

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

Industriegebiet

„Birkigt - Lüstäcker“

Textliche Festsetzungen mit Hinweisen
(Teil B und Teil C)



Stadt Mitterteich

Erster Bürgermeister Stefan Grillmeier

Kirchplatz 12

95666 Mitterteich

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

Fassung vom 08.06.2026

1. Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1.1.1 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Im **GI** ist zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe mit Nicht-zentrenrelevanten Sortimenten
- Nicht zentrenrelevante Sortimente sind:
 - Autozubehör, -teile, -reifen
 - Badeeinrichtung, Installationsmerkmal, Sanitärerzeugnisse
 - Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren und Werkzeuge
 - Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse
 - Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Computertechnik, Computerzubehör
 - Fahrräder
 - Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
 - Gartenartikel, Gartenbedarf, Gartenmöbel und -maschinen, Freilandpflanzen
 - Möbel, Küchen, Büromöbel
 - Zooartikel, Tiere und Tiernahrung

Die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungs- oder Innenstadtrelevanten Sortimenten

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zulässige GRZ (§ 19 BauNVO)

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, ist die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß im Industriegebiet 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.

1.2.2 Baumassenzahl, Baumasse (§ 21 BauNVO)

Im Gl ist eine maximal zulässige Baumassenzahl von 7,0 festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 16,5 m.

Im Gl ist auf bis zu 250 m² des Baulandes eine Überschreitung bis zu einer Höhe von max. 22,0 m zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Werbeanlagen im überbaubaren Bereich bis zu einer Höhe von 30,0 m zulässig.

Als unterer Bezugspunkt wird die hergestellte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFOK) festgesetzt. Die Höhe wird gemessen von der EFOK bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika).

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

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

1.3 Höhenlage

Die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe im Gl beträgt 3,0 m über der festgesetzten vorhandenen Geländehöhe.

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

1.4.1 Bauweise und Abstandsflächen

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Abweichend offene Bauweise (a): In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig.

Es gelten die Vorschriften zu den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

1.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

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

1.5 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

Bei Nebenanlagen und Einfriedungen ist entlang der Westgrenze des Industriegebiets ein Abstand von 0,5 m zur Geltungsbereichsgrenze einzuhalten.

Bei Nebenanlagen nach § 14. Abs. 1 BauNVO sind Anlagen zur Biogaserzeugung nicht zulässig.

Im Gl sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Nicht zulässig sind hierbei Anlagen zur Biogaserzeugung.

Zulässig sind im GI nach § 14 Abs. 3 BauNVO baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärmekopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden.

Zulässig sind im GI nach § 14 Abs. 4 BauNVO Anlagen, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, sind Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff zulässig, wenn die Voraussetzungen entsprechend § 249a Absatz 4 BauGB gegeben sind.

1.6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

1.6.2 Ein- und Ausfahrtbereich

Ein- und Ausfahrtbereiche sind nur in dem gem. Planzeichnung (Teil A) festgesetztem Bereich zulässig.

1.7 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 Industriegebiets sind, ab einer Größe von 50 m², 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. 1.8.1 zugelassen werden.

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

1.8.1 Dächer

Nebenbaukörper können mit anderer Dachneigung als die Hauptbaukörper ausgeführt werden. Technische Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie sind auf den gesamten Dachflächen, auch bis zu den Ortsgängen, zulässig. Dabei sind nur liegende und dachneigungsparallele Anlagen zulässig.

Sofern anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren nach Festsetzung Ziff. 1.7 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.

1.8.2 Werbeanlagen

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

Werbeanlagen müssen sich in Form, Größe, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen nur unterhalb der Trauflinien bzw. Attikalinien, angeordnet sein. Zulässig sind Werbeflächen an Fassaden bis max. 15 m² Werbefläche an maximal 2 Fassadenseiten im Geltungsbereich.

Leuchtbänder, Anstrahlen der Fassade, Blinkende Leuchtreklamen und Wechsellicht oder Wechselwerbung sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig.

Auf Grundstücken, die mindestens eine Größe von 4.000 m² Grundstücksfläche aufweisen, ist das Aufstellen einer Pylone mit einer Höhe von max. 30,0 m im überbaubaren Bereich zulässig.

Je angefangene 10.000 m² Grundstücksfläche ist das Aufstellen eines Fahnenmastes zulässig. Mehrere Fahnenmasten auf einer Parzelle sind in Gruppen zusammenzufassen. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 7 m über der hergestellten Geländeoberfläche und ohne Ausleger zulässig.

1.8.3 Einfriedungen, Stützmauern

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

Bei Einfriedungen ist entlang der Westgrenze des Industriegebiets ein Abstand von 0,5 m zur Geltungsbereichsgrenze einzuhalten.

Flächig geschlossene Wandscheiben, Mauern oder geschlossene Einfriedungselemente sind im Industriegebiet 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.

Gedeckte Farben sind zurückhaltende, unauffällige Farbtöne, die nicht grell oder auffällig wirken.

1.8.4 Gestaltung und Bepflanzung unbebauter Fläche

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.

1.8.5 Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Industriegebiet bemisst sich nach der Anlage zur „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in der Fassung vom 30. November 1993“, durch § 11 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 5 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen

1.9.1 Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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 Rasengittersteinen, Pflasterbeläge mit offenen Fugen, wassergebundene 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 Industriegebiet ist die Abgabe von Niederschlagswasser bis zu einer Menge von 0,138 Liter/Sekunde/1.000 m² Grundstücksfläche an die Kanalisation der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

1.9.2 Mindestbegrünung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Pro 1.000 m² Grundstücksfläche sind mind. ein Baum oder 5 Sträucher als Gruppe gem. Pflanzenlisten der Hinweise zu pflanzen. Flächen mit festgesetzten Pflanzbindungen (aus Stellplätzen oder Planzeichnung) können hierauf angerechnet werden.

Pro 10 oberirdischer PKW–Stellplätze ist im Industriegebiet ein Laubbaum 1. Wuchsordnung auf den oder am Rand der Stellplatzflächen gemäß Pflanzliste der Hinweise zu pflanzen und zu unterhalten. Mindestgröße der Bäume 18 – 20 cm Stammumfang. Die planlich festgesetzten, zu pflanzenden Bäume können darauf angerechnet werden.

Die „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in aktueller Fassung sind für die Pflanzung der Laubbäume im Bereich der Stellplätze verbindlich einzuhalten, insbesondere in Bezug auf den durchwurzelbaren Raum.

1.9.3 Private Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

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

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

Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Die Planbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitun-

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

1.9.4 Gehölzarten und Qualitäten für Pflanzfestsetzungen

Es sind für die festgesetzten Pflanzbindungen die folgenden Pflanzenarten zulässig:

Pflanzliste I für Baumpflanzungen:

Mindestqualität der Bäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang mind. 16/18 cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Pyrus Pyraister</i>	Wildbirne
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogel-Kirsche
<i>Fraxinus excelsior</i>	gewöhnliche Esche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche		

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden

Pflanzliste II für Sträucher:

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

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

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

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

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

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

1.9.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Allgemeines

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt von Strauchpflanzungen in einer Höhe von 3 m bis 5 m, je nach Gehölzart.

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

Pflanzbarkeit von Gehölzen

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

Fremdländische Gehölze

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2,5 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

2. Textliche Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

2.1 Sonstige Hinweise

Pflanzenempfehlungen

Weitere standortheimische Bäume, die empfohlen sind:

<i>Acer platanoides</i>	–	Spitzahorn, in Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	–	Bergahorn, in Sorten
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche, in Sorten
<i>Craetagus laevigata</i> und <i>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 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> –	Geweihbaum
<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 Mehlsbeere
<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.

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 Tirschenreuth zu stellen.

Starkniederschläge (zum Teil von außerhalb zufließendes) wild abfließendes Oberflächenwasser

Gemäß der HiOS-Karte befinden sich im Planungsbereich potentielle Fließwege bei Starkregen. Dadurch kann von Westen wild abfließendes Oberflächenwasser in das Gebiet gelangen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil des höher liegenden Grundstücks behindert werden (etwa durch eine Auffüllung) (siehe dazu § 37 Abs. 1 WHG). Im Südosten verlässt das aus dem Gebiet austretende wild abfließende Oberflächenwasser das Grundstück. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf auch nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf eine andere Weise verändert werden (siehe dazu § 37 Abs. 2 WHG).

Im Zuge der Bauleitplanung wurde deswegen eine Grünfläche im Westen und Süden des Plangebiets festgelegt (zugleich Anlage einer Heckenstruktur) welches den geregelten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers reguliert.

Es wird empfohlen, allgemein zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßen-OK zu legen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Grund- und Schichtwasser

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellerschosses entsprechend anzupassen.

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

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

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 Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen. Für die Lagerung von Öl sind die entsprechen den gesetzl. Vorschriften zu beachten.

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.

Brandschutz / Kreisbrandrat

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.

Ausreichende Löschwasserversorgung:

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

Der Grundsatz an Löschwasser durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Bau- bzw. Industriegebietes ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 „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 bei mind. 48 m³/Std. für einen Zeitraum von 2 Stunden auszubauen. Laut MIndBauRL werden je nach Brandabschnittsgröße und Bauausführung Löschwassermengen zwischen 96 und 192 m³/h für zwei Stunden gefordert. Zur Erzielung o.g. Löschwassermengen dürfen neben bereits bestehenden Hydranten auch alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m 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. Die verbleibenden Hydranten sollten in einem Abstand von 80 bis 100 m errichtet werden.

Mindestens 1/3 der Hydranten sollten als Überflurhydranten ausgeführt werden. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat oder dessen Vertreter gegenzuzeichnen.

Löschwasserbedarf:

Für Industriebauten ist der Löschwasserbedarf im Benehmen mit der Brandschutzdienststelle unter Berücksichtigung der Flächen der Brandabschnitte oder Brandbekämpfungsabschnitte sowie der Brandlasten festzulegen. Hierbei ist auszugehen von einem Löschwasserbedarf über einen Zeitraum von zwei Stunden

- von mindestens 96 m³/h bei Abschnittsflächen bis zu 2.500 m² und
- von mindestens 192 m³/h bei Abschnittsflächen von mehr als 4.000 m².

Zwischenwerte können linear interpoliert werden. Bei Industriebauten mit selbsttätiger Feuerlöschanlage genügt eine Löschwassermenge für Löscharbeiten der Feuerwehr von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von einer Stunde.

Seitens des technischen Bauamtes wurde eine Hydrantenmessung in der Ludwig-Erhard-Straße mit dem Ergebnis 115,0 m³/h bei 2 bar und 124 m³/h bei 1,4 bar vorgelegt. Die geforderte Löschwassermengen nach der Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau (MIndBauRL) liegt wie o. beschrieben zwischen 96 und 192 m³/h für zwei Stunden. Die Werte der durchgeführten Messung befinden sich innerhalb dieser Vorgaben.

Eine brandschutztechnische Freigabe erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

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

Drainagen, soweit vorhanden, dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden bzw. sind nach Ende der Baumaßnahmen wieder ordnungsgemäß herzustellen.

Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung

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

Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

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

Lichtemissionen:

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

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

Es sollten immer die Leuchtkörper mit der vor Ort geringstmöglichen Helligkeit verwendet werden. Denn mit der Helligkeit steigt die Sichtbarkeit und Anlockwirkung eines Leuchtkörpers. Der Betrieb der Lampen ist auf die unbedingt erforderlichen Zeiten zu begrenzen. Bei vorhandener Beleuchtung ist zu prüfen, ob eine Abschaltung z.B. in der zweiten Nachthälfte möglich ist (z. B. bei Anstrahlung von Gebäuden), insbesondere im Sommerhalbjahr (Flugaktivität der Insekten).

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

Bei Beleuchtungen im Außenbereich dürfen aus Gründen des Artenschutzes die Strahlen ausschließlich auf den Boden gerichtet sein (keine Abstrahlung in den Himmel). Dies ist bei der Neuanbringung von Beleuchtungen zu beachten.

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

Bodendenkmalflegerische Belange

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde

gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

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

Art. 8 (2) BayDSchG:

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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gern. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Staatliches Bauamt

Allgemeines:

Das Straßengrundstück der Bundesstraße 299 darf nicht überbaut, überschüttet oder bepflanzt werden.

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

Anbauverbotszone:

Der Abstand baulicher Anlagen vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße 299 muss außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt mind. 20 m betragen.

Der betreffende Abstand gilt auch für Werbeanlagen. Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen, Stellplätzen und deren Bepflanzung erteilt werden.

Werbeanlagen:

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen jeglicher Art ist zunächst, unabhängig von deren Standort, anhand § 33 StVO im Einzelfall von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beurteilen.

Die vorgenannten Regelungen zum Anbauverbot sind darüber hinaus zu beachten. Eventuelle Hinweisschilder/Werbeanlagen sind gesondert zu beantragen.

Beleuchtungsanlagen:

Eine eventuelle Beleuchtung ist so anzubringen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 299 ausgeschlossen ist.

Außerhalb der Ortstafel (VZ 310) müssen feststehende Hindernisse (z.B. Stahlrohre mit einem Durchmesser > 76,1 mm und einer Wandstärke > 2,9 mm zur Zaunbefestigung, Bäume

etc.) den gemäß den RPS 2009 in Abhängigkeit der Böschungshöhe geltenden Mindestabstand vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 299 aufweisen.

Autobahn GmbH des Bundes

Werbeanlagen:

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Werbeanlagen unterliegen ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes und sollten mit ausführlichen Unterlagen gesondert vom jeweiligen Bauantrag beantragt werden.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Autobahn:

Längs der Bundesautobahn besteht eine 40 m Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), sowie eine 100 m Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Innerhalb der 40 m Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen keine Hochbauten errichtet oder Abgrabungen bzw. Aufschüttungen größeren Umfangs durchgeführt werden.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Diese beiden Zonen gelten auch an den Anschlussstellenästen.

Für konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone bedarf es einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt. Bauvorhaben, die nicht den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen, bedürfen der Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Stellplätze:

Stellplätze innerhalb der 40 m Bauverbotszone dürfen nicht überbaut oder überdacht werden. Dies gilt auch für Einkaufswagenboxen und sämtlicher Nebenanlagen.

Beleuchtungsanlagen:

Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A93 nicht geblendet werden.

Hinweise zur Einzäunung und Grenzsteinen:

Die Grundstücke sind gegenüber der Autobahn hin ohne Tor- und Türöffnung einzuzäunen.

Soweit Grenzsteine längs der Bundesautobahn A93 im Zuge der Bauarbeiten vorübergehend beseitigt werden, müssen diese auf Kosten des Bauwerbers unter Hinzuziehung des zuständigen Vermessungsamtes wieder gesetzt werden. Werden Grenzsteine in ihrer Lage gefährdet oder beschädigt, ist das zuständige Vermessungs- oder Katasteramt zu unterrichten. Der Pflichtige hat die zur Grenzerstellung erforderlichen Arbeiten nach Weisung der zuständigen Stelle ausführen zu lassen. Entsprechendes gilt für Messzeichen der Straßen-

bauverwaltung, zu unterrichten ist die Autobahnmeisterei Windischeschenbach (Telefon 09681- 9202 0).

Mögliche Blendwirkung durch Photovoltaikmodule:

Für die Errichtung einer Photovoltaikanlage ist zu prüfen, ob durch Reflektionen eine Blendung des Autobahnverkehrs entstehen könnte. Hierbei wird anhand des genauen Lageplans mit Dachauslegung und Position der PV-Paneele festgestellt, ob ein Blendgutachten erforderlich ist.

Ein möglicher Nachweis, dass eine Blendung auf den Autobahnverkehr ausgeschlossen werden kann, wird somit auf das Genehmigungsverfahren verlagert.

Bergamt Nordbayern

Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.