

Bebauungsplan

“Interkommunales Gewerbegebiet Mintraching/Barbing“ Teilbereich Mintraching mit integriertem Grünordnungsplan

Textliche Festsetzungen mit Hinweisen (Teil B u. C)



Gemeinde Mintraching

1. Bürgermeisterin Angelika Ritt-Frank

Friedenstr. 2

93098 Mintraching

Planverfasser:

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL

LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL 0941 463 709 - 0
FAX 0941 463 709 - 22
INFO@B-BARTSCH.DE

Fassung: 04.12.2017

Verfahren nach §§3 (2), 4 (2) BauGB

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der Geltungsbereich gliedert sich gemäß Planzeichnung in der vorliegenden Fassung in ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und öffentlichen Verkehrsflächen.

1.1.1 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) - § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet GEE dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

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

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO gilt:

Eigenständige Betriebe für Wärme- und/ oder Energieerzeugung aus tierischen Abfallprodukten bzw. Exkremte sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Motels etc.), sowie kombinierte Tank- und Rastanlage oder eigenständige Rastanlagen.

Nicht zulässig sind eigenständige Tankstellen (zulässig sind nur betriebszugehörige Tankstellen als Nebenanlage).

Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

- Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörper Teile oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden
- Kottrocknungsanlagen
- Anlagen zur Lagerung und chemischen Behandlung von gefährlichen Abfällen nach Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz vom 15.7.2006 (BGBl. I S. 1619)
- Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Wildtieren, Schweinen oder Rindern
- Anlagen zur Erzeugung von Biogas oder trockenfermentationsanlagen zur Vergärung von Bioabfällen

Räume und Gebäude für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO sind nicht zulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO gilt:

Die nach § 8 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

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

Ausnahmsweise kann die Grundflächenzahl mit Stellplätzen und deren Zufahrten sowie anderen befestigten Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, sofern diese Flächen der Überschreitung wasserdurchlässig ausgebildet werden.

1.2.2 Baumassenzahl (BMZ)

Für das in der Planzeichnung ausgewiesene Gewerbegebiet wird eine maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 i.S. des § 21 BauNVO festgesetzt.

1.3 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

1.3.1.1 Höhenlage (§9 Abs. 3 BauGB)

Die Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Geländeoberfläche im GEE getroffen. Das Höchstmaß der möglichen Geländegestaltung ist dem Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

1.3.1.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet **GEE** beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe baulicher Anlagen 15 m. Je Bauparzelle sind Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf maximal 20% der Fläche auf eine maximale Höhe von 20 m zulässig.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge, sowie Werbeanlagen und Fassadenelemente, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind. Ein Überschreiten durch Werbeanlagen und Fassadenelemente ist nicht zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der hergestellten Erdgeschoss-Fertigrohbodenhöhe (EFOK) bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika). Als unterer Bezugspunkt wird im **GEE** eine hergestellte Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFOK) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

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

1.4.1 Bauweise

Es wird eine abweichend offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Gebäudelänge von über 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes ist zulässig.

1.4.2 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 das hergestellte Gelände. Auf den Punkt 1.5 (Geländegestaltung) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

1.4.3 Freiflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen, insbesondere Einrichtungen zur Betreibung von Lagerflächen nach § 23 Abs. 5 i. V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden.

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

Entlang der Bundesautobahn und Bundesstraße wird auf die gesetzlichen Bestimmungen der nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellten Anbauverbotszonen hingewiesen.

1.5 Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen an den Außengrenzen der Geltungsbereiche sind einzuhalten. Dies gilt nicht für die Außengrenze im direkten Anschluss an den Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Mintraching/Barbing", Teilbereich Barbing auf dem Gebiet der Gemeinde Barbing.

Im Gewerbegebiet wird eine Geländeoberkante von max. 332,5 m festgesetzt. Ausnahmsweise kann nach § 31 BauGB eine Überschreitung von max. + 0,5 m zugelassen werden.

Es ist eine Überschreitung für Schutzwälle zulässig.

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 von der Bundesstraße B8 abgehend wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün und Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

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

1.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Fuß- und Radwege, sowie der Feldweg werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die genaue Lage der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

1.7 Immissionsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1 Blend- und Sichtschutz

Zur Bundesstraße 8 hin ist ein Sicht- und Blendschutz als bepflanzter Erdwall oder als Kombination Erdwall-Wand, oder als begrünte Wand zulässig. Es ist eine maximale Höhe von 3 m über dem nächsten Punkt der anschließenden Höhe der B8 zulässig.

Innerhalb der Bauverbotszone ist bei Ausbaubabsicht der B8 die bauliche Anlage auf Kosten des Grundstückseigentümers zu entfernen bzw. anderwertig zu erstellen.

1.7.2 Zulässige Schallemissionen

Im Gewerbegebiet zulässig sind Nutzungen, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenzen) abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 ent-

sprechend 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 in dB(A) pro m ² und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren ... | | | | |
|---|----------------------|-------|---|-------|
| Teilfläche | Kontingente in dB(A) | | Zusatzkontingente in dB(A) B: Südwesten bis Osten C: Osten bis Südosten | |
| | Tag | Nacht | Tag | Nacht |
| TF 1.1 | 64 | 55 | 6 | 10 |
| TF 1.2 | 65 | 52 | 6 | 10 |

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.

Anhand von schalltechnischen Gutachten ist bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben mit Ausnahme der Nutzung durch Büroräume 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.

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

1.8.1 Dächer

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur auf Dächern und an den Gebäudefassaden zulässig.

In der inneren Hälfte der Hauptbaukörper sind abweichende Dachformen zur Belichtung oder zur passiven Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Die innere Hälfte der Hauptbaukörper wird wie folgt definiert:

- Bezogen auf die Gesamtlänge der Hauptbaukörper muss ein Mindestabstand zu den Ortsgängen von 20 % der Gebäudelänge eingehalten werden.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie.

1.8.2 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Fassade, an Pylonen und an Fahnen zulässig.
2. Werbeanlagen an Fassaden sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.
3. Bei Leuchtreklamen sind Blink- und Wechsellicht unzulässig.
4. Fahnen sind nur zulässig:
 - Bis zu 3 Fahnen als Gruppe je Nutzungseinheit.
5. Pylone:
 - es ist max. 1 Werbepylon bis zu 20 m Gesamthöhe innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.

Bei Leuchtreklamen darf keine Blendwirkung auf die BAB3 entstehen.

1.8.3 Einfriedungen

Die Errichtung von Einfriedungen wird nicht zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung von Einfriedungen gelten folgende Festsetzungen:

Als Einfriedungen sind nur Metall-Stabgitterzäune und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Es ist eine Hinterpflanzung auf der Grundstücksseite vorzunehmen. Zulässig sind nur gedeckte, verzinkte, graue und grüne Zaunfarben. Der Mindestabstand zwischen Zaununterkante und Gelände beträgt 15 cm.

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 mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges 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.

1.9.2 Regenrückhaltebecken

Rückhaltebecken und -mulden sind in Erdbauweise zulässig.

1.9.3 Öffentliche, straßenbegleitende Grünflächen

Auf allen **straßenbegleitenden Grünflächen** sind Einrichtungen zum Oberflächenwasserrückhalt und zur Oberflächenwasserverdunstung und -versickerung ober- und unterirdisch zulässig. Flächen für Ein- und Ausfahrten in markierten Bereichen, Rettungszufahrten, Pflegewege und bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit den öffentlichen Straßen stehen und für dessen Funktionsfähigkeit notwendig sind, sind zulässig.

Die Fläche ist als Extensivwiese zu entwickeln und dauerhaft durch Pflegemahd zu erhalten.

1.9.4 Öffentliche, gliedernde Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den öffentlichen **gliedernden Grünflächen** sind Einrichtungen zum Oberflächenwasserrückhalt und zur Oberflächenwasserversickerung ober- und unterirdisch zulässig. Flächen für Ein- und Ausfahrten in markierten Bereichen, Fuß- und Radwege sowie Rettungszufahrten und untergeordnete bauliche Anlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen sind zulässig.

1.9.5 Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken, Grünflächenanteil, Schutz von festgesetzten Pflanzungen

Im Gewerbegebiet sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Die privaten Freiflächen sind, soweit sie nicht für betrieblich notwendig befestigte Flächen benötigt werden, zu begrünen.

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

Je angefangener 10 oberirdischen PKW – Stellplätzen ist ein Laubbaum 1. Wuchsordnung nach Pflanzenliste 1 zu pflanzen und zu unterhalten.

Pro 1.000 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum oder 5 Sträucher als Gruppe gem. Pflanzenlisten 1 bzw. 2 zu pflanzen. Flächen mit festgesetzten Pflanzbindungen (z.B. aus Stellplätzen oder Planzeichnung) können hierauf angerechnet werden.

1.9.6 Pflanzenlisten

1.9.6.1 Pflanzenliste 1:

Pflanzenliste Bäume I. und II. Ordnung

Mindest-Pflanzqualitäten:

Als straßenbegleitende Baumreihe: Hochstamm StU mind. 18-20 cm

ansonsten Hochstamm StU mind. 16-18 cm;

innerhalb Heckenpflanzungen als: v. Heister 100-150 cm

| | |
|---------------------------|-------------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rot-Buche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Gewöhnliche Esche |
| <i>Populus tremula</i> | Zitter-Pappel |
| <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche |
| <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |
| <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommer-Linde |

1.9.6.2 Pflanzenliste 2:

Pflanzenliste 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>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen* |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster* |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche* |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rhamnus frangula</i> | Faulbaum* |
| <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose, und weitere Wild-Rosen |
| <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball* |
| <i>Viburnum opulus</i> | Wasser-Schneeball* |

* Giftpflanzen gem. GUV-SI 8018 November 2006

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

1.9.7 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 sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

2. Anlagen

E1 Schalltechnische Untersuchung – Lärmkontingentierung (GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler) vom 12.01.2017

E2 Umwelttechnischer Bericht Nr. 73.15.1761 (IFB Eigenschenk GmbH) vom 12.10.2015 (erstellt für benachbarten Bebauungsplan „Sondergebiet Fahrsicherheitsanlage“)

E3 Geotechnischer Bericht Nr. 2015-0591 (IFB Eigenschenk GmbH) vom 17.11.2016

Hinweis: *Genannte Anlagen befinden sich als gesonderter und zusammengefasster Teil (Teil E) im Anhang.*

3. Textliche Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

Schmutz- und Niederschlagswasser

Bei der Entsorgung von Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen sind die Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah verdunstet, versickert oder verrieselt werden sollen. Eine Einleitung in die Kanalisation oder in ein Gewässer ist aufgrund fehlender Anlagen nicht möglich.

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. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Inwieweit eine flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser über eine geeignete Oberbodenschicht auf den Grundstücken möglich ist und ob ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung notwendig ist, sollte vorher auf Grundlage der Boden- und Grundwasserhältnisse von den Vorhabenträgern geklärt werden. Dazu wurde eine geotechnische und eine umwelttechnische Bewertung des Büros IFB Eigenschenk vorgenommen, die in Anlage Teil E beiliegt. Nach geotechnischem Gutachten erfüllen die Böden die Anforderungen an sickerfähige Böden.

Seitens des Bauwerbers ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück durchzuführen. Auf die „Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ sowie die Niederschlagsfreistellungsverordnung wird verwiesen. Es wird auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“(NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“(TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

Auf das Arbeitsblatt A 138 der ATV DVWK „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und das Arbeitsblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ wird verwiesen.

Ebenso wird empfohlen zur Verringerung des Niederschlagswassers flach geneigte Dächer und Flachdächer als begrünte Dächer auszubilden.

In den Detailplanungen zur Entwässerung der Flächen müssen die zeitweise sehr hohen Grundwasserstände berücksichtigt werden.

Auf den Grundwasserbemessungswasserstand von 328,64 m üNN + 0,2 m = 328,84 m üNN nach hydrologischem Gutachten des Büros IFB Eigenschenk vom 12.10.2015 (liegt in Anlage Teil E bei) wird hingewiesen.

Bei Auffüllungen darf nur unbelasteter Boden im hydraulischen Wirkungsbereich der Sickeranlagen zur Verwendung kommen.

Grundwasser

Da mit hoch anstehendem Grundwasser oder mit Schichtenwasser zu rechnen ist, wird 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 hingewiesen werden.

Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind § 19 g WHG, in Verbindung mit der AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionschutzrecht wird hingewiesen. Für die Lagerung von Öl sind die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

Wasserversorgung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind durch eine Wasserversorgungsleitung erschlossen.

Im Rahmen des Grundschutzes können für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bis zu 48 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Die genaue Menge kann erst nach Durchführung einer Rohrnetzberechnung im Rahmen der Ausführungsplanung ermittelt werden.

Bei einem Mehrbedarf an Löschwasser ist dieser über Brunnen sicherzustellen.

Die Anzahl, Lage und Ausführung der Hydranten ist im Benehmen mit der Gemeinde festzulegen.

Anbauverbotszonen

Die Anbauverbotszone von 40 m bzw. 20m zu Bundesautobahnen bzw. Bundesstraßen sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Es wird auf die Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) verwiesen. Bauliche Anlagen innerhalb dieser Zone sind bei Ausbauabsichten der BAB 3 bzw. der B8 auf Kosten des Grundstückseigentümers zu entfernen bzw. anderswertig zu erstellen. Innerhalb der Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 und 2 Fernstraßengesetz ist grundsätzlich nicht nur die Errichtung von Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges sondern auch die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art unzulässig.

Autobahndirektion Südbayern, BAB 3

Werbeanlagen, die auf die Autobahn ausgerichtet werden, werden der Dienststelle in einer gesonderten Planung zur Genehmigung vorgelegt.

Werbeanlagen die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn (auch außerhalb der 100 m Baubeschränkungszone) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit den Bauverboten und Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG hin geprüft werden. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung sind daher der Autobahndirektion Südbayern Dienststelle Regensburg hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen

Sind für das Planungsgebiet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, so können diesbezüglich keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

Landwirtschaftliche Belange

Die Bauwerber werden auf die im Planungsgebiet bestehende Zumutbarkeit von Immissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben bzw. Immissionen, die bei einer ordnungsgemäßen und ortsüblichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehen, hingewiesen.

Den angrenzenden Landwirten wird das Recht auf eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert.

Es muss sichergestellt sein, dass die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Grundstücken auch mit größeren landwirtschaftlichen Maschinen und Gespannen ungehindert möglich ist. Dies ist bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Kurzzeitige Behinderungen während der Bauausführung

sind mit den betroffenen Landwirten abzustimmen. 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.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden (z.B. Schattenwirkung, Laubfall, Wurzeln, usw.).

Zugänglichkeit von Normblätter / Richtlinien / Regelwerke

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

Auch besteht die Möglichkeit Normblätter, Richtlinien bzw. Regelwerke auf die in dieser Satzung verwiesen wird, bei der Gemeinde Mintraching, bzw. am Landratsamt Regensburg während der üblichen Dienststunden einzusehen.

Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Mintraching zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,) mit Stand vom 17.08.2011 sowie dem digitalen Geländemodell durch Befliegung der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Stand 2011) erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.

Immissionsschutz

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Landratsamt Regensburg Technischer Umweltschutz, Altmühlstraße 3, 93059 Regensburg zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

Darüber hinaus werden zum weitergehenden Schutz der Nachbarschaft, auch bei Einhaltung der zur Verfügung stehenden Immissionsrichtwertanteile, folgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.

- Technische Anlagen und Aggregate sollten in, den nächstgelegenen Immissionsorten, abgewandten Bereichen von Gebäuden situiert und ausgerichtet werden (im Regelfall nach Norden).
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen im Freien ausgenutzt werden.

Altlasten

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischen zu lagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials und die weitere Vorgehensweise mit dem Landratsamt Regensburg geklärt ist.

Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Leitungsträger 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.

Bodenschutz

Der getrennt gelagerte Oberboden darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als acht Wochen zu begrünen.

Denkmalschutz

Das überplante Gebiet befindet sich auf dem Bodendenkmal D-3-7039-0669 (Vorgeschichtliche Siedlung). Deshalb ist es zwingend erforderlich, dass die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege an den weiteren Planungen frühzeitig beteiligt wird