

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

GE und GBF „Tirschenreuther Straße -
Kreisverkehr B 15/B 299“

1. Änderung



Stadt Mitterteich

Landkreis Tirschenreuth

Regierungsbezirk Oberpfalz

Textliche Festsetzungen und Hinweise (Teil B und C)

Fassung: 02.12.2024

Änderungen gegenüber der bisher wirksamen Satzung in rot

Teil B: Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich gliedert sich gemäß Planzeichnung in der vorliegenden Fassung in

- ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO,
- eine Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 5 BauGB, Zweckbestimmung *Ret-tungswache*
- öffentliche Verkehrsflächen sowie
- öffentliche Grünflächen.

1.1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

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

Zulässig sind:

1. nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

~~Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig.~~

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 8 Abs. 3 BauNVO:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Sie müssen in baulichem Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude stehen.

Für diese Wohnungen ist im Rahmen der Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass dort die einschlägigen Immissionsrichtwerte (Lärmgrenzwerte) der TA Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (*Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm*) vom 26.08.1998 – eingehalten sind.

Es wird eine maximale Obergrenze von 200 m² Wohnfläche je Nutzungseinheit festgesetzt. Diese darf nicht vor Inbetriebnahme des Gewerbebetriebes genutzt werden. Mit Aufgabe der gewerblichen Nutzung erlischt das Recht zur Wohnnutzung. Eine Entkoppelung durch Teilung ist unzulässig.

Die sonstigen nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

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

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

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenzen des jeweiligen Grundstücks) 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 Tag/Nacht pro m ² , ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren						
Teilfläche	Fläche in m ²	Kontingent in dB(A)		Sektor	Zusatzkontingent in dB(A)	
		Tag	Nacht		Tag	Nacht
TF 1	936	63	50	A	0	0
TF 2	1037	63	50	B	5	6
TF 3	1088	63	50	C	5	1
TF 4	952	63	60	D	5	14
TF 5	1175	63	60	E	0	0
TF 6	2038	63	60			
TF 7	2378	64	50			
TF 8	1180	60	50			

Für die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente der Flächen in der Tag- und Nachtzeit.

Sektor	Anfang	Ende
A	17,8	70,5
B	70,5	97,9
C	97,9	210,6
D	210,6	290,5
E	290,5	17,8

Die Gradeinteilung erfolgt in Altgrad (Vollkreis = 360°; Norden = 0/360°, Osten = 90°, Süden = 180°, Westen = 270°). Die Sektoren verlaufen im Uhrzeigersinn.

Referenzpunkt UTM32	X	Y
Koordinaten	733430,6	5537336,6

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

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 der Summation gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 sind zum Schutz vor Außenlärm technische Vorkehrungen nach der jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109 zu treffen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

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

Während der Öffnungszeiten können Sie auch bei der Verwaltung der Stadt Mitterteich eingesehen werden.

1.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf – Rettungswache (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig in der Gemeinbedarfsfläche sind Rettungswachen sowie die dazugehörigen Ausbildungseinrichtungen.

1.1.4 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Die Flächen sind in Grünflächen folgender Zweckbestimmungen gegliedert:

Öffentlichen Grünfläche - Zweckbestimmung: naturnaher Regenrückhalteteich

Zweckbestimmung: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gliedernde Grünflächen

Auf die grünordnerischen Festsetzungen unter Ziff. 2.9 wird verwiesen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird für die in der Planzeichnung ausgewiesene Gewerbegebiete eine Grundflächenzahl von 0,8 i.S.d. § 19 BauNVO festgesetzt.

1.2.2 Baumassenzahl (BMZ)

Für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Gewerbegebiete wird eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 i.S.d. § 21 BauNVO festgesetzt.

1.2.3 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

1.2.3.1 Höhenlage

Die Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Geländeoberfläche im Gewerbegebiet getroffen. Das Höchstmaß der möglichen Geländegestaltung ist dem Punkt 2.5 der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

1.2.3.2 Gebäudehöhe

Maßgebend für die zulässige Gebäudehöhe sind die in der Planzeichnung festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen. Die Höhe wird gemessen von der hergestellten Geländeoberfläche bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika).

Bei Betriebsgebäuden darf die Oberkante der baulichen Anlagen auf 20 % des Baulandes der jeweiligen Parzelle auf maximal 20 m Höhe überschritten werden. Die Festsetzungen zu Dachformen und Neigungen sind weiterhin bindend.

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

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.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

1.3.1 Betriebs- und Verwaltungsgebäude

Abweichende offene Bauweise (a): In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig. Sie haben gegenüber von öffentlichen, gliedernden Grünflächen einen Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

1.3.2 Wohngebäude

Im GE müssen frei stehende Wohngebäude i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter einen Mindestabstand von 8 m gegenüber den benachbarten Grundstücken aufweisen. Gegenüber von öffentlichen Grünflächen kann dieser Abstand auf 3 m reduziert werden. Ansonsten gelten die Regelungen der BayBO.

1.3.3 Abstandsflächen / Bezugspunkt / Grenzbebauung

Für die Ermittlung der Abstandsflächen sowie für Grenzbebauung gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Unterer Bezugspunkt zur Berechnung der Wandhöhen zur Ermittlung der Abstandsflächen gem. (Bayerische Bauordnung) ist **vorrangig zur BayBO** das hergestellte Gelände. ~~Auf den Punkt 1.5 (Geländegestaltung) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.~~

1.3.4 Freiflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im GE sind Nebenanlagen, insbesondere Einrichtungen zur Betreuung von Lagerflächen, zulässig (§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig ist eine Befestigung von Flächen für die Erstellung von Stellplätzen, Lagerflächen, Werkhöfe, Zufahrten und Zugänge.

1.4 Zahl der zulässigen Geschosse von Wohngebäuden

Im GE sind für Wohngebäude i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO maximal 2 Vollgeschosse bei den Hauptgebäuden zulässig.

1.5 Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen sind an den Grenzen des Geltungsbereiches einzuhalten.

~~Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.~~

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

1.6 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit den Zweckbestimmungen *Fußweg* und *Feldweg* festgesetzt.

Die genaue Lage der Verkehrsflächen ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

1.7 Ruhender Verkehr

Der Stellplatznachweis für Betriebsgrundstücke ist entsprechend der Art und dem Maß der baulichen Nutzung gemäß Art. 47 BayBO zu erbringen. Auf die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom

30. November 1993 (GVBl S. 910), zuletzt geändert durch § 2 V v. 08.07.2009, 332, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Der Stauraum vor Garagen muss mindesten 5 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie betragen.

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

1.8.1 Dächer

Als Dacheindeckungen sind unbeschichtete Kupfer-, Blei- oder Zinkdeckungen nicht zulässig.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Technische Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie.

1.8.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.

Leuchtreklamen mit Blink- und Wechsellicht sind unzulässig.

Es darf keine Blendwirkung auf die Tirschenreuther Straße oder die B 15/ B 299 entstehen.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen

1.9.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz

Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten), mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge, wassergebundene Decken oder Schotterrasen sowie wasserdurchlässiges Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

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

1.9.2 Grünflächen mit Zweckbestimmung naturnaher Regenrückhalteteich

Rückhaltebecken sind in Erdbauweise zu erstellen, versiegelte Anlagenteile zur Vorbehandlung und überirdische Bauteile oder Nebengebäude sind nur auf einer Grundfläche von bis zu 10 m² zulässig. Zulässig sind nur Rückhaltebecken in Erdbauweise mit einer wasserundurchlässigen Böschungsbefestigung oder Dichtbahn mit Erdüberdeckung. Ablauf und Sohle des Beckens sind so auszubilden, dass eine rechnerische Restwassertiefe von 20 cm verbleibt.

1.9.3 Gliedernde Grünflächen und Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

Geländeveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Fläche ist als Biotopfläche dauerhaft durch Pflegemahd zu erhalten.

Unterirdische Leitungen sind nur bei Wiederherstellung der natürlichen Oberfläche der Biotopfläche zulässig. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Dünger ist nicht zulässig. Eine dauerhafte Bepflanzung mit Gehölzen ist nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt zulässig.

In der gliedernden öffentlichen Grünfläche an der Tirschenreuther Straße Ecke Erschließungsstraße sind gemäß Planzeichnung Bäume gemäß Pflanzliste 1 und 2 anzupflanzen. Diese sind

dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Auf die Freihaltung der notwendigen Sichtdreiecke aus Gründen der Verkehrssicherheit ist zu achten.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Südwesten des Geltungsbereiches dienen der Einbindung der Bauflächen in Natur und Landschaft sowie der Randeingrünung.

Die Fläche im Bereich des nachrichtlich dargestellten Biotops dient als Art Puffer der gliedernden Grünfläche hin zur angrenzenden Baufläche.

Innerhalb dieser Flächen sind Sträucher gemäß der Pflanzliste 3 anzupflanzen.

1.9.5 Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken, Grünflächenanteil (Mindestbegrünung)

Im GE sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt jeweils 10 % der gesamten Parzelle. Die privaten Freiflächen sind, soweit sie nicht für betrieblich notwendig befestigte Flächen benötigt werden, zu begrünen.

Zulässig sind nur Vorhaben , bei denen mit Vorlage des Bauantrages ein Eingrünungsplan eingereicht wird.

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

Pro 10 oberirdischen PKW – Stellplätzen ist ein Laubbaum 1. Wuchsordnung zu pflanzen und zu unterhalten.

Pro 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum oder 5 Sträucher als Gruppe gem. Pflanzliste 1 und 2 zu pflanzen.

1.9.6 Pflanzenlisten

1.9.6.1 Pflanzenliste 1:

Pflanzenliste Bäume, Stammumfang mind. 18/20 cm als Hochstamm:

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

1.9.6.2 Pflanzenliste 2:

Pflanzenliste Bäume Stammumfang mind. 16/20 cm als Hochstamm:

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

1.9.6.2.1 Pflanzenliste 3:

Sträucher: Mindestqualität der Sträucher: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe.

<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>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

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

1.9.7 **Sonstige grünordnerische Festsetzungen**

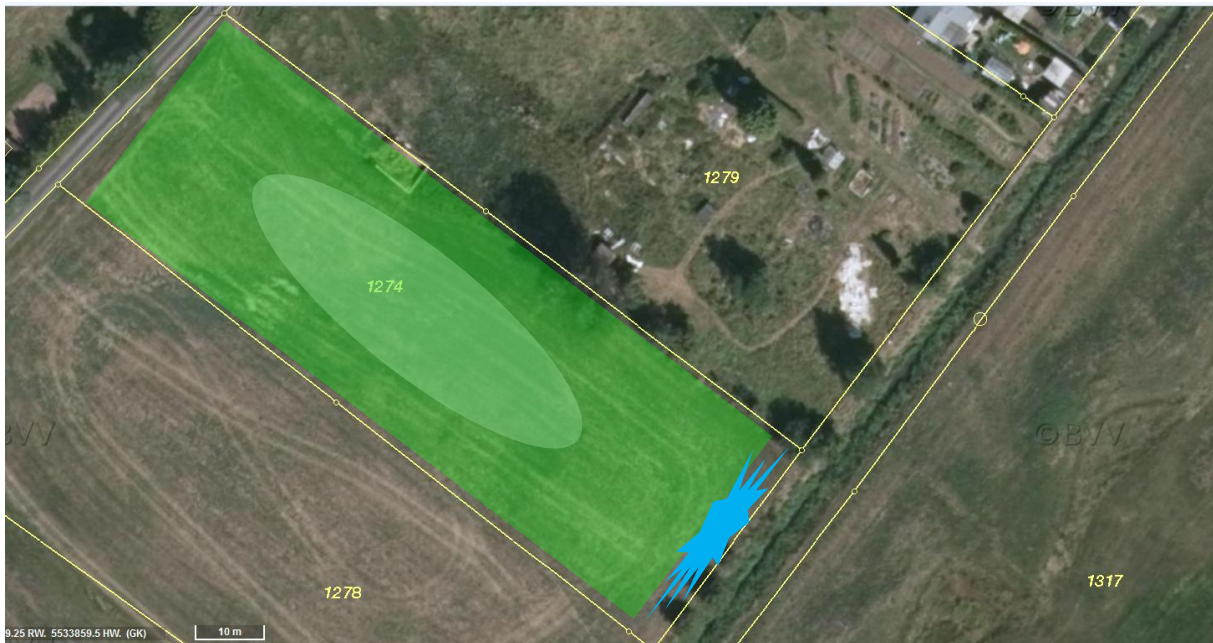
Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die 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 bis 5 m, je nach Gehölzart.

1.9.8 Festsetzung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Ausgleich für das Biotop nach § 30 Abs. 4 BNatSchG

Der Ausgleichsflächenplan Flur Nr. 1274, Gemarkung Mitterteich, ist als Vermeidungsmaßnahme nach europäischer Artenschutzbestimmungen sowie als Ausgleich für das Biotop vor Bebauung des Gewerbegebiets umzusetzen.

Auf der Fläche sind Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung nicht zulässig.

Die Fläche ist als Extensiv- und Feuchtwiese zu entwickeln (grün in der Plandarstellung) und dauerhaft durch Pflegemahd zu erhalten. Auf der Fläche ist eine zentrale flache, mähhare Mulde anzulegen. Am Ufer des Seibertsbaches sind Uferabflachungen und ein extensiv gepflegter Ufersaum anzulegen (blau in der Plandarstellung):



Luftbild mit Darstellung der Vermeidungsmaßnahme und dem Ausgleich für das Biotop auf Flur Nr. 1274, Gemarkung Mitterteich

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

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffs in Natur und Landschaft wird gem. § 9 Abs.1a BauGB vom Ökokonto der Stadt aus Flur Nr. 713, Gemarkung Mähring, Gemeinde Mähring, eine Fläche von 10.540 m² festgesetzt. Aufgrund der ökologischen Verzinsung von 21 % werden von der festgesetzten Ökokontofläche insgesamt 8.325,6 m² abgebucht.

Diese Ausgleichsfläche wird allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Die im Ökokonto festgesetzten Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Textliche Hinweise (Teil C)

Bauanträge / Höhenentwicklung

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertige Gelände stets genau darzustellen.

Biotopfläche

In der Planzeichnung ist eine biotopartige Fläche nachrichtlich dargestellt. Diese Fläche ist zum Zeitpunkt der Planfassung nicht amtlich als gesetzlich geschützt kartiert, ein Teilbereich entspricht jedoch dem § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG zum Zeitpunkt der Planfassung.

Die vorhandene Biotopfläche (Grünfläche) ist soweit als möglich zu erhalten, der offene Graben ist zu belassen und soll Richtung Süden bis zum Wendehammer erweitert werden. Die Oberflächenentwässerung ist in den Graben einzuleiten. Für die Durchführung dieser Maßnahme ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Die vorhandene Biotopfläche darf nicht mehr als erforderlich beeinträchtigt werden, während der Bauzeit ist die Fläche eindeutig zu kennzeichnen und darf nicht als Lagerfläche etc. verwendet werden. Der offene Graben ist naturnah zu belassen bzw. zu gestalten, er darf nicht befestigt werden (auch keine Sohlbefestigung). Die Fläche ist als extensives Strukturelement zu erhalten und in Abstimmung mit der UNB zu pflegen.

Näheres zur Ableitung des auf der angrenzenden Baufläche anfallenden Niederschlagswassers siehe Punkt „Schichten- und Hangwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser“.

Pflanzungen und Nutzungen im Bereich von Leitungstrassen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Innerhalb der nachrichtlich dargestellten Schutzzonen der Leitungstrassen sind Bauarbeiten, der Einsatz von Baumaschinen sowie Veränderungen des Niveaus nur eingeschränkt bzw. unter bestimmten Sicherheitsvorkehrungen möglich.

Denkmalpflege / Archäologische Bodenfunde (Bodendenkmäler)

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten dennoch welche aufgefunden werden, sind die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten.

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im Hinblick auf die Anforderungen bei Bebauungen wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

In diesem Zusammenhang wird auch zur Klärung der Baugrund-, Grundwasser- und Sickerwasserhältnisse die Einschaltung eines Bodengutachters empfohlen.

Bergbau

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass in der Umgebung des Vorhabens alter Bergbau dokumentiert ist. Das Vorhandensein weiterer hier nichttrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei den einzelnen Baugrunduntersuchungen und der Untersuchung des Untergrundes muss ein möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden. Des Weiteren ist beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus (z.B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen, Auffüllungen etc.) zu achten und die Baugruben von einem Sachverständigen abnehmen zu lassen. Bei Hinweisen auf alten Bergbau ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Schichten- und Hangwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinträge und der Einbau von weißen Wannern empfohlen. Bei Unterkellerungen oder beim Bau von Kellergeschossen ist damit zu rechnen, dass im Planungsgebiet bei Schneeschmelze oder Starkregen Wasser abfließen kann.

Entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen oder Feuchtschäden sind erforderlich. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Terrassenbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen ist dies zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen, sodass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadloße Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem künftigen Baugebiet darf nicht auf Bundesstraßengrund und nicht in vorhandene Entwässerungseinrichtungen der Bundesstraße B 299 abgeleitet werden.

Für die Parzelle, die direkt an die Biotopfläche angrenzt, besteht die Möglichkeit einer offenen Einleitung des Oberflächenwassers in die Biotopfläche. Hierzu sind ggf. Auffüllungsarbeiten im Bereich der Parzelle erforderlich. Gemäß der Erschließungsplanung ist für die Regenwasserab- leitung dieser Parzelle eine einzelne Haltung mit einer direkten Einleitung in das festgesetzte Regenrückhaltebecken vorgesehen. Diese Haltung muss im Zuge der Erschließung nicht zwin- gend zeitgleich mit hergestellt werden, sondern kann auch nachträglich, bei Vorliegen eines detaillierten Entwässerungsplanes der Parzelle, mit errichtet werden.

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist bei Beachtung der Technischen Regeln zum schad- losen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 nach § 46 WHG in Verbindung mit Art. 29 BayWG und der "Niederschlagswas- serfreistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, er- laubnisfrei möglich und der Ableitung vorzuziehen. Die Ableitung in ein oberirdisches Gewässer ist bei Beachtung der Technischen Regeln (TREN OG) nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 BayWG erlaubnisfrei möglich, sofern eine Versickerung nicht möglich ist. Für nicht erlaubnis- freie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt zu stellen.

Zur Grundwasserneubildung und zur Entlastung des Entwässerungssystems wird eine breitflä- chige Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser, soweit es die Untergrundver-

hältnisse erlauben, empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine punktuelle Versickerung zu empfehlen.

Ist eine flächenhafte Versickerung (z.B. breitflächige Versickerung oder Versickerung über Versickerungsmulden) nicht möglich, ist eine linienhafte Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Unterirdischen Versickerungsanlagen ist, zum Schutz von Boden und Grundwasser, in jedem Falle eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten. Die punktuelle Versickerung über einen Sickerschacht ist nur möglich, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte oder linienförmige Versickerung ausschließen.

Es wird dringlich empfohlen, Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und den Einbau von Regenwasserzisternen vorzusehen. Diese können zur Gartenbewässerung sowie zur Grauwassernutzung dienen und genutzt werden.

Schmutzwasser wird über ein gemeindliches Abwassersystem entsorgt. Bei Entwässerung von Ebenen unter der für die Bauparzelle angegebenen Höhenkote ist die Rückstauenebene des Kanals zu berücksichtigen (Straßenoberkante) und eine Entwässerung gem. Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen unter der angegebenen Höhenkote durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauenebene zu heben.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöllagerung) sowie Aufgrabungen und Bohrungen zur Erdwärmenutzung sind dem Landratsamt Tirschenreuth (Sachgebiet Wasserrecht) vorher anzuzeigen, da hier weitere Anforderungen auf Grundlage der Wassergesetze (WHG, BayWG, VAwS) möglich sind oder wasserrechtliche Genehmigungen unabhängig anderer Rechtsbereiche erforderlich sein können. Entsprechende Formulare können kostenfrei auf www.kreis-tir.de bezogen werden.

Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Versorgungsträger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

Nach Angaben der Bayernwerk AG, müssen im überplanten Bereich Niederspannungskabel verlegt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, um die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit zu gewährleisten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Im Bereich der Ferngasleitung DN 300 der Ferngas Netzgesellschaft (FGN) ist das Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ der Open Grid Europe GmbH zu beachten, dem Anregungen und Hinweise zu entnehmen sind. In diesem Zusammenhang weist die PLEdoc GmbH auf folgendes hin:

- Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden.
- Im Endausbau von Straßen darf eine Rohrscheitel-Überdeckung von 1,0 m nicht unterschritten werden. Andererseits sollte eine Deckung von mehr als 2,0 m nicht vorhanden sein.
- Der im Projektbereich angeordnete Schilderpfahl (SPF) mit Messkontakten (SMK) muss aufgrund des Bauvorhabens ggf. versetzt werden. Wir weisen darauf hin, dass ein Versetzen der vorgenannten Leitungseinrichtungen nur durch das Fachpersonal der Open Grid Europe GmbH erfolgen darf.
- Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen nur in einem lichten Abstand von 2,5 m rechts und links neben der Leitung angepflanzt werden. Anzustreben ist ein Pflanzabstand außerhalb des Schutzstreifens, damit bei einer Aufgrabung der entsprechenden Leitung zu Reparatur- und Wartungszwecken das Wurzelwerk nicht geschädigt wird.

Immissionsschutz

Die im Gebiet zulässigen Wohnungen sind Geräuschimmissionen sowohl aus dem Gewerbegebiet selbst (Gewerbelärm) als auch von der südlich vorbeiführenden Bundesstraße B 299 (Verkehrslärm) ausgesetzt. Hinsichtlich des Gewerbelärms gelten für sie die Immissionsrichtwerte der Nrn. 6.1 Buchstabe b) und 6.2 TA Lärm. Diese Werte sollten auch für die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden.

Der in den Festsetzungen geforderte schalltechnische Nachweis **für Betriebsleiterwohnungen** kann insbesondere durch die Vorlage eines Untersuchungsberichts eines entsprechend qualifizierten Gutachterbüros erfolgen. Werden zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte Schallschutzmaßnahmen erforderlich, können diese als aktive (Abschirmungen) oder als passive (Schallschutzfenster, ggf. mit Lüftungseinrichtungen) Maßnahmen ausgeführt werden.

~~Aufgrund der nördlich des Geltungsbereiches vorhandenen allgemeinen Wohngebiete sind Gewerbebetriebe, die auf Grund ihres Emissionspotentials erheblich störend auf ihre Umgebung einwirken nicht zulässig. Hierzu zählen insbesondere Betriebe mit LKW-Fahrverkehr und sonstigen „lauten“ Aktivitäten (Ladevorgänge, ...) im Freien zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr). Den Bauwerbern wird empfohlen, bei störenden Betriebsarten vorrangig auf die Flächen im südlichen Teil des GE-Gebiets abzustellen. Auf die Möglichkeiten einer Eigenabschirmung hin zu den schutzwürdigen Wohnnutzungen wird verwiesen. Gegebenenfalls ist bei Nachtbetrieb ein schalltechnischer Nachweis zur Gebietsverträglichkeit im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens notwendig.~~

Maßgebliche und relevante Immissionsorte im Einwirkungsbereich der Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung können bereits oder zukünftig durch Gewerbelärm vorbelastet sein bzw. werden (planerische Zusatzbelastung). Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt.

Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, ins-besondere DIN-Vorschriften können bei der Stadt Mitterteich - Kirchplatz 12 - 95666 Mitterteich zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

Die künftigen Bauwerber sind darauf hinzuweisen, dass die Parzellen 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.

Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung

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

Im Baugebiet ist 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.

Brandschutz

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, die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantenetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 1.600 l/min. Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Derzeit sind im Plangebiet keine Altlasten oder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das zuständige Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Erschließung

Direkte Grundstückszufahrten bzw. -zugänge zur freien Strecke der Bundesstraße B 299 (Ortsumgehung und Anschlussarm) dürfen nicht angelegt werden.