



Gemeinde Obertraubling
Josef-Bäumel-Platz 1
93083 Obertraubling

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Industriegebiet Baumschulenstraße“


Textliche Festsetzungen und Hinweise

09.04.2018



Projekt-Nr.: 560002

Verfasser:

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1 Bauliche Nutzung	3
1.1 Art der baulichen Nutzung	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung	3
1.3 Überbaubare Grundstücksfläche	3
1.4 Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte	3
2 Bauweise	3
3 Abstandsflächen	4
4 Gestaltung der baulichen Anlagen	4
5 Auffüllungen und Abgrabungen	4
6 Stellplätze	4
7 Einfriedungen	5
8 Werbeanlagen	5
9 Niederschlagswasser	5
10 Schallschutz	5
10.1 Aktiver Schallschutz	5
10.2 Geräuschkontingente nach DIN 45691	5
11 Grünordnung	6
11.1 Erhaltung von Gehölzbeständen	6
11.2 Anpflanzungen von Gehölzen	6
11.3 Regenrückhaltebecken	7
12 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz	7
12.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	7
12.2 Maßnahmen zum Artenschutz	9
TEXTLICHE HINWEISE	10
1 Baugrund	10
2 Altlasten	10
3 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche	10
4 Hinweise zum Niederschlagswasser	11
5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	11
6 Landwirtschaft	11
7 Hinweise des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege	11
8 Brandschutz	12
9 Hinweise des staatlichen Bauamts Regensburg	12
10 Hinweise der Bayerwerk Netz GmbH	12

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Industriegebiet (GI) nach § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zulässig sind Nutzungen nach § 9 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:

Grundsätzlich ausgeschlossen sind:

- Nutzungen nach § 9 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter);
- Betriebe und Anlagen, die der atomrechtlichen Genehmigung bedürfen;
- Betriebe und Anlagen, deren Produkte der Beurteilung nach dem Sprengstoffgesetz unterliegen;
- Betriebe und Anlagen zur Gewinnung von Roheisen oder Nichteisenrohmetallen;
- Anlagen zur Destillation oder zum Raffinieren von Erdöl oder Erdölzerzeugnissen auf der Grundlage von Mineralöl, Altöl oder Schmierstoffen;
- Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten;
- Schank und Speisewirtschaften,
- Funkmasten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen und Flächen für Stellplätze festgesetzt. Außerhalb dieser Flächen sind Anlagen für Lärmschutzmaßnahmen und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zugelassen.

1.4 Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte

Die Eigentümer der Flurnummern 309, 311, 311/1, 312, 312/1, 313, 314, und 315, alle Gemarkung Niedertraubling sind wechselseitig verpflichtet Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte zur Erschließung sowie zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung des gesamten Plangebietes zu dulden und grundbuchrechtlich abzusichern.

2. Bauweise

Aufgrund von möglichen Gebäudelängen von über 50 m ist eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO zulässig.

Der seitliche Grenzabstand nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) ist einzuhalten.

3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung; Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

Im Bereich der Bundesstraße sind hinsichtlich der Planung von Hochbauten und baulichen Anlagen die Grenzen der Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) zu beachten.

4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Fassaden	Stark reflektierende oder blendende Materialien sind nicht zulässig; nicht blendende Fassadenmaterialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Bei der Verwendung von Glasfronten oder großen Fensterflächen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.
Dachform	Flachdach; Dachneigung max. 5%.
Dachdeckung	Glänzende Dachmaterialien sowie Dachdeckungen aus wassergefährdende Materialien sind nicht zulässig; Solaranlagen sind zulässig.
Wandhöhe	max. 15,00 m Der untere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Wandhöhe ist die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (EFOK). Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika (höchster Punkt der jeweiligen Außenwand ohne Technikaufbauten).
Dachaufbauten	Die festgesetzte maximale Wandhöhe darf durch technische Dachaufbauten überschritten werden. Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken.
Höhenlage	Die in der Planzeichnung festgesetzte Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse (EFOK) kann um je 50 cm unter- bzw. überschritten werden.

5 Auffüllungen und Abgrabungen

Entlang der Grundstücksgrenzen ist in einer Tiefe von 1,0 m das ursprüngliche Geländeniveau einzuhalten; davon ausgenommen sind Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen. Mauern entlang der Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

6 Stellplätze

Stellplätze sind in ausreichender Zahl entsprechend der Stellplatzverordnung der Gemeinde Obertraubing bereitzustellen. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7 Einfriedungen

Zäune sind grundsätzlich zurückversetzt grundstücksseitig der Eingrünung zu platzieren. Die maximale Höhe von Einfriedungen auf allen Grundstücksseiten beträgt 2,00 m. Zur Erhaltung der Durchlässigkeit für Kleintiere müssen Einfriedungen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m aufweisen. Durchgehende Sockel sind nicht zulässig.

8 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Werbeanlagen, die auf die Bundesstraße ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung den Verkehr beeinträchtigen können, sind unzulässig. Für die Genehmigung von Werbeanlagen entlang der Bundesstraße ist eine Ausnahmegenehmigung vom Werbeverbot nach § 33 Straßenverkehrsordnung notwendig.

9 Niederschlagswasser

Zur Entlastung des Entwässerungssystems sind, soweit es die Nutzung der Flächen erlaubt, wasser-durchlässige Befestigungen wie korngestufte wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen oder wasser-durchlässige Pflasterbeläge zu verwenden.

Stellplätze für Pkw sind in wasser-durchlässiger Bauweise auszubilden.

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist vorgereingt mit dem Niederschlagswasser der Dachflächen den Rückhaltebecken zuzuführen und gedrosselt in den angrenzenden Graben einzuleiten.

Rückhaltevolumen: mind. 2.180 m³

Drosselablauf: max. 25 l/s

10 Schallschutz

10.1 Aktiver Schallschutz

Entlang der Ostseite des Grundstücks Baumschulenstraße 1 ist eine bezogen auf das Niveau der Zufahrtsstraße mindestens 3,0 m hohe Lärmschutteinrichtung zu errichten. Soweit Lärmschutzwände errichtet werden, sind diese hochabsorbierend mit einem Reflexionsverlust von mindestens 11 dB, einem Absorptionskoeffizienten α von mindestens 0,921 und einem Reflexionskoeffizienten von mindestens 0,079 auszuführen.

10.2 Geräuschkontingente nach DIN 45691

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Quartier / Teilfläche	Größe [m ²]	L_{EK} , tags pro m ²	L_{EK} , nachts pro m ²
Q1 / TF 1 Cell 1	16401,5	64	52
Q1 / TF 2 Cell 2	14421,4	64	52
Q2 / TF 3 Cell 3	10209,3	64	52
Q2 / TF 4 Cell 4	14832,8	64	52

Q3 / TF 5 Parkplatzanlagen	9663,5	62	50
----------------------------	--------	----	----

Zur schalltechnischen Optimierung werden für die einzelnen Quartiere folgende Zusatzkontingente auf der Grundlage von Richtungssektoren festgesetzt:

Richtungssektor	Zusatzkontingent, tags	Zusatzkontingent, nachts
A	0	0
B	11	11

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben hat nach DIN 45961:2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

11 Grünordnung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für die Bepflanzung sind ausschließlich einheimische Gehölzarten und für die Anlage von Rasenflächen ist ausschließlich autochthones Saatgut zu verwenden.

Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Maßnahme zu erfolgen. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Auf die einzuhaltenen gesetzlichen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) wird hingewiesen.

11.1 Erhaltung von Gehölzbeständen

Die in der Planzeichnung dargestellten zu erhaltenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu unterhalten. Nicht einheimische Gehölzarten sind zu entfernen und durch heimische Gehölzarten der nachfolgenden Pflanzliste zu ersetzen.

11.2 Anpflanzungen von Gehölzen

Je 750 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten zu pflanzenden Einzelbäume können angerechnet werden.

An den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen sind als Ortsrandeingrünung freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzarten der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten; ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Pflanzliste Bäume zur Eingrünung		Pflanzliste Sträucher zur Eingrünung	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Coryllus avellana	Hasel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Betula verrucosa	Hängebirke	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Ligistrum vulgare	Gemeiner Liguster
Malus sylvestris	Holz-Apfel	Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche

Pflanzliste Bäume zur Eingrünung		Pflanzliste Sträucher zur Eingrünung	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	Rosa canina	Hundsrose
Quercus robur	Stieleiche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Sal-Weide	Viburnum opulus	Gew. Schneeball
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Tilia cordata	Winter-Linde		
Mindestpflanzqualität Einzelbaum:		Hochstamm mit Stammumfang 16 - 18 cm.	
Mindestpflanzqualität flächige Pflanzungen:		Heister, 200 bis 250 cm Höhe Sträucher, 100 bis 150 cm Höhe	

11.3 Regenrückhaltebecken

Die Regenrückhaltebecken sind als Erdbecken anzulegen und - soweit technisch möglich - naturnah zu gestalten. Die in der Planzeichnung dargestellten naturnahen Regenrückhaltebecken (Rn) sind als Erdbecken mit flachen Böschungen (Böschungsneigung max. 1:3) anzulegen und mit überflutungstoleranten einheimischen Laubgehölzen der Hartholzau zu bepflanzen.

12 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz

12.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Es gelten die textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung Teil I, Kap. 3.

Die ermittelte Ausgleichsfläche beträgt 36.919 m². Die Umsetzung erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie auf externen Ausgleichsflächen.

Im Bereich der Ausgleichsflächen sind ausschließlich autochthone Gehölzarten und autochthones Saatgut zulässig. Das dauerhafte Einzäunen der Ausgleichsflächen ist nicht zulässig.

Tabellarische Zusammenstellung der internen Ausgleichsmaßnahme A1:

Flurnummer, Gemarkung	Teilflächen der Flurnummern 314, 315 Gemarkung Niedertraubling
Ausgangszustand	Acker, Hecke teilweise mit Ziergehölzen, Baumhecke entlang der westlichen Grundstücksgrenze
Entwicklungsziel:	naturnahe Hecke mit Saum; Feldgehölz
Maßnahmen:	Aufwertung der bestehenden Hecke durch Entfernen der standortfremden Gehölze, Nachpflanzung heimischer Gehölzarten; Entwicklung eines ca. 2-5 m breiten Saumbereichs entlang der Baumreihe an der westlichen Grundstücksgrenze mit zusätzlichen Strukturen (Steinhaufen und Totholz), Ansaat einer Wiesenmischung regionaler Herkunft; Entwicklung eines Feldgehölzes, das im Bereich des integrierten naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens mit überflutungstoleranten Gehölzen der Hartholzau bepflanzt wird.
Pflege:	Saum: Herbstmahd mit Abtransport des Mähgutes

	Feldgehölz / Hecke: biotopprägende Pflege
aufwertbare Fläche	12.798 m ²
Aufwertungsfaktor:	1
anrechenbare Ausgleichsfläche	12.798 m ²
ermittelte Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan	36.919 m ²

Tabellarische Zusammenstellung der internen Ausgleichsmaßnahme A2:

Flurnummer, Gemarkung	Teilfläche der Flurnummern 311/1 Gemarkung Niedertraubling
Ausgangszustand	Acker
Entwicklungsziel:	naturnahe Baumhecke
Maßnahmen:	Anpflanzung einer 3-reihigen Baumhecke aus einheimischen Gehölzarten
Pflege:	abschnittsweises Zurückschneiden (auf-Stock-setzen) etwa alle 10 bis 15 Jahre, max. 1/3 des Bestandes kann auf einmal zurückgeschnitten werden;
aufwertbare Fläche	960 m ²
Aufwertungsfaktor:	1
anrechenbare Ausgleichsfläche	960 m ²
ermittelte Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan	36.919 m ²

Tabellarische Zusammenstellung der internen Ausgleichsmaßnahme A3:

Flurnummer, Gemarkung	Teilfläche der Flurnummern 311, 311/1, 312, 312/1 Gemarkung Niedertraubling
Ausgangszustand	Acker, artenarmes Grünland
Entwicklungsziel:	Baumreihe; Feldgehölz
Maßnahmen:	Pflanzung einheimischer Bäume (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) Entwicklung eines Feldgehölzes, das im Bereich des integrierten naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens mit überflutungstoleranten Gehölzen der Hartholzaua bepflanzt wird; Ansaat einer Wiesenmischung regionaler Herkunft auf den Restflächen
Pflege:	Baumreihe, Feldgehölz: biotopprägende Gehölzpflege Restfläche: Herbstmahd mit Abtransport des Mähgutes;
aufwertbare Fläche	4.757 m ²
Aufwertungsfaktor:	1
anrechenbare Ausgleichsfläche	4.757 m ²
ermittelte Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan	36.919 m ²

Tabellarische Zusammenstellung der externen Ausgleichsmaßnahme
 Flurnummer 252, Gemarkung Niedertraubling

Flurnummer, Gemarkung	Flurnummer 252, Gemarkung Niedertraubling
Ausgangszustand	mäßig extensiv genutztes Grünland

Entwicklungsziel:	Extensivwiese mit wechselfeuchten Mulden, Renaturierung des Uferbereichs, Waldrandentwicklung. Alternativ: Auwald
Maßnahmen:	Renaturierung des Uferbereichs durch Abgrabungen und Pflanzung von Ufergehölzen, Anlage von wechselfeuchten Bereichen durch Abschieben des Oberbodens, Abtransport des Oberbodens, Entwicklung eines Waldrands entlang des südlichen angrenzenden Waldes. Alternativ: Entwicklung eines Auwaldes. Vollständiger Verzicht auf Düngung auf der gesamten Fläche.
Pflege:	Herbstmahd mit Abtransport des Mähgutes
aufwertbare Fläche	7.358 m ²
Aufwertungsfaktor:	1
anrechenbare Ausgleichsfläche	7.358 m ²
ermittelte Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan	36.919 m ²

Tabellarische Zusammenstellung der externen Ausgleichsmaßnahme
 Teilfläche der Flurnummer 246, Gemarkung Niedertraubling

Flurnummer, Gemarkung	Teilfläche der Flurnummer 246, Gemarkung Niedertraubling
Ausgangszustand	Acker
Entwicklungsziel:	Feldgehölz mit Saum
Maßnahmen:	Pflanzung standortgerechter Strauch- und Baumarten aus gebietsheimischer Herkunft, Entwicklung eines mind. 4 m breiten Saums durch Ansaat einer Wiesenmischung regionaler Herkunft, vollständiger Verzicht auf Düngung auf der gesamten Teilfläche. Entlang der an der nordwestlichen Grundstücksgrenze verlaufenden MERO-Fernleitung ist ein mindestens 5 m breiter Saum anzulegen, der nicht bepflanzt werden darf.
Pflege:	Mahd des Gras- und Krautsaumes etwa alle 1 bis 2 Jahre im Herbst mit Abtransport des Mähgutes;
aufwertbare Fläche	7.440 m ² (Teilfläche)
Aufwertungsfaktor:	1
anrechenbare Ausgleichsfläche	7.440 m ²
ermittelte Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan	36.919 m ²

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist im Detail vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in der nach Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

12.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Vor der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass sich keine Bodenbrüter auf der Fläche befinden.

- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen auf privaten und öffentlichen Flächen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

TEXTLICHE HINWEISE

1 Baugrund

Es wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. auf die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ ist zu beachten.

Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung möglichst ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zum Schutz vor Erosion und um Qualitätsverlusten vorzubeugen zu begrünen.

Gemäß Energieatlas Bayern sind im Plangebiet Erdwärmesondenanlagen nicht möglich bzw. hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

2 Altlasten

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg 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 geklärt ist. Eine Nutzungsaufnahme ist erst zulässig, wenn die Altlasten fachgerecht entsorgt sind.

3 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Es wird empfohlen, entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über Gelände- und Straßenoberkante zu legen.

Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu beachten.

Das Planungsgebiet liegt unterhalb landwirtschaftlich genutzter Hangflächen. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 37 WHG auf den Grundstücken keine Geländeveränderungen vorgenommen werden dürfen, die den natürlichen Ablauf wild abfließenden Wassers zu Ungunsten der Grundstücksnachbarn verändert.

4 Hinweise zum Niederschlagswasser

Eine Nutzung des Niederschlagswassers ist möglich und ausdrücklich erwünscht.

Beim Einsatz von Zisternen für die Gebäudewassernutzung bzw. zur Freiflächenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Der Bauherr ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers 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 Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen. Dabei sind die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen sowie alle Arbeiten daran nur durch fachlich geeignete Unternehmen ausgeführt werden dürfen. Eine regelmäßige Überprüfung der privaten Entwässerungsanlage ist durch eine fachlich geeignete Firma durchzuführen.

5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen des § 62 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) sowie des BayWG (Bayerisches Wassergesetz) zu berücksichtigen. Außerdem ist die in der für Anfang 2011 erwarteten Bundes-Anlagenverordnung enthaltene Anzeigepflicht für Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Bei ansiedlungswilligen Betrieben, bei denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden kann, sollte eine Einzelfallprüfung durchgeführt und die fachkundige Stelle am Landratsamt beteiligt werden.

6 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Zufahrtsmöglichkeit für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist jederzeit zu gewährleisten.

Im Baugebiet ist auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen.

7 Hinweise des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege

Aufgrund der Bodendenkmaldichte in der Umgebung des Plangebiets können Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgeschlossen werden. Ein weiteres Bodendenkmal befindet sich im Bereich der Ausgleichsfläche FINr. 246, Gmkg. Niedertraubling.

In Bereichen von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten bzw. den Umständen nach anzunehmen sind, bedürfen gemäß Art. 7 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen.

8 Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der derzeit gültigen Bayerischen Bauordnung (BayBO) und die Industriebaurichtlinie zu beachten. Alle Feuerwehrezufahrten und Feuerwehrarbeitsflächen müssen der DIN 14090 entsprechen.

Es kann eine Löschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden über das örtliche Leitungsnetz der Trinkwasserversorgung bereitgestellt werden. Der für den Grundschutz erforderliche Löschwasserbedarf von zusätzlich 48 m³/h wird über die Zisterne der Sprinklerzentrale des Anlagenbetreibers bereitgestellt.

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der derzeit gültigen Bayerischen Bauordnung (BayBO) und die Industriebaurichtlinie zu beachten. Alle Feuerwehrezufahrten und Feuerwehrarbeitsflächen müssen der DIN 14090 entsprechen.

9 Hinweise des staatlichen Bauamts Regensburg

Für Schäden, die den Grundstücken durch Lärm- und andere von der Bundesstraße B15 ausgehende Immissionen entstehen sollten, stehen den Bauwerbern keine Ersatzansprüche zu. Für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen übernimmt die Straßenbauverwaltung keine Kosten.

10 Hinweise der Bayerwerk Netz GmbH

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung neuer Transformationsstationen erforderlich. Die Standorte werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebiets sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.