

GEMEINDE

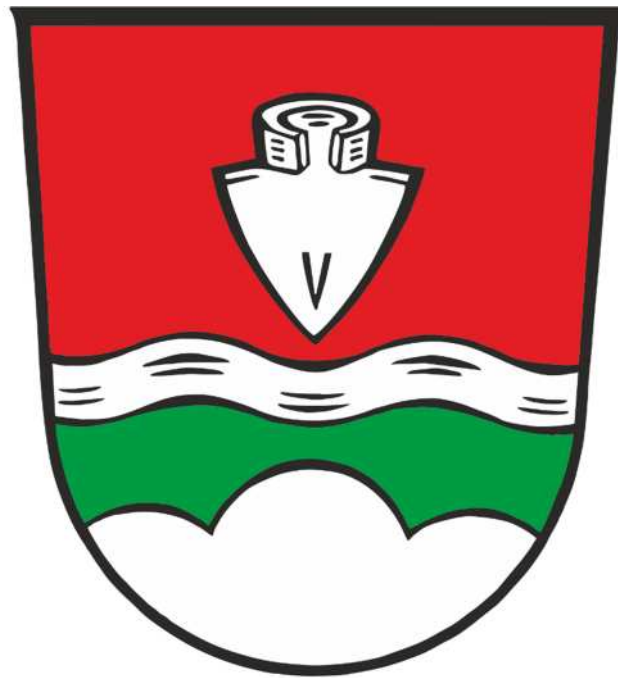
WILLMERING

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Zifling“

Planverfasser:

 **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
St.-Gunther-Straße 4  
D-93413 Cham  
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10  
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11  
Internet: [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)

Vorentwurfsfassung: 25.06.2020

Entwurfsfassung: 04.11.2020

2. Entwurfsfassung: 15.07.2021

Satzungsfassung: \_\_\_\_.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Satzung</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Verfahrensvermerke</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Planzeichnung und Legende</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Lageplan</b> .....	<b>10</b>
<b>4. Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
4.2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche .....	11
4.2.2 Höhe baulicher Anlagen.....	11
4.2.3 Bauweise .....	12
4.3 Nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	12
4.4 Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	12
4.5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	12
4.6 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO).....	13
4.6.1 Gestaltung baulicher Anlagen .....	13
4.6.2 Abstandsflächen .....	13
4.6.3 Werbeanlagen .....	13
4.6.4 Gestaltung des Geländes.....	13
4.6.5 Einfriedungen.....	14
4.6.6 Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.....	14
4.6.7 Stellplätze, Garagen .....	14
4.6.8 Beleuchtung.....	14
4.7 Grünordnerische Festsetzungen.....	14
4.7.1 Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten.....	14
4.7.2 Nicht überbaute, private Grundstücksflächen.....	15
4.7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB) .....	15
4.7.4 Pflanzlisten .....	15
4.7.5 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB) .....	16
4.7.6 Sonstiges .....	18
<b>5. Textliche Hinweise</b> .....	<b>20</b>

# Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Gemeinde Willmering den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Gewerbegebiet Ziffling**“ als Satzung.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

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

Er umfasst die Flurstücke Nr. 807, 807/1, 807/2, 811 (TF), 814, 815, 816 und 817 der Gemarkung Willmering, Gemeinde Willmering, sowie Nr. 287/2 der Gemarkung Kolmberg, Gemeinde Waffenbrunn, und Nr. 264 (TF) der Gemarkung Loifling, Gemeinde Traitsching, mit insgesamt 31.412,24 m<sup>2</sup>.

## § 2

### Bestandteile der Satzung

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

## § 3

### Inkrafttreten

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

Gemeinde Willmering, den \_\_\_\_\_  
Hans Eichstetter, Erster Bürgermeister

(Siegel)

# 1. Verfahrensvermerke

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Willmering hat in der Sitzung vom 25.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 25.06.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ hingewiesen.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 25.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ mit Fristsetzung bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ beteiligt.

## 3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 04.11.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ hingewiesen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 04.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ mit Fristsetzung bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ beteiligt.

## 4. Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 15.07.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ erneut öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ hingewiesen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 15.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ mit Fristsetzung bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ erneut beteiligt.

## 5. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Willmering hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Willmering, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Hans Eichstetter, Erster Bürgermeister

## 6. Ausfertigung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ ausgefertigt.

Gemeinde Willmering, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Hans Eichstetter, Erster Bürgermeister

## 7. Bekanntmachung / Inkrafttreten

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

Gemeinde Willmering, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Hans Eichstetter, Erster Bürgermeister

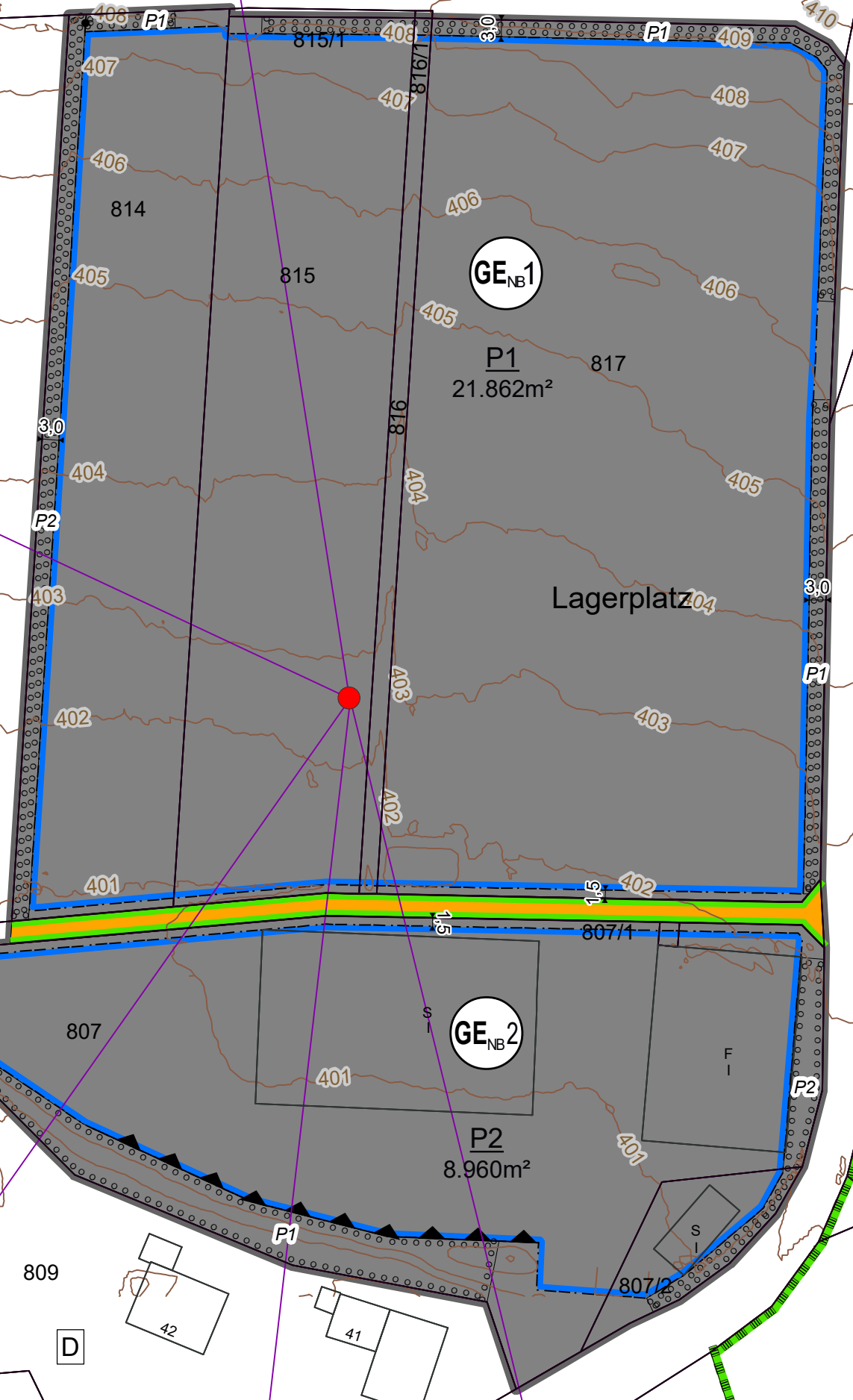
## 2. Planzeichnung und Legende

# "Gewerbegebiet Zifling"

1:1.000

GE <sub>NB</sub> 1	a
0,8	2,4
-	10,0m

GE <sub>NB</sub> 2	a
0,8	2,4
401,4	10,0m



## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Gemeinde Willmering "Gewerbegebiet Zifling"



Planzeichnung  
 Vorentwurf vom 25.06.2020  
 Entwurf vom 04.11.2020  
 2. Entwurf vom 15.07.2021  
 Satzungsfassung vom .....



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

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:  
 "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)  
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)

# PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

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



1.3.1 Nutzungsbeschränktes Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

a 3.3 abweichende Bauweise

3.5 Baugrenze

GE <sub>Nb</sub> = nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO)	GE <sub>Nb</sub> 2	a	abweichende Bauweise
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,8	2,4	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
EFOK <sub>max</sub> - max. zulässige Erdgeschoss-Fußbodenoberkante in Meter über NN	401,4	10,0m	max. zulässige Firsthöhe (in Meter)

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

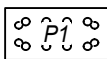


6.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

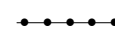


13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

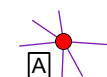
## 15. Sonstige Planzeichen



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



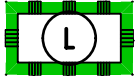
15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)



Referenzpunkt mit Richtungssektoren A - E



## NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

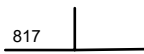


Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)

## PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P1  
21.862m<sup>2</sup>

Parzellennummer und -größe



Vorsorglicher Lärmschutz durch Baukörper



Höhenschichtlinien gemäß Vermessung



## 4. Textliche Festsetzungen

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

Die Bauflächen werden als nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>NB</sub>) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig gem. § 8 Abs. 2 BauNVO sind:

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

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

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Wohnungen bzw. Gebäude müssen sich auf dem jeweiligen Grundstück der Betriebsstätte befinden.

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

Es wird eine maximal zulässige Obergrenze von 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Nutzungseinheit festgesetzt. Diese darf nicht vor Inbetriebnahme des Gewerbebetriebes genutzt werden.

Ruhe- und Schlafräume sind abgewandt zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu orientieren.

Nicht zulässig sind:

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

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

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

#### 4.2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

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

Es wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 2,4 gem. § 17 i.V.m. § 20 BauNVO festgesetzt.

#### 4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Es wird eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) und der Oberkante First.

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

#### 4.2.3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäude mit maximal 80 m Länge zulässig.

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

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

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

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

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

#### 4.5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche innerhalb der Grundstücksgrenzen abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente LEK		
Teilfläche	Tag	Nacht
GE <sub>NB1</sub>	62	47
GE <sub>NB2</sub>	61	46

Referenzpunkt:

X	Y
767939,44	5460605,94

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Zusatzkontingente	
	Tag	Nacht
A	0	0
B	17	17
C	0	0
D	2	2
E	2	2

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i,j}$  zu ersetzen ist.

## 4.6 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

### 4.6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

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

#### 4.6.1.1 Höhenlage baulicher Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude

Im GE<sub>NB1</sub> wird die maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EFOK) mit derselben Höhenlage wie das Urgelände festgesetzt. Diese darf um max. 1,00 m über-/ unterschritten werden.

Die bestehenden Urgeländehöhen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Im GE<sub>NB2</sub> wird die maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante mit 401,40 m ü.NN festgesetzt. Diese darf um max. 0,30 m über-/ unterschritten werden.

#### 4.6.1.2 Dächer

Dachausführung und Dachneigung	Satteldach und Pultdach 10° bis 35° Flachdach 0° bis 10° Zeltdach 10° bis 28° Tonnendach; gewölbte Dächer
Dachdeckung	alle harten Deckungen in matter Oberflächenausführung
Firstrichtung	Die Firstrichtung hat bei der Ausführung eines Sattel- oder Pultdachs parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

#### 4.6.1.3 Fassaden

Es dürfen keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden. Eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien ist auszuschließen.

### 4.6.2 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

### 4.6.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der beworbenen Leistungserbringung zulässig.

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

Die maximale Flächengröße von Werbeanlagen ist mit 8 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Blinkende Leuchtreklamen sind unzulässig.

### 4.6.4 Gestaltung des Geländes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Auffüllungen bis maximal 1,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m unter dem natürlichen Gelände zulässig.

Die bestehenden Geländehöhen sind in einem Abstand von mind. 1,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches einzuhalten.

Entlang der zentralen Erschließung (öffentliche Verkehrsfläche) ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das bestehende Höhenniveau der öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen.

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

Erforderliche Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m bei einem minimalen Grenzabstand von 1,0 m zulässig. Bei höheren Geländeunterschieden ist der restliche Höhenunterschied als Böschung auszubilden.

#### **4.6.5 Einfriedungen**

Sockel sind nicht zulässig.

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

#### **4.6.6 Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung**

Technische Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, sind auf Gebäudedächern oder in Fassaden zugelassen, wenn keine Blendwirkung zu erwarten ist.

Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen sind ausschließlich in oder parallel aufgelagert (dachneigungsgleich) auszuführen.

Bei Flachdächern sind auch aufgeständerte Anlagen bis 20° Neigung zulässig.

#### **4.6.7 Stellplätze, Garagen**

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

#### **4.6.8 Beleuchtung**

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

Außen- bzw. Parkplatzbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen auszuschließen ist.

### **4.7 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **4.7.1 Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten**

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

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

#### 4.7.2 Nicht überbaute, private Grundstücksflächen

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

Je angefangener 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen.

Je 10 oberirdischen PKW – Stellplätze ist ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung gem. der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Bäume der festgesetzten Eingrünung werden nicht angerechnet.

Nicht verwendet werden dürfen fremdländische oder züchterisch veränderte Nadelgehölze.

#### 4.7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

##### Pflanzfläche 1 (P1)

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 2-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen, welche alle 15 m von einem Baum der Pflanzliste 1 oder zwei Bäumen der Pflanzliste 2 zu überstellen sind.

Die Pflanzung der Hecke hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 70 % der festgesetzten Fläche mit Gehölzarten der Pflanzliste 3 zu erfolgen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

##### Pflanzfläche 2 (P2)

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 2-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen.

Die Pflanzung der Hecke hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 70 % der festgesetzten Fläche mit Gehölzarten der Pflanzliste 3 zu erfolgen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

#### 4.7.4 Pflanzlisten

##### 4.7.4.1 Pflanzliste 1: Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, Straßenraumprofil, falls erforderlich

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

und vergleichende Arten.

##### 4.7.4.2 Pflanzliste 2: Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18

Alnus glutinosa	Schwarzerle
-----------------	-------------

Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

und vergleichende Arten.

#### 4.7.4.3 Pflanzliste 3: Sträucher

vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

Corylus avellana	Haselnuss
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita, cinerea purpurea	Verschiedene Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

und vergleichende Arten.

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

Für den Bebauungsplan ist insgesamt eine Kompensation von 3.553,89 m<sup>2</sup> zu erbringen. Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs ist in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

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

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

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

##### 4.7.5.1 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

<b>Maßnahmennummer: A</b>	<b>Maßnahme:</b> Naturschutzfachlicher Ausgleich	
<b>Maßnahmentyp:</b> Naturschutzfachlicher Ausgleich		
<b>Lage der Fläche:</b> externe Ausgleichsfläche für das „Gewerbegebiet Ziffling“ Gemeinde: Waffenbrunn                      Gemarkung: Kolmberg                      Flurstück Nr.: 287/2 Fläche gesamt: ca. 1.121 m <sup>2</sup> <b>davon benötigte Fläche: 1.121 m<sup>2</sup></b>		
<b>Ziel der Maßnahme:</b> Herstellung des Naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichs		
<b>Begründung:</b> Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes und Bayerischen Waldgesetzes		
<b>Entwicklungsziel:</b> Initiale Waldrandgestaltung mit natürlicher Entwicklung (punktueller Pflanzen einzelner Gehölze oder in Kleingruppen, ca. 250 – 300 Pflanzen/ha, etwa 10 m Breite)		



Anpflanzung Mischwald in Anlehnung an das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG)  
(Mischung der Baumarten untereinander, weitgehend keine gänzlich artgleichen Teilflächen)  
Der Laubholzanteil muss mindestens 10 % über das forstfachlich gebotene Maß hinausgehen.  
Grundstruktur: Naturbetonter Wald, extensive Holznutzung, langfristige Entwicklung von 10 Biotopbäumen pro Hektar; Entwicklungsziel Totholz (stehend und liegend einschließlich Stöcke) = mind. 30 Festmeter pro Hektar; Differenzierung der Waldränder mit natürlicher Weiterentwicklung, Belassen von entstehenden Blößen oder Lücken; Verwendung von autochtonem Pflanzgut (Herkunftsregion Ostbayerisches Grundgebirge gemäß der Eckwerte des Bayer. Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit zu autochtonem Pflanzgut)

**Beschreibung der Maßnahmen:**

Waldrandgestaltung:

Baumart	Alter in Jahren	Größe in cm	Anteil	Pflanzenraster	Zaun	Ca. Gehölzdeckung
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	2-3	40-60	30%	2m x 2m	nein	10 %
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	2-3	40-60	30%	2m x 2m		
Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	2-3	40-60	30%	1,5m x 1,5m		
Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )	1-2	30-50	10%	1,5m x 1,5m		

Heckenstrukturen: entlang der nördlichen Flurstücksgrenze ist eine mindestens zweireihige Hecke zu pflanzen.

Mischwald:

Baumart	Alter in Jahren	Größe in cm	Anteil	Pflanzenraster	Zaun	Ca. Gehölzdeckung
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	3-4	50-70	30%	2m x 2m	10 Jahre	100 %
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	2-3	40-60	50%	2m x 2m		
Sommerlinde ( <i>Tilia platyphyllos</i> )	2-3	40-60	50%	2m x 2m		
Fichten (z.B. Gemeinde Fichte <i>Picea abies</i> ) und Tannen (z.B. Nordmann-Tanne <i>Abies nordmanniana</i> )	3-4	50-70	<50%	2m x 2m		

Zaun: zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

**Zeitlicher Ablauf:** Herstellung spätestens im Folgejahr des Satzungsbeschluss

**Ausführung Herstellung:** Gartenbaubetrieb oder Forstdienstleister

**Dauerhafte Erhaltung und Pflege:**

- (1) bis 20 % Ausfall Baumpflanzen kein Ersatz
- (2) Ausmähen der Bäume nach Bedarf bis zu 3 Jahre nach Pflanzung je nach Baumwachstum; der Zeitraum kann bei Bedarf (in Abhängigkeit des Baumwachstums) verlängert werden
- (3) Läuterung nach ca. 7 Jahren
- (4) Unterhalt Zaun für 10 Jahre
- (5) eventuelles Nachpflanzen bei mehr als ca. 20 % Ausfall
- (6) Markierung von Biotop- und Höhlenbäumen

**Ausführung Pflege:** Gartenbaubetrieb oder Forstdienstleister

**Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege:** Baufirma

**Rechtliche Sicherung der Maßnahme:** Dienstbarkeit per Grundbucheintrag

Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU, die externen Ausgleichsflächen sind vor dem Satzungsbeschluss dinglich zu sichern

<b>Maßnahmennummer: B</b>	<b>Maßnahme:</b> Naturschutzfachlicher Ausgleich
<b>Maßnahmentyp:</b> Naturschutzfachlicher Ausgleich	
<b>Lage der Fläche:</b> externe Ausgleichsfläche für das „Gewerbegebiet Ziffling“ Gemeinde: Traitsching      Gemarkung: Loifling      Flurstück Nr.: 264 Fläche gesamt: ca. 7.844 m <sup>2</sup> <b>davon benötigte Fläche: 2.432,89 m<sup>2</sup></b>	
<b>Ziel der Maßnahme:</b> Herstellung des Naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichs	
<b>Begründung:</b> Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes	
<b>Entwicklungsziel:</b> Naturbetonte Wasserflächen mit ufer-begleitendem Auwald aus Schwarzerle und Bruchweiden sowie natürlichem Anflug, extensive bis fehlende Holznutzung, langfristige Entwicklung von Biotopbäumen, Belassen von entstehendem Totholz, Erhöhung des Feuchtigkeitsgrades im Nahbereich der Wasserflächen Erhaltung bestehende Gehölzstrukturen	
<b>Beschreibung der Maßnahmen:</b> entlang der Ufers punktuelle Anpflanzung ca. 10 Schwarzerlen, Stecken von ca. 10 Bruchweiden entlang des Bachbetts, Freihalten der Hochstaudenfluren und Seggenrieder, natürliche Entwicklung des Bachbettes mit Erosion und Anlandung durch einfaches Einbringen von wenigen größeren Steinen zur Erhöhung der Anlandungen im Bachbett an drei bis 4 Stellen, so dass eine allmähliche Erhöhung des Feuchtigkeitsgrades entsteht; Verwendung von autochthonem Pflanzgut (Herkunftsregion Ostbayerisches Grundgebirge gemäß der Eckwerte des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit zu autochthonem Pflanzgut) Heckenstrukturen: entlang der südöstlichen Flurstücksgrenze ist eine mindestens zweireihige Hecke zu pflanzen.	
<b>Zeitlicher Ablauf:</b> Herstellung spätestens im Folgejahr des Satzungsbeschluss	
<b>Ausführung Herstellung:</b> Gartenbaubetrieb oder Forstdienstleister	
<b>Dauerhafte Erhaltung und Pflege:</b> (1) jährliche Prüfung der Feuchtigkeitsverhältnisse, gegebenenfalls Nachbesserung zum Erhalt des hohen Feuchtigkeitsgrades (2) bis 20 % Ausfall Baumpflanzen kein Ersatz (3) Ausmähen der Bäume nach Bedarf bis zu 3 Jahre nach Pflanzung je nach Baumwachstum; der Zeitraum kann bei Bedarf (in Abhängigkeit des Baumwachstums) verlängert werden (4) Markierung von Biotop- und Höhlenbäumen	
<b>Ausführung Pflege:</b> Gartenbaubetrieb oder Forstdienstleister	
<b>Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege:</b> Baufirma	
<b>Rechtliche Sicherung der Maßnahme:</b> Dienstbarkeit per Grundbucheintrag Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU, die externen Ausgleichsflächen sind vor dem Satzungsbeschluss dinglich zu sichern	

#### **4.7.6 Sonstiges**

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

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

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

## 5. Textliche Hinweise

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

	<p>zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p> <p>Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe kann ein Löschwasservolumen von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 h aus der bestehenden Trinkwasserleitung in der Straße Ziffling-Bierl sowie der östlichen Ortsstraße liefern.</p>
Denkmalschutz	<p>Weder in der Planungsflächen noch im weiteren Umfeld sind Boden- oder Baudenkmäler vorhanden.</p> <p>Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.</p>
Erschließung	<p>Der § 8 der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Willmering ist zu beachten.</p>
Fassaden	<p>Bei der Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen werden Vorkehrungen empfohlen, welche einen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden. Die Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ ist bei der Umsetzung heranzuziehen.</p>
Grundwasserschutz	<p>Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.</p> <p>Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.</p> <p>Es sollte sichergestellt werden, dass keine Bebauung stattfindet, die eine Gefährdung für das Grundwasser darstellen könnte, ohne dass entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden.</p>
Grünordnung	<p>Auf die gesetzlichen Vorgaben zu Pflanzabständen gem. Art. 47 ff des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AG-BGB) wird verwiesen.</p> <p>Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind vor einer Beeinträchtigung durch hereinragende Äste o.ä. zu schützen.</p>
Immissionsschutz	<p>Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von anzusiedelnden Betrieben nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.</p> <p>Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefastete Pflastersteine verwendet werden.</li> <li>▪ Technische Anlagen und Aggregate sollten im östlichen Bereich von Gebäuden situiert und nach Osten ausgerichtet werden.</li> <li>▪ Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.</li> </ul> <p>Zum Schutz der südlich angrenzenden Wohnnutzungen ist seitens der Baufirma ein vorsorglicher Lärmschutz durch Baukörper vorgesehen. Hier ist der Bau von 4 m hohen Regalen/Einhausungen mit geschlossener Rückwand geplant.</p>

	<p>Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,</li> <li>- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie</li> <li>- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.</li> </ul> <p>Diese sind entsprechend zu dulden.</p>
Niederschlagswasser	<p>Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Planungsflächen nicht möglich.</p> <p>Es sind geeignete private Rückhaltungen von Niederschlagswasser (mit gedrosseltem Notüberlauf) mit Brauchwassernutzung notwendig. Für deren Errichtung sind die einschlägigen Richtlinien anzuwenden und das Arbeitsblatt A 138 und das Merkblatt M 153 der DWA zu beachten. Nach diesen Normen sollte nach entsprechender Vorbehandlung eine Einleitung in einen Vorfluter erfolgen.</p> <p>Die gezielte Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Baugebiet (in das Grundwasser bzw. die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt unter Umständen eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist.</p> <p>Rechtzeitig vor Baubeginn ist bei Bedarf das oben genannte notwendige Genehmigungsverfahren durchzuführen.</p> <p>Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung müssen derartige Risiken berücksichtigt und entsprechende Gegenmaßnahmen aufgezeigt werden.</p> <p>Falls Unterkellerungen errichtet werden, kann Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn.</p> <p>Da eine Ableitung von Schichtenwasser generell nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p>
Rodungen	<p>Innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Gehölze dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, als im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, gefällt werden (§ 39 BNatSchG).</p> <p>Es wird empfohlen, bestehende Gehölze, die nicht von der Herstellung der Lagerflächen, Zufahrten etc. betroffen sind, zu erhalten.</p> <p>Ein regelmäßiges Zurückschneiden von überhängenden Ästen entlang von landwirtschaftlich genutzten Flächen trägt zur Verringerung von Grenzkonflikten bei.</p>
Stromversorgung	<p>Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb bestehender Anlagen darf nicht beeinträchtigt werden.</p>

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und ggf. Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.

Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen (DIN 18920). Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen

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