Zeichenerklärung
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Waldbreite II"

ZEICHENERKLÄRUNG

a) für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

III — Zahl der Vollgeschosse
Zulässig 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen Baulinie und Baugrenzen keinen geringeren Wert ergibt

GFZ 2,4 — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen Baulinie und Baugrenzen, sowie die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse keinen geringeren Wert ergibt

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Fertigfußbodenhöhe als maximal Höhe

o — Offene Bauweise

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Mehrzweckstreifen (MZS) / Gehweg (GW)

Radweg (RW)

Wartungsweg (WW)

B U S — Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehr

FB 6,50 GW 1,50 — FB = Fahrbahn, GW = Gehweg, RW = Radweg, WW = Wartungsweg mit Breitenangabe (Regelbreite)

Bauverbotszone gem. §9 FStrG

5. Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

best. Wasserleitung

best. Schmutzwasserkanal

Flächen für Abwasser, Zweckbestimmung: Pumpstationen

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche mit Gehölzpflanzung (Arten siehe Textl. Festsetzungen)

Geplante Baumpflanzung (Arten siehe Textl. Festsetzungen)

7. Flächen für Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Entwässerungsgraben / -mulde

RRB — Fläche Regenrückhaltung oder Versickerung. Symboldarstellung genaue Ausgestaltung und Tiefe gem Entwässerungsplanung

8. Schallschutz

A — Sektorenbezeichnung

Sektorenlinie für Zusatzkontingente

9. Sonstige Darstellungen und Festlegungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1. Art der baulichen Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. Grundflächenzahl (GRZ)
4. Geschoßflächenzahl (GFZ)
5. Bauweise
6. max. Wandhöhe (WH)

Grundstücksgrenze, Teilung variabel nach Bedarf.
Für die Abstände der Gebäude zur Grenze behalten die Abstandsflächenregelungen der BayBO weiterhin Gültigkeit, sofern Festsetzungen im Bebauungsplan keine größeren Abstände ergeben.

b) für die planlichen Hinweise

1101 — Flurstücksnummer

Grundstücksgrenze vorhanden

Grundstücksgrenze vorgeschlagen

1 — Parzellennummer

F~7750 m2 — Parzellengröße mit ca.-Fläche in m²

best. Gebäude

500 — Höhenschichtlinie mit Maßzahl über NN

Grenzstein

wassersensibler Bereich

Private Grundstücksfläche, für Eingrünung und Artenschutz, Mindestbreite 10m, Detailplanung gem. Freiflächengestaltungsplan im Genehmigungsverfahren

Textliche Festsetzungen und Hinweise
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Waldbreite II"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

a) Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung

Zulässige Nutzungen sind Nutzungen für Gewerbegebiete entsprechend § 8 BauNVO.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO:
- die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe für die Tierhaltung.
- die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

o — offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

2.2 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Technischen Aufbauten sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,5 m zur Dachinnenfläche hin abzurücken.
Zulässig ist eine Überschreitung der Wandhöhe durch Aufständerungen von Solaranlagen bis zu 1,5 m Höhe.

- zulässig ist eine maximale Attikahöhe von 16,0 m, bei Bürogebäuden ist eine maximale Gebäudehöhe von 13,0 m zulässig.

2.3 Nebenanlagen §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind als Nebenanlagen generell innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

2.4 Erschließung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grundstückszu- und -ausfahrten dürfen in ihrer Summe eine Breite von 12,0 m je angefangene 5.000 qm Grundstücksfläche nicht überschreiten.
Ausnahmen davon sind zulässig, wenn aufgrund der ausgeübten zulässigen Nutzung besondere Transportanforderungen nachgewiesen werden.

2.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstücken zu bewirtschaften.
Niederschlagswasser von Dachflächen ist zu versickern. Niederschlagswasser von Hofflächen, Zufahrten, Parkplätzen und Freilagerflächen sind über die belebte Oberbodenschicht oberflächig zu versickern.
Entsprechend den geltenden Vorschriften sind ggf. Reinigungsanlagen vorzusehen. Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind durch besondere bauliche Maßnahmen zu schützen.

Zur Verringerung der Abflussmengen sind Stellplatzflächen möglichst wasserdurchlässig auszubilden. Hierbei darf der mittlere Abflußbeiwert Ψm = 0,5 nicht überschritten werden.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Dachgestaltung

Dachformen:
Zulässige Dachformen sind nur Flachdächer

Dachgauben:
Zulässig, ab 30° Dachneigung des Hauptdaches

Dachaufbauten:
Zulässig, bis 30° Dachneigung des Hauptdaches, als sog. Dachreiter

Dachdeckung:
Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.
Zulässig sind auch Dachbegrünungen, Kiesdächer und Dächer mit Kunststoffbahnen und -beschichtungen.

3.2 Fassadengestaltung

Außenwandbekleidung:
Als Außenwandbekleidung sind Putz, Holzverschalung, sowie industriell gefertigte Paneele und Bekleidungen zulässig. Hoch glänzende Oberflächen sind unzulässig.
Bei beschichteten Metallbekleidungen ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.

3.3 Einfriedungen

Zäune und Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
Sicherheitseinfriedungen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 3,0 m. An der Straßenseite ist die Sicherheitseinfriedung 3 m in das Grundstück abzurücken und der 3 m Streifen zwischen Straße und Sicherheitseinfriedung mit einer Heckenpflanzung zu versehen. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen gemäß BayBO einzuhalten.

3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zulässig bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1,50 m.
Stützmauern sind bis 1,50 m Höhe zulässig und zu begrünen oder mit Vorpflanzung zu versehen.
Böschungen sind mit Neigungen von höchstens 1:1,5 anzulegen und zu bepflanzen.
Aufschüttungen und Abgrabungen haben an der Grundstücksgrenze auf natürlicher Geländehöhe zu enden.
Ausnahme: Eigentümer mit gemeinsamer Grenze schütten in gleichem Maße auf oder graben ab.

3.5 Private Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Zulässig sind oberirdische Stellplätze, in Gebäude integrierte Garagen, Garagengebäude und Tiefgarage.
Für den Stellplatzbedarf gelten die Regelungen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

3.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen auf privaten und öffentlichen Grundstücken und Verkaufsflächen sind in jeder Art und Größe genehmigungspflichtig.
Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen.

Werbeanlagen, die auf den Verkehr auf der Bundesstraße und Bahnanlage ausgerichtet und geeignet sind, diesen zu beeinträchtigen, dürfen nicht errichtet werden.

Alternierend blinkende Werbung ist nicht zulässig.

Außen- und Parkplatzbeleuchtung sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.

Werbeanlagen dürfen den First des Hauptgebäudes nur max. 2,0 m überschreiten.

Frei stehende Anlagen zur Außenwerbung sind nur innerhalb der Baugrenzen im Bereich der Zufahrt mit einer Gesamthöhe von max. 6,00 m Höhe zulässig. Je Parzelle ist max. eine freistehende Werbeanlage zulässig.

Es dürfen nur Firmen werben, die im Baugebiet angesiedelt sind.

4. Schallschutz

4.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm vorzusehen.

4.2 Die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen o. Ä. ist aus Gründen des Verkehrs- und Anlagenlärmschutzes unzulässig.

4.3 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB(A)/m²

Teilfläche	Fläche [m ²]	L_{EK}, tags	L_{EK}, nachts
Teilfläche TF 1	17.215	64	46
Teilfläche TF 2	14.675	64	46
Teilfläche TF 3	22.050	61	44
Teilfläche TF 4	3.970	62	44

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag in dB(A)	Zusatzkontingent Nacht in dB(A)
A	7	9
B	13	15
C	2	3

Der Bezugspunkt (GKK: R = 4514424 m, H = 5423027 m) und die Lage der Richtungssektoren ergeben sich aus der Planzeichnung. Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Landschaftspflegerische und grünordnerische Festsetzungen (gemäß §9 (1) Nr. 25a BauGB) und Entwicklung der Landschaft innerhalb des Baugebietes

Bäume zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu erhalten.
Private Grundstücksflächen
In privaten Grundstücksflächen ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein Baum der nachfolgenden Listen zu pflanzen.

Öffentliche Grünflächen
Die Plandarstellung zeigt Pflanzvorschläge für Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Die Plandarstellung zeigt die Mindestmenge der zu pflanzenden Bäume.

empfohlene Arten
1. Wuchsordnung:
Acer platanoides - Spitz-Ahorn (h)
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn (h)
Betula pendula - Sand-Birke (h)
Quercus robur - Stiel-Eiche (h)
Tilia cordata - Winter-Linde (h)
Tilia tomentosa - Silber-Linde (h)

2. Wuchsordnung:
Acer campestre - Feld-Ahorn (h)
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle (h)
Aesculus x carnea 'Briottii'- Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus - Hainbuche (h)
Liquidambar styraciflua- Amberbaum
Prunus avium -Vogel-Kirsche (h)
Sorbus aucuparia - Eberesche (h)
Sorbus intermedia 'Brouwers'- Schwedische Mehlbeere
Zierápfel und Zierkirschen

3. Wuchsordnung:
Obstbäume (mind. Hochstamm)
Amelanchier lamarckii- Kupfer- Felsenbirne
Crataegus lavallei 'Carrierei'- Lederblättriger Weißdorn
Magnolia soulangiana- Tulpen- Magnolie
Pyrus calleriana 'Chanticleer'- Stadt- Birne

(h)= Heimische Gehölze

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, StU 12-14
Es ist eine 2-jährige Entwicklungspflege gem. DIN 18916/19 durchzuführen.

Die gesetzlichen Grenzabstände v.a. auch zu Landwirtschaftsflächen außerhalb des Planungsbereiches sind einzuhalten und nötigenfalls durch regelmäßige bestandsgerechte Pflege zu gewähren.

öffentliche Grünfläche mit Gehölzpflanzung. 30% der Fläche mit Gehölzpflanzung. Restliche Fläche als extensive Wiesenfläche.
Die Gehölzpflanzung ist zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu erhalten:

Artenauswahlliste:
Cornus sanguinea - Hartriegel
Crataegus monogyna - Eingriffl. Weißdorn
Euonymus europaeus- Pfaffenhütchen*
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche*
Rosa canina - Hunds-Rose
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
Sambucus nigra - Holunder
Salix purpurea- Purpur- Weide
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball*
Corylus avellana - Hasel
Cornus mas - Kornelkirsche
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster*
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa rubiginosa - Wein-Rose
Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
Salix caprea- Sal- Weide
Salix viminalis- Korb- Weide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball*

Mindestpflanzqualitäten: 2x verpfl. 60-100
Mindestens 2- reihig, Pflanzabstand zwischen und innerhalb der Reihen min. 1,25 x 1,25 m

Geschnittene Hecken:
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Weiss-Buche
Cornus mas Kornelkirsche

Mindestpflazqualität: He 2xv 100-125

Es ist eine 2-jährige Entwicklungspflege gem. DIN 18916/19 durchzuführen.

Die gesetzlichen Grenzabstände v.a. auch zu Landwirtschaftsflächen außerhalb des Planungsbereiches sind einzuhalten und nötigenfalls durch regelmäßige bestandsgerechte Pflege zu gewähren.

*= Bewertung als Giftpflanze gemäß Bundesinstitut für Risikobewertung.

Nicht zulässig sind Nadelgehölze (Ausnahme: Europäische Lärche, Wald-Kiefer, Gemeine Eibe) und naturferne buntlaubige Gehölze.

Die Pflanzungen auf privaten Grundstücksflächen sind in der Vegetationsperiode nach der Bezugsfertigkeit herzustellen.
Alle Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

Der Plan 'Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' mit Darstellung der ökol. Ausgleichsfläche wird Teil der Festsetzungen und der Satzungsunterlagen.

private Pflanzstreifen zwischen den Grundstücken, auf jeder Seite mindestens 2 m breit, in der Lage -bezogen auf die tatsächliche Grundstücksgrenze- veränderbar,
Arten siehe Auswahlliste Gehölzpflanzung.
Gehölzpflanzung auf mind. 50% der jeweiligen Fläche, davon min. 10% Baumanteil.

Mit den Bauanträgen ist jeweils ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
Dieser sollte vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

b) Textliche Hinweise

1. Niederschlagswasser, Grundwasser und abfließendes Regenwasser
Die Entsorgung von Niederschlagswasser erfolgt auf dem Grundstücken. Hierzu sind die befestigte Flächen auf ein Minimum zu beschränken und offene Stellplätze innerhalb der Baugrenzen möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
Hinweis: Für die Begrenzung auf den Grundstücken sind, je nach Qualität des anfallenden Niederschlagswassers und der anstehenden Bodenverhältnisse, unter Anderem verschiedene Maßnahmen möglich, die als Empfehlung aufgeführt werden:
- o Wasserdurchlässige Beläge, Pflaster mit offenen Fugen (Rasen, Splitt)
- o Zisternen für Bewässerung der Grünflächen
- o Dachbegrünung
- o Versickerungsanlagen

Die Verunreinigung von Niederschlagswasser z.B. durch Prozessbetriebe oder sonstigen Umständen ist zu vermeiden.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen. Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Drittel ab- /umgeleitet werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzusehen.

Aufgrund der Nähe zum Lohgraben kann in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse oberflächennah Schichtwasser und wild abfließendem Niederschlagswasser auftreten. Mit zeitweisen Ausuferungen des Lohgrabens ist zu rechnen.
Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge sind Gebäudeöffnungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen bzw. deren Unterkante mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.
Zum Schutz gegen Vernässung und Durchfeuchtung sind tiefer liegende Geschosse und Unterkellerungen mit entsprechenden Abdichtungen zu versehen.

2. Schmutzwasser
Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage des Zweckverandes zur Abwasserbeseitung im Pfattertal.
Für die Entwässerung von Kellergeschossem kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese im natürlichen Gefälle zum Kanal erfolgen kann. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Kanalerschließung sind daher bei Bedarf private Hebeanlagen vorzusehen. Für die Errichtung von Entwässerungsanlagen, Schutz gegen Rückstau und Abdichtung der Bauwerke sind die DIN 1986 und 18195 zu beachten.

3. Elektroversorgung und Telekommunikationsanlagen
Im Bereich der Kabelgrabarbeiten ist das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (Ausgabe 2013) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Die elektrischen Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen über Erdkabel. Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Bauwilligen haben deswegen die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel 8 (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten.

4. Energieeinsparung, Sonnenenergie
Die Gemeinde regt die Ausführung energiesparender Bauweisen an, die Verwendung von Photovoltaik und die Nutzung der Sonnenenergie zur Warmwasserversorgung sowie die Verwendung von Blockheizkraftwerken mit Kraft-Wärme-Kopplung.
Die Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen als Heizung (Hackschnitzel oder Pellets) wird besonders empfohlen.

5. Landwirtschaft
Aufgrund der angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen sind die durch die ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung entstehenden Immissionen (Lärm, Geruch, Staub, etc.) als zumutbar hinzunehmen.

6. Bodendenkmäler
Im Planungsbereich liegt nach Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege folgendes Bodendenkmal:
D-3-7039-0160 - Körpergräber der Latènezeit.

Im Bereich von Denkmalflächen ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.

Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags ist eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
Der Bauwerber hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Obertodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörung ist vor Baubeginn beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Eine aktuelle Liste qualifizierter Grabungsfirmen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erhältlich.

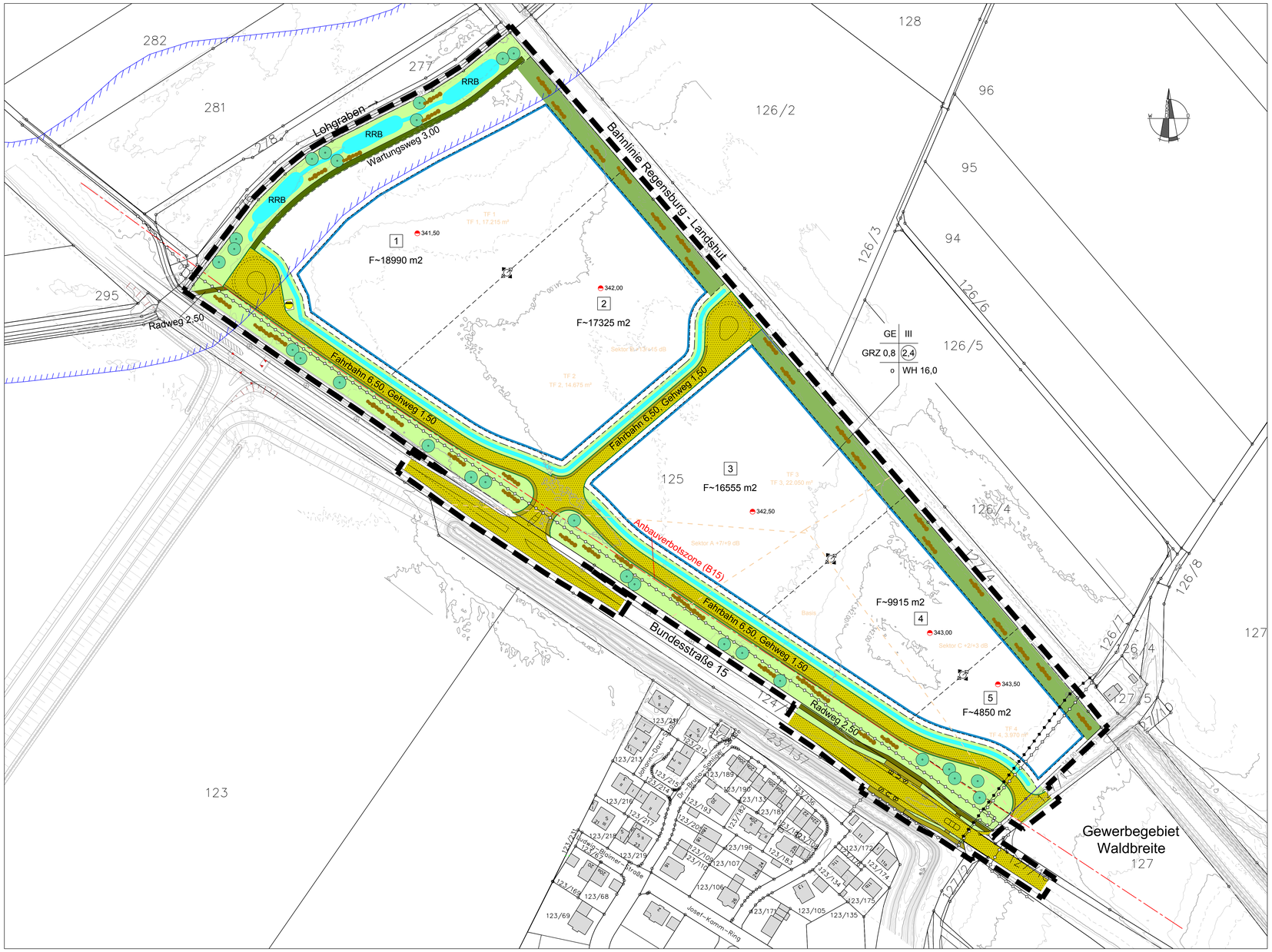
7. Schallschutz
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachters auf Basis der Ermächtigung der BauVorV abzustimmen. Auch im Freistellungsverfahren ist die schalltechnische Untersuchung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der o.g. Emissionskontingente erforderlich. Gemäß Alt 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 (Verkehr und Gewerbe) ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Parsberg an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

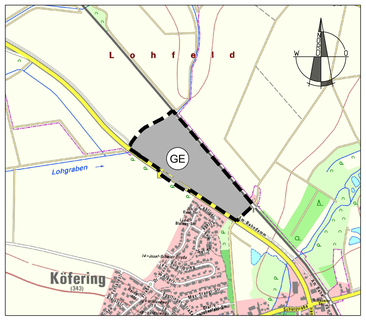
8. Bahnbetriebanlagen
In der Nähe des Geltungsbereiches sind Bahnbetriebsanlagen vorhanden.
Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.
Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen , Reflexionen) entstehen.

9. Begrünung private Grundstücksflächen
Private Grundstücksfläche zur Bahnlinie gem. Planzeichen zur Begrünung und zur Gestaltung für den Artenschutz. Diese Flächen sind mit Gehölzpflanzungen und Wiesenflächen anzulegen. 50% der Fläche mit Gehölz- und Baumpflanzung. Restliche Fläche als extensive Wiesenfläche.
Die Gehölzpflanzung ist zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu erhalten. (Arten siehe Gehölzlisten Bäume und Sträucher unter öffentliche Grünflächen).

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan M=1:1.000
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Waldbreite II"



Übersichtslageplan M=1:10.000
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Waldbreite II"



Verfahrenshinweise
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Waldbreite II"

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 9. April 2018 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 15. November 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

3. Frühzeitige Fachstellenbeteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

4. Fachstellenbeteiligung
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

5. Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

6. Satzung
Die Gemeinde Köfering hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Köfering, den ....
Dirschl
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Köfering, den ....
Dirschl
1. Bürgermeister

8. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Köfering, den ....
Dirschl
1. Bürgermeister

Gemeinde Köfering

Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Waldbreite II"

mit integriertem Grünordnungsplan
in der Fassung vom 27.09.2018

Vorentwurf

Planinhalt: Zeichnerische, textliche und grünordnerische Festsetzungen, Hinweise und Regelbeispiele

Übersichtslageplan M 1:10.000

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1.000

Planung:
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL. - ING. M. WOHRMANN
93095 HAGELSTADT, SCHLEHENSTR. 13 A
TEL 09453/9932-0 FAX 09453/993232

Grünordnerische Planung:
FLU PLANUNGSTEAM
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HORST BRÄUTIGAM BRIGITTE KELLNER
GÜNTER SPÖRL
MARGARETENSTRASSE 14 93047 REGENSBURG
TEL. 0941/29745-0 FAX: 0941/29745-20

Gemeinde Köfering
Köfering, den _____

(Dirschl, 1. Bürgermeister)