TF)
Gemarkung Graßlfing**

Gemeinde Pentling
Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz



SATZUNG Fassung: 23.04.2020

Teil B: Textteil

GEMEINDE PENTLING
AM RATHAUS 5
93080 PENTLING

STÄDTEBAULICHE PLANUNG:
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
ING.-CONSULT
DIPL. ING. A. LEHNER
MARKUSWEG 6
93164 WALDETZENBERG

UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNG:
DIPL.-ING. STEPHAN KÜSTER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
AN DER SCHLOSSBREITE 37
93080 PENTLING

Inhaltsverzeichnis

SATZUNG	1
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	2
1. Art der baulichen Nutzung	2
1.1 Art der baulichen Nutzung	2
2. Maß der baulichen Nutzung	3
2.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)	3
2.1.2 Vollgeschosse	3
2.1.3 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte	3
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
3.1 Bauweise	4
3.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
4. Verkehrsflächen	4
4.1 private Verkehrsflächen	4
5. Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abwasserbeseitigung und Versorgungsleitungen	4
5.1 Flächen für Versorgungsanlagen	4
5.2 Führung von Versorgungsleitungen	5
5.3 Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte	5
6. Vorkehrungen zur Wasserversorgung, zum Umgang mit Oberflächenwasser, Abwasser sowie zum Grundwasserschutz	5
6.1 Wasserversorgung	5
6.2 Entwässerung	6
6.2.1 Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen	6
6.2.2 Grundstücksentwässerung Schmutzwasser	6
6.2.3 Grundstücksentwässerung Regenwasser	6
6.3 Grundwasserschutz	6
7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz)	7
7.1 Verkehrslärm	7
7.2 Anlagenlärm	7
8. Örtliche Bauvorschriften	9
8.1 Abstandsflächen	9
8.2 Dächer	9
8.2.1 Dächer der Hauptgebäude	9
8.2.2 Dachaufbauten und Technische Anlagen zur Solaren Energiegewinnung	9
8.3 Stellplätze	9
8.4 Geländegestaltung (Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und sonstige bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Geländeabfangung)	9
8.4.1 Anpassung der Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereichs	9
8.4.2 Aufschüttungen / Geländemodellierung	10

8.4.3	Stützmauer und sonstige bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Geländeabfangung.....	10
8.5	Werbeanlagen	10
8.6	Beleuchtung.....	10
8.7	Einfriedungen.....	10
8.8	Bauliche Anlagen an Bundesfern- und Kreisstraßen	11
9.	Grünordnerische Festsetzungen.....	11
9.1	Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz.....	11
9.2	Schonender Umgang mit Boden	11
9.3	nicht überbaute Grundstücksflächen der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen	11
9.3.1	Grünflächen innerhalb der als Gewerbegebietes festgesetzten Flächen entlang der Grenzen des Geltungsbereiches	12
9.3.2	Sonstige Grünflächen innerhalb der als Gewerbegebietes festgesetzten Flächen / Stellplatzbegrünung.....	12
9.4	Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün.....	12
9.5	Gehölzarten und Qualitäten.....	13
9.6	Sonstige grünordnerische Festsetzungen	14
9.6.1	Anlage und Pflege der Pflanzfläche.....	14
9.6.2	Pflanzbarkeit von Gehölzen	14
9.6.3	Schutz des erhaltenen Baumbestandes	14
9.7	Ausgleichsflächen.....	14
	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	16

SATZUNG

Aufgrund von § 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260), erlässt die Gemeinde Pentling den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Gewerbegebiet an der B16 bei Großberg**“ als Satzung.

§ 1 Gegenstand und Bestandteile der Satzung

Der qualifizierte Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan “Gewerbegebiet an der B16 bei Großberg“ wird aufgestellt.

Bestandteile dieser Satzung sind:

- Teil A1 Planzeichnung mit Verfahrensvermerken
- Teil B: Textteil mit Satzungstext, textlichen Festsetzungen und Hinweisen
- Teil C: Begründung mit Umweltbericht und Anlagen

in der Fassung vom

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan ist die Darstellung auf der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1.000 maßgebend. Er umfasst die Flurstücke mit den Nummern 123/1, 162/13 und 123 sowie Teilflächen des Flurstücks 111/6 der Gemarkung Graßlfing.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Pentling,

.....

Barbara Wilhelm
1. Bürgermeisterin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen der Planzeichnung in:

- Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (GE / NB)
- private Verkehrsflächen
- private Grünflächen
- Versorgungsflächen
- Ausgleichsmaßnahmen

Die genaue Lage und Abgrenzung der Nutzungen sowie deren Teilflächen ist der Planzeichnung (Teil A1 und Teil A2) zu entnehmen.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung mit **GE / NB** bezeichneten Bereiche werden nach § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen“ festgesetzt.

Zulässig sind

- Tankstelle mit zugehörigen PKW-Stellplätzen,
 - mit Shop als Verkaufsstätte für Lebensmittel,
 - mit Gastronomie auf maximal 40 m² Nutzfläche auf einem untergeordneten Bereich der Tankstelle,
 - mit einer PKW-Waschanlage
- Gastronomiebetriebe als Schankwirtschaft, Speisewirtschaft, Systemgastronomie, Café, Beherbergungsbetriebe, Büroräume
- Gewerbebetriebe

Unzulässig sind:

- gem. §1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO werden die gem. §8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen.
- Betriebsleiterwohnungen
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unabhängig davon sind gemäß §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. m. §12 Abs. 3a BauGB innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Pentling verpflichtet hat. Es gilt § 12 Abs. 6 BauGB.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen der Planzeichnung (Teil A1) nicht geringere Werte ergeben, wird im Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 i.S. des § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des privaten Baugrundstücks, das die Baugebietsflächen incl. der darauf bereits festgesetzten Begrünungsmaßnahmen umfasst und hinter der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO,

mitzurechnen.

Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können lediglich ausnahmsweise durch die Rechtsaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.

2.1.2 Vollgeschosse

Im Gewerbegebiet werden maximal drei (III) Vollgeschosse als Höchstgrenze i.S. des § 20 BauNVO festgesetzt. Die Vollgeschosse sind maximal als Untergeschoß, Erdgeschoß und ein Obergeschoss (U + E + 1OG) auszubilden, mit der Maßgabe, dass oberhalb der festgesetzten Erdgeschoß-Fertigfußbodenoberkante maximal zwei (II) Vollgeschosse (Erdgeschoss und 1 Obergeschoss) zulässig sind.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

2.1.3 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Höhenlage:

Die maximal zulässigen Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFOK_{max.}) wird mit 382,00 mÜNN festgesetzt.

Höhenentwicklung / Traufhöhe:

Die maximal zulässige Höhe der traufseitigen Wände (TH_{max.}) wird mit 394,00 mÜNN festgesetzt.

Die Traufhöhe ist zu messen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei Gebäuden mit Attikaaufkantungen bis zur Rohbauattikakrone).

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

Für das Gewerbegebiet wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

3.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes sind gemäß Planzeichnung (Teil A1) durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 bzw. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze, Fahrwege sowie Stützmauern und erforderliche Absturzsicherungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, wie auch fernmeldetechnische Anlagen sind innerhalb und ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig.

4. Verkehrsflächen

4.1 private Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung (Teil A1) dargestellten Verkehrsflächen sind als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

- ög öffentlich gewidmet
- an zur Anbindung an die Bundesstraße

festgesetzt. Eine Abgrenzung gegenüber Flächen, welche nicht der privaten Erschließung dienen, erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinie.

5. Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abwasserbeseitigung und Versorgungsleitungen

5.1 Flächen für Versorgungsanlagen

Die Flächen bestehender Versorgungsanlagen innerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß Planzeichnung (Teil A) als Flächen für Versorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen

- Wasser
- Elektrizität

festgesetzt.

Sofern diese Flächen später nicht mehr im öffentlichen Eigentum sind, sind diese grundbuchrechtlich zu sichern.

5.2 Führung von Versorgungsleitungen

Neue Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den privaten Verkehrsflächen sowie den Bauflächen zu führen und auf Kosten des Vorhabenträgers zu errichten.

Alle, der Versorgung des Gebiets dienenden Leitungsanlagen sind unterirdisch zu führen.

5.3 Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bereiche sind mit und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers für die bestehenden Leitungen zu belasten.

Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung von Flächen, die durch Leitungsrechte gesichert sind, bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch den jeweiligen Versorgungsträger.

Die freie Zugänglichkeit zu rechtlich abgesicherten Leitungsführungen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein.

Auf den mit Leitungsrechten belegten Flächen sind tiefwurzelnde Pflanzungen sowie bauliche Anlagen aller Art, mit Ausnahme solcher nach § 14 Abs. 2 BauNVO unzulässig. Nach der Leitungsverlegung darf das Niveau nur nach vorheriger Zustimmung des Versorgungsunternehmens verändert werden.

Baumanpflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Vorschriften der DIN 18920 eingehalten werden können. Sonstige Anpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Im Schutzstreifenbereich der überregionalen Erdgasleitung, der überregionalen Wasserversorgungsleitung und der oberirdischen Stromleitung sind grundsätzlich keine Baumpflanzungen zulässig.

6. Vorkehrungen zur Wasserversorgung, zum Umgang mit Oberflächenwasser, Abwasser sowie zum Grundwasserschutz

6.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet ist an die Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd anzuschließen. Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind mit dem Versorgungsträger direkt abzustimmen und auf Kosten des Vorhabenträgers herzustellen.

Ein auf den Baugrundstücken erforderliches Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr. 1.8-5, Stand 08/2000 bzw. nach den technischen Regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) – Arbeitsblätter W331 und W405 – auszubauen.

6.2 Entwässerung

6.2.1 Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen

Gering verschmutztes Niederschlagswasser aus Verkehrsflächen sowie das Dachflächenwasser sind, soweit möglich, zu versickern bzw. in auszuweisende Rückhalteflächen/Retentionsbereiche einzuleiten. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Ableiten in den Vorfluter über Rückhaltungen so zu puffern, dass keine Abflussverschärfung gegenüber dem natürlichen unbebauten Zustand eintritt. Eine Einleitung in den Vorfluter ist zu begründen, die Erlaubnis ist im Rahmen einer wasserrechtlichen Genehmigung einzuholen.

6.2.2 Grundstücksentwässerung Schmutzwasser

Die Entwässerung ist entsprechend der geltenden DIN-Normen und der örtlichen Entwässerungssatzung auszuführen.

6.2.3 Grundstücksentwässerung Regenwasser

Aus den Baugrundstücken anfallendes, gering verschmutztes Niederschlagswasser von Verkehrs- und Dachflächen ist generell zu versickern bzw. in auszuweisende Rückhalteflächen/Retentionsbereiche einzuleiten. Es ist ein schlüssiges Konzept für das Regenwassermanagement zu entwickeln und mit dem Bauantrag einzureichen. Die Sickerfähigkeit der vorliegenden Böden wurde in einem Bodengutachten bereits überprüft.

6.3 Grundwasserschutz

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

Ist nachweislich eine Versickerung nicht möglich, so ist das Niederschlagswasser über eventuell erforderliche Rückhalteeinrichtungen dem im Süd-Westen angrenzenden Vorfluter zuzuführen. Ist auch dies nicht möglich ist eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal zulässig.

Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder bleigedeckte Dächer oder Fassadengestaltungen sind nicht zulässig.

Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sind soweit möglich, wasserdurchlässig zu befestigen.

Im Hinblick auf den Umgang mit verschmutztem Niederschlagswasser sind Verkehrsflächen sowie Lager- und Umschlagflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, analog den Vorgaben in der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) bzw. des WHG (Wasserhaushaltsgesetz) auszubilden sowie ausreichend zu überdachen und an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz)

7.1 Verkehrslärm

Es werden folgende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B16 festgesetzt:

Bauliche Schallschutzmaßnahmen:

In den Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 von 65 dB(A) tags und/oder 55 dB(A) nachts ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den, für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109/11.1989 „Schallschutz im Hochbau“ (z.B. Büroräume), die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 von 65 dB(A) tags und/oder 55 dB(A) nachts eingehalten sind.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung sind im gesamten Gewerbegebiet die o.g. Orientierungswerte überschritten.

Passive Schallschutzmaßnahmen:

Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Artikel 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

Die Außenbauteile der im Sinne der DIN 4109-1:1989-11 schutzbedürftiger Räume, müssen dabei abhängig von der Raumart (Büroräume usw.) und Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109-1:1989-11 in Verbindung mit Tabelle 9 und Tabelle 10 erfüllen.

7.2 Anlagenlärm

Es werden folgende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen auf die umgebende Bebauung durch den Anlagenlärm festgesetzt:

- Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingent

Name	Größe Kontingentfläche	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
GE 1	ca. 1.206,2 m ²	67 dB(A)	52 dB(A)
GE 2	ca. 2.118,8 m ²	64 dB(A)	49 dB(A)
GE 3	ca. 2.665,9 m ²	63 dB(A)	48 dB(A)

- Für die kontingentierten Flächen erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 2: Sektoren mit Zusatzkontingente Tag - Nacht ($L_{EK,zus}$)

Sektor mit Winkel Bezugspunkt X: 4503692,63 Y: 5424791,81 (im Uhrzeigersinn, Norden = 0°)			Zusatzkontingent [in dB(A)]	
			Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
A	9,4	104,5	7	7
B	104,5	201,9	11	11
C	201,9	228,2	9	9
D	228,2	242,2	10	10
E	242,2	257,1	8	8
F	257,1	283,7	7	7
G	283,7	325,3	11	11
H	325,3	356,6	13	13
I	356,6	9,4	12	12

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,j}$ zu ersetzen ist.
- Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.
- Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Im Bebauungsplangebiet dürfen ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO („Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber“ usw.) nicht errichtet werden.
- Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist, auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Abstandsflächen

Die Vorgaben über Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sind grundsätzlich einzuhalten.

Die Abstandsflächen dürfen hierbei öffentliche Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen bis zu 50 % ihrer Tiefe überdecken.

Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Abstandsflächen ist das hergestellte Gelände an den Gebäudeaußenwänden.

Gebäude für die örtliche Versorgung mit Elektrizität, Wärme, Gas und Wasser, Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO die Gebäude und nicht zum dauerhaften Aufenthalt bestimmt sind, sind mit einer Traufhöhe von nicht mehr als 3 m in den Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit nicht dadurch Brandschutz, Belichtung und Lüftung beeinträchtigt werden.

8.2 Dächer

8.2.1 Dächer der Hauptgebäude

Im Plangebiet sind Flachdächer, Pultdächer, Bogendächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis max. 35° zulässig.

8.2.2 Dachaufbauten und Technische Anlagen zur Solaren Energiegewinnung

Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie Photovoltaik, Sonnenkollektoren usw. sind nur an Gebäuden zulässig. Sie dürfen auf den gesamten Dachflächen als Aufdachanlagen oder dachintegriert und an Fassaden angebracht werden. Dachanlagen dürfen hierbei einen Maximalabstand von 1,5 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen.

8.3 Stellplätze

Für die Zahl der notwendigen Stellplätze ist die Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) anzuwenden. Ausgenommen hiervon sind automatische KFZ-Waschanlagen. Hierfür sind 4 Stellplätze in der Zufahrt ausreichend (Stellplätze und Stauraum).

8.4 Geländegestaltung (Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und sonstige bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Geländeabfangung)

8.4.1 Anpassung der Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereichs

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenze des Geltungsbereiches sind exakt einzuhalten. Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern sind hier, mit Ausnahme der nachstehend getroffenen Festsetzung, unzulässig:

- Böschungen zur Anpassung des Geländes zur Herstellung der privaten Verkehrsflächen

8.4.2 Aufschüttungen / Geländemodellierung

Zur Herstellung der Bauflächen sowie der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „privaten Verkehrsflächen“ sind Auffüllungen bis zur Höhe des vorhandenen Straßenniveaus der Bundesstraße B16 zulässig. Im Bereich der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentlich gewidmete Verkehrsflächen“ darf diese Höhe um bis zu 0,5 m für erforderliche Geländeanpassungen und Gestaltungsmaßnahmen überschritten werden.

8.4.3 Stützmauer und sonstige bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Geländeabfangung

Soweit möglich, sind Geländeanpassungen durch Aufschüttungen durch Böschungen mit Neigungen von nicht mehr als 1: 1,5 auszubilden.

Sofern dies nicht möglich ist, sind Stützmauern zur Höhenanpassung bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m je Stützmauer zulässig. Zwischen parallel verlaufenden Stützmauern sind mindestens 0,5 m Abstand einzuhalten. Ab einer Absturzhöhe von 0,50 m über hergestelltem Gelände sind vorgenannte Absturzsicherungen anzubringen.

Stützmauern sind als Gabionen, Trockenmauern oder mit Natursteinverblendung auszuführen oder vollflächig mit Rank- und/oder Kletterpflanzen gem. Pflanzenliste 4 zu begrünen.

Zur Abfangung des Geländes ist zur Gemeindeverbindungsstraße sowie dem angrenzenden Graben auch die Freilegung der Untergeschosse zulässig. Stützmauern mit einer Höhe von über 2,0 m sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sofern sie direkt an Gebäude angrenzen und eine maximale Länge von 10 m aufweisen.

8.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen bedürfen bei einem Abstand von 20.0 m bis 40.0 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B16 einer Genehmigung.

Von Werbeanlagen darf keine ablenkende Wirkung auf den Verkehr der Bundesstraße B16 ausgehen.

Werbeanlagen dürfen maximal 2,50 m über den Dachabschluss der Gebäude hinausragen. Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Eine Ausnahme gilt hier für die Preisauszeichnung der Tankstelle. In Richtung der Gemeindeverbindungsstraße (Westseite der Gebäude) dürfen Werbeanlagen nicht über die Traufhöhe hinaus ragen.

Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sind nicht zulässig.

Bei einer Beleuchtung von Werbeanlagen sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel zulässig. Akustische Außenwerbung und Musik im Außenbereich durch Lautsprecheranlagen sind unzulässig.

8.6 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung im Bereich der GE sowie der Zufahrtsstraße sind ausschließlich LED- oder Natriumdampfniederdruck- oder Natriumdampfhochdrucklampen zulässig. Es sind ausschließlich Leuchtkörper zu verwenden, die nur nach unten abstrahlen.

8.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind als blickdurchlässige Zäune (z.B. Stabgitterzaun, Maschendrahtzaun) bis 2,00 m Zaun-Höhe und nur mit Hinterpflanzung mit einer lebende Hecken zulässig. Sockel sind unzulässig. Einfriedungen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.

8.8 Bauliche Anlagen an Bundesfern- und Kreisstraßen

Sämtliche Vorhaben, auch wenn sie unter die Regelungen der Art. 57 und 58 BayBO fallen, bedürfen in einem Abstand von 20.0 bis 40.0 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahnen der BAB 3 einer Baugenehmigung und der Zustimmung der Straßenbaubehörden.

Die Preisauszeichnung für Tankstellen ist innerhalb der 20 m-Anbauverbotszone zulässig.

Stellplätze und Fahrwege sind auf den gemäß Planteil dargestellten Flächen des Gewerbegebietes sowie den privaten Verkehrsflächen zulässig.

9. Grünordnerische Festsetzungen

9.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz

Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten.

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

Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster und vergleichbare Beläge.

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

9.2 Schonender Umgang mit Boden

Der Vorhandene Oberboden ist fachgerecht ohne starke Verdichtungen abzutragen, seitlich in Oberbodenmieten von maximal 2 m Höhe zu lagern und nach den Baumaßnahmen wieder auf dem Grundstück anzudecken, überschüssiger Boden ist fachgerecht wiederzuverwerten. Abzufahrender Unterboden ist fachgerecht zu entsorgen. Übermäßige Bodenverdichtungen im Umfeld der Baumaßnahmen sind zu vermeiden.

9.3 nicht überbaute Grundstücksflächen der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen

Die nicht mit Gebäuden, Nebeneinrichtungen und Verkehrswegen überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Pflanzflächen anzulegen, zu begrünen gärtnerisch zu unterhalten.

9.3.1 Grünflächen innerhalb der als Gewerbegebietes festgesetzten Flächen entlang der Grenzen des Geltungsbereiches

Die als Randeingrünung innerhalb des Gewerbegebietes festgesetzten Flächen sind, flächig mit Sträuchern gemäß Pflanzenliste 2 zu bepflanzen. Stützmauern gemäß Festsetzungen sind zulässig.

Zudem ist je 60 m² Pflanzfläche je ein Baum gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten, d.h. Bäume sind bis 4,0 m Höhe über Straßenoberkante aufzuasten.

Einmündungs- und Ausfahrtsbereiche sind von sonstiger Bepflanzung über 0,80 m Wuchshöhe über der Straßenoberfläche freizuhalten, um ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

In Kleinflächen ist auch die Ansaat von Landschaftsrasen zulässig.

9.3.2 Sonstige Grünflächen innerhalb der als Gewerbegebietes festgesetzten Flächen / Stellplatzbegrünung

Die weiteren, nicht überbauten Flächen innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Bodendeckerfläche zu gestalten.

Zur Begrünung der Stellplätze sowie der weiteren Freiflächen zwischen den privaten Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen sind an Bodendeckern auch züchterisch veränderte Sorten zulässig.

Zur Begrünung von Fassaden und Stützmauern sind Arten der Pflanzenliste 4 zu verwenden.

9.4 Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

Die gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sind wie folgt zu begrünen:

STBG 1:

Auf den gemäß Planzeichnung dargestellten Flächen ist eine straßenbegleitende Eingrünung dauerhaft durch Gehölze sicherzustellen. Sofern es durch baubedingte Anpassung der Böschungen an die neu zu errichtenden Verkehrsflächen zu Rodungen kommt, sind die Flächen wieder zu begrünen.

Die Bepflanzung hat wie folgt zu erfolgen:

Flächige Bepflanzung der Böschungen mit 30 % Heister gemäß Pflanzenliste 2 und 70 % Sträuchern gemäß Pflanzenliste 3 (Pflanzabstand 2,0 x 1,5 m)

Die erforderliche, gehölzfreie Abstandsfläche zur Bundesstraße B16 bzw. zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken hin ist als Landschaftsrasen anzulegen.

STBG 2:

Die Grünflächen zwischen Bundesstraße B16 und den festgesetzten Verkehrsflächen zur Anbindung des Gewerbegebietes sind aus Sichtschutzgründen freizuhalten und als Landschaftsrasen anzulegen.

STBG 3:

Die Grünflächen zwischen den zu begrünenden Böschungen der Bundesstraße B16 und den festgesetzten Ausgleichsflächen bzw. weitere Randflächen werden als allgemeine Grünflächen ohne Pflanzbindungen festgesetzt.

9.5 Gehölzarten und QualitätenPflanzenliste 1 - Hochstammbäume:

(Mindestqualität: 3 x v., STU 18/20 cm)

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Pflanzenliste 2 - Heister:

(Mindestqualität: 2 x v., 150/200 cm Höhe)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Pflanzenliste 3 –Sträucher:

(Mindestqualität: 2 x v., mind. 60/100 cm Höhe),

Pflanzabstand 100/80 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Euonimus europaeus</i>	Pfaffenhütchen*
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster*
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche*
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum*
<i>Ribes alpinum</i>	Alpenjohannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball

* Giftpflanzen gemäß GUV-SI 8018. Die gekennzeichneten Arten sind im Bereich der Spielplatzflächen nicht zu verwenden.

Pflanzenliste 4 –Kletterpflanzen:

<i>Clematis alpina</i>	Alpenwaldrebe
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjeliieber
<i>Parthenocissus i.S.</i>	Wilder Wein

Weitere Arten können jeweils von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

9.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

9.6.1 Anlage und Pflege der Pflanzfläche

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf Grünflächen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchs-bild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt von Strauchpflanzungen.

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

9.6.2 Pflanzbarkeit von Gehölzen

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

9.6.3 Schutz des erhaltenen Baumbestandes

Bestehender Baum- und Vegetationsbestand ist vor und während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Grundlage hierfür bildet die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ in der jeweils neuesten Fassung. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

9.7 Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsflächen werden die im Planteil A dargestellte Fläche A1 festgesetzt. Eine Teilfläche von 760 der Flur-Nr. 484 Gemarkung Oberndorf, Gemeinde Markt Bad Abbach, Landkreis Kelheim wird diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Als Gestaltungsmaßnahmen werden für die jeweiligen Flächen wie folgt festgelegt:

Ausgleichsfläche A1:

Die Flächen außerhalb der Schutzstreifen der vorhandenen Leitungstrassen (mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß Punkt 5.3. sowie Schutzstreifen der Stromleitung) sind mit Sträuchern und Heistern gemäß Pflanzenliste 5 zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Die weiteren Flächen sind als Wiesenfläche zu erhalten und durch ein- oder zweijährige Mahd zu pflegen.

Die Anpflanzungen sind zu pflegen, in ihrem natürlichen Wuchs zu erhalten und während der Anwachsphase mit Verbisschutz zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Ausgleichsfläche A2: (Flur-Nr. 484 Gemarkung Oberndorf, Gemeinde Markt Bad Abbach, Landkreis Kelheim)

Die Fläche ist auf ca. 25 % ihrer Größe mit Sträuchern und Heistern gemäß Pflanzenliste 5 zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Die weiteren Flächen sind als Wiesenfläche durch Ansaat mit kräuterreichem, autochthonem Saatgut der Herkunftsregion Fränkische Alb oder im Heudruschverfahren anzulegen. Ein ca. 3 m breiter Randstreifen ist durch Mulchen im mehrjährigen Abstand freizuhalten. und durch ein- oder zweijährige Mahd zu pflegen.

Die Anpflanzungen sind zu pflegen, in ihrem natürlichen Wuchs zu erhalten und während der Anwachsphase mit Verbisschutz zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Pflanzenliste 5

Heister:

(Mindestqualität: 2 x v., 150/200 cm Höhe)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanooides</i>	Spitzahorn
<i>Betula Pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gewöhnliche Mehlbeere

Sträucher:

(Mindestqualität: 2 x v., mind. 60/100 cm Höhe),

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeiner Hasel
<i>Crateagus laevigata</i>	Zweigrieffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzabstand je 1,5 x 1,5 m,

Sowie weitere standorttypische Arten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Altlasten

Gemäß Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS, Abrufdatum 28.11.2014) sind im Planungsgebiet keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Bei einer geotechnischen Untersuchung wurden Belastungen des Bodens festgestellt. Die Altlastenbeseitigung erfolgt durch den derzeitigen Eigentümer (Bundesrepublik Deutschland). Die Flächen werden altlastenfrei an den künftigen Eigentümer übergeben.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches derzeit nicht bekannt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass evtl. zu tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen

Auszug aus dem Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist:

„Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet weiterhin bewirtschaftete landwirtschaftliche Betriebe liegen und auch im Süden landwirtschaftliche Flächen angrenzen. Mit entsprechenden Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ist daher zu rechnen und zu dulden. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen muss weiterhin gewährleistet sein.

Definition Vollgeschoss gem. Überleitungsvorschrift:

Zur Definition und Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gilt für diese Satzung insoweit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Es wird empfohlen vor Beginn der Ausführungsplanungen ein Bodengutachten zur Erkundung des Untergrundes und der Feststellung der Tragfähigkeit erstellen zu lassen. Gemäß eines auf der nördlich gelegenen Baufläche erstellten Gutachtens ist zumindest mit Schichtenwasser zu rechnen.

Brandschutz / Rettungswege

Rettungswege / Rettungsgeräte: Es wird darauf hingewiesen, dass bei Brüstungshöhen von Fenstern von 8 m über Gelände gem. Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden dürfen, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Die örtliche Feuerwehr besitzt keine derartiges Rettungsgerät, so dass bei Überschreitung der maximal Anleiterhöhe der zweite Rettungsweg anderweitig sicherzustellen ist.

Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit gem. Art 31 Abs. 2 BayBO sein. Je nach Gebäudeklasse, könnte es notwendig werden, das notwendige Treppen einen eigenen Treppenraum gem. Art. 33 Abs. 1 BayBO benötigen, und ggf. in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen führen; sie müssen gem. Art. 32 Abs. 3 BayBO mit den Treppen zum Dachraum unmittelbar verbunden sein. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein (Art 5, Abs.2 BayBO).

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäude kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Seit dem 1. Januar 2013 gilt eine Rauchmelderpflicht für Gebäude. Alle Neu- und Umbauten müssen seitdem mit Rauchmeldern ausgestattet werden (vgl. Art. 46 Abs. 4 BayBO)

Ausreichende Löschwasserversorgung: Nach Vorgesprächen zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd kann der Löschwasserbedarf von 96 m³/h über 2 Stunden gedeckt werden. Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Nachweis zur Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser 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 zu führen. Ein Hydrantenplan ist ggf. mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die in der Planzeichnung eingetragenen, bestehenden Leitungen sind den bekannten Angaben der Versorgungsträger entnommen.

Die Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung sowie die Leitungsverlegung innerhalb der Bauflächen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen und auf Kosten des Bauwerbers zu erstellen und zu unterhalten.

Für die bestehenden und neu zu errichtenden Leitungen sind entsprechende Grunddienstbarkeiten erforderlich und zu beurkunden.

Ableitung von Regenwasser

Gem. Art. 42 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund sowie die Entwässerungssatzung der Gemeinde Pentling wird hingewiesen.

Anlagen zur Niederschlagsbeseitigung sind nach Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENW), ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu dimensionieren. Für Bau, Betrieb und Unterhaltung von Entwässerungsanlagen ist das ATV Arbeitsblatt A 142 verbindlich.

Baubeschränkungen

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches an der Bundesstraße B16 sind eine Anbauverbotszone sowie eine Anbaubeschränkungszone zu beachten. Aufgrund der noch nicht bekannten Lage der künftigen Fahrbahnränder gelten für diesen Bebauungsplan die mit dem stattlichen Bauamt abgestimmten und in der Planzeichnung dargestellten Grenzen der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone.

Für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist eine Genehmigung der Staatlichen Bauamtes, Dienststelle Regensburg erforderlich und einzuholen.

Abstimmungsgespräche zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen wie Zufahrten, Stellplätzen und Werbeanlagen wurden bereits vorab durch den Vorhabenträger abgestimmt.

Zugänglichkeit von Normblätter / Richtlinien / Regelwerke

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

Auch besteht die Möglichkeit die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, Normblätter, Richtlinien bzw. Regelwerke auf die in dieser Satzung verwiesen wird, bei der Gemeinde Pentling (Am Rathaus 5, 93080 Pentling) oder der unteren Rechtsaufsichtsbehörde am Landratsamt Regensburg (Altmühlstraße 3, 93059 Regensburg) während der üblichen Dienststunden einzusehen. Eine telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen.

Verwendete Grundlagen und Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde erstellt auf Grundlage:

- der digitalen Flurkarte der Gemeinde Pentling, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2014), Stand 17.05.2018.

Es ist daher von einer hohen Genauigkeit auszugehen. Dennoch können sich im Rahmen der späteren Ausführungsplanungen oder Einmessungen Abweichungen ergeben. Hierfür kann seitens der Gemeinde Pentling keine Haftung übernommen werden.

Aus technischen Gründen können die im Internet bereitgestellten Daten unvollständig oder fehlerhaft sein. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Verbindliche Aussagen erhalten Sie während der üblichen Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung oder bei der unteren Rechtsaufsichtsbehörde am Landratsamt Regensburg. Bei der digital erstellten Planung ist zu beachten, dass eine Urkunde in Papierform existiert. Eine Datei oder Kopie genügt bei den nachfolgenden Planungsebenen der

Nachweisfunktion nicht. Für Maßnahmen ist ausschließlich die Urkunde in Papierform heranzuziehen.

Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.