

HINWEISE ZU DEN FESTSETZUNGEN

1 SPARTEN

In den Straßen sind ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht.

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regeln nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Trassen von unterirdischen Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung frei zu halten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Ver- und Entsorgungsleitungen (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, aktuelle Ausgabe) bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

Bei Baumaßnahmen sind die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten.

Die Träger der Versorgungseinrichtungen sind mind. 3 Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen schriftlich zu informieren.

2 VERSIEGELUNG

Es ist kein Regenwasserkanal im Baugebiet vorhanden. Um die abzuleitenden Regenwassermengen zu reduzieren, ist die Flächenversiegelung auf das notwendigste Maß zu begrenzen.

3 UMWELTSCHUTZ

Bei der Ansiedlung von Betrieben ist darauf zu achten, dass Anlagen und Einrichtungen, die der Genehmigungspflicht nach dem 4. BImSchV unterliegen, vorrangig nur im Industriegebiet (GI) angesiedelt werden. Dabei sind bei der Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen der Schallschutz sowie die Charakterisierung der jeweiligen Betriebe zu berücksichtigen.

4 AUTOBAHNDIREKTION

Eine Aufnahme in die wegweisende Beschilderung der BAB A93 ist nicht möglich. Sollten sich aufgrund der vorgenommenen Ausweisungen zu einem späteren Zeitpunkt Probleme im Bereich AS Luhe-Wildenaue ergeben, die die Sicherheit und Leichtigkeit des BAB – bezogenen Verkehrs beeinträchtigen, sind geeignete Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit (z.B. zusätzliche Fahrspuren, Signalanlagen) auf Kosten des Veranlassers durchzuführen. Die 40m Bauverbotszone sowie die 100m Baubeschränkungszone ist auch im Bereich der Anschlussstelle Luhe-Wildenaue und gegenüber der Einmündung in die Staatsstraße zu berücksichtigen.

Im Bereich des Umgriffs des Bebauungsplanes BA II verlaufen entlang der BAB A93 auf der Ostseite in Fahrtrichtung Regensburg – Weiden – Hof BAB – Fernmelde- und Starkstromkabel. Für die Bauanträge im unmittelbaren Bereich der BAB A93 können sich daher noch zusätzliche Auflagen und Forderungen zum Schutz dieser Anlagen ergeben.

5 WASSERWIRTSCHAFT

Auf hoch anstehendes Grundwasser (zwischen 0,75m und 2,6m unter Gelände) im Plangebiet wird hingewiesen. Bei einer Versickerung über bewachsene Mulden muss zwischen Unterkante der Versickerungsanlage und dem Grundwasserspiegel mind. ein Abstand von 1,0m eingehalten werden. Gleiches gilt für die Durchlässigkeit der zu befestigenden Flächen wie Fahrstraßen, Parkplätze etc.

Durch die zulässige Auffüllung der Grundstücke (nur außerhalb der randlichen Überschneidung mit dem faktischen Überschwemmungsgebiet gemäß 1.6.6) mit unbelastetem inertem Material kann eine zusätzliche Versickerungsmöglichkeit geschaffen werden.

Bei baulichen Anlagen, die unmittelbar an das berechnete Überschwemmungsgebiet angrenzen, sind mit einem Freibordmaß von mind. 50cm zu rechnen. Auf den bereits bebauten Grundstücken wurde ca. 1,0m aufgeschüttet.

Die Möglichkeit der Brauchwassernutzung zur Einsparung von Trinkwasser ist zu nutzen. Ebenso sind Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien erwünscht (Holz-Hackschnitzel Heizungen, Brauchwasser durch Solaranlagen, „Photovoltaik-Anlagen“).

6 BODENSCHUTZ

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren.

Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach §202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

7 BRANDSCHUTZ

Vom Nutzer des Grundstückes ist ein Brandschutzkonzept beizubringen. Die einschlägigen rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

8 GRÜNORDNUNG

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist die Meldung der Ausgleichsmaßnahmen an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz für eine Erfassung im Ökoflächenkataster durch den Markt vorzunehmen.

Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere, sind erwünscht. Kletterpflanzen sind erwünscht.

9 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Für jede Grundstücksparzelle ist ein Freiflächengestaltungsplan, als Bestandteil des Bauantrages, einzureichen. Er muss mindestens eine Darstellung im Maßstab 1:2.000 mit Beschreibung über folgende Punkte enthalten:

- Lage, Art und Dimensionierung von Versickerungseinrichtungen;
- Lage, Größe und Art der befestigten Flächen und baulichen Anlagen wie Einfriedungen, Stützmauern, Stufen, Wasserbecken, Geräteschuppen;
- Vergetationsflächen;
- Gehölzpflanzungen mit Angabe von Artennahmen deutsch / latein, Anzahl und Pflanzqualität.

10 DENKMALPFLEGE

Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Soweit Vorhaben der Genehmigungsfreistellung unterliegen, können sowohl Erlaubnispflichten gem. Art. 7 DSchG als auch Anzeigepflichten bzw. Veränderungsverbote gem. § 8 DSchG greifen.

11 RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- BayBO in der Fassung vom 14.08.2017 (GVBl. I S. 558), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. I S. 523)