

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung  
der Gemeinde Bodenwöhr**

für das Baugebiet  
**„Blechhammer Forst“**

## Inhalt

1	Art der baulichen Nutzung.....	4
2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3	Bauweise.....	6
4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	6
5	Freizuhaltende Fläche .....	6
6	Stützmauer .....	6
7	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	6
8	Einfriedungen .....	7
9	Verkehrsflächen / Zufahrten.....	7
10	Grünordnung .....	8
	Teil E Hinweise durch Text .....	12

Die Gemeinde Bodenwöhr erlässt

1. aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
2. des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist
3. des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), sowie
4. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

den

### **Bebauungsplan „Blechhammer Forst“**

als

#### **Satzung.**

Der Bebauungsplan „Blechhammer Forst“ besteht aus

den Textlichen Festsetzungen mit Hinweisen (Teil A),

der Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweisen (Teil B)

Ihm wird eine Begründung (Teil C) beigefügt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß Planeintrag in der Planzeichnung (Teil B) vom 30.07.2025 festgesetzt.

## **Teil A Textliche Festsetzungen:**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

- (1) Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet mit Einschränkungen gem. §8 BauNVO festgesetzt.
- (2) Das Plangebiet wird in die Quartiere A, B und C aufgeteilt.
- (3) Zulässigkeit von Gewerbebetrieben:
  - a. Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben richtet sich nach der Lage innerhalb der Quartiere A, B und C sowie nach den erforderlichen Mindestabständen zur Wohnbebauung.
  - b. Quartier A (100 – 200 m Abstand zur Wohnbebauung):

In diesem Bereich sind nur Gewerbebetriebe zulässig, deren Immissionsbelastung, wie z. B. durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen und sonstige Emissionen, mit einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß der TA Lärm verträglich sind. Es sind ausschließlich Betriebe der Abstandsklasse VII (100 m) gemäß Abstandserlass (Anlage 1) zulässig.
  - c. Quartier B (200 – 300 m Abstand zur Wohnbebauung):

In diesem Bereich sind ebenfalls Gewerbebetriebe zulässig, deren Immissionsbelastung für die Wohnbebauung mit den Grenzwerten für Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß der TA Lärm verträglich sind. Durch den höheren Abstand zur Wohnbebauung im Vergleich zu Quartier A sind Betriebe der Abstandsklasse VI (200 m) oder einer höheren Abstandsklasse (VII) gemäß Abstandserlass (Anlage 1) zulässig.
  - d. Quartier C (300 – 500 m Abstand zur Wohnbebauung):

In diesem Bereich sind Gewerbebetriebe zulässig, sofern sie die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gemäß TA Lärm einhalten. Es sind Betriebe der Abstandsklasse V (300 m) einer höheren Abstandsklasse (VI oder VII) gemäß Abstandserlass (Anlage 1) zulässig.
  - e. Abweichungen von den genannten Abstandsklassen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn durch ein schall- und immissionsschutzrechtliches Gutachten nachgewiesen wird, dass die Anforderungen an den Schutz der Wohnbebauung eingehalten werden.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Quartier A:

- (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0.60 festgesetzt.

- (2) Die maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) wird auf 5.00 festgesetzt.
- (3) Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird auf 8,00 m festgesetzt.

#### Quartier B:

- (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0.60 festgesetzt.
- (2) Die maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) wird auf 5.00 festgesetzt.
- (3) Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird auf 8,00 m festgesetzt.

#### Quartier B:

- (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0.60 festgesetzt.
- (2) Die maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) wird auf 6.00 festgesetzt.
- (3) Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird auf 11,00 m festgesetzt.

#### Bezugspunkt:

- (1) Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder, wenn ein solcher nicht vorhanden ist, bis zum obersten Abschluss der Wand (Attika) (oberer Bezugspunkt).
- (2) Der untere Bezugspunkt wird gemäß Abb. 1 „Skizze Höhenbezugspunkt“ festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Straßenrandes der öffentlichen Verkehrsfläche (Einfassung) in der Mitte der zur Straße verlaufenden Außenwand. Bei Eckgrundstücken gilt das Niveau des jeweils höher gelegenen Straßenpunktes.
- (3) Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) wird mit max. 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt festgelegt.

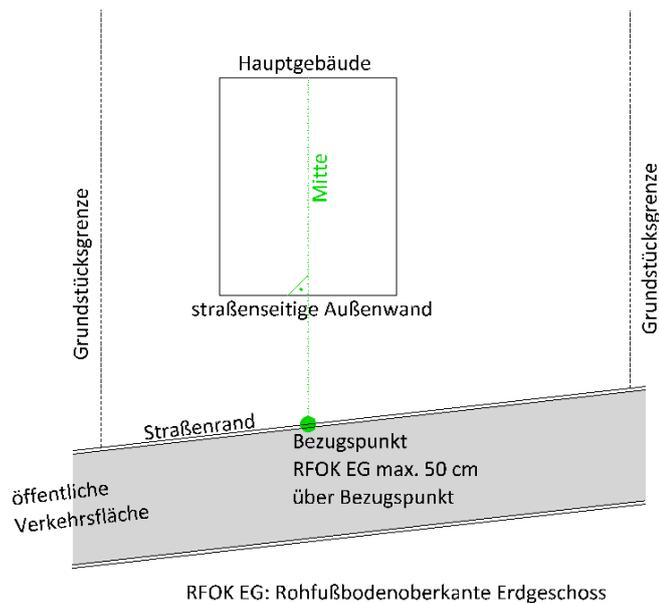


Abbildung 1: Skizze Höhenbezugspunkt

### **3 Bauweise**

- (1) Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

### **4 Überbaubare Grundstücksflächen**

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

### **5 Freizuhaltende Fläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- (1) Sichtdreiecke (nach RAS 06) müssen dauerhaft von jeglichen Hindernissen freigehalten werden. Bepflanzungen bis zu einer Höhe von 0,80 m sind zulässig.

### **6 Stützmauer**

- (1) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.  
Maßgeblicher Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist das bestehende, vor der baulichen Veränderung vorhandene Gelände.

### **7 Gestaltung der baulichen Anlagen**

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

(1) Dachgestaltung

Dachform:

Zugelassen sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Pultdächer (PD), und Flachdächer (FD).

Dachneigung:

Die maximale Dachneigung für Satteldächer, Walmdächer beträgt 30°.

Die maximale Dachneigung für Pultdächer beträgt 10°.

Die maximale Dachneigung für Flachdächer beträgt 5°.

(2) Werbeanlagen

1. Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie je Betrieb insgesamt 20,0 m<sup>2</sup> Fläche nicht überschreiten. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 m<sup>2</sup> und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.
2. Werbeanlagen müssen so aufgestellt und betrieben werden, dass eine Blendwirkung zur umliegenden Bebauung bzw. auf die Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.
3. Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
4. Freistehende Werbeanlagen sind bis max. 6,00 m Höhe und einer maximalen Werbefläche von 15 m<sup>2</sup> je Ansichtsseite zulässig.

**8 Einfriedungen**

- (1) Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Gabionen, etc.) sind unzulässig.
- (2) Durchgängige Zaunsockel sind unzulässig, außer sie sind für die Wasserführung unerlässlich. Zaunsockel sind bis zu einer maximalen Höhe von 25 cm zulässig.
- (3) Die Bodenfreiheit zwischen Zaunelement und geplanter Geländeoberkante muss mindestens 15 cm betragen.

**9 Verkehrsflächen / Zufahrten**

- (1) Zufahrten dürfen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgelegten Einfahrtsbereiche angelegt werden.
- (2) Die maximal Breite von Zufahrten ist auf 12,00 m begrenzt.
- (3) Die genaue Lage der Zufahrten kann innerhalb der festgelegten Einfahrtsbereiche flexibel bestimmt werden.

## **10 Grünordnung**

### **(1) Bodenschutz**

Oberboden, der bei baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in max. 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Ist eine beabsichtigte Lagerdauer von Bodenaushub über mehr als 3 Monaten vorgesehen, sind diese nach Ausbau, sofern sie für Vegetationszwecke vorgesehen sind, mit tiefwurzeln, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Im Gewerbegebiet gilt dies insbesondere für die Grünflächen in den Randbereichen sowie den sonstigen Grünflächen, im Bereich derer eine Veränderung des Geländeniveaus nicht erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 1 BauGB).

### **(2) Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässerschutz**

Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme der Straßen, Gehwege und aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; empfohlen werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, darüber hinaus sog. „Öko-Pflaster“ mit geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

### **(3) Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen**

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sowie tiefwurzeln Sträucher sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen. Grundsätzlich sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elekt-

rische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten.

#### **(4) Eingrünungsmaßnahmen**

Private Grünflächen zwischen den Parzellen sind zur Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes mit Heckenpflanzungen zu begrünen. Die Hecke darf nur für Zufahrten unterbrochen werden. Hierzu ist eine Auswahl aus folgenden heimischen, standortgerechte Arten in der Mindestpflanzqualität 2 x v. 60 - 100 zu verwenden:

Pflanzabstand: 1,50 x 1,50 m, in Gruppen zu mind. 8 einer Art, in Reihen versetzt.

Anzahl der Reihen: zwischen 2 und 7 Reihen, Form gemäß Planzeichnung

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Haselnuß (*Corylus avellana*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Gemeiner Liguster (*Ligustru vulgare*)  
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Hunds-Rose (*Rosa Canina*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Faulbaum (*Frangula alnus*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Zu 20 % sind Gehölze der 1. und 2. Wuchsordnung in der Qualität Hei 2 x v.o.B. 100 – 150 einzustreuen:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Wildapfel (*Malus sylvestris*)  
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)

Entlang der Westseite ist ebenfalls zur Eingrünung eine Heckenpflanzung nach obigen Angaben herzustellen.

Grundsätzlich ist es verboten, die Hecken regelmäßig zu schneiden oder auf den Stock zu setzen. Ein freiwachsender Heckenwuchs ist zu etablieren. Lediglich plenterartige, abschnittsweise durchzuführende Pflegemaßnahmen sind von Oktober – Februar zulässig.

Zeitpunkt der Umsetzung: Spätestens in der auf die Fertigstellung einer Bauparzelle folgende Vegetationsperiode. Eine Herbstpflanzung wird empfohlen. Ausgefallenen Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

#### **(5) Begrünung und Gestaltung von Stellplätzen für PKW**

Je 10 PKW-Stellplätze ist mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Es wird empfohlen, Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B.: Pflaster mit Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Kies) auszuführen.

#### **(6) Regenrückhaltebecken**

Regenrückhaltebecken sind in Erdbauweise zu errichten

#### **(7) Öffentliche Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen sind geeignet zu begrünen und zu bepflanzen (siehe Artenauswahlliste der Eingrünungsmaßnahmen), gärtnerisch zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **(8) Private Grünflächen innerhalb der Baugrenzen**

Alle nicht überbauten und nicht für andere Zwecke genutzte Flächen innerhalb der jeweiligen Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. „Steingärten“ sind nicht zulässig. Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

#### **(9) Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Die im Umweltbericht beschriebenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen

- Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit,
- Rodung und Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit,
- Schutz der Waldflächen im Umfeld vor baubedingten Beeinträchtigungen,

sind verbindlich vorzusehen und durchzuführen.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden durch die noch zu erwartenden Ergebnisse aus der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt.

## Hinweise durch Text

### 1. Abstandsflächen

Es wird die Geltung der Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung BayBO angeordnet.

### 2. Stellplätze

Auf die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) des Freistaates Bayern wird verwiesen.

### 3. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des jeweils zuständigen Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG hingewiesen.

### 4. Kampfmittel

Im Baugebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Die Eigentümer der Grundstücke sind verantwortlich für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes und damit verpflichtet, die Kampfmittelfreiheit des Grundstücks sicher zu stellen.

### 5. Bodenschutz

Bezüglich der Überlegungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz wird auf folgende Publikation des Landesamtes für Umwelt hingewiesen:

<https://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm>

Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Plangebietes zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten und sind in maximal 2,0 m hohen Mieten anzulegen.

Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der ATV DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ und ATV DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant, bzw. erforderlich ist.

Bei Auffüllungen ist nur zulässiges Material zu verwenden.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Baugebiet oder auf den Ausgleichsflächen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind umgehend das jeweils zuständige Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### 6. Altlasten und Verdachtsflächen

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten ist unverzüglich das Landratsamt Schwandorf sowie das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahmen sind zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

#### 7. Grundwasser

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- / umgeleitet werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzusehen.

#### 8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und

Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

#### 9. Niederschlagswasser

Es wird empfohlen das anfallende Niederschlagswasser in Retentionsanlagen zurückzuhalten. Flächenversiegelungen sollen auf das unabdingbare Mindestmaß reduziert werden.

Beim Einsatz von Zisternen für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV in der Fassung vom 20.06.2023) §13 und § 17 hinzuweisen. Die nach § 13 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

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

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

#### 10. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen des § 62 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) sowie des BayWG (Bayerisches Wassergesetz) zu berücksichtigen.

Außerdem ist die in der Bundesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) enthaltene Anzeigenpflicht zu beachten.

Bei ansiedlungswilligen Betrieben, bei denen eine Gefährdung des Grundwassers

nicht ausgeschlossen werden kann, sollte eine Einzelfallprüfung durchgeführt und die fachkundige Stelle am Landratsamt beteiligt werden.

#### 11. Wasserschutzgebiet

Die Verordnung des Landratsamtes Schwandorf über das Wasserschutzgebiet im Bereich der Gemeinde Bodenwöhr für die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Nord-Ost-Gruppe Neunburg v. Wald vom 13.12.1995 ist zu beachten und einzuhalten.

#### 12. Elektroversorgung und Telekommunikation

Im Bereich der Kabelgrabarbeiten ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau) zu beachten. Die elektrischen Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen über Erdkabel. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

#### 13. Energieeinsparung, Sonnenenergie, Photovoltaik

Gemäß Art. 44a BayBO sind auf allen Nichtwohngebäuden, die ausschließlich zur gewerblichen oder industriellen Nutzung dienen, verpflichtend Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorzusehen.

Die Anlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann.

Die Gemeinde regt die Ausführung energiesparender Bauweisen an. Die Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen als Heizung (Hackschnitzel oder Pellets) wird besonders empfohlen.

Der Einsatz von Geothermie ist grundsätzlich zugelassen, sofern die technischen und rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Auf die erforderliche Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

#### 14. Hinweise zur Grünordnung

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

## 15. Artenfreundlichen Beleuchtung

### Öffentliche Straßen

Die Außenbeleuchtung kann für Tiere zur tödlichen Gefahr werden. Nachtaktive Vögel und Insekten werden durch das Licht angelockt. Sie verlieren die Orientierung und sterben durch Erschöpfung oder sie verbrennen an den Lichtquellen. Dies kann verhindert werden, indem auf Beleuchtung verzichtet wird, wo immer das möglich ist. Bewegungsmelder oder eine Zeitschaltuhr, sowie deren Anpassung an die Tages- und Jahreszeit vermeiden eine unnötige Beleuchtung.

Für die öffentlichen Straßen sollte neben der festgesetzten Wahl der Leuchtmittel und der festgesetzten Ausrichtung eine möglichst energieeffiziente und insektenfreundliche Beleuchtung gewählt werden, wie z.B. geschlossene Lampengehäuse, reduzierte Leuchtdauer, geringe Leuchtpunkthöhe.

Weitere Ausführungen zur artenfreundlichen Beleuchtung sind dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen (BayStMUV 2020).“ zu entnehmen.

### Gewerbeflächen

Aus biologischen Gründen ist kalt-blaues Licht zu meiden. Beleuchtungen im Freien für Bauwerke, Aufenthaltsbereiche, Verkehrsflächen und Wege sind so anzuordnen, dass die Lichtabstrahlung nach oben und in Gehölzbereiche vermieden wird. Bei der Auslegung und Montage künstlicher Leuchtmittel ist die Abstrahlungen in die freie Landschaft, in den (Nacht-)Himmel und ökologisch bedeutsame Flächen/Gebiete auszuschließen.

§ 41a BNatSchG i.V.m. Art. 11a BayNatSchG sind entsprechend zu beachten.

## 16. Weitere freiwillige Artenschutzmaßnahmen durch den Bauherrn

### Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von hellen Vorhängen, Ver-

wendung von Außenjalousien, Anbringen von gemusterte Folien oder farbigen Dekorationen, Anbringen von Streifenvorhängen (Lamellen) in Wintergärten, Bemalen der Scheiben mit einem „unsichtbaren“ Markierungsstift und speziellen Aufklebern zum Schutz gegen Vogelschlag für kleine Fensterflächen.

Für das menschliche Auge nahezu unsichtbar, werden mit dem „unsichtbaren“ Markierungsstift aufgebrachte Streifenmuster bzw. die Spezialaufkleber aufgrund des unterschiedlichen Sehverhaltens im UV-Bereich von Vögeln wahrgenommen.

(z.B. birdpen® der Dr. Kolbe GmbH.)

So können (je nach Lichtverhältnissen, Wetterbedingungen und örtlichen Gegebenheiten) ca. 70% der Unfälle vermieden werden.

Nähere Informationen bietet die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von Sept. 2019 oder das Merkblatt „Vogelkollisionen an Glas vermeiden“ der schweizerischen Vogelwarte.

#### Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen

Zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten sollen die Bauherren an den Gebäuden einzelne handelsübliche Fledermaus und Vogelnisthilfen einbauen oder anbringen (die Anzahl ist nach oben offen). Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

#### Gehölzartenlisten / Verwendung einheimischer Gehölze für die Bepflanzung

Zur Förderung der heimischen Tierwelt sollen in den Gewerbeflächen auch für nicht festgesetzte Pflanzungen heimische und standort- und naturraumtypische Gehölzarten verwendet werden.

17. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen, technischen Normen und sonstige privaten Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Steinberg am See an Werktagen zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Die Regelwerke sind auch beim Deutschen Patentamt archivmäßig hinterlegt.