

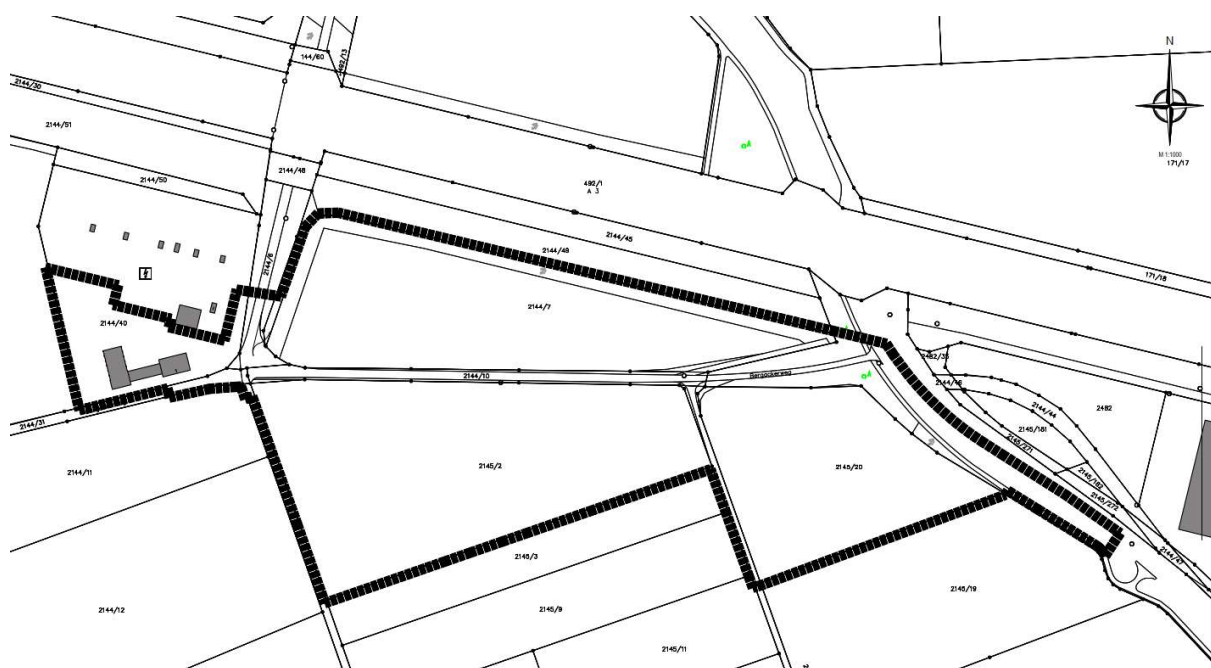


Stadt Neutraubling
Regensburger Str. 9
93073 Neutraubling

Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Neutraubling Nord“ gem. § 30 Abs. 1 BauGB


Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf
27.04.2023



Projekt-Nr.: 529221

Verfasser:

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg
T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200
www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1 Art der baulichen Nutzung	4
1.1 Art der baulichen Nutzung	4
1.1.1 Gewerbegebiet GE _E	4
1.1.2 Sonstiges Sondergebiet Energie SO _E (Biomasseheizwerk)	4
1.2 Maß der baulichen Nutzung	4
1.3 Überbaubare Grundstücksfläche	5
2 Bauweise	5
3 Abstandsflächen	5
4 Gestaltung der baulichen Anlagen	5
5 Auffüllungen und Abgrabungen	6
6 Stellplätze	6
7 Einfriedungen	6
8 Bundesautobahn BAB 3	7
8.1 Bauverbotszone	7
8.1 Werbeanlagen	7
8.2 Beleuchtung	7
9 Abwasser	8
9.1 Niederschlagswasser	8
9.2 Schmutzwasser	8
10 Schallschutz	8
11 Solarenergie	9
12 Grünordnung	9
12.1 Begrünung der Privatgrundstücke	9
12.2 Öffentliche Grünflächen	10
13 Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zum Artenschutz	11
13.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme	11
13.2 Maßnahmen zum Artenschutz	11
TEXTLICHE HINWEISE	12
1 Baugrund	12
2 Altlasten, Bodenschutz, Auffüllungen	12
3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	13
4 Vorkehrungen gegen Wassereinträge	13
5 Hinweise zur Entsorgung von Niederschlagswasser	13
6 Hinweise zur Wasserversorgung / Löschwasser	14
7 Brandschutz	14
8 Landwirtschaft	15
9 Hinweise der Autobahn GmbH, Niederlassung Südbayern	15
9.1 Lärmimmissionen	15
9.2 Bepflanzungen	15
9.3 Baugenehmigungsverfahren	15
10 Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz	15
10 Hinweise des Behindertenbeauftragten des Landkreises Regensburg	16
11 Abfallentsorgung	16

11 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen	17
12 Regenerative Energien	17
13 Hinweise der Autobahn GmbH des Bundes	17
14 Hinweise zu LKW-Stellplätzen	18

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiet GE_E

Parzellen 1-3 und 5-19: Gewerbegebiet GE_E nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Beschränkung des flächenbezogenen Schallleistungspegels (s. Ziff. 10) sowie mit Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.

Zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 1 und § 8 Abs. 2 Ziff. 1 (mit Ausnahme von Lagerplätzen) sowie nach § 8 Abs. 2 Ziff. 2 und 4 BauNVO.

Grundsätzlich ausgeschlossen sind:

- Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten
- Tankstellen
- Freiflächenphotovoltaikanlagen (PV-Anlagen auf Carport-Dächern sind zulässig)
- Hotel- und Beherbergungsbetriebe, Boardinghäuser
- Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet Energie SO_E (Biomasseheizwerk)

Parzelle 4: Sonstiges Sondergebiet Energie SO_E (Biomasseheizwerk) nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Beschränkung des flächenbezogenen Schallleistungspegels (s. Ziff. 10) sowie mit Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß: 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß: 2,4

Wandhöhe (WH) als Höchstmaß: 16 m

Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoss (RFOK) bis zur Oberkante der Attika (höchster Punkt der jeweiligen Außenwand).

Höhenlage Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse (RFOK) darf maximal 0,15 m über der bei der Grundstückszufahrt anstehenden mittleren Straßenachsenhöhe liegen. Die Höhenlage ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf m ü. NHN für RFOK und Straßenoberkante anzugeben.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb dieser Flächen sind Anlagen für Lärmschutzmaßnahmen und zur Rückhaltung bzw. zur Versickerung von Niederschlagswasser zugelassen.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2 Bauweise

Aufgrund von möglichen Gebäudelängen von über 50 m ist neben der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO zulässig.

Der seitliche Grenzabstand nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) ist einzuhalten.

3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung. In Abänderung von Artikel 6 Abs. 4 BayBO wird geregelt, dass als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe das Maß von der künftigen, fertiggestellten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gilt.

Im unmittelbaren Bereich der Autobahn sind hinsichtlich der Planung von Hochbauten und baulichen Anlagen die in der Planzeichnung dargestellten Grenzen der Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG (40 m-Bereich) und der Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG (100 m-Bereich) zu beachten.

4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Fassaden	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 Richtung Autobahn entstehen.
Dachform,	Flachdach begrünt
Dachdeckung	Die Dachflächen sind mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke (einschließlich Drainschicht) von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Flächen für notwendige technische Dachaufbauten bis zu einem Anteil von max. 10% der Dachflächen.

- Dachaufbauten** Die festgesetzte maximale Wandhöhe darf durch technische Dachaufbauten überschritten werden. Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken.
- Zulässig sind untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen oder zur Belichtung die die maximale Gebäudehöhe um maximal 3,0 m überschreiten dürfen, wenn ein Abstand zum Dachrand von mindestens 3,0 m eingehalten wird.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung bleibt davon unbenommen.

5 Auffüllungen und Abgrabungen

Aufgrund des mittleren höchsten Grundwasserstandes sind Auffüllungen bis zu 1,50 m zulässig. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 4 bis 10 sowie der südlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 11 und 12 ist in einer Tiefe von 1,0 m das ursprüngliche Geländeniveau einzuhalten; davon ausgenommen sind Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen. Entlang der Erschließungsstraßen ist das Gelände dem Niveau der angrenzenden Verkehrsanlagen anzugleichen.

Erdaufschlüsse / Baugruben mit mehr als 2,0 m Tiefe unter der ursprünglichen Geländeoberfläche unterliegen einer Einzelfallprüfung durch das Landratsamt.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden. Zertifizierte Recyclingbaustoffe dürfen gemäß des „RC-Leitfadens“ in technischen Bauwerken verwendet werden. Als Technische Bauwerke im Sinne dieses Leitfadens sind Bauweisen zu verstehen, die die Herstellung einer technischen Funkstation in, aus oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht haben (z.B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).

6 Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neutraubling in der jeweils aktuellen Fassung. Stellplätze für Pkw sind wasserdurchlässig auszubilden.

7 Einfriedungen

Einfriedungen Parzelle 1, 3-18:

Als Einfriedungen sind Zäune bis max. 2,00 m Höhe gemessen von der Oberkante des fertiggestellten Geländes bis zur Oberkante der Einfriedung zulässig. Nicht zulässig sind geschlossene Einfriedungen (Mauerwerk, sonstige Wände).

Zur Erhaltung der Durchlässigkeit für Kleintiere müssen Einfriedungen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m aufweisen. Durchgehende Sockel sind nicht zulässig.

Einfriedungen Parzelle 2:

Die Parzelle 2 ist mit einer 2,50 m hohen Einfriedung aus einem korrosionsgeschützten Stahlgitterzaun in stabiler Ausführung zu umschließen. Zusätzlich ist ein Unterkriechschutz vorzusehen. Die Tore der Hauptzufahrt und der Notausfahrt müssen in ihrer Höhe der Einfriedung entsprechen.

8 Bundesautobahn BAB 3

8.1 Bauverbotszone

Längs der Bundesautobahnen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Hochbauten meinen im fernstraßenrechtlichen Sinne alle baulichen Anlagen, welche sich ganz oder teilweise über der Erdgleiche befinden wie z.B. Beleuchtungsanlagen, Trafostationen etc.). Gemäß § 9 Abs. 1 S. 2 FStrG gilt § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 FStrG entsprechend für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfanges. Jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, sind innerhalb der 40 m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht zulässig

8.1 Werbeanlagen

Nach § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 33 Abs. 1, Satz 3 Straßenverkehrsordnung (StVO) sind Werbeanlagen, die zur Autobahn ausgerichtet sind, unzulässig. Jegliche Art von Werbung, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn (auch außerhalb der 100 m Baubeschränkungszone) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit den Bauverböten und Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG hin geprüft werden. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung sind daher dem Fernstraßen-Bundesamt anbau@fba.bund.de hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen. Das Aufstellen von Werbetafeln, die auf den Verkauf von Gewerbegrundstücken hinweisen ist unzulässig.

Konkrete Bauvorhaben in der Anbaubeschränkungszone bedürfen der Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

Werbeanlagen müssen sich in Form, Größe, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und müssen unterhalb der Attiken der Gebäude angeordnet werden. Die Bedingungen des Art. 12 Abs. 1 Nr. 12g BayBO für verfahrensfreie Werbeanlagen sind einzuhalten.

Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

8.2 Beleuchtung

Außenbeleuchtungen und auch Beleuchtungselemente, die während der Bauzeit errichtet werden, sind so anzuordnen, dass sie den Verkehrsablauf auf der A3 nicht gefährden oder beeinflussen. Jegliche

Blendwirkung des Autobahnverkehrs ist auszuschließen. Ebenso ist eine mögliche Blendung des Autobahnverkehrs durch Fahrzeuge, die sich auf dem Gelände befinden, gegebenenfalls mit geeigneten Maßnahmen, auszuschließen. Zulässig sind ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen.

9 Abwasser

9.1 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Das Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig zu versickern oder in ausreichend dimensionierten Versickerungszisternen zurückzuhalten und gedrosselt der Versickerung zuzuführen. Die Zisternen müssen mindestens auf ein Niederschlagsereignis mit 5-jährlicher Wiederkehrzeit ausgelegt sein. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Die privaten Abwasseranlagen sind zur Sicherstellung einer einwandfreien Funktion entsprechend der Entwässerungssatzung durch einen fachkundigen Dritten regelmäßig zu überprüfen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen wird über die in der Planzeichnung dargestellten Versickerungsmulden und Versickerungsflächen versickert.

9.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Die Anschlussbedingungen richten sich nach der Abwassersatzung der Stadt Neutraubling. Wasserrechtlich bzw. wasserwirtschaftlich erforderliche zusätzliche Reinigungsanlagen sind seitens des Bauherrn zu erbringen. An den Übergabestellen der Bauparzellen oder an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Kanal ist bis max. 2 m hinter der Grundstücksgrenze auf dem anzuschließenden Grundstück pro Anschluss ein Kontrollschacht zu errichten.

10 Schallschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:46591:2006-12 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

BP Fläche	LEK, tags pro m²	LEK, nachts pro m²
GEE Südwest	51	39
GEE Mitte_1	56	44
GEE_West	56	44
GEE Nordost	56	44
GEE Nord / SO Energie	59	47
GEE Nordwest	59	47

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Im Rahmen des Freistellungs- oder Genehmigungsverfahrens ist im Regelfall für jedes relevante Vorhaben gutachterlich nachzuweisen, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden. Hinweis: Ein relevantes Vorhaben liegt vor, wenn sich im Einwirkungsbereich der Anlage unter Nr. 2.2 der TA Lärm ein Immissionsort befindet (Immissionsorte gem. schalltechnischer Untersuchung vom 09.08.2022 zum Bebauungsplan).

11 Solarenergie

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Photovoltaik-Anlagen sind auch aufgeständert zulässig mit einem max. Aufstellwinkel von 40 Grad.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

12 Grünordnung

12.1 Begrünung der Privatgrundstücke

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Für die Anlage von Wiesen ist ausschließlich eine autochthone Saatgutmischung (Gräser, Blumen, Kräuter) zu verwenden. Schotterflächen sind unzulässig.

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Pflanzliste in Ziff. 12.2 zu pflanzen. Zusätzlich hat bei Parkplätzen nach jeweils 8 Stellplätzen eine Baumpflanzung gem. Pflanzliste in Ziff. 12.2 zu erfolgen. Die Stellplatzreihen sind durch einen, mindestens 1 m breiten Grünstreifen zu trennen. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Maßnahme zu erfolgen. Die Hecken und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten; ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und synthetische Düngung sind nicht zulässig.

Auf die einzuhaltenen gesetzlichen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) und anderer Gesetze wird hingewiesen.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

12.2 Öffentliche Grünflächen

An den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen sind Einzelbäume bzw. freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzarten der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen. Die Hecken und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten; ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Pflanzliste Bäume		Pflanzliste Sträucher	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Cornus mas	Kornellkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Betula pendula	Hängebirke	Crataegus laevigata	Zweigfelliger Weißdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Quercus robur	Stieleiche	Coryllus avellana	Hasel
Sorbus aria	Mehlbeere	Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche	Prunus spinosa	Schlehe
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	Rosa canina	Hundsrose
Tilia cordata	Winter-Linde	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Virburnum lantana	Wolliger Schneeball
Weitere Arten können von der zuständigen Naturschutzbehörde des Landratsamts zugelassen werden.			
Mindestpflanzqualität Einzelbaum:		1. Ordnung: Hochstamm mit Stammumfang 16 - 18 cm. 2./3. Ordnung Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm	
Mindestpflanzqualität flächige Pflanzungen:		Heister, 200 bis 250 cm Höhe Sträucher, 100 bis 150 cm Höhe	

Bei straßennahen Pflanzungen ist bei der Gehölzauswahl die GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) zu beachten. Es sind ausschließlich Laubbäume mit natürlicher Wuchsform zulässig. Bei der Auswahl der Bäume und Sträucher sind klimaresiliente Arten zu bevorzugen.

Die Restflächen sind als Wiesenfläche mit regionalem Saatgut anzulegen und durch 1-2 malige Mahd im Jahr zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

13 Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zum Artenschutz

13.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Es gelten die Darstellungen und textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung, Teil I, Kapitel 3.

Die ermittelte Ausgleichsfläche beträgt 33.964 m². Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Neutraubling.

13.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Vor der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass sich keine Bodenbrüter auf der Fläche befinden.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen auf privaten und öffentlichen Flächen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

TEXTLICHE HINWEISE

1 Baugrund

Für die Erschließung des Baugebietes wurde eine Baugrunduntersuchung¹ durchgeführt. Den privaten Bauherren wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen des jeweiligen Baugrundstückes durchführen zu lassen.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. 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. Bei einer Umleitung des Grundwassers ist vorab beim Landratsamt Regensburg eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. Art. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion BayWG bzw. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) einzuholen.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ ist zu beachten.

Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zum Schutz vor Erosion und um Qualitätsverlusten vorzubeugen zu begrünen.

Darüber hinaus sind die Publikationen des Landesamtes für Umwelt zum vorsorgenden Bodenschutz unter <https://www.lfu.bayern.de/bodenpublikationen/bodenschutz/index.htm> zu beachten.

Nach dem Energie-Atlas Bayern befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, in dem die Nutzung von Geothermie aus hydrogeologischer, geologischer bzw. wasserwirtschaftlicher Sicht als kritisch bzw. als nicht möglich bewertet wird. Auf die grundsätzliche Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

2 Altlasten, Bodenschutz, Auffüllungen

Im Plangebiet liegen gem. Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG (Bay. Bodenschutzgesetz)).

Falls aufgefüllten Bereiche überbaut werden, ist ein gefähderungsfreier Pfad Boden-Grundwasser sicherzustellen, andererseits ist bei Aushub eine fachgerechte Entsorgung zu gewährleisten. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Die Böden wurden bis in eine Tiefe von 3,0 m sondiert und Kampfmittel beräumt.²

¹ Baugrunduntersuchung Erweiterung Geltungsbereich GE Nord – BA 1, Neutraubling, IFB Eigenschenk GmbH, 31.10.2022

² Kampfmittleräumung Neutraubling, Fl.Nr. 2144/7, Semmler Munitionsbergungs GmbH, 31.01.2023.

3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen; das Grundwasser ist aufgrund der anstehenden Schotter- und Kiesschichten nur gering geschützt.

Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen des § 62 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) sowie des BayWG (Bayerisches Wassergesetz) zu berücksichtigen. Außerdem ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) 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.

Bei der Verfüllung von Erdaufschlüssen (z.B. Leitungsräben, Hinterfüllungen) ist die Verwendung von Recyclingbaustoffen nicht zulässig.

4 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Aufgrund der hydrologischen Situation ist im gesamten Planungsgebiet mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Es wird empfohlen beim Bau von Unterkellerungen notwendige Vorkehrungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gegen drückendes Wasser zu treffen sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über Gelände- und Straßenoberkante zu legen.

Die DIN 18195 und DIN 18533 Bauwerksabdichtungen sowie die DIN 1986-100 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 100 sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 37 WHG auf den Grundstücken keine Geländeänderungen vorgenommen werden dürfen, die den natürlichen Ablauf wild abfließenden Wassers zu Ungunsten der Grundstücksnachbarn verändern.

5 Hinweise zur Entsorgung von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass weder Niederschlagswasser noch wild abfließendes Wasser zum Nachteil anderer Grundstücke ab- oder umgeleitet werden darf. Der Bauherr ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sollten Zufahrten und sonstige befestigte Wege oder Flächen soweit technisch möglich mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet werden. Bei der Anlage von wasserdurchlässigen Verkehrsflächen sind die Anforderungen des Merkblatts für versickerungsfähige Verkehrsflächen (MVV) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu berücksichtigen.

Eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser wird ausdrücklich empfohlen.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung wird auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6 hingewiesen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz

und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen. Dabei sind die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem 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" zu beachten.

Die Sickerfähigkeit des Untergrunds ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) zu ermitteln. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 ein Grundwasserstand von mindestens 1,0 m zwischen der Sohle der Versickerung und dem mittleren höchsten Grundwasserstand notwendig.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen sowie alle Arbeiten daran nur durch fachlich geeignete Unternehmen ausgeführt werden dürfen. Eine regelmäßige Überprüfung der privaten Entwässerungsanlage ist durch eine fachlich geeignete Firma durchzuführen.

6 Hinweise zur Wasserversorgung / Löschwasser

Bezüglich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird auf die Beachtung der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie auf die Ausbildung und Kennzeichnung der Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen usw.) gemäß den „Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr“ in der Fassung vom Februar 2007 hingewiesen.

Die Stadt Neutraubling stellt im Plangebiet die Versorgung mit Trinkwasser über das vorhandene Leitungsnetz sicher, es kann eine Löschwassermenge von 48 m³ / h für die Dauer von 2 Stunden bereitgestellt werden.

Entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist für das Vorhaben eine Löschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden ausreichend.

7 Brandschutz

Im Rahmen der Erschließung wird eine Löschwasserversorgung als Grundversorgung mit einer Löschwassermenge von 48 m³/h hergestellt.

Für die einzelnen Bauvorhaben ist bei einem übersteigenden Bedarf eine Löschwasservorhaltung entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und den sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen auf dem Grundstück und auf Kosten der jeweiligen Eigentümer zu gewährleisten.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist das Bauvorhaben bezüglich des notwendigen Objektschutzes mit den Fachbehörden des Brandschutzes, den Versorgungsunternehmen und der zuständigen Feuerwehr abzustimmen.

Bei Betrieben mit Gefahrgütern oder erhöhten brandschutztechnischen Risiken sind beim Genehmigungsverfahren entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers (Löschwasserrückhaltung) nachzuweisen.

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der gültigen Bayerischen Bauordnung (BayBO) und die Industriebaurichtlinie zu beachten. Alle Feuerwehrezufahrten und Feuerwehrarbeitsflächen müssen der DIN 14090 entsprechen.

Die Ausführung und die Standorte der Hydranten sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

8 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Zufahrtsmöglichkeit für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist jederzeit zu gewährleisten. Im Baugebiet ist auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen.

9 Hinweise der Autobahn GmbH, Niederlassung Südbayern

9.1 Lärmimmissionen

Die Autobahn GmbH, Niederlassung Südbayern, Außenstelle Regensburg weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans von Lärmimmissionen infolge des Autobahnverkehrs betroffen ist. Für Lärmmaßnahmen können keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

9.2 Bepflanzungen

Zwischen dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn A3 und der Anpflanzung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser ~ 8 cm (ab 1 m Höhe) muss ein Abstand von mindestens 12 m eingehalten werden. Ferner wird auf die Allgemeine Verkehrssicherungspflicht gemäß § 823 BGB hingewiesen. Danach ist jeder Besitzer eines Grundstückes, das an eine öffentliche Straße grenzt, verpflichtet, schädliche Einwirkungen die vom Grundstück ausgehen und den Straßenverkehr gefährden zu vermeiden.

9.3 Baugenehmigungsverfahren

Baugenehmigungsverfahren innerhalb der Baubeschränkungszone sind der Autobahn GmbH, Niederlassung Südbayern, Außenstelle Regensburg zur Genehmigung vorzulegen.

10 Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz

Aufgrund der Denkmaldichte im Umfeld des Plangebiets können innerhalb des Plangebiets Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass Bodendenkmäler gem. Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das

Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Das Bayerische Landesamt weist auf folgende Nebenbestimmungen hin:

1. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
2. 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.
3. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller 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. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008, http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
4. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
5. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
6. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen 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.

10 Hinweise des Behindertenbeauftragten des Landkreises Regensburg

Die Verpflichtung zum behindertengerechten bzw. barrierefreien Bauen ergibt sich aus dem Art. 4 und Art. 10 des BayBGG (Bayerisches Behindertengleichstellungsgesetz) und dem Art. 48 der BayBO. Die sich daraus ergebenden Anforderungen sollten in den jeweiligen Ausführungsplanungen berücksichtigt werden.

11 Abfallentsorgung

Auf die Vorgaben hinsichtlich des Befahrens von Privatgrundstücken mit Entsorgungsfahrzeugen wird verwiesen.

Es wird empfohlen, ggf. bei den privaten Grundstücken bzw. an deren anfahrbaren Grenzen geeignete Stellflächen für die Abfallbehälter/Abfälle zur Entleerung/Abholung vorzusehen.

11 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen

Die DC-Freischaltstelle sollte sich möglichst nahe am Photovoltaikmodul befinden und sicher zugänglich sein. Ebenso sollte die AC-Sicherung leicht zugänglich sein. Die Technik der Anlage (Wechselrichter u.a.) sollte sich nicht im ungeschützten Dachraum befinden. Vor und nach dem Wechselrichter sollte eine Freischaltstelle installiert werden. Die DC-Kabel sollten in feuerbeständigen Kabelkanälen verlegt werden. Anlagenteile, die nach Entfernen der AC-Hauptsicherung noch unter Spannung stehen, sind zu kennzeichnen.

Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

12 Regenerative Energien

Zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung sind neben Solaranlagen auch Geothermie zulässig. Die Nutzung von Erdwärmesonden ist gemäß Energieatlas Bayern möglich. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

13 Hinweise der Autobahn GmbH des Bundes

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 5 FStrG bedürfen bauliche Anlagen, die längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, / erheblich geändert oder / anders genutzt werden sollen und keiner Baugenehmigung oder Genehmigung nach anderen Vorschriften bedürfen, der Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes.

In diesem Zusammenhang wird bereits zu diesem Zeitpunkt darauf hingewiesen, dass eine Zustimmung bzw. Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes in einem etwaigen (Bau-)Genehmigungsverfahren zu geplanten Vorhaben nur erfolgen kann, wenn keine Belange des § 9 Abs. 3 FStrG entgegenstehen, insbesondere keine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs für die Verkehrsteilnehmer der BAB A 3 besteht.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverordnung (StVO) i. V. m. § 46 Abs. 2a StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Es wird auf die Bestimmungen des allgemeinen Rundschreibens Straßenbau 32/2001, insbesondere auf Punkt 3.4.1, verwiesen. Des Weiteren wird nachfolgend auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 21.09.06 – 4 C 9.05 hingewiesen:

„Festsetzungen eines Bebauungsplanes können für Werbeanlagen nicht in gleichem Maße wie für sonstige bauliche Anlagen gewährleisten, dass die Anlage die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesfernstraße nicht beeinträchtigt. Werbeanlagen sind anders als sonstige bauliche Anlagen darauf gerichtet, die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer auf sich zu ziehen. Ob sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen, hängt nicht nur von dem Ort ihrer Aufstellung und ihrer Größe, sondern in weit stärkerem Maße als bei sonstigen baulichen Anlagen von ihrer jeweiligen optischen Gestaltung ab. Der Plangeber kann die möglichen Gestaltungen einer Werbeanlage nur schwer vorhersehen und typisieren. Soweit die optische Gestaltung einer Werbeanlage nicht städtebaulich relevant ist, kann sie zudem nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplans sein. Anlagen der Außenwerbung, die – wie z.B. Beschriftungen und Bemalungen einer Hauswand – nicht bauliche Anlagen im Sinne des § 29 Abs. 1 Baugesetzbuch sind, können von vornherein nicht Gegenstand von Festsetzungen eines Bebauungsplans sein.“

Insoweit bedürfen Werbeanlagen einer gesonderten Beurteilung in einem separaten Verfahren.

Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Für die Errichtung von Zäunen geht § 11 FStrG als „lex specialis“ den anbaurechtlichen Genehmigungs- und Zustimmungsvorbehalten vor (vgl. Kommentierung Marschall, Bundesstraßenverkehrsgesetz, 2011, zu § 11 FStrG S. 335/336 Rnd.nr. 3). Die Zaunerrichtung bedarf demgemäß zwar keiner anbaurechtlichen Genehmigung nach § 9 FStrG des Fernstraßen-Bundesamtes, ungeachtet dessen darf es gemäß § 11 Abs. 2 FStrG durch das Vorhaben aber nicht zu einer (konkreten) Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn kommen. Der Autobahn GmbH des Bundes steht gemäß § 11 Abs. 2 FStrG das Recht zu, vorhandene Anlagen im Sinne dieses Absatzes zu beseitigen, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall. Massive Einfriedungen sind Hochbauten im Sinne von § 9 Absatz 1 FStrG und sind in der Anbauverbotszone nicht zulässig.

Oberflächenwasser oder Abwasser dürfen weder dem Straßeneigentum der Autobahn noch den Entwässerungseinrichtungen der Autobahn mittelbar oder unmittelbar zugeführt werden.

Der Geltungsbereich ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur BAB A 3 erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden. Gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen.

Beleuchtungsanlagen sind so zu positionieren und gestalten, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn ausgeschlossen ist.

14 Hinweise zu LKW-Stellplätzen

Die Gewerbebetriebe haben auf Ihren Grundstücken ausreichend Stellplätze für LKW vorzusehen. Ein Abstellen von LKW im öffentlichen Raum ist nicht zulässig.