


Vergleich der Festsetzungen aus den früheren Bebauungsplänen mit den Festsetzungen des neuen Bebauungsplans

Urfassung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet West“ vom 03.09.1996	Letzter Änderungsstand des Bebauungsplanes – 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ vom 21.09.2016	7. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet West“
Planrechtliche Festsetzungen	Textliche Festsetzungen	
<p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>Das Baugebiet wird nach Maßgabe der Festsetzung im Plan als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.</p>	<p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>Für Fl. Nr.951/1 Tfl., Gemarkung Schwarzenfeld, (Vereinsheim der Kleeblattschützen Frotzersricht) wird aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und fehlender Festsetzungen der Vergangenheit der Gebietscharakter eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen. Somit liegt für diesen Bereich ein einfacher Bebauungsplan vor. Die Beurteilung künftiger Bauvorhaben erfolgt nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB</p>  <p>Für die Hauptfläche wird entsprechend § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet GE festgesetzt.</p> <p>Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zugelassen.</p> <p>Nicht zulässig sind Einzelhandelsflächen mit innenstadtrelevantem Sortiment. Außerdem nicht zulässig sind Vergnügungsstätten aller Art (Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Sex- oder Erotik-Shops, Bordelle etc.), Krematorien, Betriebe der Abfallverwertung, Tierverwertung, Schrotthandel und –verwertung, kerntechnische Anlagen, Betriebe der chemischen Großindustrie, Raffinerien, Großtanklager, Aufbereitungsanlagen belasteter Böden und sonstiger belasteter Materialien, Industrieansiedlungen mit hohem Emissionspotenzial.</p> <p>Die Ablagerung belasteter Böden ist nicht zugelassen.</p>	<p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>Im Geltungsbereich werden Flächen als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO und als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Beim Mischgebiet werden Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) ausgeschlossen.</p> <p>Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig. Ebenso unzulässig sind Einzelhandelsflächen mit innenstadtrelevantem Sortiment, Vergnügungsstätten aller Art (Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Sex- oder Erotik-Shops, Bordelle etc.), Krematorien, Betriebe der Abfallverwertung, Tierverwertung, Schrotthandel und –verwertung, kerntechnische Anlagen, Betriebe der chemischen Großindustrie, Raffinerien, Großtanklager, Aufbereitungsanlagen belasteter Böden und sonstiger belasteter Materialien, Industrieansiedlungen mit hohem Emissionspotenzial. Die Ablagerung belasteter Böden ist nicht zugelassen.</p> <p>Ausnahmsweise kann Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment zugelassen werden, wenn er in unmittelbarem Zusammenhang zu einem im Gewerbegebiet „West“ angesiedelten Produktionsbetrieb steht und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.</p> <p>Auch die Errichtung eines kommunalen Wertstoff-/Recyclinghofs ist zulässig.</p>

	<p>Ausnahmsweise kann Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment zugelassen werden, wenn er in unmittelbarem Zusammenhang zu einem im Gewerbegebiet „West“ angesiedelten Produktionsbetrieb steht und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.</p> <p>Auch die Errichtung eines kommunalen Wertstoff-/Recyclinghofs ist zulässig.</p>	
<p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend den Eintragungen im Planteil:</p> <p>Gewerbegebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Traufenhöhe von max. 8,0 m GRZ 0,8; GFZ 0,8 - Bei Traufenhöhe von max. 10,0 m GRZ 0,8; GFZ 0,8/0,5 <p>Die Traufenhöhe ist vom künftigen Gelände aus zu messen.</p>	<p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl begrenzt.</p> <p>Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt: (Hinweis: Berechnung nach § 19 BauNVO) Gewerbegebiet (GE) Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8</p> <p>Bei der Ermittlung der festgesetzten Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen etc. mitzurechnen.</p> <p>Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.</p> <p>Die Abstandsflächenregelungen der BayBO sind zu beachten.</p> <p>Entlang der Staatsstraße St 2151 ist die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der 20m-Anbauverbotszone nur in Abstimmung mit dem Straßenbauasträger (Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach) zulässig.</p>	<p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt:</p> <p>Gewerbegebiet (GE):</p> <p style="padding-left: 40px;">Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 (Ermittlung nach § 19 BauNVO) Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6</p> <p>Mischgebiet (MI):</p> <p style="padding-left: 40px;">Grundflächenzahl (GRZ): 0,6 (Ermittlung nach § 19 BauNVO) Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2</p>
<p>3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen</p> <p>3.1 Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO</p> <p>3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen unzulässig.</p> <p>3.3 Am östlichen Rand des Planungsgebiets müssen die Gebäude parallel zur Kreisstraße SAD 3 errichtet werden, um eine Schallabschirmung in Richtung Wohnbebauung zu erreichen. Ist die nicht durchgängig möglich, müssen die Lücken durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wall, Wand) geschlossen werden.</p> <p>3.4 Bei der Ausrichtung der Gebäude soll auf die Möglichkeit zur aktive und passiven Nutzung der</p>	<p>3. Grenzbebauung, Abstandsflächen</p> <p>Nach § 22 Abs.1 BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt.</p> <p>Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.</p>	<p>3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen</p> <p>Für das Baugebiet wird eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) im Sinne einer Zeilenbauweise, mit Gebäudelängen bis 100 m festgesetzt. Die Zeilenbauweise entspricht einer offenen Bauweise, bei der abweichend von § 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO die Gebäude länger als 50 m sein dürfen.</p> <p>Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl begrenzt. Zur Bebauung stehen für Hauptgebäude die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung.</p> <p>Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Abweichend davon sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die für die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>

<p>Sonnenenergie geachtet werden. Betrifft nur Grundstücke, die am östlichen Rand des Plangebiets liegen.</p> <p>3.5 Die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen durch Planzeichen und Text ist in den Eingabeplänen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.</p> <p>3.6 Für die Gebäude- und Oberflächenentwässerung ist bei der Eingabeplanung ein ordnungsgemäßer Entwässerungsplan anzufertigen.</p> <p>10. Abstandsflächen</p> <p>10.1 Die Grenzabstände innerhalb der bebaubaren Fläche regeln sich nach Art. 6 der Bay. Bauordnung.</p>		<p>Garagen und überdachte Stellplätze sind bei Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.</p> <p>Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nach den Vorgaben der BayBO sind sicherzustellen und haben Vorrang gegenüber den dargestellten Baugrenzen.</p>
	<p>4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)</p> <p><u>Bauverbotszone</u></p> <p>Gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) und Art. 23 BayStrWG besteht entlang der St 2151 eine 20 m tiefe Bauverbotszone (gemessen vom äußeren Rand der befestigten, bestehenden Fahrbahn). Diese Zone ist von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten. Der betreffende Abstand gilt auch für Werbeanlagen.</p> <p>Mit Parkplätzen ist ein Mindestabstand von 15,0 m vom Fahrbahnrand der St 2151 einzuhalten. Ansonsten darf die Bauverbotszone nur gärtnerisch oder landschaftsgestalterisch genutzt werden, Auffüllungen und Abgrabungen größeren Umfangs (h > 1,0 m) sind jedoch nicht zulässig.</p> <p>Die Verlegung von öffentlichen Kanälen zur Entsorgung des Gewerbegebiets ist in der Bauverbotszone vorbehaltlich der Gestattung des Straßenbaulastträgers zulässig.</p> <p>Unmittelbare Zu- und Abfahrten von der Staatsstraße St 2151 zu den Baugrundstücken sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten.</p>	<p>4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und Bauverbotszone mit nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, Art. 23 BayStrWG i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)</p> <p>Im Lageplan ist die Bauverbotszone entlang der Staatsstraße St2151 auf 20 m und entlang der Kreisstraße SAD 3 auf 15 m festgesetzt.</p> <p>Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Kreisstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2151 sind nicht zulässig.</p>
<p>5. Garagen und Stellplätze</p> <p>5.1 Der Stauraum vor Garagen sowie Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist so auszuführen, daß anfallendes Regenwasser im Boden versickern kann. Als Befestigungsvarianten stehen für diese Flächen mit geringer Verkehrsbelastung Rasenpflaster, Schotterrassen oder Rasengittersteine zur Disposition.</p>	<p>5. Stellplätze und Garagen</p> <p>Die für den einzelnen Betrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß Art. 47 BayBO und der Stellplatzsatzung des Marktes Schwarzenfeld vom 26.02.2010 in ausreichender Zahl einschl. der Stellplätze für Besucher auf dem Gewerbegrundstück zu errichten. Auf den jeweiligen Baugrundstücken sind abhängig vom zu erwartenden Lieferverkehr ausreichend Stellplätze für LKW vorzuhalten. Falls erforderlich sind die Stellplätze so anzulegen, dass sie auch außerhalb der Betriebszeiten angefahren werden können.</p>	<p>5. Stellplätze und Garagen</p> <p>Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Vorgaben der Stellplatzsatzung des Marktes Schwarzenfeld zu ermitteln und nachzuweisen.</p> <p>Auf den jeweiligen Baugrundstücken sind abhängig vom zu erwartenden Lieferverkehr ausreichend Stellplätze für LKW vorzuhalten. Falls erforderlich sind die Stellplätze so anzulegen, dass sie auch außerhalb der Betriebszeiten angefahren werden können.</p>

<p>5.2 Der Raum für Garagen und Stellplätze ist dem Bedarf entsprechend auf dem Firmengelände zur Verfügung zu stellen. Hierbei ist auch eventl. anfallender Besucherverkehr zu berücksichtigen.</p> <p>5.3 Garagen und Stellplätze mit einer unmittelbaren Zufahrt zur Erschließungsstraße hin sind unzulässig.</p> <p>5.4 Garagen aus Wellblech oder in ähnlicher Bauweise sind unzulässig.</p> <p>5.5 Für jeweils 5 Stellplätze, sowohl im öffentlichen als auch im privaten Raum, sind mindestens ein Großbaum, Hochstamm, STU 14-16, aus der Artenliste 1.1,a) des Bereichs Grünordnung zu pflanzen.</p>		
<p>6. Wege und Lagerflächen</p> <p>6.1 Um die Bodenversiegelung auf das unumgänglichste Maß zu beschränken, sind Wege und Lagerplätze auf den Grundstücken mit wasser-durchlässigen Materialien (wasserdurchlässige Betonpflaster, Rasengittersteine, Rasenpflaster) zu befestigen. Bei wasserundurchlässigen Belag ist das Oberflächenwasser durch Sickerschächte zu entsorgen.</p> <p>6.2 Ausnahmen gelten für Bereiche, in denen mit wassergefährlichen Stoffen umgegangen wird. Diese Bereiche sind entsprechend zu befestigen u. das dort anfallende Wasser und eventuell anfallende andere Flüssigkeiten einer betriebseigenen, den spezifischen Stoffen angepaßten Kläranlage zuzuführen. Eine ungeklärte Einleitung in den öffentlichen Kanal ist nicht gestattet. Außerdem ist beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die einschlägigen Gewässerschutzvorschriften zu beachten. Es ist eine Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG für die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu erbringen.</p> <p>6.3 Östlich der östlichen Gebäude sind Lagerflächen jeglicher Art unzulässig. (z.B. Abfallmulden, Schrottcontainer, Fertigproduktlager).</p> <p>6.4 Im östlichen Bereich des Planungsgebiets sind Betriebshöfe nur in Richtung Westen zulässig.</p>		

	<p>6. Sichtflächen</p> <p>An Grundstücksausfahrten müssen nach beiden Richtungen Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 30 m, gemessen von der Mitte der Fahrbahn, und mit einem Abstand von 3,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Erschließungsstraße, gewährleistet sein. Die Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe ist von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber oder ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Grundstück auf die Erschließungsstraße ausfahren wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.</p>	<p>6. Sichtflächen / Sichtdreiecke</p> <p>Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden.</p> <p>Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.</p>
<p>4. Höhenlage der baulichen Anlagen</p> <p>Aufgrund des stark hängenden Geländes sind Abgrabungen und Aufschüttungen für die Parzellen 1, 2, 4 bis 13 eine max. Höhe von 1,25 m zulässig. Für die Parzelle 3 ist wegen der Größe des Grundstücks eine Abgrabung bis max. 10,00 m Tiefe (siehe Regelbeispiel für Abgrabungen) und eine Aufschüttung bis 4,00 m Höhe zulässig.</p> <p>Entlang der Straßentrasse und Grenzen ist das Gelände dem Straßenverlauf oder dem Urgelände anzupassen.</p> <p>Bei Abgrabungen entlang des Straßenverlaufes ab einer Tiefe von 3,00 m ist wegen der Absturzgefahr eine Leitplanke anzubringen.</p> <p>8. Dächer</p> <p>8.1 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen sind entsprechend der planlichen Darstellung des Bebauungsplanes festgesetzt.</p> <p>8.2 Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 5 Grad bis 35 Grad zulässig.</p> <p>8.3 Die Dächer sind mit nicht landschaftsstörenden Farben einzudecken. Deckung der Dächer ist entsprechend der Dachneigung zu wählen, Asbestzementplatten oder ähnliches Material ist nicht gestattet.</p>	<p>7. Baukörper / Gestaltung der baulichen Anlagen</p> <p><u>Bauhöhe:</u> Für Betriebsgebäude wird eine max. Traufhöhe von 10 m zugelassen.</p> <p>Die Traufhöhe wird gemessen von EG-Fertigfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt zwischen gedachter, horizontaler Verlängerung der Außenwand mit der Dachkante. Bei Baukörpern mit Flachdach gilt als oberer Messpunkt die Oberkante der Attika.</p> <p>Die max. Höhe der baulichen Anlagen darf 15 m, gemessen von EG-Fertigfußbodenoberkante bis zum Dachfirst bzw. bis zum höchsten Gebäudepunkt, nicht überschreiten.</p> <p>Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzüge. Sie gelten ferner nicht für Belichtungen und freistehende Kamine.</p> <p><u>Gebäuelänge:</u> Eine Gebäuelänge von über 50 m ist zulässig, soweit die zulässige GRZ nicht überschritten wird (§ 22 BauNVO).</p> <p><u>Dächer:</u> Es sind alle Dachformen zugelassen. Flachdächer, sofern nicht mit Nutzung durch Photovoltaikanlagen belegt, sind zu begrünen.</p> <p><u>Dacheindeckung:</u> Farbe: Sämtliche Rot-, Braun-, Schwarz- und Grautöne sind zulässig.</p> <p>Metalldächer sind nur zugelassen, wenn sie blendfrei und dauerhaft beschichtet sind (Lack, Kunststoff).</p> <p><u>Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen:</u> Bei der Verwendung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass blendfreie Module verwendet werden. Eine Anbringung an Wand- und Dachflächen ist zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig.</p>	<p>7. Baukörper / Gestaltung der baulichen Anlagen</p> <p>Bauhöhe: Für Betriebsgebäude wird eine max. Traufhöhe von 10 m zugelassen.</p> <p>Die Traufhöhe wird gemessen von EG-Fertigfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt zwischen gedachter, horizontaler Verlängerung der Außenwand mit der Dachaußenfläche. Bei Baukörpern mit Flachdach gilt als oberer Messpunkt die Oberkante der Attika.</p> <p>Die max. Höhe der baulichen Anlagen darf 15 m, gemessen von EG-Fertigfußbodenoberkante bis zum Dachfirst bzw. bis zum höchsten Gebäudepunkt, nicht überschreiten.</p> <p>Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzüge. Sie gelten ferner nicht für Belichtungen und freistehende Kamine.</p> <p>Höhenbezugspunkt: Die maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK-FFB-EG) darf bis zu 0,5 m über dem ermittelten Höhenbezugspunkt liegen. Dieser Höhenbezugspunkt ist aus dem arithmetischen Mittel zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Punkt der an der Parzelle angrenzenden Höhen der Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg) zu ermitteln. In die Bauvorlage ist dieser Bezugspunkt in NormalhöhenNull (NHN) maßlich einzutragen.</p> <p>Gebäuelänge: Eine Gebäuelänge von über 50 m ist zulässig, soweit die zulässige GRZ nicht überschritten wird (§ 22 BauNVO).</p> <p>Dächer: Es sind alle Dachformen zugelassen. Flachdächer, sofern nicht mit Nutzung durch Photovoltaikanlagen belegt, sind zu begrünen.</p>

<p>8.4 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.</p>		<p>Dacheindeckung: Farbe: Sämtliche Rot-, Braun-, Schwarz- und Grautöne sind zulässig. Metalldächer sind nur zugelassen, wenn sie blendfrei und dauerhaft beschichtet sind (Lack, Kunststoff).</p> <p>Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen: Bei der Verwendung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass blendfreie Module verwendet werden. Eine Anbringung an Wand- und Dachflächen ist zulässig.</p>
<p>9. Äußere Gestaltung der Baukörper</p> <p>9.1 Die Baukörper sollen durch bauliche Maßnahmen und Farbgestaltung strukturiert werden. Eintönige, ungegliederte Fassaden sind zu vermeiden, längere Wandflächen sind mindestens im Verhältnis 5 : 3 (Gebäuelänge : Gebäudehöhe) zu strukturieren.</p> <p>9.2 Produktionsgebäude an der östlichen Grenze (entlang der Kreisstraße SAD 3) dürfen an der Ostseite keine offenbare Fenster und/oder Türen haben. Tore sind an der Ostseite ebenfalls unzulässig.</p> <p>9.4 Grelle, schreiende Farben sind unzulässig. Es sollen gedeckte Farbtöne verwendet werden.</p>		
<p><i>*Unter Festsetzung Ziffer „4 Höhenlage der baulichen Anlagen“ zu finden.*</i></p>	<p>8. Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern</p> <p>Geländeveränderungen (Aufschüttungen) sind maximal bis zur FFOK EG (Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoß) zulässig.</p> <p>Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen sich dem natürlichen Geländeverlauf anpassen. Auffüllungen und Abgrabungen über 1,50 m sind nur dort zulässig, wo dies aus bautechnischen Gründen unumgänglich ist. Höhere Auffüllungen sind auch zulässig zur Einhaltung der nachfolgenden Festsetzungen:</p> <p>Stützmauern im Grundstück sind zulässig, wenn ihr Abstand von der Grundstücksgrenze mindestens die Ansichtshöhe der Stützmauer beträgt. Die max. Ansichtshöhe von Stützmauern beträgt 3,00 m. Bis 2,00 m Höhe sind Stützmauern generell auch an der Grundstücksgrenze zulässig</p>	<p>8. Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern</p> <p>Geländeveränderungen (Aufschüttungen) sind maximal bis zur FFOK EG (Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoß) zulässig. Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen sich dem natürlichen Geländeverlauf anpassen. Auffüllungen und Abgrabungen über 1,50 m sind nur dort zulässig, wo dies aus bautechnischen Gründen unumgänglich ist.</p> <p>Höhere Auffüllungen sind auch zulässig zur Einhaltung der nachfolgenden Festsetzungen:</p> <p>Stützmauern im Grundstück sind zulässig, wenn ihr Abstand von der Grundstücksgrenze mindestens die Ansichtshöhe der Stützmauer beträgt. Die max. Ansichtshöhe von Stützmauern beträgt 3,00 m. Bis 2,00 m Höhe sind Stützmauern generell auch an der Grundstücksgrenze zulässig.</p>
<p>12. Einfriedungen</p>	<p>9. Einfriedungen</p>	<p>9. Einfriedungen</p>

<p>12.1 Zulässig sind graue, verzinkte oder kunststoffummantelte Zäune mit einer maximalen Höhe von 2,0 m. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.</p> <p>12.2 Sichtdreiecke sind von Zäunen, Hochbauten, Stapeln und flächigen Anpflanzungen mit einer Höhe größer als 1 m über OF Fahrbahn freizuhalten.</p> <p>12.3 Das Anlegen einer unmittelbaren Zufahrt zur Kreisstraße SAD 3 ist nicht gestattet.</p>	<p>Einfriedungen sind amphibienfreundlich zu gestalten. Zugelassen sind Maschendraht- oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,20 m, ohne Sockel mit einem unteren Zaunansatz von 10 cm über der Bodenfläche.</p> <p>Einfriedungen entlang der Staatsstraße St 2151 sind auch innerhalb der Bauverbotszone zulässig, sie sind jedoch, mit Ausnahme von Pflegeöffnungen, ohne Tür- bzw. Toröffnungen auszuführen.</p>	<p>Einfriedungen sind amphibienfreundlich zu gestalten. Zugelassen sind Maschendraht- oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,20 m über fertigem Gelände, ohne Sockel mit einem unteren Zaunansatz von 10 cm über der Bodenfläche.</p> <p>Einfriedungen innerhalb der Anbauverbotszone (entlang der Staatsstraße St 2151 und der Kreisstraße SAD 3) sind zulässig, sie sind jedoch, mit Ausnahme von Pflegeöffnungen, ohne Tür- bzw. Toröffnungen auszuführen.</p> <p>Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Sichtfelder (Sichtdreiecke) dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m über dem hergestellten Niveau der jeweils relevanten Straße nicht überschreiten.</p>
	<p>10. Außenbeleuchtung</p> <p>Außenbeleuchtungen und Parkplatzbeleuchtungen sind so anzubringen, dass eine Blendwirkung für den Straßenverkehr ausgeschlossen ist.</p>	<p>10. Außenbeleuchtung</p> <p>Außenbeleuchtungen und Parkplatzbeleuchtungen sind so anzubringen, dass eine Blendwirkung für den Straßenverkehr ausgeschlossen ist.</p>
<p>11. Außenwerbung</p> <p>11.1 Mit dem Gebäude festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie je Betrieb 10 m² nicht überschreiten.</p> <p>11.2 Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 m² und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten.</p> <p>11.3 Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht nicht zulässig.</p> <p>11.4 Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude sind nicht zulässig.</p>	<p>11. Werbeanlagen</p> <p>Werbeanlagen sind nur zulässig für im Gewerbegebiet ansässige Betriebe. Die Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG ist von Werbeanlagen freizuhalten.</p> <p>Werbeanlagen stellen „bauliche Anlagen“ nach FStrG dar.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Werbefahnen • Werbeanlagen am Gebäude (je Fassadenseite max. 25% der jeweiligen Fassadenfläche) • maximal 2 freistehende Werbetafeln pro Grundstück (Größe max. 3 x 5 m, Höhe max. 5 m) <p>Werbepylone sind unzulässig.</p> <p>Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht nicht zulässig. Blendfreiheit muss gegeben sein. Schriften und Reklameflächen aller Art auf den Dachflächen sind nicht zulässig.</p> <p>Alle Werbeanlagen sind unabhängig von ihrer Lage stets am Maßstab der Verbote des § 33 StVO zu messen und erfordern im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Verkehrsbehörde am Landratsamt.</p>	<p>11. Werbeanlagen</p> <p>Werbeanlagen sind nur zulässig für im Gewerbegebiet ansässige Betriebe. Die Bauverbotszone ist gemäß Art. 23 BayStrWG von Werbeanlagen freizuhalten. Werbeanlagen stellen „bauliche Anlagen“ nach Art. 2 BayBO dar.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Werbefahnen • Werbeanlagen am Gebäude (je Fassadenseite max. 25% der jeweiligen Fassadenfläche) • maximal 2 freistehende Werbetafeln pro Grundstück (Größe max. 3 x 5 m, Höhe max. 5 m) <p>Werbepylone sind unzulässig.</p> <p>Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht nicht zulässig. Blendfreiheit muss gegeben sein. Schriften und Reklameflächen aller Art auf den Dachflächen sind nicht zulässig.</p> <p>Alle Werbeanlagen sind unabhängig von ihrer Lage stets am Maßstab der Verbote des § 33 StVO zu messen und erfordern im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Verkehrsbehörde am Landratsamt.</p>
	<p>12. Freileitungen</p> <p>Freileitungen sind nicht zulässig.</p>	<p>12. Freileitungen</p> <p>Freileitungen sind nicht zulässig.</p>

7. Regelung des Wasserabflusses

Zur Erhöhung der örtlichen Versickerungsrate und Minimierung des Oberflächenabflusses wird der Versiegelungsgrad der Flächen auf das unumgängliche Mindestmaß reduziert.

7.1 Für das anfallende Wasser aus Dachrinnen wird empfohlen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser wieder zu verwenden.

13. Abwasserbeseitigung / Oberflächenwasser

Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt im Trennsystem.

Das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser wird über Schmutzwasserkanäle in den im Süden des Gewerbegebietes vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Die Reinigung der Abwässer erfolgt in der Kläranlage des Marktes Schwarzenfeld.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in einem neu zu erstellenden Regenrückhalte- und Klärbecken (RRB) zwischengespeichert und gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal im Süden des Gewerbegebietes eingeleitet.

Keller und tiefer liegende Gebäude oder Grundstücksteile sind bei Bedarf über Hebeanlagen zu entwässern.

Die Ableitung von Grundwasser mittels Drainagen ist nicht gestattet.

Mit den Bauvorlagen ist ein detaillierter Entwässerungsplan vorzulegen. Im Grundrissplan sind darzustellen:

- die Lage der Grundleitungen getrennt nach Schmutz- bzw. Regenwasser
- die Entwässerung von befestigten Flächen
- die Lage von Revisionsschächten bzw. den Anschluss an den öffentlichen Kanal
- evtl. erforderliche Regenrückhaltesysteme
- evtl. erforderliche Öl- oder Fettabscheider und dergleichen

Versickerung und Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken:

Die Nutzung bzw. Rückhaltung von Oberflächenwasser in Zisternen ist ebenso anzustreben wie eine Versickerung. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist im jeweiligen Einzelfall bei geplanter Versickerung zu überprüfen. Die entsprechenden gesetzlichen und technischen Regeln (NWFreiV, TRENGW) sind zu beachten. Eine Versickerung ist dabei nur in grundwasserunsensiblen Bereichen möglich, wenn sichergestellt ist, dass keine grundwassergefährdenden Stoffe enthalten sind und wenn tieferliegende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Ansonsten ist eine Versickerung nicht zugelassen.

Der Oberflächenwasserabfluss bzw. die Abgabe des Oberflächenwassers in den öffentlichen Regenwasserkanal ist durch Minimierung der versiegelten Flächen zu reduzieren. Stellplätze auf Privatflächen sind mit maximal teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

Auf den Baugrundstücken ist bei Bedarf ein Regenrückhalt nachzuweisen. Die Bemessung des auf den privaten Baugrundstücken zu installierenden Rückhaltevolumens ist mit dem Markt Schwarzenfeld abzustimmen und unter Zugrundelegung des Befestigungsanteils und der maßgebenden Regenintensität im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Den Entwässerungseinrichtungen der St 2151 darf kein Oberflächenwasser aus den Grundstücken des Gewerbegebiets zugeleitet werden.

13. Abwasserbeseitigung / Oberflächenwasser

Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt im Trennsystem.

Das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser wird über Schmutzwasserkanäle in den im Süden des Gewerbegebietes vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Die Reinigung der Abwässer erfolgt in der Kläranlage des Marktes Schwarzenfeld.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in einem Regenrückhalte- und Klärbecken (RRB) zwischengespeichert und gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal im Süden des Gewerbegebietes eingeleitet. Keller und tiefer liegende Gebäude oder Grundstücksteile sind bei Bedarf über Hebeanlagen zu entwässern.

Die Ableitung von Grundwasser mittels Drainagen ist nicht gestattet.

Mit den Bauvorlagen ist ein detaillierter Entwässerungsplan vorzulegen. Im Grundrissplan sind darzustellen:

- die Lage der Grundleitungen getrennt nach Schmutz- bzw. Regenwasser
- die Entwässerung von befestigten Flächen
- die Lage von Revisionsschächten bzw. den Anschluss an den öffentlichen Kanal
- evtl. erforderliche Regenrückhaltesysteme
- evtl. erforderliche Öl- oder Fettabscheider und dergleichen

Versickerung und Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken:

Die Nutzung bzw. Rückhaltung von Oberflächenwasser in Zisternen ist ebenso anzustreben wie eine Versickerung. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist im jeweiligen Einzelfall bei geplanter Versickerung zu überprüfen. Die entsprechenden gesetzlichen und technischen Regeln (NWFreiV, TRENGW) sind zu beachten. Eine Versickerung ist dabei nur in grundwasserunsensiblen Bereichen möglich, wenn sichergestellt ist, dass keine grundwassergefährdenden Stoffe enthalten sind und wenn tieferliegende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Ansonsten ist eine Versickerung nicht zugelassen.

Der Oberflächenwasserabfluss bzw. die Abgabe des Oberflächenwassers in den öffentlichen Regenwasserkanal ist durch Minimierung der versiegelten Flächen zu reduzieren. Stellplätze auf Privatflächen sind mit maximal teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

Auf den Baugrundstücken ist bei Bedarf ein Regenrückhalt nachzuweisen. Die Bemessung des auf den privaten Baugrundstücken zu installierenden Rückhaltevolumens ist mit dem Markt Schwarzenfeld abzustimmen und unter Zugrundelegung des Befestigungsanteils und der maßgebenden Regenintensität im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Den Entwässerungseinrichtungen der St 2151 darf kein Oberflächenwasser aus den Grundstücken des Gewerbegebiets zugeleitet werden.

13. Umweltschutz

13.1 Lärmschutz

Zur Abschirmung der östlichen an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohnbebauung wird zwischen Gewerbegebiet und Straße eine durchgehende, ca. 5 – 7-reihige, gestufte Wildgehölzpflanzung auf einem Wall angelegt, siehe Regelschnitt in der Anlage.

Bei der Einmündung der Erschließungsstraße „A“ von der Kreisstraße SAD 3 wird südlich auf ca. 40 m Wall verzichtet. Denn durch das erforderliche Sichtdreieck kann der Wall nicht wie im Regelschnitt ausgebildet werden, dadurch darf in diesem Bereich nur ein Gebäude mit geringer Lärm-belästigung (z.B. Ausstellungshalle, Bürogebäude) erstellt werden.

Zudem wird in diesem Zuge der einzelbetrieblichen Baugenehmigungen darauf geachtet, daß in diesem Bereich bevorzugt lärmarme Betrieb angesiedelt werden.

13.2 Betriebe sind mit spezifischen, emissionsmindernden Anlagen auszustatten. Diese Anlagen sind dem Stand der Technik anzupassen.

13.3 Die Nutzung des Planungsgebiets zur Nachtzeit ist lärmtechnisch eingeschränkt. Die Erzeugung von Lärm in der Nacht (22.00 Uhr bis 07.00 Uhr) ist generell unzulässig.

13.4 Geruchsintensive Betriebe sind im Plangebiet unzulässig. Da lt. Deutschen Wetterdienst für den Bereich Schwarzenfeld überwiegend Winde aus westlicher Richtung, d.h. Gerüche werden vorwiegend in Richtung Wohnbebauung geblasen.

13.5 Bei der Betriebsansiedlung ist darauf zu achten, daß die Möglichkeit zur Wiederverwertung von Rohstoffen ausgeschöpft werden. Die Abfallprodukte des einen Betriebs können Rohstoffe des anderen Betriebs sein (z.B. Abwärmenutzung).

13.6 Die fachgerechte Verlegung von Abwasserleitungen auf den Gewerbeflächen und der Anschluß an das öffentliche Kanalnetz sind nachzuweisen.

14. Immissionen / Emissionen

Immissionen

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung Nr.5396.0/2015-AS vom 09.10.2015 des Büros Andreas Kottermair angefertigt, um die Lärmimmissionen aus dem Plangebiet quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebietes begrenzen zu können.

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüro Andreas Kottermair, Regenstauf, Bericht 5396.0/2015-AS vom 09.10.2015 zugrunde.

In den nachstehend aufgeführten Flächen sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die in der folgenden Tabelle angegebenen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} nicht überschreiten:

Teilfläche	Immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel (L_{WA} je m^2)	
	tags (06.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 06.00 Uhr)
TF 1	59 dB(A)	44 dB(A)
TF 2	60 dB(A)	45 dB(A)
TF 3	60 dB(A)	45 dB(A)
TF 4	60 dB(A)	45 dB(A)
TF 5	61 dB(A)	46 dB(A)
TF 6	61 dB(A)	46 dB(A)
TF 7	61 dB(A)	46 dB(A)

Die Ermittlung der Immissionsrichtwertanteile ist unter Anwendung der DIN ISO 9613-2 vom 2. Oktober 1999 bei freier Schallausbreitung durchzuführen. Die Quellhöhe beträgt 3 m, das Raumwinkelmaß $D\Omega = 3$ dB.

In den vom Schießlärm betroffenen Bereichen (innerhalb der 65 dB(A)-Linie, s. Anlage 5.1 der schalltechnischen Untersuchung 5396.0/2015-AS vom 09.10.2015) sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) unzulässig.

Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO („Betriebsleiter“) sind gemäß Ziff. 1 der Festsetzungen bereits für das gesamte Gewerbegebiet generell ausgeschlossen.

Im Einvernehmen mit dem Landratsamt Schwandorf sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgenommen,

- bei in eine Gewerbehalle integrierten Büronutzungen, sofern sich Immissionsorte im Sinne der TA Lärm nur auf der dem Schießstand abgewandten Seite befinden oder
- bei Abschirmung durch geeignete bauliche Maßnahmen (Nachweis).

14. Immissionen / Emissionen

Immissionen

Für die im Plan gekennzeichneten Teile des vorliegenden Bebauungsplans wurde die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung Nr.5396.0/2015-AS vom 09.10.2015 des Büros Andreas Kottermair angefertigt, um die Lärmimmissionen aus dem Plangebiet quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebietes begrenzen zu können.

Zudem wurde auf Grund der geänderten Erschließung für die Teilfläche 2 (TF2) eine erneute Untersuchung von Ingenieurbüro Kottermair GmbH angestrengt (Projekt-Nr. 8940.1/2025-AS, vom 04.02.2025).

Den folgenden Festsetzungen (für die im Plan gekennzeichneten Flächen) liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüro Andreas Kottermair, Regenstauf, Bericht 5396.0/2015-AS vom 09.10.2015, sowie dessen Ergänzungen (Projekt-Nr. 8940.1/2025-AS) vom 04.02.2025 zugrunde.

In den nachstehend aufgeführten Flächen sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die in der folgenden Tabelle angegebenen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} nicht überschreiten:

Teilfläche	Immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel (L_{WA} je m^2)	
	Tags (06.00 - 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 - 06.00 Uhr)
TF 1	59 dB(A)	44 dB(A)
TF 2	59 dB(A)	44 dB(A)
TF 3	60 dB(A)	45 dB(A)
TF 4	60 dB(A)	45 dB(A)
TF 5	61 dB(A)	46 dB(A)
TF 6	61 dB(A)	46 dB(A)
TF 7	61 dB(A)	46 dB(A)

Die Ermittlung der Immissionsrichtwertanteile ist unter Anwendung der DIN ISO 9613-2 vom 2. Oktober 1999 bei freier Schallausbreitung durchzuführen. Die Quellhöhe beträgt 3 m, das Raumwinkelmaß $D\Omega = 3$ dB.

In den vom Schießlärm betroffenen Bereichen (innerhalb der 65 dB(A)-Linie, s. Anlage 5.1 der schalltechnischen Untersuchung 5396.0/2015-AS vom 09.10.2015) sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) unzulässig.

Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO („Betriebsleiter“) sind gemäß Ziff. 1 der Festsetzungen bereits für das gesamte Gewerbegebiet generell ausgeschlossen.

<p>13.7 Der Gemeinde und der zuständigen Feuerwehr ist eine Liste der auf den Gewerbeflächen gelagerten oder beim Produktionsprozeß verwendeten oder entstehenden umweltgefährdenden Stoffen auszuhändigen. Diese Liste ist ständig zu aktualisieren.</p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung Nr.5396.0/2015-AS vom 09.10.2015 des Büros Andreas Kottermair ist Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>Den jeweiligen Bauvorlagen (einschl. der Bauvorlagen im sog. Freistellungsverfahren) muss eine Schalltechnische Untersuchung eines lärmtechnischen Sachverständigen beiliegen, aus der hervorgeht, dass die in obiger Tabelle angegebenen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (LWA je m²) nicht überschritten werden. Der Sachverständige hat dabei seine Schalltechnische Untersuchung auf die Schalltechnische Untersuchung des Beratenden Ingenieurs Andreas Kottermair vom 09.10.2015 AZ: 5396.0/2015- AS zu gründen.</p> <p>Im Einvernehmen mit der zuständigen Immissionsschutzstelle im Landratsamt Schwandorf kann auf die erwähnte Schalltechnische Untersuchung verzichtet werden. Dabei hat der jeweilige Bauherr den gewünschten Verzicht auf die Schalltechnische Untersuchung fachlich zu begründen.</p> <p><u>Emissionen</u> Gegenüber dem Straßenbaulasträger der St 2151 können keine Ansprüche wegen Lärm/Emissionen oder anderen Einwirkungen aus dem Bestand und Betrieb der St 2151 geltend gemacht werden.</p> <p>Gegenüber dem Betreiber des Schießstandes können keine Ansprüche wegen Lärm/Emissionen oder anderen Einwirkungen aus dem Bestand und Betrieb des Schießstandes geltend gemacht werden.</p>	<p>Im Einvernehmen mit dem Landratsamt Schwandorf sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig, außer</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei in eine Gewerbehalle integrierten Büronutzungen, sofern sich Immissionsorte im Sinne der TA Lärm nur auf der dem Schießstand abgewandten Seite befinden oder - bei Abschirmung durch geeignete bauliche Maßnahmen (Nachweis). <p>Die schalltechnische Untersuchung Nr.5396.0/2015-AS vom 09.10.2015 des Büros Andreas Kottermair ist ebenso wie die zugehörige Ergänzung dazu (Projekt-Nr. 8940.1/2025-AS, vom 04.02.2025) Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>Emissionen Gegenüber dem Straßenbaulasträger der St 2151 können keine Ansprüche wegen Lärm/Emissionen oder anderen Einwirkungen aus dem Bestand und Betrieb der St 2151 geltend gemacht werden. Gegenüber dem Betreiber des Schießstandes können keine Ansprüche wegen Lärm/Emissionen oder anderen Einwirkungen aus dem Bestand und Betrieb des Schießstandes geltend gemacht werden.</p>
<p>II GRÜNORDNUNG</p> <p>GRUNDSÄTZLICHE AUSSAGEN ZUM PLANUNGSGEBIET; LANDSCHAFTSBILD ZUM AUSSAGEN UND NATURHAUSHALT</p> <p>[...]</p> <p>1. Festsetzungen für öffentliche und private Grünflächen</p> <p>1.1 Öffentliche Grünflächen</p> <p><u>a) Solitärgehölzpflanzungen</u></p> <p>Die Solitärgehölze im öffentlichen Grün sind aus den Arten der potentiell-natürlichen Vegetation auszuwählen.</p> <p>Die Mindestpflanzgröße beträgt Hochstamm, 3 x v, m.B., STU 12 – 14</p> <p>Pflanzliste: - Acer platanoides Spitzahorn - Acer pseudoplatanus Bergahorn - Betula pendula Birke - Prunus avium Vogelkirsche</p>	<p>15. Grünordnerische Festsetzungen</p> <p>Das Planungsgebiet ist im Norden von der St 2151, im Osten und Süden von bestehenden Gewerbegebieten eingfasst. Die westliche Abgrenzung erfolgt durch landwirtschaftliche Flächen.</p> <p>Das Gelände ist leicht geneigt und fällt mit ca. 3,5 – 8,5 % hauptsächlich nach Süden ab. Der ehemals im Gelände in Nord-Süd-Richtung verlaufende Flurweg wurde bereits vor einigen Jahren an den westlich Rand des Gewerbegebiets verlegt.</p> <p>Derzeit ist das Gelände überwiegend brachliegend, nur ein geringer Teil in der Mitte des Gebiets wird noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Landschaftsbildprägende Strukturen sind nicht vorhanden.</p> <p>Hinsichtlich des Naturhaushalts besteht die Beeinträchtigung in erster Linie aus der erforderlichen Flächenversiegelung und den mittelbar und unmittelbar daraus resultierenden Folgen (Wasserhaushalt, Oberflächenabfluss, Lebensraumverlust, Zerschneidungseffekte).</p> <p><u>15.1 Festsetzungen für öffentliche Grünflächen</u> Zur Eingrünung in die Landschaft ist an der Westseite des Gewerbegebiets zur freien Landschaft eine 3-reihige Hecke aus Sträuchern und Bäumen zu pflanzen.</p> <p>a) Solitärgehölzpflanzung Die Solitärgehölze im öffentlichen Grün sind aus Arten der potenziell-natürlichen Vegetation auszuwählen. Die Mindestpflanzgröße beträgt Hochstamm 2 x v, o.B., STU 10-12 Pflanzenliste: Acer platanoides Spitzahorn Acer pseudoplatanus Bergahorn</p>	<p>15. Grünordnerische Festsetzungen</p> <p>Das Planungsgebiet ist im Norden von der St 2151, im Osten und Süden von bestehenden Gewerbegebieten eingfasst. Die westliche Abgrenzung erfolgt durch landwirtschaftliche Flächen.</p> <p>Das Gelände ist leicht geneigt und fällt mit ca. 3,5 – 8,5 % hauptsächlich nach Süden ab. Der ehemals im Gelände in Nord-Süd-Richtung verlaufende Flurweg wurde bereits vor einigen Jahren an den westlich Rand des Gewerbegebiets verlegt.</p> <p>Derzeit ist das Gelände überwiegend brachliegend, nur ein geringer Teil in der Mitte des Gebiets wird noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Landschaftsbildprägende Strukturen sind nicht vorhanden.</p> <p>Hinsichtlich des Naturhaushalts besteht die Beeinträchtigung in erster Linie aus der erforderlichen Flächenversiegelung und den mittelbar und unmittelbar daraus resultierenden Folgen (Wasserhaushalt, Oberflächenabfluss, Lebensraumverlust, Zerschneidungseffekte).</p> <p>15.1 Festsetzungen für öffentliche Grünflächen Zur Eingrünung in die Landschaft ist an der Westseite des Gewerbegebiets zur freien Landschaft eine 3-reihige Hecke aus Sträuchern und Bäumen zu pflanzen.</p> <p>a) Solitärgehölzpflanzung Die Solitärgehölze im öffentlichen Grün sind aus Arten der potenziell-natürlichen Vegetation auszuwählen. Die Mindestpflanzgröße beträgt Hochstamm 2 x v, o.B., STU 10-12 Pflanzenliste:</p>

Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde

b) Gehölzpflanzungen

Die Gehölzpflanzungen entlang der Grenzen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden ausschließlich mit Wildgehölzen durchgeführt.

Entlang der Kreisstraße im Osten des Planungsgebietes werden die Pflanzungen auf einem Erdwall angelegt, um gleichzeitig die Funktion des Sicht- und Lärmschutzes in Richtung Kreisstraße und Wohnbebauung zu übernehmen.

Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt 1,50 x 1,50 m; die Pflanzung erfolgt im Verband, in Gruppen von 3 – 7 Stück einer Art, die Pflanzgröße beträgt mindestens Str., 2 x v, o.B., 60 – 100, bei Heisterpflanzen 2 x v, o.B., 80 – 100

Pflanzenliste:

- Acer campestre	Hei	Feldahorn
- Cornus sanguinea	Str	Hartriegel
- Corylus avellana	Str	Hasel
- Crataegus monogyna	Str	Weißdorn
- Euonymus europaeus	Str	Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum	Str	Rote Heckenkirsche
- Prunus spinosa	Str	Schlehe
- Rhamnus frangula	Str	Faulbaum
- Rosa canina	Str	Hundsrose
- Salix caprea	Str	Salweide
- Sambucus nigra	Str	Schwarzer Holunder
- Sorbus aucuparia	Hei	Vogelbeere
- Viburnum opulus	Str	Gewöhnlicher Schneeball

Vereinzelt werden die flächigen Wildgehölzpflanzungen mit Solitärbäumen überstellt; hier gilt als Mindestpflanzengröße Hochstamm, 2 x v, o.B., 10 – 12;

Die Artauswahl orientiert sich am jeweiligen Standort:

* am sonnigen Standort, SW-exponiert:

- Acer platanoides Spitzahorn
- Betula pendula Birke
- Prunus avium Vogelkirsche
- Quercus robur Stieleiche

* am frischen Standort, NO-exponiert:

- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Tilia cordata Winterlinde

Die Saumbereiche werden der natürlichen Sukzession überlassen, d.h. es erfolgt weder eine Humusierung noch eine Ansaat.

Pflege:

Betula pendula Sandbirke
Prunus avium Vogelkirsche
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winterlinde

b) Gehölzpflanzung

Die Gehölzpflanzungen entlang der westlichen Grenze des Gewerbegebiets sind ausschließlich mit Wildgehölzen durchzuführen.

Pflanzabstand der Gehölze beträgt 1,50 x 1,50 m; die Pflanzung erfolgt im Verband, in Gruppen von 3 - 7 Stück 60 – 100, bei Heisterpflanzen 2 x v, o.B., 80 – 100.

Pflanzenliste

♣ Acer campestre	Hei	Feldahorn
♣ Cornus sanguinea	Str	Roter Hartriegel
♣ Corylus avellana	Str	Haselnuß
♣ Crataegus monogyna	Str	Eingriffiger Weißdorn
♣ Crataegus laevigata	Str	Zweigriffiger Weißdorn
♣ Euonymus europaeus	Str	Pfaffenhütchen
♣ Lonicera xylosteum	Str	Rote Heckenkirsche
♣ Prunus spinosa	Str	Schlehe
♣ Rhamnus frangula	Str	Faulbaum
♣ Rosa canina	Str	Hunds-Rose
♣ Salix caprea	Str	Salweide
♣ Sambucus nigra	Str	Schwarzer Holunder
♣ Sorbus aucuparia	Hei	Vogelbeere
♣ Viburnum opulus	Str	Gewöhnlicher Schneeball

Die Saumbereiche werden der natürlichen Sukzession überlassen.

Pflege:

Die Gehölzpflanzung wird in den ersten drei Jahren, je nach Intensität des Grasaufwuchses, 2-3 mal ausgemäht, um das Anwachsen gegenüber der Konkurrenz der krautigen Pflanzen zu erleichtern. Das Mähgut ist abzufahren.

Nach Beendigung der Anwachsphase werden die Saumbereiche extensiv gepflegt, d.h. Mahd 1 x jährlich nach dem 15.09.; das Mähgut ist abzufahren.

15.2 Festsetzungen für private Grünflächen

Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zur Flächengestaltung, zum Geländeabtrag bzw.-auftrag und zur Bepflanzung vorzulegen. Die Vegetationsflächen (Pflanzflächen und Rasenflächen) müssen mindestens 20% der nicht überbauten Fläche betragen und über Erdanschluss verfügen, d.h. keine Pflanzgefäße, Kübel etc..

Pro 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen (siehe Pflanzenliste unter Ziff. 15.1a).

Die Mindestpflanzgröße beträgt Hochstamm 3 x v, m.B., STU 12-14

Die Pflanzung der Bäume hat im öffentlichkeitswirksamen Raum (Zufahrt, Eingang, Parkplätze) zu erfolgen.

Gehölzpflanzungen auf privaten Grünflächen sind ausschließlich mit Wildgehölzen durchzuführen (Pflanzabstand, Pflanzgrößen sowie Artenauswahl siehe Ziff. 15.1b)

Rasenflächen

Langfristig sind nährstoffarme, pflegeextensive Rasengesellschaften anzustreben.

Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Betula pendula Sandbirke
Prunus avium Vogelkirsche
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winterlinde

b) Gehölzpflanzung

Die Gehölzpflanzungen entlang der westlichen Grenze des Gewerbegebiets sind ausschließlich mit Wildgehölzen (Vorkommensgebiet gebietsheimischer Gehölze 3) durchzuführen.

Pflanzabstand der Gehölze beträgt 1,50 x 1,50 m; die Pflanzung erfolgt im Verband, in Gruppen von 3 - 7 Stück 60 – 100, bei Heisterpflanzen 2 x v, o.B., 80 – 100.

Pflanzenliste

<input type="checkbox"/> Acer campestre	Hei	Feldahorn
<input type="checkbox"/> Cornus sanguinea	Str	Roter Hartriegel
<input type="checkbox"/> Corylus avellana	Str	Haselnuß
<input type="checkbox"/> Crataegus monogyna	Str	Eingriffiger Weißdorn
<input type="checkbox"/> Crataegus laevigata	Str	Zweigriffiger Weißdorn
<input type="checkbox"/> Euonymus europaeus	Str	Pfaffenhütchen
<input type="checkbox"/> Lonicera xylosteum	Str	Rote Heckenkirsche
<input type="checkbox"/> Prunus spinosa	Str	Schlehe
<input type="checkbox"/> Rhamnus frangula	Str	Faulbaum
<input type="checkbox"/> Rosa canina	Str	Hunds-Rose
<input type="checkbox"/> Salix caprea	Str	Salweide
<input type="checkbox"/> Sambucus nigra	Str	Schwarzer Holunder
<input type="checkbox"/> Sorbus aucuparia	Hei	Vogelbeere
<input type="checkbox"/> Viburnum opulus	Str	Gewöhnlicher Schneeball

Die Saumbereiche werden der natürlichen Sukzession überlassen.

Pflege:

Die Gehölzpflanzung wird in den ersten drei Jahren, je nach Intensität des Grasaufwuchses, 2-3 mal ausgemäht, um das Anwachsen gegenüber der Konkurrenz der krautigen Pflanzen zu erleichtern. Das Mähgut ist abzufahren.

Nach Beendigung der Anwachsphase werden die Saumbereiche extensiv gepflegt, d.h. Mahd 1 x jährlich nach dem 15.09.; das Mähgut ist abzufahren.

15.2 Festsetzungen für private Grünflächen

Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zur Flächengestaltung, zum Geländeabtrag bzw.-auftrag und zur Bepflanzung vorzulegen.

Die Vegetationsflächen (Pflanzflächen und Rasenflächen) müssen mindestens 20% der nicht überbauten Fläche betragen und über Erdanschluss verfügen, d.h. keine Pflanzgefäße, Kübel etc..

Die Gehölzpflanzungen werden in den ersten drei Jahren, je nach Intensität des Grasaufwuchses, 2-3 mal ausgemäht, um das Anwachsen gegenüber der Konkurrenz der krautigen Pflanzen zu erleichtern. Das Mähgut wird abgefahren und kompostiert.

Nach Beendigung der Anwachsphase werden die Saumbereiche extensiv gepflegt, d.h. Mahd 1 x jährlich nach dem 15.09.; das Mähgut wird abgefahren und kompostiert.

Im Bereich der Kreisstraße beträgt der maximale Eingriffsraum in den Saum 2,00 m ab der Straßenkante, siehe Regelschnitt.

c) Rasenfläche

Langfristig angestrebt werden nährstoffarme, pflegeextensive Rasengesellschaften.

Hierzu wird auf einer geringen Oberbodenabdeckung von max. 5 cm zertifiziertes Saatgut entsprechend RSM 7.1.1 Landschaftsrasen ausgebracht.

Auf eine Kräuterbeimengung wird verzichtet, um das natürliche Artenpotential im Boden zu aktivieren.

Ebenfalls aus diesem Grund ist die Ansaat nur als Initialbesiedlung zu betrachten, weshalb die Saatgutmenge lediglich 15 g/m² beträgt.

Zusammensetzung:

- 10% *Agrostis tenuis*
- 25% *Festuca ovina*
- 15% *Festuca rubra commutata*
- 35% *Festuca rubra rubra*
- 15% *Poa pratensis*

1.2 Private Grünflächen

Die Gestaltung der privaten Grünflächen ist aufgrund der noch nicht darstellbaren Baustrukturen in qualifizierten Freiflächengestaltungsplänen nachzuweisen, die Planinhalte sind in den nachfolgenden Punkten aufgeführt:

a) Solitärgehölzpflanzungen:

Die Pflanzung von Solitärgehölzen erfolgt im öffentlichkeitwirksamen Raum (Einfahrt, Zugang, Parkplätze) mit Gehölzen der potentiell-natürlichen Vegetation.

Gehölzarten, Pflanzgröße etc. siehe 1.1, Punkt a).

Hierzu ist auf einer geringen Oberbodenabdeckung von max. 5 cm zertifiziertes Saatgut entsprechend RSM 7.1.1 Landschaftsrasen auszubringen.

Auf eine Kräuterbeimischung ist zu verzichten, um das natürliche Artenpotential im Boden zu aktivieren. Aus diesem Grund ist die Ansaat nur als Initialbesiedlung zu betrachten, weshalb die Saatgutmenge lediglich 15 g/m² betragen soll.

Zusammensetzung:

- ♣ 10% *Agrostis tenuis*
- ♣ 25% *Festuca ovina*
- ♣ 15% *Festuca rubra commutata*
- ♣ 35% *Festuca rubra rubra*
- ♣ 15% *Poa pratensis*

Pro 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen (siehe Pflanzenliste unter Ziff. 15.1a).

Die Mindestpflanzgröße beträgt Hochstamm 3 x v, m.B., STU 12-14 Die Pflanzung der Bäume hat im öffentlichkeitwirksamen Raum (Zufahrt, Eingang, Parkplätze) zu erfolgen.

Gehölzpflanzungen auf privaten Grünflächen sind ausschließlich mit Wildgehölzen durchzuführen (Pflanzabstand, Pflanzgrößen sowie Artenauswahl siehe Ziff. 15.1b)

Rasenflächen

Langfristig sind nährstoffarme, pflegeextensive Rasengesellschaften anzustreben.

Hierzu ist auf einer geringen Oberbodenabdeckung von max. 5 cm zertifiziertes Saatgut entsprechend RSM 7.1.1 Landschaftsrasen auszubringen.

Auf eine Kräuterbeimischung ist zu verzichten, um das natürliche Artenpotential im Boden zu aktivieren. Aus diesem Grund ist die Ansaat nur als Initialbesiedlung zu betrachten, weshalb die Saatgutmenge lediglich 15 g/m² betragen soll.

b) Gehölzpflanzungen

Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen werden im öffentlichkeitswirksamen Raum ausschließlich mit Wildgehölzen ausgeführt. Pflanzabstand, Pflanzgrößen sowie Artenauswahl erfolgen analog 1.1, Punkt b).

c) Rasenflächen

Die Rasenflächen im Privatbereich sollten als mager, pflegeextensive Pflanzengesellschaften angelegt werden, siehe 1.1, Punkt c).

d) Dimensionierung

Die Vegetationsflächen (Pflanzung und Rasenflächen) müssen mindestens 20% der nicht überbauten Fläche betragen und über Erdanschluß verfügen, d.h. keine Pflanzgefäße, Kübel usw.

e) Fassaden- und Dachbegrünung

Größere Wand- und Mauerflächen sind möglichst zu begrünen. Fassadenbegrünungen erfordern nahezu keinen Pflegeaufwand, erhöhen aber die ökologische Wertigkeit der in hohem Maße versiegelten Gewerbeflächen durch kleinklimatische Ausgleichsfunktionen.

Positiv im Hinblick auf die Erhöhung der ökologischen Vielfalt wirken sich ferner Dachbegrünungsmaßnahmen aus.

Ideal im Hinblick auf die Verbesserung des Kleinklimas und die Erhöhung der ökologischen Vielfalt ist daher eine Kombination aus Fassaden- und Dachbegrünung.

2. Ausgleichsflächen

Nach dem „Gesetz zur Änderung des Bayerischen Naturschutzes“ vom 28.04.94, inkraftgetreten am 01.05.1994, ist nach Ar. 6 f(2) keine Eingriffs/Ausgleichsplanung erforderlich.

Für die Beanspruchung des Grundstückes Fl.Nr. 1063 (kartiertes Biotop) als Regenrückhaltebecken wird der Grüngürtel zwischen dem Feldgehölz Fl.Nr. 1121 und dem Biotop auf von 5 m auf 10 m verbreitert.

Empfehlungen

Hinweise

a) Wasserrückhaltung

1. Verkehrserschließung

1. Verkehrserschließung

<p>Das ursprünglich auf der Flur-Nr. 1063 innerhalb des vorhandenen Feldgehölzes (kartiertes Biotope) vorgesehene, technisch gestaltete Regenrückhaltebecken kann nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf dieser Fläche nicht realisiert werden.</p> <p>Es empfiehlt sich daher, das Regenrückhaltebecken außerhalb des Planungsgebietes auf dem Flurstück Nr. 1069 zu errichten.</p> <p>Der hier im Kurvenbereich in die Kreisstraße einmündende Feldweg sollte im Zuge der Baumaßnahmen, wie dargestellt, verlegt werden, um eine Erhöhung der Verkehrssicherheit zu gewährleisten.</p> <p>Auf der hinzugewonnenen Fläche ist es möglich, eine Vernetzung der isolierte Feldgehölze (Fl. 1063, 1121) durch Magerrasenfläche, Gehölzstrukturen und Einzelgehölze zu schaffen, auf diese Weise die Arten- und Strukturdiversität zu fördern und so eine bessere Integration des Gewerbegebietes in den Landschaftsraum zu erreichen.</p> <p>Übereinstimmend mit den Belangen der Unteren Naturschutzbehörde sollte die vorliegende Planung des Ing.-Büro Bauer überdacht und eine naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens angestrebt werden.</p> <p>Unter naturnaher Gestaltung versteht man u.a. eine amorphe Ausgestaltung der Uferlinie mit einer möglichst großen Strukturvielfalt und entsprechender Vegetation.</p> <p>Auf diese Weise können zusätzliche zur Funktion der Wasserrückhaltung noch wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden.</p> <p><u>Bepflanzung:</u> *) Heimische, winterharte Supf- und Wasserpflanzen (Auswahl): - Alisma plantage-aquaticae Froschlöffel Randbereich - Glyceria maxima Wasserschwaden - Iris pseudoacorus Wasserschwertlilie Randbereich - Phragmites australis Schilf Typha latifolia Rohrkolben</p>	<p><u>Äußere Erschließung</u> Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Staatsstraße St 2151 bzw. die Bundesautobahn A 93 (Autobahnanschlussstelle Schwarzenfeld). Die Zu- und Abfahrt zum bzw. vom Gewerbegebiet erfolgt über die bereits hergestellte Anschlussstraße an die St 2151. Eine Linksabbiegespur in der St 2151 ist ebenfalls schon erstellt.</p> <p><u>Innere Erschließung:</u> Die Innere Erschließung erfolgt über eine Haupterschließungsstraße mit Anschluss an die St 2151 im Norden und an die bestehende Erschließungsstraße (Ohmstraße) im Süden sowie mit 2 Stichstraßen mit Wendeanlagen. Unmittelbare Zu- und Abfahrten von der Staatsstraße zu den Baugrundstücken sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten. Zufahrten und Fahrbahnen auf den Baugrundstücken können asphaltiert werden. Es wird jedoch empfohlen, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Auf eine geordnete Entwässerung ist zu achten.</p>	<p><u>Äußere Erschließung</u> Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Staatsstraße St 2151 bzw. die Bundesautobahn A 93 (Autobahnanschlussstelle Schwarzenfeld), sowie die Kreisstraße SAD 3. Die Zu- und Abfahrt zum bzw. vom Gewerbegebiet erfolgt über die bereits hergestellte Anschlussstraßen an die St 2151 und die SAD 3. Eine Linksabbiegespur in der St 2151 ist ebenfalls schon erstellt.</p> <p><u>Innere Erschließung</u> Die Innere Erschließung erfolgt über eine Haupterschließungsstraße mit Anschluss an die St 2151 im Norden und an die bestehende Erschließungsstraßen (Ohmstraße und Hertzstraße) im Süden sowie mit Stichstraßen mit Wendeanlagen. Unmittelbare Zu- und Abfahrten von der Staatsstraße zu den Baugrundstücken sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten. Zufahrten und Fahrbahnen auf den Baugrundstücken können asphaltiert werden. Es wird jedoch empfohlen, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Auf eine geordnete Entwässerung ist zu achten.</p>
	<p>2. Ver- und Entsorgung</p> <p><u>Energieversorgung:</u> Die Energieversorgung erfolgt durch Erdverkabelung mit Anschluss an bestehende Anlagen der Bayernwerk AG. Ggf. ist auch eine Energieversorgung durch ein BHKW möglich.</p> <p><u>Gasversorgung:</u> Die Gasversorgung kann durch einen Anschluss an die im Süden des Gewerbegebietes verlaufende Gasleitung der Bayernwerk AG erfolgen.</p> <p><u>Wasserversorgung:</u> Das Gewerbegebiet wird an die zentrale Wasserversorgung des Marktes Schwarzenfeld angeschlossen.</p>	<p>2. Ver- und Entsorgung</p> <p><u>Energieversorgung:</u> Die Energieversorgung erfolgt durch Erdverkabelung mit Anschluss an bestehende Anlagen der Bayernwerk AG. Ggf. ist auch eine Energieversorgung durch ein BHKW möglich.</p> <p><u>Gasversorgung:</u> Die Gasversorgung kann durch einen Anschluss an die im Süden des Gewerbegebietes verlaufende Gasleitung der Bayernwerk AG erfolgen.</p> <p><u>Wasserversorgung:</u> Das Gewerbegebiet wird an die zentrale Wasserversorgung des Marktes Schwarzenfeld angeschlossen.</p>
	<p>3. Selbstschutz des Bauherrn</p> <p>- vor Oberflächenwasser</p> <p>Bei der Planung der Gebäude sowie der Außenanlagen sollte auf eine sichere Ableitung des Oberflächenwassers geachtet werden (Lage von Kellerfenstern, Lichtschächten, Kellerabgängen, Gefälle vom Gebäude zur Grundstücksfläche).</p> <p>- vor Rückstau aus der Kanalisation</p> <p>Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem (getrennte Ableitung von Oberflächenwasser und häuslichem Schmutzwasser). Generell sind sämtliche Einleitungsstellen von Abwasser in die Kanalisation unter der Rückstauenebene (= OK Straße) ausreichend gegen Rückstau zu sichern.</p>	<p>3. Selbstschutz des Bauherrn</p> <p>- vor Oberflächenwasser</p> <p>Die Verpflichtung zur Eigenvorsorge besteht für jede Person, die von Hochwasser betroffen sein kann.</p> <p>Bei der Planung der Gebäude sowie der Außenanlagen sollte auf eine sichere Ableitung des Oberflächenwassers geachtet werden (Lage von Kellerfenstern, Lichtschächten, Kellerabgängen, Gefälle vom Gebäude zur Grundstücksfläche). Es wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem angemessenen Sicherheitsabstand über die Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen. Es wird weiterhin dringend empfohlen, bei Unterkellerungen Vorkehrungen gegen Wassereintritte und Vernässungen der Wände zu treffen und Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke zu berücksichtigen.</p>

<p>*) Uferbegleitgehölze (Auswahl): - Alnus glutinos Schwarzzerle - Prunus padus Traubenkirsche - Salix alba Silberweide Salix purpurea Purpurweide - Salix viminialis Hanfweide Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball</p> <p>*) Wildgehölzpflanzungen und Solitärgehölze: Auswahl siehe 1.1 und 1.2</p>		<p>Neben der hochwasserangepassten Errichtung wird außerdem der Abschluss von Gebäude- und Hausratversicherung gegen Elementarschäden empfohlen.</p> <p>- vor Rückstau aus der Kanalisation Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem (getrennte Ableitung von Oberflächenwasser und häuslichem Schmutzwasser). Generell sind sämtliche Einleitungsstellen von Abwasser in die Kanalisation unter der Rückstauenebene (= OK Straße) ausreichend gegen Rückstau zu sichern.</p>
<p>b) Strukturen und Flächengestaltung Um die Lebensraumvielfalt auf kleinem Raum zu erhöhen, können zusätzliche Strukturelemente eingebracht werden:</p>	<p>4. Regenerative Energien</p> <p>Die Nutzung von regenerativen Energien ist anzustreben.</p>	<p>4. Regenerative Energien</p> <p>Die Nutzung von regenerativen Energien ist anzustreben. Auf die Vorgaben des Art. 44 a BayBO wird verwiesen.</p>
<p>*) Schaffung von Sukzessionsflächen auf Rohboden: In diesem Bereich wird der Oberboden abgeschoben und anderweitig verwendet (z.B. Geländemodellierung für den Walöl westlich der Kreisstraße).</p> <p>Die so entstehenden nährstoffarmen Standorte können langfristig von mageren Gras-Kraut-Fluren besiedelt werden, die durch entsprechende Pflegemaßnahmen (Mahd 1 x jährlich nach dem 15.09.) von Verbuschung freigehalten werden.</p>	<p>5. Brandschutz</p> <p>Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.</p>	<p>5. Brandschutz</p> <p>Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.</p>
<p>* Schaffung von Lesesteinhaufen und Totholzhecken: Lesesteinhaufen werden südexponiert situiert und bieten in der vorwiegend ausgeräumten Kulturlandschaft wertvolle Kleinlebensräume für die wärmeliebende Tier- und Pflanzenwelt.</p>	<p>6. Landwirtschaft</p> <p>Gegen Beeinträchtigungen aus der im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und landwirtschaftlichen Betrieben können keine Einwendungen erhoben werden, sofern die allgemein üblichen und anerkannten Regeln der Bewirtschaftung (sog. gute fachliche Praxis) berücksichtigt werden.</p>	<p>6. Landwirtschaft</p> <p>Gegen Beeinträchtigungen aus der im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und landwirtschaftlichen Betrieben können keine Einwendungen erhoben werden, sofern die allgemein üblichen und anerkannten Regeln der Bewirtschaftung (sog. gute fachliche Praxis) berücksichtigt werden.</p>
<p>Für Totholzhecken werden gerodete Wurzelstöcke und grober Baumschnitt locker aufgeschichtet; die Basisbreite beträgt 3 - 5 m, die Höhe ca. 2 m. Totholzhecken bieten in Verzahnung mit anderen Strukturelementen Insekten, Kleinsäugetern und Bodenbrütern Lebensraum, Sitzplatz und Überwinterungsquartier.</p>	<p>7. Bodendenkmäler / Denkmalschutz</p> <p>Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.</p>	<p>7. Bodendenkmäler / Denkmalschutz</p> <p>Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.</p>
	<p>8. Fassaden- und Dachbegrünung</p> <p>Größere Wand- und Mauerflächen sind möglichst zu begrünen. Fassadenbegrünungen erfordern nahezu keinen Pflegeaufwand, erhöhen aber die ökologische Wertigkeit der im hohen Maße versiegelten Gewerbeflächen durch kleinklimatische Ausgleichsfunktionen. Positiv im Hinblick auf die Erhöhung der ökologischen Vielfalt wirken sich ferner Dachbegrünungsmaßnahmen aus. Ideal im Hinblick auf die Verbesserung des Kleinklimas und die Erhöhung der ökologischen Vielfalt ist daher eine Kombination aus Fassaden- und Dachbegrünung.</p>	<p>8. Fassaden- und Dachbegrünung</p> <p>Größere Wand- und Mauerflächen sind möglichst zu begrünen. Fassadenbegrünungen erfordern nahezu keinen Pflegeaufwand, erhöhen aber die ökologische Wertigkeit der im hohen Maße versiegelten Gewerbeflächen durch kleinklimatische Ausgleichsfunktionen. Positiv im Hinblick auf die Erhöhung der ökologischen Vielfalt wirken sich ferner Dachbegrünungsmaßnahmen aus. Ideal im Hinblick auf die Verbesserung des Kleinklimas und die Erhöhung der ökologischen Vielfalt ist daher eine Kombination aus Fassaden- und Dachbegrünung.</p>

	<p>9. Normen - Richtlinien</p> <p>Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmässig gesichert niedergelegt.</p>	<p>9. Normen - Richtlinien</p> <p>Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmässig gesichert niedergelegt.</p>
		<p>10. Immissionsschutz</p> <p>Den jeweiligen Bauvorlagen (einschl. der Bauvorlagen im sog. Freistellungsverfahren) muss eine Schalltechnische Untersuchung eines lärmtechnischen Sachverständigen beiliegen, aus der hervorgeht, dass die in obiger Tabelle angegebenen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (LWA je m²) nicht überschritten werden. Der Sachverständige hat dabei seine Schalltechnische Untersuchung auf die Schalltechnische Untersuchung des Beratenden Ingenieurs Andreas Kottermair vom 09.10.2015 AZ: 5396.0/2015- AS, bzw. die zugehörige Ergänzung dazu (Projekt-Nr. 8940.1/2025-AS, vom 04.02.2025) zu gründen.</p> <p>Im Einvernehmen mit der zuständigen Immissionsschutzstelle im Landratsamt Schwandorf kann auf die erwähnte Schalltechnische Untersuchung verzichtet werden. Dabei hat der jeweilige Bauherr den gewünschten Verzicht auf die Schalltechnische Untersuchung fachlich zu begründen.</p> <p>Für die Flächen die nicht von der im Plan dargestellten Kontingentierung erfasst sind gilt: Die Prüfung der schalltechnischen Zulässigkeit von Bauvorhaben muss im Baugenehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren in der Regel anhand von Schallgutachten geprüft werden.</p> <p>Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) aus dem Bahnbetrieb kommen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p>
		<p>11. Bodenschutz</p> <p>Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält.</p> <p>Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind hinsichtlich des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial die Normen DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten.</p> <p>Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten sollen nicht befahren werden.</p>