

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

„Gewerbeerweiterung Fichtenschacht Süd“

Textliche Festsetzungen und Hinweise (Teile B und C)



Markt Wiesau

1. Bürgermeister Toni Dutz

Marktplatz 1

95672 Wiesau

Planverfasser Vorhabenbezogener Bebauungsplan :

BERNHARD BARTSCH ■ **DIPL. ING. (FH)**

STADTPLANUNG ■ **LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Vorhaben- und Erschließungsplanung :

Firma Distner

Brunnenstr. 20

95676 Wiesau

Vorentwurf in der Fassung vom 20.10.2023

Verfahren nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig ist im Geltungsbereich gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan:

- Ein Betrieb zur Herstellung von Fenstern, Türen, Rolläden und Wintergärten
- Untergeordnete Nebenanlagen, die dem Hauptnutzungszweck dienen
- Zulässig sind dem Hauptbetrieb zugehörige Verwaltungs- und Bürogebäude und dem Hauptbetrieb zugehörige Stellplätze zur Unterbringung für den ruhenden Verkehr sowie zugehörige Garagen und Zufahrten

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO)

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, gilt die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß.

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. Eine Begrünung in diesem Sinne erfordert eine Gesamtüberdeckung von mind. 0,8 m, davon eine belebte Oberbodenschicht von mind. 0,2 m.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNV i.V.m. § 21a Abs. 3 BauNVO ist nicht zulässig.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob statt einer GRZ eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird

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

Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen im Geltungsbereich, gemessen von der festgesetzten bestehenden Geländeoberkante bis zur Oberkante der baulichen Anlagen beträgt maximal 9 m.

Auf max. 15 % der Geltungsbereichsfläche sind technische Anlagen (z.B. Silos) bis zu einer Höhe von max. 15 m innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich ist eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine Gebäudelänge von über 50 m, unter Einhaltung des bauordnungsrechtlichen Grenzabstandes nach BayBO.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

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

1.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 i. V. mit § 14 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO nicht zulässig.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gemäß Festsetzung Ziff. 1.12 Grünordnerische Festsetzungen zu begrünen.

Ausnahmsweise sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen untergeordnete Anlagen und Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Behandlung und Bewirtschaftung von Oberflächenwasser zulässig. Rückhaltebecken sind in Erdbauweise zu erstellen, versiegelte Anlagenteile zur Vorbehandlung und überirdische Bauteile oder Nebengebäude sind nur auf einer Grundfläche von bis zu 100 m² insgesamt zulässig.

Wird im weiteren Verfahren geprüft: Bei Rückhaltebecken in Erdbauweise ist eine wasser-durchlässige Böschungsbefestigung oder Dichtbahn mit Erdüberdeckung zulässig. Ablauf und Sohle des Beckens sind so auszubilden, dass eine rechnerische Restwassertiefe von 20 cm verbleibt.

1.3.4 Abstandsflächen / Grenzbebauung

Für die Ermittlung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die bestehende Geländeoberkante ist in der Planzeichnung durch Höhenlinien festgesetzt.

Ggf. im weiteren Verfahren: Die zulässige Höhe der privaten Verkehrsflächen (Betriebszufahrt) ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Höhe darf um bis zu +/- 0,15 m davon abweichen.

1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ggf. im weiteren Verfahren

1.6 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nutzbare Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen insbesondere Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technische Dachaufbauten sowie bautechnische oder bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Ausnahmsweise kann nach § 31 Abs. 1 BauGB anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren Dachbegrünung nach Festsetzung Ziff. 1.7.1 zugelassen werden.

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

1.7.1 Dächer

Es ist auf Gebäuden nur die in der Planzeichnung festgesetzte Dachneigung von max. 24° zulässig.

Ggf. im weiteren Verfahren: Es sind nur ziegelrote bis rotbraune oder graue Dächer bei geneigten Dächern (> 5°) zulässig.

Sofern anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren nach Festsetzung Ziff. 1.6 Dachbegrünung zugelassen wird, sind Dächer mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, Sedumsprossen und Wildkräutern (extensive Dachbegrünung) oder mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm mit Gräsern, Wiesenansaat, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern (intensive Dachbegrünung) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.7.2 Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände (§ 9 Abs. 16c BauGB)

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser wasserdicht ausgebildet werden oder so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

1.7.3 Werbeanlagen

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

Werbeanlagen müssen sich in Form, Größe, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen nur unterhalb der Trauflinien bzw. Attikalinien, angeordnet sein.

Ggf. im weiteren Verfahren:

Werbepylone bis x m Höhe sind zulässig.

Es sind maximal 3 Fahnen bis 8 m Höhe zulässig.

Blinkende Leuchtreklamen und Wechsellicht sind unzulässig. Es darf keine Blendwirkung auf die Staatsstraße ST 2170 entstehen.

1.7.4 Gestaltung und Bepflanzung unbebauter Fläche (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Nicht für den Bau und den Betrieb notwendige Flächen im Geltungsbereich sind zu begrünen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch (belebter Oberboden) zu unterhalten.

Dauerhaft vegetationslos gestaltete Flächen aus Kunstrasen, Schotterflächen (Schottergärten), Kiesflächen (Kiesgärten), Sandflächen und sonstige Glas-, Stein- und Kunststoffgranulate sind (mit Ausnahme von Traufstreifen) nicht zulässig.

1.7.5 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Es sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

1.7.6 Einfriedungen

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

Flächig geschlossene Wandscheiben, Mauern oder geschlossene Einfriedungselemente sind im Geltungsbereich unzulässig. Notwendige Stützwände und Lärmschutzwände fallen nicht unter den Begriff Einfriedungen.

Der Abstand von Zaununterkante zum Boden muss mindestens 10 cm betragen.

1.8 Höhenlage - Geländegestaltung

Ggf. im weiteren Verfahren

1.9 Grünordnerische Festsetzungen

1.9.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz

Im Geltungsbereich sind private Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (wie Zufahrten), mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen;

Zulässig sind Befestigungen mit Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen Fugen, wassergebundene Decken, Schotterrassen sowie wasserdurchlässige Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

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

Der max. wasserundurchlässige Versiegelungsanteil wird durch die festgesetzte GRZ = 0,8 begrenzt.

1.9.2 Mindestbegrünung / zu pflanzende Bäume (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Festgesetzte Bepflanzungen dürfen durch bauliche Anlagen nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden.

Ggf. im weiteren Verfahren: **Pro 7 oberirdischer PKW–Stellplätze auf privater Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 1. Wuchsordnung im Stammumfang mind. 18/20 cm als Hochstamm auf den oder am Rand der Stellplatzflächen gemäß nachfolgender **Pflanzliste 1** zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.**

1.9.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den festgesetzten Flächen sind Anlagen und Flächen für Versickerung und Behandlung von Niederschlagswasser nicht zulässig. In der 3 m breiten festgesetzten Fläche ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ist eine mindestens 2-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen. Die Pflanzung hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 70 % der festgesetzten Fläche zu erfolgen. Eine dauerhafte Einzäunung ist nicht zulässig. Erlaubt ist zum Schutz vor Wildbiss in den ersten Jahren ein entsprechender Schutzzaun bei den Gehölzpflanzungen. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr bedarf. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Es sind mind. 7 verschiedene Gehölzarten der Pflanzliste - Sträucher zu pflanzen. Düngung und Pflanzenschutzmittelanwendung sind nicht zulässig., nur bei Pflanzung ist bei den Gehölzen eine Stardüngung erlaubt.

Pflanzenliste Sträucher:

Mindest-Pflanzqualitäten: 2xv, 60/100 cm Höhe, Pflanzdichte 1 Pflanze / qm:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Europäische Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europ. Pfaffenhütchen*
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster*
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche*

<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinera</i>	Grau-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	wolliger Schneeball*
<i>Viburnum opulus</i>	gew. Schneeball

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

In den unbepflanzten Bereichen ist auf 500 m² sind gleichmäßig verteilt Strukturanreicherungen durch Anlage von verschiedenen Elementen: Stein-, Ast- und Holzhaufen (z.B. aus Baumpflege), Reisighaufen, Wurzelstöcke, Lesesteinwälle, Totholzstämme als Sonnenplätze, Tagesversteck, Ruhe- und Rückzugsmöglichkeit einzubringen.

Diese Strukturen sind dauerhaft zu erhalten.

Die Strukturanreicherungen sind einmal im Jahr von Aufwuchs zu befreien.

Bei Bedarf (wie bei Erosion bei Regen) ist das Aufschütten von neuem Material durchzuführen.

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

Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit einer Lichttemperatur von 1.800 - 3.000 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

1.9.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Allgemeines

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Begrünungen sind in ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt.

Ein notwendiger Rückschnitt hat nur so zu erfolgen, dass er möglichst einem natürlichen Wuchsbild entspricht.

Der Rückschnitt bei den festgesetzten Heckenanpflanzungen hat nur als landschaftspflegerisch gängiger Rückschnitt je nach Gehölzart und – wuchs zu erfolgen (unregelmäßig in jährlich wechselnden Heckenabschnitten, bei zunehmenden Heckenalter auch „auf den Stock setzen“). Der Rückschnitt hat so zu erfolgen, dass er möglichst einem natürlichen Wuchsbild entspricht.

Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

Ausführung der Pflanzmaßnahmen

Alle Pflanzmaßnahmen sind vor oder bis zur Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen, jedoch spätestens in der auf die Fertigstellung von Erschließungsmaßnahme folgenden Pflanzperiode bis 30. November anzulegen.

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 Leitungen (nach Angaben des Versorgungsträgers) eingehalten werden.

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

1.9.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche

erfolgt im weiteren Verfahren - vorgesehen ist eine externe Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet

2. Textliche Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

2.1 Pflanzenempfehlungen

Standortheimische Bäume, die in Grünflächen und privaten Flächen ohne Einschränkung des durchwurzelbaren Bodens empfohlen sind:

<i>Acer platanoides</i>	–	Spitzahorn, in Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	–	Bergahorn, in Sorten
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche, in Sorten
<i>Craetaegus laevigata</i> und <i>lavallei</i>	–	Weißdorn, in Sorten
<i>Fagus sylvatica</i>	–	Rotbuche, in Sorten
<i>Fraxinus excelsior</i>	–	gewöhnliche Esche, in Sorten
<i>Prunus avium</i>	–	Vogelkirsche, in Sorten
<i>Quercus robur</i>	–	Stieleiche, in Sorten
<i>Robinia pseudoacacia</i>	–	Robinie, in Sorten
<i>Salix caprea</i>	–	Salweide, in Sorten
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Vogelbeere, in Sorten
<i>Sorbus aria</i>	–	Mehlbeere, in Sorten
<i>Tilia cordata</i>	–	Winterlinde, in Sorten

Durch den Klimawandel ist es im Siedlungsbereich erforderlich, neben standortheimischen Baumarten vermehrt klimafeste, trockenheits- und hitzeverträglicher Gehölzarten zu verwenden. Empfohlen werden im Zusammenhang mit befestigten und bebauten Flächen:

<i>Acer monspessulanum</i> –	<i>Französischer Ahorn</i>
<i>Acer opalus</i> –	<i>Italienischer Ahorn</i>
<i>Amelanchier arborea</i> ‚Robin Hill‘ –	<i>Baum-Felsenbirne</i>
<i>Alnus x spaethii</i> –	<i>Purpur-Erle</i>
<i>Carpinus betulus</i> –	<i>Hainbuche in Sorten</i>
<i>Celtis australis</i> -	<i>Zürgelbaum</i>
<i>Cercis siliquastrum</i> –	<i>Judasbaum</i>
<i>Fraxinus ornus</i> –	<i>Blumenesche</i>
<i>Fraxinus pennsylvanica</i> ‚Summit‘	<i>Nordamerikanische Rotesche</i>
<i>Gleditsia triacanthos</i> ‚Skyline‘ -	<i>Lederhülsenbaum</i>
<i>Gymnocladus dioicus</i> –	<i>Geweihbaum</i>
<i>Juglans nigra</i> -	<i>Schwarznuss</i>
<i>Koelreuteria paniculata</i> -	<i>Blasenbaum</i>
<i>Liriodendron tulipifera</i> -	<i>Tulpenbaum</i>

<i>Liquidambar styraciflua</i> –	Amberbaum
<i>Magnolia kobus</i> –	Kobushi-Magnolie
<i>Malus tschonoskii</i> –	Woll-Apfel
<i>Ostrya carpinifolia</i> –	Hopfenbuche
<i>Parrotia persica</i> ‚Vanessa‘–	Eisenholzbaum
<i>Paulownia tomentosa</i> –	Blauglockenbaum
<i>Quercus frainetto</i> ‚Trumpf‘ –	Ungarische Eiche
<i>Quercus x hispanica</i> ‚Wageningen‘	Spanische Eiche
<i>Styphnolobium japonica</i> ‚Regent‘–	Schnurbaum
<i>Sorbus latifolia</i> ‚Henk Vink‘ –	Breitblättrige Mehlbeere
<i>Tilia henryana</i> –	Henrys Linde
<i>Tilia tomentosa</i> ‚Brabant‘ –	Silber-Linde
<i>Ulmus</i> ‚Rebona‘, ‚Lobel‘–	Resista-Ulmensorten

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den Leitungen (nach Angaben des Versorgungsträgers) eingehalten werden.

2.2 Monitoring / Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

n.n.

2.3 Brandschutz

Die Zufahrt zum Schutzobjekt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 16 (1-3) BayBO sind einzuhalten. Auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung Februar 2007,, (AllIMBI Nr. 2008 S. 806) wird hingewiesen. DIN 14090 ist zu beachten.

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohn- und Gewerbegebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantenetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 l/min (48 m³/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

1. Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Der abwehrende Brandschutz und der technische Hilfsdienst sind Pflichtaufgaben der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich (Art. 83 Abs. 1 BV, Art. I (1) BayFwG). Die Gemeinden haben, in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit, ihre gemeindlichen Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten (Art. I (2) BayFwG), damit im eigenen Wirkungskreis dafür gesorgt ist, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam be-

kämpft werden können sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet werden (Art. 1 (1) BayFwG).

2. Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle muss von der gemeindlichen Feuerwehr in höchstens 10 Minuten nach Eingang der Brandmeldung bei der alarmauslösenden Stelle (Hilfsfrist) erreicht werden können (Nr. 1.1. VollzBekBayFwG). Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollte die Einhaltung der Hilfsfrist durch Rückfragen beim zuständigen Kreisbrandrat überprüft und abgeklärt werden (Hilfsfrist sind hier gegeben).

3. Ausreichende Löschwasserversorgung

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

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach dem Merkblatt Nr. L8/5 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ Stand 08/2000 des. Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW - Arbeitsblätter W 331 „Hydranten“ und 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ Stand 02/2008 auszubauen. Zur Erzielung o.g. Löschwassermengen dürfen neben bereits bestehenden Hydranten auch alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 herangezogen werden, sofern der Zugriff auf dieses Wasser das ganze Jahr über sichergestellt ist. In diesem Falle sollte eine, für die Feuerwehr geeignete, Löschwasserentnahmestelle geplant werden. Dies können u.a. natürliche oder künstliche offene Gewässer bzw. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 sein.

4. Ausreichende Erschließung für Feuerwehreinätze

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achsenlast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und die bayerische Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ Stand 02/2007 verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass die Photovoltaik-Freiflächenanlage ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar ist. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist für Feuerwehrfahrzeuge (ausgenommen Drehleiterfahrzeuge DLAK 23112) ein Wendeplatzdurchmesser nach EAE 85/95 analog der Forderung für 2-achsige Müllfahrzeuge anzustreben.

2.4 Bodendenkmalpflege

2.5 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 das zuständige Versorgungsunternehmen 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.

2.6 Statik

Im Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen. Ebenso wird bei baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund und Grundwasserhältnisse, der Frostempfindlichkeit, der Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und

Anlage von Gründungen, Straßen und Baustraßen und Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachtens empfohlen.

2.7 Wassergefährdende Stoffe

Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die §§ 62 f. WHG bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerbe- recht und dem Immissionschutzrecht wird hingewiesen. Für die Lagerung von Öl sind die ent- sprechenden gesetzl. Vorschriften zu beachten.

2.8 Niederschlagswasser

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen- /Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauord- nung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nach- teil Dritter ab- /umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlags- wasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverord- nung“(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.

Das auf den privaten Bauparzellen anfallende Niederschlagswasser ist auf geeignete Einrich- tung zu verbringen. Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser ist bis zu einer Jähr- lichkeit von 5 Jahren auf dem eigenen Grundstück zu verbringen.

Hierbei sind die gültigen Vorgaben der NWFreiV und TRENGW zu beachten. Zusätzlich wird die Vorschaltung einer Retentionszisterne empfohlen.

Ein Notüberlauf zur gedrosselten Einleitung in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in- nerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist möglich, hierfür ist eine Abnahme durch den Ab- wasserzweckverband erforderlich. Dieser Notüberlauf ist auf eine Einleitmenge von 2 l/s/1.000m² begrenzt. Der Nachweis der Überflutungsprüfung ist mit dem Bau- und Entwässe- rungsantrag gleichzeitig einzureichen.

Die Straßenflächen werden über das Rückhaltebecken und entsprechende Kontrolleinrichtungen in die vorhandenen Sickergräben eingeleitet. Die unterirdische Versickerung der Straßenwäs- ser wird wegen der Nutzung als Gewerbegebietsstraße nicht bevorzugt.

2.9 Starkniederschläge, Grund- und Schichtwasser

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird die Festlegung der Höhe der Bebauung bzw. der Unterkante von Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante empfohlen. Mit Schichtenwasser ist aufgrund der Hanglage zu rechnen. Auf die Anzeigepflicht gem. § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wasser- gesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwas- serhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Wild abfließendes Wasser (§37 WHG) ist kein Abwasser und sollte daher ausdrücklich von den Abwasseranlagen ferngehalten werden.

2.10 Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Dem Planverfasser sind weder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen noch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffäl- ligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das zuständige Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Der ggf. ausgehobene belastete Erdaushub ist z.B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung / Entsorgung zwischenzulagern.

2.11 Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen.

Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 Kapitel 7 zur Anwendung empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden konnte, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden

2.12 Immissionsschutz

Ggf. im weiteren Verfahren

2.13 Staatsstraße 2170

Ggf. im weiteren Verfahren

2.14 Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Marktgemeinde Wiesau zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß dem Gesetz über die Landesvermessung) und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,) mit Stand 2022 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.

2.15 Abkürzungsverzeichnis

- Abs.: Absatz
- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BayFwG: Bayerisches Feuerwehrgesetz
- BBodSchV: Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
- BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz
- DIN: Deutsche Industrienorm des Deutschen Instituts für Normung e.V.
- GUV: Giftpflanzen Beschauen, nicht kauen, Bundesverband der Unfallkassen
- H: Hochstamm, baumartiges Gehölz mit einem Stamm

- NWfreiV: Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung)
- oB: ohne Ballen, Wurzeln liegen frei, ohne Erde
- STU: Stammumfang
- T: Tonnen
- VollzBekBayFwG: Vollzug des des Bayerischen Feuerwehrgesetzes, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration vom 28. September 2020, Az. D1-2211-4-2
- 2xv: mindestens 2 mal umgepflanzt zur Verbesserung der Bewurzelung, jedoch meist wurzelnackt

2.16 Normenzugänglichkeit

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. Bei Bedarf können die Normen auch bei der Marktgemeinde Wiesau eingesehen werden.