Die bisherigen Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, Festsetzungen und Hinweise des Ausgangsbebauungsplanes werden komplett aufgehoben und durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

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)

o — Offene Bauweise

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

Straßenbegrenzungslinie

Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

BES — Straßenverkehrsfläche

öffentliche Bushaltestelle

Mehrzweckstreifen (MZS) / Gehweg (GW)

Geh- / Radweg (GW/RW)

FB 6,50 MZS/GW 1,50 — FB = Fahrbahn, GW = Gehweg, RW = Radweg, MZS = Mehrzweckstreifen 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

Flächen für Elektroversorgung (Trafostation)

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

Grünflächen

Geplante Baumpflanzungen (Arten siehe Textl. Festsetzungen)

Geplante Gehölzpflanzungen (Arten siehe Textl. Festsetzungen)

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

Entwässerungsgraben / Versickerungsmulde

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (=ökologische Ausgleichsfläche)

9. Schallschutz

Sektor A — Sektorenbezeichnung

Sektorenlinie für Zusatzkontingente

TF 1 — Teilfläche

10. Sonstige Darstellungen und Festlegungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

Nutzungsschablone
1 Art der baulichen Nutzung
2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
3 Grundflächenzahl (GRZ)
4 Geschoßflächenzahl (GFZ)
5 Bauweise
6 max. Wandhöhe (WH)
7 Fußbodenhöhe (FOK) Oberkante als maximal Höhe in m ü NN

Grundstücksgrenze, Teilung variabel nach Bedarf.
Für die Abstände der Gebäude zur Grenze behalten die Abstandsflächenregelungen der BayBO weiterhin Gültigkeit,

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

best. Mittelspannungsleitung

nachrichtlich:
Planungszwischenstand Kreisstraße R30 neu

nachrichtlich:
Bebauungsplan "Erweiterung Weiherbreite" in der Aufstellung.
unverbindlicher Zwischenstand

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 Gewerbebetriebe 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 bei Hallen eine maximale Attikahöhe von 16,0 m, bei Bürogebäuden und sonstigen Gebäuden ist eine maximale Gebäudehöhe von 13,0 m zulässig.

Als unterer Bezugspunkt für die Attika- bzw. Gebäudehöhe gilt die festgesetzte Fußbodenhöhe (FOK)

Hinweis: In den Bauanträgen ist sowohl das vorhandene, natürliche Gelände als auch das fertige bzw. hergestellte Gelände darzustellen

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 10.000 qm Grundstücksfläche nicht überschreiten.
Ausnahmen davon sind zulässig, wenn aufgrund der ausgeübten zulässigen Nutzung besondere Transportanforderungen nachgewiesen werden.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Gebäudeausrichtung

Die Gebäudestellung ist parallel bzw. senkrecht zur Grenzlinie an der Bahnlinie Regensburg-Landshut auszurichten.

3.2 Dachgestaltung

Dachformen:
Zulässige Dachformen sind nur Flachdächer

Dachaufbauten:
Zulässig zur Belichtung, als sog. Dachreiter wie z.B. Lichtbänder oder Lichtkuppeln

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.

3.3 Fassadengestaltung

Außenwandbekleidung:
Als Außenwandbekleidung sind Putz, Holzverschalung, sowie industriell gefertigte Paneele und Bekleidungen zulässig. 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.

Für die Fassaden sind gedeckte Farben, mattierte Materialien (z.B. Trapez- und Sandwichtrapezbleche) und Holzschalungen zulässig; stark reflektierende oder blendende Materialien sind nicht zulässig. Nicht blendende Fassadenmaterialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Bei der Verwendung von Glasfronten oder großen Fensterflächen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.
Bei der Fassadengestaltung ist darauf zu achten, dass keine Reflexionen in Richtungen der Bundesstraße entstehen.

3.4 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 Gehölzpflanzung (Punkt 5.2) zu versehen. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen gemäß BayBO einzuhalten.

3.5 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.

3.6 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).

3.7 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, jedoch nur bis zu einer maximalen Höhe am Gebäude von 16,0 m.

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 7 der DIN 4109, Juli 2016, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm vorzusehen.

4.2 Auf allen Teilflächen ist die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen o.Ä. aus Gründen des Verkehrs- und Anlagenlärmschutzes unzulässig.

4.3 An Fassaden von schutzbedürftigen Büroräumen o.Ä. mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln größer 65 dB(A) tagsüber sind fensterunabhängige Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen. Es können schallgedämmte Belüftungseinrichtungen oder in der Wirkung vergleichbare Einrichtungen eingesetzt werden. Die schallgedämmten Belüftungseinrichtungen müssen bei der Ermittlung des resultierenden bewerteten Schalldämmmaßes nach DIN 4109 berücksichtigt werden.

4.4 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	18.685	64	47
Teilfläche TF 2	16.985	62	45
Teilfläche TF 3	16.545	62	44
Teilfläche TF 4	9.425	60	43
Teilfläche TF 5	6.270	60	42

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	0	1
B	7	9
C	13	15
D	3	4
E	10	13

Der Bezugspunkt (GKK: R = 4514337 m, H = 5423135 m) und die Lage der Richtungssektoren ergeben sich aus der Planzeichnung. Die resultierenden Immissionsrichtwerte sind nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

5.1 Baumpflanzung

5.1.1 Bäume 1. Wuchsordnung als Baumreihe im Nordosten der B 15.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4xv, StU 20-25

5.1.2 Bäume der 1. bis 3. Wuchsordnung in Grünflächen und Grundstücksflächen.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, StU 14-16

empfohlene Baumarten
1. Wuchsordnung:
Acer platanoides - Spitz-Ahorn (h)
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn (h)
Betula pendula - Sand-Birke (h)
Platanus acerifolia - Platane
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 'Briotti' - Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus - Hainbuche (h)
Liquidambar styraciflua - Amberbaum
Prunus avium - Vogel-Kirsche (h)
Sorbus aucuparia - Eberesche (h)
Sorbus intermedia - Mehlbeere
Obstbäume als Hochstämme

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

(h)= Heimische Gehölze

5.2 Gehölzpflanzung in Grünflächen.

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*

*= Bewertung als Giftpflanze gemäß Bundesinstitut für Risikobewertung.

Mindestpflanzqualitäten: 2x verpf. 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

Mindestpflanzqualität: He 2xv 100-125

Grünflächen

Die Planzeichnung zeigt Pflanzvorschläge für Bäume und Gehölzflächen innerhalb der Grünfläche. Die Planzeichnung zeigt die Mindestmenge der zu pflanzenden Bäume.
Nicht bepflanzte Bereiche sind mit einer extensiven Wiesenfläche (Mahd 2x/Jahr incl. Mähgutabfuhr) zu versehen.

5.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:
- an der Nordostseite zur Bahnlinie hin:
Mindestens 10 m breiter Grundstücksstreifen.
Für Zwecke der landschaftsgerechten Eingrünung sowie für Natur- und Artenschutz sind folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Begrünung: 50% der Flächen Bäume und Sträucher der Artenauswahlliste gem. 5.1 u. 5.2. davon mind. 15% der Gesamtstückzahl als Bäume 1. und 2. Wuchsordnung gem. 5.1.
- 5-m-Streifen zur Grundstücksgrenze ohne baumförmige Gehölze.
- 50% der Flächen dauerhafte Freiflächen mit extensiver Wiesenansaat, Mahd 2x/Jahr.
- Einzäunung: zusätzlich zu Punkt 3.4 wird festgesetzt:
Kein Sockel, Bodenabstand Unterkante Einfriedung mind. 15 cm.

- an sonstigen Grundstücksseiten:
- Begrünung: 50% der Flächen Bäume und Sträucher der Artenauswahlliste gem. 5.1 u. 5.2.

5.4 In überbaubaren Grundstücksflächen sind je angefangener 1000 m² Grundstücksfläche mind. ein Baum gem. 5.1 zu pflanzen. Bäume gem. Punkt 5.3 und 5.5 sind hierbei nicht anrechenbar.

5.5 Pflanzstreifen zwischen aneinander grenzenden Grundstücken:
–auf jeder Seite mindestens 2 m breit,
Bäume und Gehölze gem 5.1 und 5.2.
Gehölzpflanzung auf mind. 50% der jeweiligen Fläche, davon min. 10% Baumanteil.

5.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Festgesetzte Pflanzungen auf Grundstücksflächen sind in der Vegetationsperiode nach der Bezugsfertigkeit herzustellen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

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

Die gesetzlichen Grenzabstände sind dauerhaft einzuhalten.

5.7 Mit den Bauanträgen ist jeweils ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

5.8 Die Planzeichnung 'Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' wird Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

b) Textliche Hinweise

1. Niederschlagswasser, Grundwasser und abfließendes Regenwasser
Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen 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.

Hinweis: Für die Bewirtschaftung 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 unzulässig.

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 ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer die wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Der Nachweis für eine schadlose Überflutung (DIN 1986-100) ist zu erbringen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.
Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz 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.
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. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

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.
Qualität und Menge des einzuleitenden Abwassers unterliegen der Satzung und den Vorgaben des Abwasserzweckverbandes. Das aufgenommene Schmutzwasser wird mittels Förderanlagen abtransportiert. Daher unterliegen die aufnehmbaren Abwassermengen Beschränkungen.
Für die Entwässerung von Kellergeschossen 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. Wassergefährdende Stoffe
Zum Umgang und Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen, wird auf § 48 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen.
Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen gearbeitet oder diese umgeschlagen werden, oder diese soweit verschmutzt werden können, dass eine Versickerung nicht zulässig ist, sind grundsätzlich zu überdachen.

4. 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.

5. Energieeinsparung, Energienutzungsplan
Die Gemeinde Köfering hat einen Energienutzungsplan mit Abschlussbericht 2016/2017 (www.koefering.de/media/1508817032-energienutzungsplan_koefering.pdf) erstellen lassen, dessen Anwendung und Beachtung empfohlen wird.

6. Geothermie
Die Zulässigkeit geothermischer Anlagen richtet sich nach dem technischen und rechtlichen Vorschriten. Auf die Genehmingspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

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

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

Die notwendigen denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren wurden bereits umgesetzt und die archäologischen Grabungen abgeschlossen. Bauseitige Bodeneingriffe sind jederzeit und ohne Abstriche möglich.
Die allgemeine Meldepflicht dennoch zu Tage tretender Bodendenkmäler (Art. 8 BayDSchG) bleibt unberührt bestehen.

9. Schallschutz
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorlV abzustimmen.
Auch im Freistellungsverfahren ist die schallschutztechnische Untersuchung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der o.g. Emissionskontingente erforderlich. Gemäß Art. 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.

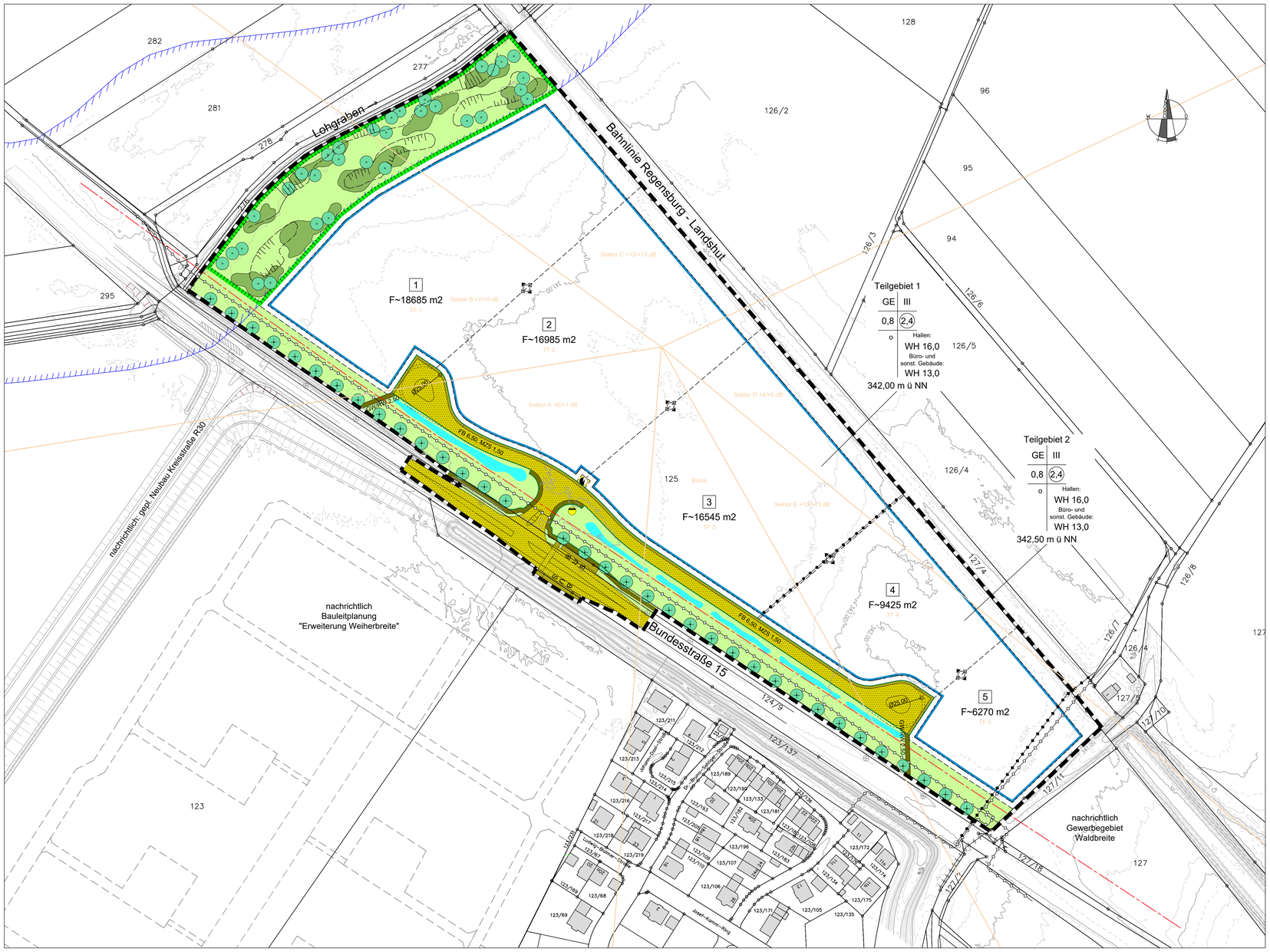
Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

10. Bahnbetriebanlagen
In der Nähe des Geltungsbereiches sind Bahnbetriebsanlagen vorhanden.
Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtfkeit 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 Eisenbahnbetriebes (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen , Reflexionen) entstehen.
Zum Schutz der Hochspannungsleitungen der Bahnstrecke ist im Umfeld der Bahnanlage eine Baumpflanzung - insbesondere im Bereich bis 5 m zur Grundstücksgrenze - eingeschränkt möglich. Baumfallbereiche sind auf die Entfernung zur Bahnanlage abzustimmen.
Die Gehölze sind nötigenfalls durch Pflege in der Höhe so zu begrenzen, dass sie bei Umfallen nicht die Bahnanlage und die Hochspannungsanlagen beeinträchtigen können. Die Hinweise der Bahn AG diesbezüglich sind zu beachten.

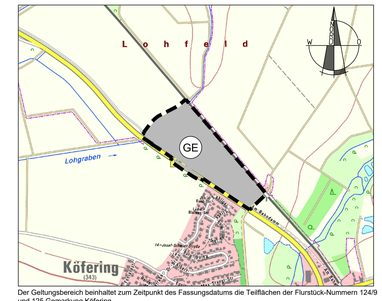
11. Altlasten
Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet nicht bekannt.
Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

12. Löschwasserversorgung
Der Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd kann als Löschwasserbereitstellung eine Entnahme von max. 48 m³/h aus dem Trinkwassernetz für die Dauer von 2 Stunden gewährleisten. Die jeweils zusätzlich benötigte individuelle Löschwasservermenge ist von den jeweiligen privaten Bauherren bzw. Eigentümern selbst zu erbringen.

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



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



Der Geltungsbereich beinhaltet zum Zeitpunkt des Fassungsdatums die Teilflächen der Flurstück-Nummern 124/9 und 125 Gemarkung Köfering.

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

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Solarpark Köfering" in ein Gewerbegebiet "Waldbreite II"

in der Fassung vom 05.08.2019

Entwurf

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. WÖHRMANN
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)