

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

D. HINWEISE DURCH TEXT

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„WOHPARK IM LUHETAL“

MARKT LUHE-WILDENAU

LANDKREIS NEUSTADT AN DER WALDNAAB

BREINL. 

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

telefon. 08734 - 93 91 396

mobil. 0151 - 108 198 24

mail: info@breinl-planung.de

Datum: 16.01.2018

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- § 6 Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude
- § 6 Abs. 2 Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
- § 6 Abs. 2 Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- § 6 Abs. 2 Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe
- § 6 Abs. 2 Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und Sportliche Zwecke,

Unzulässig sind:

- § 6 Abs. 2 Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- § 6 Abs. 2 Nr. 7 Tankstellen,
- § 6 Abs. 2 Nr. 8 Vergnügungsstätten

1.2 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- § 4 Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude
- § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- § 4 Abs. 2 Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und Sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- § 4 Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- § 4 Abs. 3 Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

Unzulässig sind:

- § 4 Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 5 Tankstellen,

1.3 Grünfläche mit Nutzungszweck „Parkanlage“

Die Grünfläche dient der Erholungs- und Freizeitnutzung.

Neben einer intensiven Begrünung und Nutzung der Fläche sind auch ein Gemeinschaftshaus, Wege, Bewegungs- und Sportflächen, Nutzgärten, Lärmschutzeinrichtungen, Plätze, Aufenthaltsbereiche und Spielplätze zulässig. Sinngemäße Erweiterungen des Nutzungskataloges sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 maximal zulässige Grundflächenzahl

- 2.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl baulicher Anlagen beträgt:
- | | |
|----------------------------|------|
| Im Mischgebiet: | 0,40 |
| Im Allgemeinen Wohngebiet: | 0,35 |

- In der privaten Grünfläche (mit Nutzungszweck Parkanlage): 0,15
- 2.1.2 Diese maximal zulässige Grundflächenzahl baulicher Anlagen darf zusätzlich durch Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO , Stellplätze, Zufahrten, Verkehrsflächen, Wege und Nebenanlagen bis zu einer maximalen GRZ wie folgt überschritten werden:
- Im Mischgebiet bis zu 0,80
 - Im Allgemeinen Wohngebiet bis zu 0,60
 - In der privaten Grünfläche (mit Nutzungszweck Parkanlage): bis zu 0,35
- 2.2 Maximale zulässige Wandhöhen
- 2.2.1 Die maximal zulässige Außenwandwandhöhe wird vom künftigen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante bzw. Oberkante Attika gemessen und beträgt:
- Im Mischgebiet 1 maximal 11,0 m
 - Im Mischgebiet 2 maximal 8,5 m
 - Im Allgemeinen Wohngebiet maximal 5,0 m
 - Im privaten Grünfläche maximal 5,0 m
- 2.2.2 Wandhöhe von freistehenden Lärmschutzeinrichtungen beträgt maximal 8,0 m
- 2.2.3 Überschreitungen der Wandhöhe durch nachträgliche Abgrabungen sind unzulässig.
- 2.2.4 Dachaufbauten für technische Einrichtungen (z.B. Lüftungstechnische Anlagen) sind über die festgesetzte Wandhöhe hinaus nur zulässig, wenn sie eine Höhe von maximal 3,0 m und eine Grundfläche von maximal 5% des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sind mindestens um das Maß ihrer baulichen Höhe von der Gebäude Außenwand abzurücken.
- 2.3 Geländeänderungen
- 2.3.1 Im Misch- und Sondergebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 1,5 m zulässig.
- 2.3.2 Innerhalb der privaten Grünfläche sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 0,75 m zulässig. Im Bereich des Überschwemmungsbereiches sind Aufschüttungen jedoch nur zulässig wenn eine volumengleiche Kompensation des verdrängten Retentionsraumes im direkten Wirkungsbereich stattfindet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen, die Maßnahmen müssen mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden.
- 2.3.3 Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen ausschließlich zu Zwecken der ökologischen Verbesserung bis 0,25m zulässig.
- 2.3.4 Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist in allen Teilbereichen unzulässig.
- 3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**
- 3.1 Bauweise
- 3.1.1 Im Mischgebiet ist die offene und geschlossene Bauweise zulässig.
- 3.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist nur die offene Bauweise zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.2.1 Im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der Baugrenzen nur Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, Verkehrsflächen, Müllsammelstellen, Terrassen, Wege und Entwässerungseinrichtungen zulässig.
- 3.2.2 Innerhalb der Grünfläche mit Nutzungszweck Parkanlage sind befestigte Wege, Platzflächen, Spielplätze, Aufenthaltsbereiche und Flächen für sportliche Aktivitäten zulässig.
- 3.2.3 Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind keine bauliche Anlagen zulässig. .
- 3.2.4 Gartenhütten sind nur bis zu einem Rauminhalt von 30 cbm zulässig.

4. **Bauliche und städtebauliche Gestalt**

4.1 Zulässige Dachneigung und -form

- 4.1.1 Im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet sind nur begrünte Flachdächer oder begrünte Pultdächer bis zu einer Dachneigung von maximal 12 ° zulässig.
- 4.1.2 In der privaten Grünfläche mit Nutzungszweck „Parkanlage“ sind nur begrünte Flachdächer oder begrünte Pultdächer oder begrünte Satteldächer mit einer Dachneigung von 5-25° zulässig.

4.2 Dacheindeckung und Dachaufbauten:

- 4.2.1 Es sind aus Gründen des Gewässerschutzes keine Zink, Kupfer oder Bleidacheindeckungen zulässig.
- 4.2.2 Es sind nur technische Einrichtungen (wie z.B. Lüftungen, Kamine, etc.) sowie Solar und Photovoltaikanlagen zulässig. Sämtlichen Anlagen sind Mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Aussenwand abzurücken.

4.3 Fassadengestalt:

Fassaden sind nur in Putz und/oder Holz und/oder Glas (bzw. transluzente Materialien) und/oder Metall und/oder Faserzementplatten zulässig.

4.4 Werbeanlagen:

- 4.4.1 Werbeanlagen an Fassadenflächen sind bis maximal 2,0 m Höhe und 5,0 m Breite zulässig.
- 4.4.2 Freistehende Werbeanlagen sind bis maximal 7,0 m Höhe und 4,0 m Breite zulässig.

5. **Stellplätze und Verkehrsflächen**

5.1 Anzahl notwendiger Stellplätze

- 5.1.1 Im Mischgebiet ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach der Garagen und Stellplatzverordnung zu ermitteln.
- 5.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports kann bei einer Mindestdiefe von 5,0 m als Stellplatz angerechnet werden.

5.2 Befestigung Stellplätze

- 5.2.1 Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 5.2.2 Stellplätze, Lagerflächen und sonstige Bewegungsflächen, die aus funktionellen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

6. Grünordnung

6.1 Pflanzbindungen:

6.1.1 Betreffend das Mischgebiet:

- Die als verbindlich zu pflanzenden Straßenbäume sind in der Qualität Hochstamm 3xv StU 14-16, gemäß Artenliste D 6.4.1 bis D 6.4.2 an den dafür vorgesehenen Stellen zu pflanzen.
- Die als verbindlich zu pflanzenden Solitärbäume sind in der Qualität Solitär 3xv StU 14-16 gemäß Artenliste D 6.4.1 bis D 6.4.2 an den dafür vorgesehenen Stellen zu pflanzen.

6.1.2 Betreffend das Allgemeine Wohngebiet:

- Je Wohngebäude ist mindestens ein heimischer Baum gemäß Artenliste D 6.4.1 bis D 6.4.2 zu pflanzen. Die in der Planzeichnung als verbindlich zu pflanzende Straßenbäume dargestellten Bäume müssen in der Qualität Hochstamm 3xv StU 14-16, die nicht verbindlich festgesetzten Bäume sind als Solitär 3xv StU 14-16 zu pflanzen.

6.1.3 Betreffend die private Grünfläche mit Nutzungszweck Parkanlage:

- Innerhalb der privaten Grünfläche sind mindestens 13 heimische Bäume als Hochstamm oder Solitärbaum in der Qualität 3xv StU 14-16 gemäß Artenliste D 6.4.1 bis D 6.4.2 zu pflanzen.
- Innerhalb der Fläche mit Pflanzbindung P.1 sind zusätzlich zu den vorgesehenen Baumpflanzungen mindestens 40 heimische Sträucher in der Qualität V. Str. Hoe 60 -100 gemäß Artenliste D 6.4.3 als zweireihige Hecke mit versetzten Reihen und in einem ungefähren Pflanzabstand von 1,5m zwischen den Reihen zu pflanzen.

6.1.4 Abweichungen von der Lage:

- Für verbindlich zu pflanzende Straßenbäume ist eine Abweichung von der festgesetzten Lage um 2,5m gemessen vom Stammmittelpunkt zulässig.
- Für verbindlich zu pflanzende Solitärbäume ist eine Abweichung von der festgesetzten Lage um 5,0 m gemessen vom Stammmittelpunkt zulässig.

6.2 Eingrünung und Anlage von Stellplätzen:

- #### **6.2.1** Offene Stellplätze sind spätestens nach jedem 6.-ten Stellplatz mit einem heimischen Baum gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.4.1 bis 6.4.2) in der Qualität Hochstamm 3xv StU 14-16 und/oder einer Grünfläche mit mind. 7,5 qm zu gliedern.

6.3 Grünflächen ohne Zweckbestimmung:

- #### **6.3.1** Die sonstigen Grünflächen sind entweder als Wiesen- oder Rasenfläche oder als Baum-/Strauchpflanzung anzulegen.

6.4 Zeitpunkt der Pflanzung / Nachpflanzung:

- #### **6.4.1** Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

- #### **6.4.2** Bei Ausfall einer Art ist in der Vegetationsperiode nach Ausfall entsprechenden der festgesetzten Arten und Qualitäten Ersatz zu leisten.

6.5 Sonstige Festsetzungen:

6.5.1 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschlorbeer und Tanne als Solitär oder Hecke sind nicht zulässig.

6.5.2 Für das Mischgebiet und die Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200, mit Darstellung der bestehenden und geplanten Geländehöhen, der Geländeoberflächen (Art der Begrünung oder Befestigung) und Darstellung der zu pflanzenden Bäume, einzureichen.

7. Ausgleichsflächen

7.1 Es werden folgenden Kompensationsflächen gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sondergebiet „Wohnpark im Luhetal“ zugeordnet. Diese lauten wie folgt:

Fläche Nr. 1: (Innerhalb des Geltungsbereiches Nr. 1)

Lage/Flurnummer(n): 4397-291 (Teil), 4397-290 (Teil) und 4397-293 (Teil),

Gemarkung: Luhe

Fläche: 4.679 qm

Anerkennungsfaktor: 1,0 → Kompensationsfläche 4.679 qm

Ziel: Umwandlung von intensiv genutztem Grünland zu einem artreichen Saum feucht bis nasser Standorte im Komplex mit bachbegleitenden Gehölzpflanzungen.

Fläche Nr. 2: (Innerhalb des Geltungsbereiches Nr. 2)

Lage/Flurnummer(n): **muss noch bereitgestellt werden!!!**

Gemarkung: **muss noch bereitgestellt werden!!!**

Fläche: xxx qm

Anerkennungsfaktor: xxx → Kompensationsfläche xxx qm

Ziel: xxx

7.2 Die Anlage der Ausgleichsflächen muss spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme erfolgen. Fertigstellungs- und Abnahmetermine müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

8. Artenschutz

8.1 Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

8.2 Innerhalb eines 8m breiten Streifens entlang des Biotops Nr. 6438-1028-007 sind keine Beleuchtungseinrichtungen zulässig. Beleuchtungseinrichtungen außerhalb dieses Bereiches dürfen nur so ausgerichtet werden, dass eine Beeinträchtigung des Gewässers bzw. der begleitenden Gehölzstruktur ausgeschlossen ist.

- 8.3 Vor Abriss der Bestandsgebäude ist eine nochmalige Überprüfung der Dachbodenbereiche auf Lebensraummöglichkeiten von Fledermäusen, durch einen Fachmann (z.B. Biologe oder Landschaftsarchitekt) durchzuführen.

9. Einfriedungen / Stützmauern

9.1 Einfriedungen

- 9.1.1 Einfriedungen sind in allen Teilbereichen, ausgenommen den Flächen zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie des Hochwasserbereiches zulässig.
- 9.1.2 Innerhalb der zulässigen Bereiche dürfen nur sockellose Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,0m errichtet werden. Es ist ein Mindestabstand der Einfriedung zur Geländeoberfläche von 10cm einzuhalten.

9.2 Stützmauern

Stützmauern sind unzulässig.

10. Immissionsschutz

- 10.1 Entlang der mit dem Planzeichen A.09.04 gekennzeichneten Lärmschutzeinrichtung ist eine bauliche Anlage mit folgenden Höhen, bezogen auf Normalnull zu errichten:

Rechts	Hoch	Grundlinie	Höhe über Grundlinie	Oberkante ü. NHN
4510737,75	5494704,56	381,3	6,5	387,8
4510732,79	5494710,28	381,3	6,5	387,8
4510709,65	5494742,48	381,3	6,5	387,8
4510705,75	5494739,3	381,3	6,5	387,8
4510695,85	5494752,6	381,3	6,5	387,8
4510660,31	5494801,62	381,3	6,5	387,8
4510647,75	5494791,94	381,3	7	388,3
4510628,37	5494811,06	381,3	7	388,3
4510641,15	5494822,54	381,3	7	388,3
4510611,09	5494853,88	381,3	7	388,3
4510603,89	5494860,76	381,3	6,5	387,8
4510596,69	5494860,76	381,3	6,5	387,8

Legende:

Rechts: Rechtswert
Hoch: Hochwert jew. Gauss-Krüger. Koordinaten (DHDH90, Rauenberg, Bessel)
NHN: Normalhöhennull
Grundlinie: Höhe der Grundlinie der Lärmschutzeinrichtung
Alle Angaben in Meter

- 10.2 Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet darf eine Höhe von H = 381,3 über Normalhöhennull nicht überschreiten.

10.3 Die bauliche Anlage darf insgesamt ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von $R_w = 25$ dB nicht unterschreiten. Es sind geeignete bauliche Maßnahmen vorzusehen, welche sicherstellen, dass die bauliche Anlage durch die Schallabstrahlung des Gebäudes nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft führt, z. B. geschlossene Ausführung der Fassaden oder Maßnahmen zur Schallabsorption innerhalb des Gebäudes.

10.4 Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird eine Nutzung zu Wohnzwecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis zur Realisierung der schalltechnischen Wirksamkeit der Schallschutzeinrichtung als unzulässig festgesetzt. Die schalltechnische Wirksamkeit ist gegeben, wenn die Lärmschutzeinrichtung auf gesamter Länge und über die gesamte Höhe ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens $R_w = 25$ dB erreicht.

10.5 Bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen

Bereich A

In den Gebäuden deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage „Schallschutz“ zum Satzungstext mit **A** gekennzeichnet sind, sind an den angegebenen Gebäudeseiten und Etagen keine bzw. nur ausnahmsweise zu Reinigungs- und Wartungszwecken offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 zulässig. Nach außen führende Lüftungseinrichtungen (z. B. „Schalldämmlüfter“ sind an diesen Gebäudeseiten nicht zulässig.

Alternativ können geeignete bauliche Maßnahmen in Form von Abschirmungen am Gebäude z. B. geeignete Fensterkonstruktionen oder teilverglaste Balkone vorgesehen werden, welche eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm vom 26. August 1998, Punkt 6.1 0,5 m außen vor dem geöffneten Fenster ermöglichen.

Bereich B

In den Gebäuden deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage „Schallschutz“ zum Satzungstext mit **B** gekennzeichnet sind, sind die Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern der gekennzeichneten Fassade zu einer nicht gekennzeichneten bzw. leiseren Seite zu orientieren.

Bereich C

In den Gebäuden deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage „Schallschutz“ zum Satzungstext mit **C** gekennzeichnet sind, sind die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern der gekennzeichneten Fassade zu einer nicht gekennzeichneten bzw. leiseren Seite zu orientieren.

Abweichend für die Bereiche B und C gilt:

Soweit die Orientierung der Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen bzw. der Fenster von Schlafräumen, einschließlich Kinderzimmern zu einer nicht gekennzeichneten bzw. zu einer leiseren Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster in Verbindung mit Lüftungseinrichtungen) oder Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die sicherstellt, dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 30$ dB(A) während der Nachtzeit bzw. in Wohn- und Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 40$ dB(A) während der Tagzeit nicht überschritten wird. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm und der Einhaltung der o. a. Innenpegel hat entsprechend der DIN 4109-1:2018-01 zu erfolgen.

Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

D. HINWEISE DURCH TEXT:

1. **Erschließung** (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)
 - 1.1 Trinkwasserversorgung
 - 1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen.
 - 1.1.2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.
 - 1.2 Löschwasserversorgung
 - 1.2.1 Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde gesichert.
 - 1.2.2 Löschwasser steht außerdem aus den naheliegenden Gewässern zur Verfügung.
 - 1.3 Abwasserentsorgung
 - 1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde, Wasser- und Abwasserbetriebe vor Bezug anzuschließen.
 - 1.3.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
 - 1.3.3 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgesichert.
 - 1.4 Oberflächenwasserbeseitigung

Es ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen.

 - 1.4.1 Die geplanten Maßnahmen können durch wild abfließendes Wasser betroffen sein und bewirken selbst auch Veränderungen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf § 37 WHG wird hingewiesen.
 - 1.4.2 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.
 - 1.4.3 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnisfrei sofern die Anforderungen der TREN OG vom 17.12.2008 erfüllt sind. In den übrigen Fällen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Neustadt an der Waldnaab zu beantragen.
 - 1.4.4 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Neustadt an der Waldnaab zu beantragen.

1.5 Sparten

- 1.5.1 Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Sparten zu informieren.

2. **Verkehr**

Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen keine genehmigungsfreien Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnebene überschreiten. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit den Straßenbaulasträgern abzustimmen.

3. **Immissionsschutz**

Durch die bestehende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen.

4. **Alllasten/Boden**

- 4.1 Die vorliegenden Böden sind durch Analytik zu bewerten (Schadstoffgehalt nach LAGA/DepV) und bei zulässigen Maßnahmen (z.B. Verfüllungen) zu verwerten oder ordnungsgemäß zu beseitigen (z.B. Erdaushubdeponie). Bei Ergebnissen über Z1.1 oder DK 0 ist die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren.
- 4.2 Werden organoleptische Auffälligkeiten oder Störstoffe festgestellt, ist ebenso die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren um die nächsten Schritte hinsichtlich Deklaration und weiterer Maßnahmen (Erkundung) festzulegen.
- 4.3 Auffüllmaßnahmen: Es dürfen ausschließlich Böden aus der Region (d.h. Kommune oder im Umgriff der Flächen) oder analysierte Böden deren Zuordnungsklasse nach LAGA keine Verschlechterung darstellt (z.B. vorliegend LAGA Z 0 -> keine Auffüllung mit LAGA Z 1.1), Verwendung finden.
- 4.4 Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Es ist die DIN 19731 insbesondere Kapitel 7.2 welche den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

5. **Denkmalschutz**

- 5.1 Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.
- 5.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität, Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

6. **Grünbereiche und Schutzzonen**

- 6.1 Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.
- 6.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig. Bei Unterschreitung der Mindestabstände sind geeignete Schutzmaßnahmen (wie

z.B. Schutzrohre) gemäß dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ vorzusehen.

6.3 Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

6.4 Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher:
Sinngemäße Arterweiterung aus heimischen Bäumen und Sträuchern sind zulässig.

6.4.1 Großkronige Bäume: (Pflanzqualität: Solitär oder Stammbusch 3xv StU 14-16)

Acer campestre	–	Feldahorn
Acer platanoides	–	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn
Betula pendula	–	Birke
Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Quercus robur	–	Stieleiche
Tilia cordata	–	Winterlinde

6.4.2 Kleinkronige Bäume: (Pflanzqualität: Solitär oder Stammbusch 3xv StU 14-16)

Acer campestre	–	Feldahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Sorbus torminalis	–	Elsbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Malus in Arten und Sorten	–	Apfel
Pyrus in Arten und Sorten	–	Birne
Prunus in Arten und Sorten	–	Zwetschge
Prunus avium in Arten und Sorten	–	Kirsche

6.4.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister. (Pflanzqualität: v. Str Hoe 60 - 100)

Carpinus betulus	–	Hainbuche
Cornus mas	–	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Haselnuss
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	–	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	–	Schlehe
Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Rosa canina	–	Hecken-Rose
Salix in Arten	–	Sal-Weide
Sambucus nigra	–	Holunder
Viburnum opulus	–	Wasser-Schneeball

7. Abfallentsorgung

7.1 Die Verpflichteten haben die Abfallbehältnisse vor der für das Abholen festgesetzten Zeit geschlossen an der Bürgersteigkante der Fahrbahn oder, wo kein Bürgersteig vorhanden ist, am äußersten Rand der Straße oder an einem zur Abholzeit zugänglichen Ort, der nicht mehr als 5,00 m vom Garteneingang entfernt ist, bereitzustellen und unverzüglich nach deren Entleerung

an ihren Standort zurückzubringen. Fahrzeuge oder Fußgänger dürfen durch die Aufstellung nicht behindert oder gefährdet werden.

- 7.2 Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Abfälle am Abfuhrtag zu Leerung zu einer vom Verband oder seinen Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Sind Abfallbehältnisse am Abfuhrtag aus einem vom Verband oder seinen Beauftragten nicht zu vertretenden Grund unzugänglich, so erfolgt die Entleerung und Abfuhr erst am nächsten regelmäßigen Abfuhrtag.