GEMEI ÖHR
Landkreis Schwandorf

BEBAUUNGSPLAN – ÄNDERUNG NR. 4

GE / GI OT. Blechhammer

Gebiete GE 1.2 und 1.3
Planungs- und Bauordnungsrecht
Grünordnung

Auftraggeber:

GEMEINDE BODENWÖHR
Schwandorfer Straße 20
92439 Bodenwöhr

Planersteller:

TROSSMANN
BERATEN UND PLANEN GMBH

Barbarastraße 8, 92441 Wackersdorf
Telefon: (0 94 31) 74 41- 0
Telefax: (0 94 31) 74 41- 16
E-Mail: wackersdorf@beraten-planen.de

BEGRÜNDUNG
zum
B E B A U U N G S P L A N

VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Bodenwöhr verfügt über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, der am 21.12.1984 als Satzung beschlossen, genehmigt und mit dem 15.05.1985 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Die Gemeinde Bodenwöhr hat den Bebauungsplan abgeändert, als Satzung beschlossen:

Nr.1 / 21.12.2006	Gewerbegebiet mit Einschränkungen – GEmE 1 – 4
Nr.2 / 27.09.2007	Gewerbegebiet mit Erschließungsstraße Flur 665 / 26
Nr.3 / 17.12.2009	Gebiet GI, GE und GEmE

und mit dem 21.12.2009 genehmigt und ortsüblich bekanntgemacht.

BODENWÖHR, 28. Mai 2020

STÄDTEBAULICHE BELANGE

VERANLASSUNG

Im Rahmen der Maßnahmen zur Erschließung und Herstellung der Anlagen und Einrichtungen des Gewerbe- und Industriegebietes „OT. Blechhammer“ wurden bis heute die Erschließungsanlagen für den Industrie und Gewerbegebietsbereich im Wesentlichen errichtet und für die Erschließung des Gesamtgebietes ausgelegt.

Die bauliche Entwicklung der letzten Jahre erfolgte entlang der Haupterschließungen „Industriestraße“ und „Bürgermeister- Wiendl- Straße“. Die Areale werden gewerblich genutzt.

Die südwestlich an der Industrie- und Forststraße gelegenen Gebietsbereichen sind noch baulich zu entwickeln.

Die verkehrliche und technische Infrastruktur/ Erschließung ist hierzu bereits bis auf Höhe der Wendeanlage am Ende der Forststraße vorhanden.

Der geltende Bebauungsplan mit Grünordnungsplan soll aufgrund konkreter Ansiedlungsnachfragen und der Tatsache, dass sich diese Fläche derzeit im gerodeten Zustand befindet, in den Bereichen GE- Gebiet 1.3 und GE- Gebiet 1.2 je anteilig, abgeändert werden.

Für den Bereich GE- Gebiet 1.3 soll die bauliche Nutzung Richtung Südwesten (gerodeter Bereich) zur Bahnlinie hin erweitert werden.

In der anzutreffenden Bestandslage soll eine für die anstehende gewerbliche Nutzung geeignetere Grundstücksnutzung/ Baublocktiefe erreicht werden.

Im Bereich GE- Gebiet 1.2 soll der derzeit gerodete Randstreifen grünordnerisch festgesetzt geeignet bepflanzt werden und damit als gliedernder Grünstreifen die Verflechtung zum Waldbestand westlich der Bahnlinie hin wieder geeignet herstellen.

Die Aufwertung des Gebietsbereiches soll zur Schaffung und späterem Erhalt von Arbeitsplätzen beitragen.

Der Umsetzung der Belange zur Grünordnung soll durch taugliche Festsetzungen Rechnung getragen werden.

Bei den vorgesehenen Änderungen/Anpassungen handelt es sich um Abweichungen für die eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erteilt werden kann.

Die Abänderung NR. 4 des wirksamen Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet „OT: Blechhammer“ erfolgt aufgrund des Beschlusses der Gemeinde Bodenwöhr in der Sitzung vom 26.06.2019.

Der Bebauungsplan ist aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Bodenwöhr entwickelt.

Geltungsbereich sowie Art und Maß der baulichen Nutzungen bleiben unverändert.

Für die Änderung des Bebauungsplanes findet das qualifizierte Verfahren gemäß § 30 Abs. (1) BauGB Anwendung.

ÄNDERUNGEN

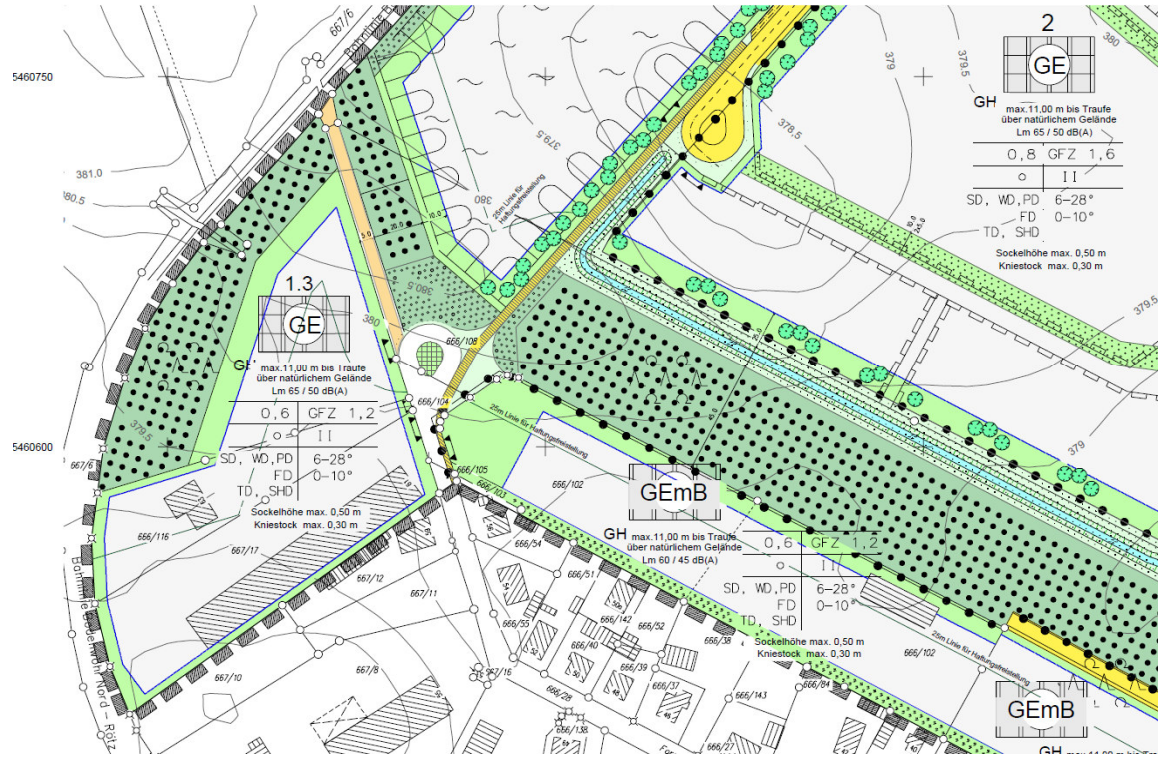
Der Bebauungsplan wird aus vorgenannten Gründen abgeändert und ergänzt:

S A T Z U N G

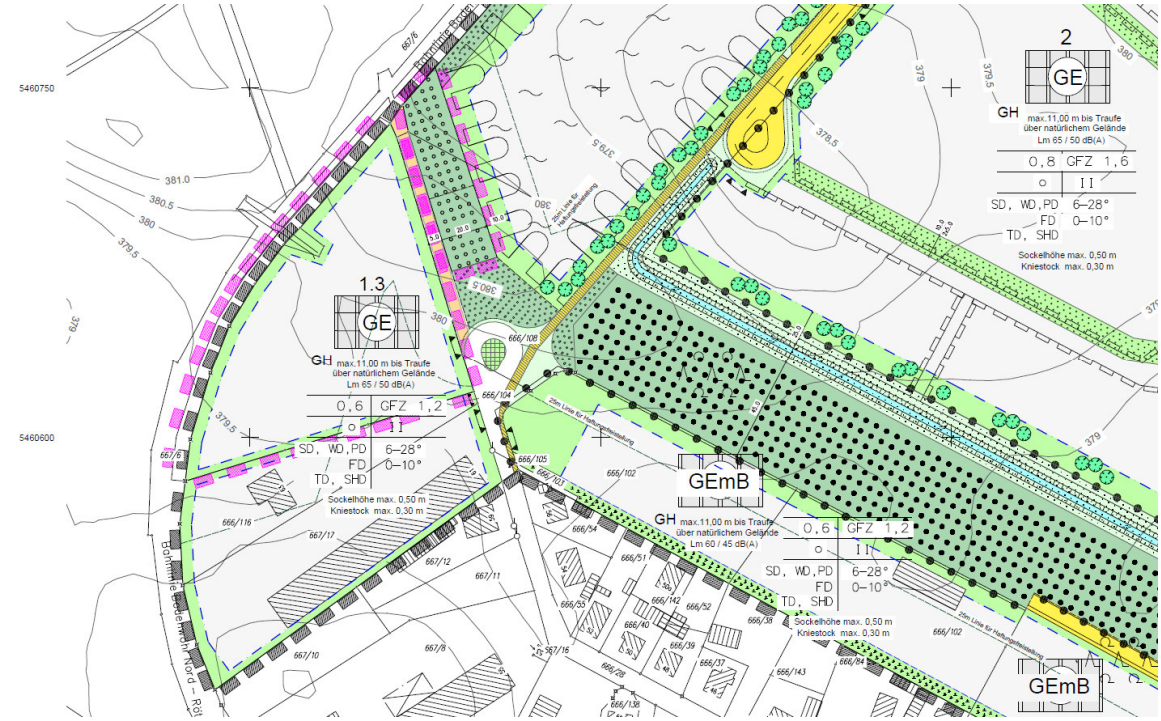
Gewerbe- und Industriegebiet OT Blechhammer
Gebiete GE 1.2 und GE 1.3

P L A N Z E I C H N U N G

Bebauungsplan „GE/ GI Blechhammer“ (Auszug) Satzung: 12/ 2009



Bebauungsplan – Änderung NR. 4 ENTWURF: 05/ 2020



Abänderungen der Festsetzungen durch Planzeichen / Einschriebe in der Bebauungsplan- Zeichnung

Punkt 4. Überbaubare Flächen:

Die Baugrenze wurde für das Gebiet GE 1.3 in den gerodeten Bereich Richtung Südwesten zur Bahnlinie hin verschoben. Die überbaubare Fläche erhöht sich damit um ca. 4000 qm.
Ein Zurücktreten von der Baugrenze ist ohne Einschränkung möglich. Das Überschreiten ist nicht zulässig.

Punkt 7. Grünflächen:

Der im Gebiet GE 1.2 kleinflächig gerodete Waldstreifen (ca. 1570 qm) mit Immissionsschutz- sowie Verflechtungsfunktion zum Waldbestand westlich der Bahnlinie wird wieder in vollem Umfange begrünt.

Die Festsetzung wird durch Planzeichen „Wald mit Immissionsschutzfunktion/ Neupflanzung“ ergänzt in die Planzeichnung, Gebietslage GE 1.2, eingeschrieben.

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

Für die Gebiete GE 1.2 und GE 1.3 besteht aus Satzung zur Bebauungsplanänderung NR. 3 am 17.12.2009 beschlossenes- und mit dem 21.12.2009 genehmigtes Baurecht.

Die ebenda festgesetzten Bebauungsvorschriften gelten ohne Abänderungen unverändert weiter.

Für die Vollständigkeit zur Bebauungsplan- Änderung NR. 4 sind die Bebauungsvorschriften (Pkt. 1 bis Pkt. 13) im Folgenden für die Gebiete GE 1.2 und GE 1.3

- n a c h r i c h t l i c h - übernommen.

Ausnahme:

Unter Punkt „14 GRÜNORDNUNG“ wurde die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Umweltbericht für die Gebiete GE 1.2 und GE 1.3 für die Abänderung NR. 4 ergänzt.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das mit GE gekennzeichnete Gebiet ist Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Bekanntmachung in der Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt – soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geringere Werte ergeben – für das:

GEWERBEGEBIET GE 1.2, GE 1.3 :

Z	Zahl der Vollgeschosse	=	2
GRZ	Grundflächenzahl	=	0,6
GFZ	Geschoßflächenzahl	=	1,2
BAUWEISE		=	offen
GH	Gebäudehöhe	=	max. 11,0 m bis Traufe über natürlichem Gelände
SD, WD, PD	Sattel-Walm-Pultdach	=	6° - 28°
FD	Flachdach	=	0° - 10°
TD, SHD	Tonnendach, Sheddach		
SOCKELHÖHE		=	max. 0,50 m
KNIESTOCK		=	max. 0,30 m
TD, SHD	Tonnendach, Sheddach		
SOCKELHÖHE		=	max. 0,50 m
KNIESTOCK		=	max. 0,30 m

Eine Überschreitung der festgesetzten baulichen Nutzungswerte ist mit der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Bodenwöhr zu regeln.

3. NEBENGEBÄUDE, STELLPLÄTZE und GARAGEN

Jeder Betrieb ist verpflichtet auf dem eigenen Grundstück ausreichend Kfz-Abstellplätze nach Art. 47 BayBO für Betriebspersonal und Kundschaft vorzusehen.

Überdachte Stellplätze, Carports oder Parkdecks sind zulässig

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen unter Beachtung der Vorschriften der BayBO zulässig. § 15 BayBO ist gleichsam in diesem Sinne anzuwenden.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden die nicht in direkter Verbindung mit dem Hauptgebäude stehen, regelt sich der Abstand nach Art. 6 BayBO.

Bauweise und -gestaltung, sowie Dachform, Dachdeckung und Dachneigung sind abweichend von der Bauausführung des Hauptbaukörpers, sowie bei Grenzbebauung vom benachbarten Bau, auch wenn dieser bereits vorhanden ist, zulässig.

4. HÖHEN DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Gebäudehöhe (GH) gemessen von der Oberkante des zu überbauenden Urgeländes im Flächenschwerpunkt der baulichen Anlage bis zur Traufe (als Schnittpunkt der Gebäudeaußenhaut mit der Oberkante Dachhaut) festgesetzt:

GEBIET GE 1.2, GE 1.3:

GH max. 11,00 m bis Traufe über natürlichem Gelände

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Errichtung der gewerblichen Anlagen im Gewerbegebiet sind diese in Bezug auf Schallschutz, Rauch, Geruch usw. so zu gestalten, dass keine Belästigungen für die südl. vorh. und geplante Wohnbebauung entstehen (im Sinne des Immissionsschutzgesetzes).

GEBIET: GE 1.2, GE 1.3:

Der äquivalente Dauerschallpegel (Lärmpegel Lm) darf im Gewerbe- und Industriegebiet nicht mehr als im:

Gewerbegebiet (GE 1.2, GE 1.3):
Lm tags 65 dB(A)
Lm nachts 50 dB(A)

betragen.

Hinweis: Schalltechnische Messungen müssen durch eine nach § 26 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSCHG) bekanntgegebene Messstelle erfolgen. Eine Liste der in Bayern erstmalig zugelassenen Gutachter und bekanntgegebenen Messstellen kann unter folgender Internet-Adresse abgerufen werden:

http://www.bayern.de/lfu/luft/messstell/messstell.htm

In Anlage 1 der Gutachterliste ist die Aufschlüsselung, in Anlage 2 der Gutachterliste die Auflistung der bekanntgegebenen Messstellen in alphabetischer Reihenfolge enthalten.

Als Beurteilungsgrundlage gilt die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998. Bei der Ausbreitungsrechnung ist die DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ vom Oktober 1999 mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände (Berechnung nach Kapitel 7.3.2 „Alternatives Verfahren“, Co = 2 dB) und ungehinderter Schallausbreitung anzuwenden.

Die schalltechnische Untersuchung ist mit dem Genehmigungsantrag unaufgefordert vorzulegen.

Im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde kann in begründeten Fällen auf die Vorlage der schalltechnischen Untersuchung verzichtet werden.

Im Bebauungsplangebiet dürfen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber usw.) nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag bzw. dem Antrag auf Freistellung nachgewiesen wird, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Emissionen von benachbarten Gewerbebetrieben führt. Mit dem Bauantrag bzw. mit jedem Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist deshalb bei derartigen Nutzungen mittels schalltechnischer Untersuchung einer nach § 26 BImSchG bekannt gegebenen Messstelle nachzuweisen, dass die im einschlägigen Regelwerk (TA Lärm vom August 1998) genannten Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

6. BAUWEISE

Ziel ist die Voraussetzung für die Verwirklichung zeitgemäßer, energetisch effizienter Bauweisen zu schaffen.

WOHN- und BÜROGEBÄUDE

Die Wohn- und Bürogebäude sind parallel zu den Erschließungsstraßen anzuordnen. Gebäudestellungen sind mit Dachausrichtung nach Süden zulässig.

An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein und untergeordnet sind.

Die Dächer über Haupt- und Nebengebäuden sind als Sattel-, Walm-, Pult- (auch versetzt), Flach-, Tonnen oder Sheddach auszubilden

Dachgauben sind nur bei den als Vollgeschoss geltenden Dachgeschossen als stehende Gaupen in einer Gesamtbreite von max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge zulässig.

Dachüberstände beim Sattel-, Walm- oder Pultdach an der Traufe max. 50 cm und am Ortgang max. 30 cm.

BETRIEBSGEBÄUDE

Bauweise und Gestalt sind produktions- und funktionsbedingt, zeitgemäß sowie energetisch effizient zugelassen.

Planungsgebiet:

Sockelhöhe	max. 0,50 m
Kniestockhöhe	max. 0,30 m.

Abweichungen können von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Bodenwöhr ausnahmsweise zugelassen werden.

Gebäudestellung abweichend mit Dachausrichtung Süd, sowie Dächer / Dachkonstruktionen für den Einsatz aktiver Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Aktive Solar- und Photovoltaikanlagen sind als Freianlagen, auch als Überstellungen anderer gewerblicher Nutzungen zugelassen.

7. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Gebäudeabstände innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach Art. 6 der Bayer. Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl.S.588), geändert am 22. Juli 2008 (GVBl.S. 479) Art. 6 BayBO.

Bei Unterschreitung des 25m Abstandes zu Waldbeständen hin ist vor Errichtung betreffender Bauwerke eine dem gemäße privatrechtliche Haftungsfreistellung mit dem jeweils betroffenen Grundstückseigentümer abzuschließen.

8. EINFRIEDUNGEN

Für die straßenseitige, seitliche und rückwärtige Einfriedung sind nur verzinkte oder kunststoffbeschichtete Draht- bzw. Stabgeflecht Zäune zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen wird je nach Bedarf der einzelnen Nutzer festgelegt. Die maximale Zaunhöhe darf 2,00 m, einschl. eines max. 0,15 m hohen Betonsockels, nicht überschreiten.

Private Zufahrten / Garagenvorfelder dürfen nicht eingezäunt werden (Wenden in Föhrenstraße-Stich).

9. AUSSENWERBUNG

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie je Betrieb insgesamt 3,0 qm Fläche nicht überschreiten. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 qm und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten.

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellichter nicht zulässig.

Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.

10. EINGRÜNUNG

Mit dem Bauantrag ist generell ein Eingrünungsplan vorzulegen, der vorher mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

11. STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Stromverteilungssystem der E.ON Bayern AG, sowie die bestehenden örtlichen Niederspannungsnetze im Planungsbereich.

Die Stromversorgung hat über Erdkabelanschlüsse zu erfolgen.

12. VER- und ENTSORGUNG

WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung wird durch die gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage gewährleistet.

Das Planungsgebiet kann über den Hochbehälter Hinterrandsberg mit 1000 m³ Speicherkapazität sowie die Zubringerleitung entlang der ST2398 versorgt werden.

Der geodätische Höhenunterschied zwischen Versorgungsgebiet, Gewerbegebiet und Hochbehälter beträgt ca. 53 m.

BRANDSCHUTZ

Für den Brandschutz sind die Anforderungen nach Art.12 BayBO einzuhalten.

Auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung Juli 1998 (AIIMBI. Nr.25/1998)“ wird hingewiesen.

Die Bereitstellung von Löschwasser kann über die die öffentliche Wasserversorgung erfolgen.

Der nach DVGW - Arbeitsblatt 405 geforderte Löschwasserbedarf kann nicht unmittelbar aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz gedeckt werden.

Als zusätzliche Löschwasserquelle ist der westlich gelegene Warbrucker Weiher mit einer Entfernung von ca. 300 m (von Wendeanlage GEmE 3 / 4) über die St 2398 sowie Firmengelände „Illbruck“ erreichbar.

In Abhängigkeit vom Betriebszustand des gemeindlichen Rohrnetzes, sind die heranzuziehenden Teilleistungen zu vereinbaren und die Löschwasserversorgung entsprechend zu ertüchtigen.

Die Anordnung der Hydranten ist gemäß DVGW Technischen Regeln, Arbeitsblatt W 331 zu wählen.

Die vollständige Deckung des Löschwasserbedarfs ist pro gewerbliche Bauparzelle auf zusätzlich erforderliche Eigen- Versorgungs- / Druckerhöhungsanlagen zu prüfen.

Hinweise:
Für Objekte mit wesentlichen brandschutztechnischen Risiken wird auf das Merkblatt „Einsatzpläne“ des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz sowie die DIN 14095 hingewiesen.

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz ist der abwehrende Brandschutz gemeindliche Aufgabe.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigungsverfahren bzw. in der Freistellung ist die Bauausführung (z.B.: 2. Rettungsweg, etc.) auf die Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der gemeindlichen FF Bodenwöhr hin abzustimmen.“

ABWASSER

Die Gemeinde Bodenwöhr ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes Sulzbachtal, dem die Gemeinde Bodenwöhr, der Markt Bruck und die Stadt Nittenau angehören. Der Sitz des Abwasserzweckverbandes Sulzbachtal ist in Nittenau, wo auch die verbandseigene Kläranlage betrieben wird (43.000 EGW).

Bodenwöhr ist über die öffentliche Kanalisation an die Klärwerke des Zweckverbandes angeschlossen.

GEBIET: GE 1.3

Die örtliche Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem.

Die Schmutzwasserableitung kann über den Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation mit Anschluss an den Hauptsammler des Zweckverbandes Sulzbachtal Flur 649/2 erfolgen. Die erforderliche Schmutzwasserkanalisation ist zu errichten.

Hinweis: Die Einleitung von Wasser aus Hausdrainagen in v. g. Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig. Es wird empfohlen, Drainagewässer in Zisternen einzuleiten bzw. zu versickern.

Für die Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer ist der Ableitung über Versickerung, vor Regenrückhaltung mit gedämpfter Ableitung in die Mischwasserkanalisation, der Vorrang einzuräumen.

Das darüber hinausgehende Anschluss- und Benutzungsrecht für Niederschlagswasser wird mit der Maßgabe gewährt, dass die Versickerungsfähigkeit des privaten Grundstücks im zumutbaren Rahmen ausgeschöpft wird. Die Entsorgung der verbleibenden Abwassermenge pro ha Grundstücksfläche ist bis zur entsprechenden Leistungsfähigkeit der öffentlichen Mischwasserkanalisation (v. g. Hauptsammler) begrenzt gesichert.

Dezentrale, pro Baugrundstück und Nutzung für die Versickerung und Regenrückhaltung (gedämpfte Ableitung) erforderlich werdende Anlagen sind hier zu errichten.

Für die Regenwasserableitung wird im Rahmen des Vollzuges der Wassergesetze die Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis nach WHG in Verbindung mit dem BayWG erforderlich (Bagatellgrenze mit max. 1000m² ist überschritten).

Versickerung auf dem eigenen Grundstück wird im Hinblick auf eine künftige gesplittete Abwassergebührenberechnung empfohlen, ist jedoch nur für unverschmutzte Oberflächenwässer zugelassen.
Hierzu ist die neu gefasste und am 1.Oktober 2008 in Kraft getretene Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) einschließlich der zugehörenden Techn. Regeln TRENGW (2008), seit Januar 2009 in Kraft, zu beachten.

Die Verwendung unverschmutzter Dachwässer als Brauchwasser wird empfohlen.

GEBIET: GE 1.2

Aus Umwelt- und betriebswirtschaftlichen Gründen wird die Entwässerung des Gebietes im Trennsystem vorgesehen.

Die Schmutzwasserableitung kann über den Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation zum Hauptsammler des ZV Sulzbachtal erfolgen. Die erforderliche Schmutzwasserkanalisation ist zu errichten.

Hinweis: Die Einleitung von Wasser aus Hausdrainagen in v. g. Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig. Es wird empfohlen, Drainagewässer in Zisternen einzuleiten bzw. zu versickern.

Die Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer ist als Mischform aus Versickerung und Kanalbenutzung vorgesehen.

Der Anschluss- und Benutzungszwang bezüglich der öffentlichen Abwasseranlagen wird für Niederschlagswasser, das auf dem privaten Grundstück versickert, eingeschränkt

Darüber hinausgehendes Anschluss- und Benutzungsrecht für Niederschlagswasser wird mit der Maßgabe gewährt, dass die Versickerungsfähigkeit des privaten Grundstücks im zumutbaren Rahmen ausgeschöpft wird. Die Entsorgung der verbleibenden Wassermenge ist bis zu 10 l/s pro ha Grundstücksfläche und Benutzung der öffentlichen Regenwasserkanalisation gesichert.

Dezentrale, pro Baugrundstück und Nutzung für die Versickerung und Regenrückhaltung (gedämpfte Ableitung) erforderlich werdende Anlagen sind hier zu errichten.

Für die Regenwasserableitung wird im Rahmen des Vollzuges der Wassergesetze die Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis nach WHG in Verbindung mit dem BayWG erforderlich (Bagatellgrenze mit max. 1000m² ist überschritten).

Versickerung auf dem eigenen Grundstück wird im Hinblick auf eine künftige gesplittete Abwassergebührenberechnung empfohlen, ist jedoch nur für unverschmutzte Oberflächenwässer zugelassen.
Hierzu ist die neu gefasste und am 1.Oktober 2008 in Kraft getretene Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) einschließlich der zugehörenden Techn. Regeln TRENGW (2008), seit Januar 2009 in Kraft, zu beachten.

Die Verwendung unverschmutzter Dachwässer als Brauchwasser wird empfohlen.

BODENSCHUTZ

Im Plan- Änderungsbereich befinden sich keine im Altlastenkataster registrierten Flächen.

Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens (z. B.: im Rahmen von Abbrucharbeiten und der Erdarbeiten) Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten (z. B.: auffällig riechendes oder verfärbtes Bodenmaterial) bekannt werden, sind die Bauarbeiten einzustellen.

Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt Schwandorf, Team 610 Wasserrecht und Bodenschutz sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden, unverzüglich mitzuteilen.

Es wird empfohlen im Zuge von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen spezifische Baugrunderkundungen durchführen zu lassen und ein Bodenmanagement für den Umgang mit Boden auf der Baustelle vorzusehen.

Belange des Bodenschutzes/ Grünordnerische Maßnahmen :

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt werden. Anpassung des Baugebietes soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.

13. FREIFLÄCHEN

Anpflanzungen von Bäumen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen: Erforderliche Schutzabstände sind einzuhalten bzw. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Zu beachten ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" (FGSV 939).

Für die Unterbringung öffentlicher Versorgungsanlagen sind die einschlägigen Vorschriften der DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ zu beachten.

14. GRÜNORDNUNG

Der vom Büro Röth, Landschaftsarchitekt BDLA Amberg erstellte Grünordnungsplan vom 20.03.1984 mit den Festsetzungen ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

In die PLANZEICHNUNG zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan werden v. g. Abänderungen und Ergänzungen übernommen und ersetzen diesbezüglich bisherige Planeinträge.

Neben den rechtsverbindlichen Grünordnungsplänen vom 20.03.1984 sowie 21.12.2006 zum GEmE (mit Umweltbericht und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und dem Umweltbericht Gewerbe- und Industriegebiet „OT. Blechhammer für GE 2.1 und GE 2.2“, werden die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Umweltbericht Gewerbe- und Industriegebiet „OT. Blechhammer für GE 1.2 und GE 1.3“ Bestandteil des Bebauungsplanes.

ANLAGE: UMWELTBERICHT
Umweltbericht im eigenen Geheft

Ergänzt 28. Mai 2020

TRESSMANN
BERATEN UND PLANEN GMBH

.....
(Unterschrift)