

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung).

2. Art der baulichen Nutzung

② 2.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2.1.1 Zulässig sind:

a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche

b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

2.1.2 Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind: a) Anlagen für sportliche Zwecke,

b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, c) Vergnügungsstätten.

2.2 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

d) Betriebsleiterwohnungen

(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und

forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. (2) Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden

Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,

. sonstige Wohngebäude

4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 6. sonstige Gewerbebetriebe,

7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale,

gesundheitliche und sportliche Zwecke, 8. Gartenbaubetriebe

3. Maß der baulichen Nutzung

RZ = 0,8 3.1 Die maximale zulässige Grundflächenzahl für das GE und das HT MD wird mit 0,8 festgesetzt 3.2 Die maximale zulässige Geschoßflächenzahl im GE wird mit 1,6 festgesetzt

6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

FZ = (1,0) Die maximale zulässige Geschoßflächenzahl im $MI \in MD$ wird mit 1,0 festgesetzt 3.3 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im GE sowie im HI MD wird mit

4. Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen

max. 2 Vollgeschossen festgesetzt

4.1 Baugrenze

4.2 Es gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

4.3 Es sind ausschließlich Einzelhäuser im H MD zulässig.

4.4 Stellplätze, Garagen, Carports i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In einem Abstand von 8,00 m gemessen von der aspahltierten Fahrbahnkante ist eine Bebauung ausgeschlossen.

4.5 Es gelten die Abstandsflächen It. BayBO.

5. Baugestaltung Hauptgebäude

längste Straßenbegrenzungslinie.

5.1 Fertige Fußbodenoberkante bzw. maximale Gebäudeoberkante

5.1.1 Die FOK wird mit mindestens 0,30 m unter/über der zugehörigen Verkehrsflächenanschnittshöhe festgelegt. Bemessungspunkt ist jeweils die Oberkante der Fahrbahndecke in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks in der Mitte der Fahrbahn. Bei Eckgrundstücken beziehen sich die angegebenen Bezugshöhen auf die

5.1.2 Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

5.1.3 Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, etc.) ist eine Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 4,0 m auf max. 20 % der Dachfläche je Baukörper

5.2 Folgende maximale Gebäudehöhen mit Berücksichtigung des jeweiligen unteren Bezugspunkts bzw. des oberen Bezugspunkts sind nicht zu

überschreiten Bereich GE: Bereich MI MD:

max. Gebäudehöhe 8,50 m ab FOK WH max. 6,50 m, gemessen ab OK FFB EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite (für Hauptgebäude)

5.3 Folgende Dachformen sind im Bereich HT MD zulässig:

- Satteldach, Walmdach, Zeltdach mit Dachneigungen zwischen 24 – 32°

 Pultdach mit Dachneigung zwischen 3 – 22°, eine Begrünung ist zulässig - Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 60 cm, am Ortgang bis maximal 30 cm möglich.

Folgende Dachformen sind im Bereich GE zulässig: Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 38°

Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 3° und 20°

Flachdach

Zeltdach

Sheddach

Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonnenlicht, zulässig.

5.4 Die Dacheindeckungen sind im Farbspektrum rot, rotbraun, braun und anthrazit sowie dunkel- und hellgrau zulässig. (Indach-)PV-Anlagen sind Pult- und Flachdächer sind nur mit Dachbegrünung, ggf. kombiniert mit

5.5 Fassaden

5.5.1 Die Gebäudefassaden sind zur Einbindung in das Ortsbild mit einer Putzfassade zu versehen. Ebenso zulässig ist eine Verschalungen mit Holz oder eine vollflächige Verkleidung der Fassade mit Fassadenplatten aus Faserzement in gedeckten Farben.

5.5.2 Bei mehr als 30 m² fensterloser Fassadenfläche ist eine Fassadenbegrünung zum Schutz der Fassade vor Verwitterung und zur Unterstützung der Begrünung des Baugebietes ist in Richtung KEH 1 und KHE 2 anzubringen. Es können alle Arten von Kletterpflanzen verwendet werden. Bei Schlingern und Rankern sind geeignete Kletterhilfen vorzusehen.

Garagen/Carports/Nebengebäude

Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

6.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. 6.2 Die Bezugspunkte wie unter 5.1 Hauptgebäude gelten hier unverändert

6.3 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im GE sowie im MI MD wird mit 1 Vollgeschossen festgesetzt, die Anordnung hat oberirdisch zu erfolgen. 6.4 WH max. 3,50 m, (gleiche Messung wie bei Hauptgebäuden) – nur für

6.5 Stellplätze sind entsprechend der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung nachzuweisen.

6.6 Dachform und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Pult- und Flachdächer sind nur mit Dachbegrünung zulässig. 6.7 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie

7. Werbeanlagen

7.1 Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig. 7.2 Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche je Gebäude darf maximal 1,5 m² betragen.

7.3 Elektrische Wechselwerbeanlagen sind ausgeschlossen.

7.4 Werbeanlagen dürfen in der Zeit zwischen 22 Uhr und 5 Uhr nicht beleuchtet werden.

7.5 Fahnenmasten sind nicht zulässig.

7.6 Die Errichtung von bis zu 3 Werbepylonen im Geltungsbereich ist zulässig. Die Grundfläche hierfür ist auf 1,5 x 2,5 m begrenzt, die Höhe auf 4,50 m

8. Verkehrsflächen

8.1 Öffentliche Verkehrsfläche. 8.2 Die Erschließung des GE erfolgt über eine neu zu errichtende Zufahrtsstraße mit einer Breite von mind. 6,50 m. Ausbau entsprechend Norm als Feuerwehrzufahrt. Einfriedungen längs der dargestellten Erschließungsstraße sind mit Abstand > 0,5 m zum Straßenverkehrsraum zu

8.3 Einfahrtsbereich im H MD und GE Zufahrten in den Geltungsbereich sind ausschließlich in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

8.4 Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegen stehen.

9. Einfriedungen

9.1 Einfriedungen sind nur im Mischgebiet Dorfgebiet bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. An Sichtfeldern und Straßeneinmündungen darf die Höhe nicht mehr als 0.80 m über der Oberkante des Bordsteins der Straße betragen.

9.2 Die Errichtung von Zaunsockeln ist nicht zulässig. Zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun ist ein Abstand von mindestens 12 cm einzuhalten. Der Zaunverlauf ist dem Gelände anzupassen.

9.3 Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen) oder blickdichte Zaunelemente als Einfriedung sind nicht zulässig. Als Einfriedung sind ausschließlich Holz- und Metallzäune zugelassen. Sie dürfen nicht blickdicht sein. Zulässig sind Gabionenwände innerhalb der Baugrenze als Sichtschutzwände an Terrassen und als gestalterische Elemente. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zugelassen.

10. Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen

10.1 Für die Außen- und Straßenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abzuschirmen. Als Leuchtmittel sind z.B. LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.

11. Führung von Leitungen

11.1 Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist ausgeschlossen.

12. Grünordnung, Natur und Landschaft

alternativ als Rasenfläche anzusähen. 12.2 Zu erhaltende Bäume. Bei Ausfall sind diese in der darauf folgenden

12.1 Private Grünflächen sind zu bepflanzen mit Arten laut Artenlisten oder

Pflanzperiode durch einen standortgerechten Baum It. Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Pflanzgröße mind. 16-18 cm Stammumfang als Hochstamm 12.3 Im Bereich H MD zu pflanzende Bäume: In den betroffenen Parzellen ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer und standortgerechter Laubbaum mind. 2. Ordnung zu pflanzen. Der Standort ist nicht verbindlich vorgeschrieben, jedoch muss die Zuordnung zu den jeweiliger Parzellen sowie die Zahl erhalten bleiben. Pflanzgualität und Arten It. Pflanzliste

12.4 Sonstige zu pflanzende Bäume zur Durchgrünung: An den markierten Standorten ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum mind. 2. Ordnung zu pflanzen. Der Standort kann geringfügig varrieren, jedoch ist die räumliche Zuordnung zu erhalten. Pflanzqualität und Arten lt. Pflanzliste 2.

12.5 Nicht überbaubare private Grundstücksfächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" und Kunstrasenflächen sind entsprechend Art. 7 BayBO nicht

12.6 Artenliste Grünordnung

Artenliste 1: Dabei sind autochthone Gehölze des Vorkommengebietes 5.2

"Schwäbische und Fränkische Alb" zu verwenden mit der Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 xv., m.Db., StU 16-18 cm Amelanchier arborea 'Robin Hill' Baum-Felsenbirne Feld-Ahorn 'Elsriik Acer campestre 'Elsrijk' Alnus x spaethii Purpur-Erle Pyramiden-Hainbuche Carpinus betulus 'Fastigiata'

Carpinus betulus 'Lucas' Säulen-Hainbuche 'Lucas' Corylus colurna Türkische Baumhasel Gleditsia triacanthos 'Skyline' Gleditschie 'Skyline' Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' Amberbaum 'Worplesdon' Ostrya carpinifolia Hopfenbuche Prunus avium 'Plena' Gefülltblühende Vogelkirsche

Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt' Prunus padus 'Schloss Tiefurt' Sorbus aria 'Magnifica' Mehlbeere 'Magnifica' Schwedische Mehlbeere 'Brouwers' Sorbus intermedia 'Brouwers' Sorbus thuringiaca 'Fastigiata' Thüringische Mehlbeere Tilia cordata 'Greenspire' Winter-Linde 'Greenspire' Tilia cordata 'Rancho' - Kleinkronige Winter-Linde 'Rancho'

Artenliste 2:

Tilia tomentosa 'Szeleste'

Gem. Prunn, Fl Nr. 140/1.

Dabei sind autochthone Gehölze des Vorkommengebietes 5.2 "Schwäbische und Fränkische Alb" zu verwenden mit der Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 xv., m.D., StU 14-16 cm,

Ungarische Silber-Linde

gebietseigen Vogel-Kirsche Acer campestre Feld-Ahorn Prunus avium Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Sorbus aucuparia Eberesche Carpinus betulus Hainbuche Sorbus domestica Speierling Walnuss Tilia cordata Winter-Linde Juglans regia Malus sylvestris Holz-Apfel

12.7 Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen: Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Thujen und Scheinzypressen oder buntlaubige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißlaubig).

12.8 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

12.9 Verwendung von Regio - Saatgut Bei der Ansaat der Grünlandflachen und der Ausgleichsfläche ist Regio -Saatgut (Ursprungsgebiet 14 Fränkische Alb) zu verwenden

12.10 Ökologische Ausgleichsfläche: Der Ausgleichsbedarf wurde gemäß des Leitfadens `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft', 2021 ermittelt. Ein Teil des notwendigen Ausgleichs wird auf internen Flächen im Geltungsbereich des Bereiches MI MD erbracht. externe Ausgleichsfläche: Abbuchung von Ökokontofläche der Stadt Riedenburg

Es ist ein Ausgleichsumfang von ca. 23831 WP durchzuführen/abzubuchen. Eine Beschreibung der Maßnahme erfolgt in der beiliegenden Begründung.

13. Artenschutz

13.1 Vermeisungsmaßnahmen

aV 1: Gehölzentfernung, -rückschnitt und -schutz Zum Schutz der gehölzbewohnenden Tiere erfolgt Entfernung und Rückschnitt nur außer-halb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit, also zwischen 01.10. und 28./29.02. (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Die an den Südwestrand des Geltungsbereiches angrenzenden Gehölze (Flnr. 68/1, Gem. Thann) sowie die Vogelkirsche (Flnr. 35/3, Gem. Thann), dürfen nicht beein-trächtigt werden. Sie sind während der Bauphase mit einem ortsfesten Baumschutz- oder Lattenzaun gemäß DIN 18920 zu schützen.

aV 2: Beginn der Baumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit Um erhebliche Störungen während der Vogelbrutsaison zu vermeiden, sind die Baumaßnahmen zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. zu beginnen. Sollten sie über den 01.03. hinaus andauern, so sind sie kontinuierlich ohne längere Pausen fortzusetzen.

aV 3: Einfriedungen durch barrierefreie Zäune

Um die Passierbarkeit und Durchgängigkeit für Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger, Niederwild und Jungvögel gewährleisten zu können, dürfen keine Sockelzäune verwendet werden. Der Mindestabstand des Zaunes zum Boden soll 15 cm nicht unterschreiten.

aV 4: Insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen. Für die Außenbeleuchtung wird ein insektenfreundliches Licht verwendet. Damit wird erreicht, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angelockt wird, so dass die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung verringert wird. Auf diese Weise wird das Nahrungsangebot vor allem für Fle-dermäuse und Vögel nicht wesentlich beeinträchtigt.

aV 5: Schutzmaßnahmen vor Vogelschlag Bei der Gestaltung von Fassaden bzw. Fenstern ist auf Bauweisen zu achten, die das Risiko für den Anflug von Vögeln an Glasscheiben möglichst niedrig halten. Der Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht"

aV 6: Begrünung des Dorfgebietes

In der als Dorfgebiet ausgewiesenen Fläche sind insgesamt drei Bäume zu pflanzen. Es sind Gehölze aus der Tabelle 5 (Großbäume oder Mittelgroße Bäume) zu verwenden, die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m. B., 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume zulässig, dann werden alte bewährte Sorten als Hochstamm, Stammumfang mind. 10 – 12 cm verwendet.

Herstellung und Pflege: Bei den Gehölzpflanzungen ist zwingend eine Anwuchspflege (Wässern, Mulchen) und ein Verbissschutz erforderlich (bzw. Manschetten bei Hochstamm-Pflanzungen). Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauer-haft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Nicht überbaubare private Grundstücksflächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Stein- oder Schottergärten sind entsprechend Art. 7 BayBO nicht zulässig.

aV 7: Gestaltung der Grünflächen

In der ausgewiesenen Fläche als Grünfläche (vgl. Abbildung 10, grüne Fläche) entlang der Kreisstraßen KEH 1 und KEH 2 sind artenreiche Hochstaudensäume (BNT-Code: K132) zu entwickeln und zu pflegen. Die Grünfläche befindet sich vollständig innerhalb von Anbauverbotszonen nach Art. 23 BayStrWG.

13.2 CEF-Maßnahme:

CEF 1: Ausbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse Im Geltungsbereich befindet sich fünf Kultur-Apfelbäume, die durch das Vorhaben entfernt werden. In diesen fünf Bäumen wurden Habitatstrukturen wie Baumhöhlen oder Rindenspalten festgestellt, die potenzielle Ruhe und Fortpflanzungsstätten für Fledermäuse und Brutvögel darstellen. Daher werden zehn Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter, sowie fünf weitere für Fledermäuse fachgerecht in Bäumen der Gemarkung Thann angebracht. Die genaue Lage ist noch festzusetzen.

Die Spezifikationen sind aus Tabelle folgend zu ersehen:

Tabelle 6: Spezifikationen der auszubringenden Brutvogel-Nisthilfen. Anzahl Spezifikation Nistkästen mit ovalem Flugloch (30 mm x 45 mm, hochoval)

Nistkästen mit rundem Flugloch (48 mm)

Nistkästen mit rundem Flugloch (32 mm) Fledermausspaltenkästen nach Dr. Nagel Das Anbringen erfolgt vor Baubeginn. Die Nisthilfen sind von fachkundigem Personal einmal jährlich zwischen dem 01.10. und vor dem 01.03. zu

kontrollieren und ggf. zu säubern. Defekte Nistkästen sind durch neue zu

14. Gestaltung des Geländes 14.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist möglichst zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen.

> 14.2 Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 1,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände, oder bis auf Höhe der Straßenoberkante zulässig. Bei Aufschüttungen mit Materialien sind die bodenschutzrechtlichen und / oder abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

14.3 Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder -verunreinigungen, sind zu vermeiden. Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser

14.4 Dem Bauantrag ist auch in Fällen Genehmigungs-Freistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen.

15. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses

auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.

15.1 Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser bzw. Entwässerungsmulden Ausgestaltung (möglichst naturnah) Dimensionierung entsprechend Erfordernis im Rahmen Erschließungsplanung. Gegebenenfalls ist es notwendig, größere Flächenanteile für die Rückhaltung vorzusehen, die Signatur stellt keine quanitative Darstellung dar

15.2 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).

15.3 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird. 15.3 Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. Es muss mit Hang-/Schichtwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen. Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass

alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder

15.4 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser Zur Pufferung von abzuleitendem Oberflächenwasser ist ein Rückhaltebecken dargestellten Bereich vorzusehen. Das Becken ist im Rahmen der chließungsplanung zu dimensionieren und der mögliche Drosselabfluss zu stimmen sowie nachzuweisen. Die Ableitung des Drosselabflusses erfolgt in Richtung Nordosten über einen in entsprechender Dimensionierung zu errichtenden Regenwasserkanal in der vorhanden Straße. Die Einleitung in das vorhandene öffentliche Entwässerungssystem erfolgt im Bereich von Flnr. 47.

16. Immissionsschutz

anderweitig geschützt sein müssen.

TA Lärm Punkt 3.2.1 in Ansatz gebracht.

16.1 Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Gerucȟs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung -Verkehrslärm aus dem landwirtscháftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Ühr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

16.2 Ein Entschädigungsanspruch gegen den Baulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden. 16.3 Es gelten die Immissionsrichtwerte aus der TA-Lärm für Gewerbegebiete 9.

(tags: 65 dB(A): nachts: 50 dB(A)). 16.4 Zulässige Schallemissionen Durch bestehende Betriebe in Nähe der maßgeblichen Immissionsorte kann davon ausgegangen werden, dass eine Vorbelastung durch Gewerbelärm in

ewissem Umfang besteht. Dies wurde mit einem Abschlag von -6 dB(A) nach

16.5 Zulässig sind Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 79 "Thann Steinbichel" und hier auf den Teilfläche 1 bis 4, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Grundstücksgrenzen) abgestrahlte Schallleistung die missionskontingente LEK nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der olgenden Tabelle weder tags (06:00 –22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

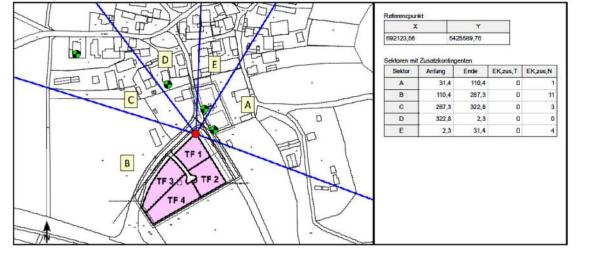
Lärmkontinge	ente LEK	Tag/Nach	t pro m² in	dB(A),	
ermittelt nach DIN 45691	und Zusat	zkontinge	ente nach	Richtung	gssektoren
Teilfläche	Kontingent		Sektor	Zusatzkontingent	
	Tag	Nacht	Sektor	Tag	Nacht
TF 1	65	46	Α	0	1
TF 2	65	47	В	0	11
TF 3	65	47	С	0	3
TF 4	65	60	D	0	0
			Е	0	4

Sektor	Anfang	Ende
Α	31,4	110,4
В	110,4	287,3
С	287,3	322,8
D	322,8	2,3
E	2,3	31,4

Die Gradeinteilung erfolgt in Altgrad (Vollkreis = 360°; Norden = 0/360°, Osten = 90°, Süden = 180°, Westen = 270°). Die Sektoren verlaufen im Uhrzeigersinn.

Referenzpunkt UTM32	X	Y
Koordinaten	692123,56	5425589,76

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) LEK,i durch LEK,i,j zu ersetzen ist.
Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flä-chenschallquellen mit dem Umgriff gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplans Nr. 79 "Thann Steinbichel") nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM, a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von f=500 Hz gerechnet.



16.6 Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so Riedenburg, den ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten erge Immissionskontingente. Die Regelung der Summation gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

16.7 Gebäude müssen gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen.

der jeweilige Bauwerber verpflichtet, die zusätzlich erforderliche Löschwassermenge auf seiner Bauparzelle vorzuhalten.

16.8 Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleiterwohngebäude sind nicht zulässig. 17. Löschwasser 17.1 Sollte durch die Bebauung mit mittlerer oder hoher Gefahr der Brandausbreitung oder z.B. durch die besondere Brandlast eines Betriebes eine größere Löschwassermenge als 96 m3/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich sein, so ist

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen mit Vermessungspunkten bestehende Flurstücksnummer

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Höhenlinien Bestandsgelände

Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße vom 15 m wurde durch Absprache 8 m verringert

Sichtdreiecke; Schenkellänge 70m auf Grund der zulässigen Geschwindigkeit von 50km/h der bevorrechtigten Kraftfahrzeuge Ortsdurchfahrtsgrenze

Elektrizität

Schotterweg neu / verlegt

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand: 2025

1. Die für den Einzelbetrieb notwendigen Stellplätze sind gem. der jeweils aktuellsten Fassung der Garagen- und Stellplatzverordnung mit dem Bauantrag nachzuweisen. Bodendenkmalpflege: Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet

Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Baverischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG). Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials müssen nachgewiesen werden können. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu

oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler

befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder

Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser

4. Sollten bei den Bauarbeiten altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen. Duldungspflichten: Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Kreisstraße wegen Lärm und anderen von der Kreisstraße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden. Bei der Bewirtschaftung der an den Planungsbereich angrenzenden forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach guter forstwirtschaftlicher und fachlicher

Praxis können Emissionen auftreten. Diese sind vom jeweiligen Besitzer,

Pächter oder Mieter der Liegenschaft hinzunehmen, ohne dass daraus

Ansprüche erhoben werden können. Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsordnung sei an dieser Stelle verwiesen). 7. Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden

Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG). Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. Hang-/ Schichtwasser kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune,

Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem

Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden,

wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso

wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze

errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe

überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen

im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

10. Der Verkehr darf durch Gewerbegebiet nicht behindert werden. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dürfen zu keiner Zeit eingeschränkt werden. 11. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und

Erdfallen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagerndem Hohlraume, sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei

den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden,

so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu

12. Hinweis zum Immissionschutz:

12.1 Maßgebliche und relevante Immissionsorte im Umfeld des Bebauungsplans sind bereits durch Gewerbelärm vorbelastet. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend

12.2 Bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen kann von der Genehmigungsbehörde der Nachweis gefordert werden, dass die festgesetzten Emis-sionskontingente eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbrei-tungsberehaltnisse der vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen. Die Berechpungen müssen von den gemäß Schallausbreizu führen. Die Berechnungen müssen dann gemäß § 12 BauVorlV den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

12.3 Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.

Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen

12.4 Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

12.5 Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Stadt Riedenburg – Sankt Anna-Platz – 93339 Riedenburg zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungplans beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom hat mit Anschreiben vom unter Fristsetzung bis stattgefunden.

Zeit vom bis beteiligt. 5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde

6. Die Stadt Riedenburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom .. den Bebauung- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom

Geheft Begründung mit Seiten. Ausgefertigt:

Riedenburg , den

7. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus dem vorliegenden Planteil sowie einem

(Siegel)

(Siegel)

(Siegel) Bürgermeister Thomas Zehetbauer 8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am . gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen

Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Riedenburg, den

Bürgermeister Thomas Zehetbauer

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Nr. 79 "Thann Steinbichel"

Sankt-Anna-Platz, 93339 Riedenburg Landkreis Kelheim



Planverfasser

NEIDL + NEIDL

Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet

Technische Anlagen und Aggregate sollten im Bereich von Gebäuden situiert werden, die dem nächstgelegenen Immissionsort abgewandt sind.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom .. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der

öffentlich ausgelegt.

Bürgermeister Thomas Zehetbauer

mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die

Für die Planung: Sulzbach-Rosenberg, den .

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN



Vorentwurf: 20.02.2025 Entwurf: 25.09.2025 Endfassung:

Partnerschaft mbB Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg Telefon: +49(0)9661/1047-0

Mail: info@neidl.de//Homepage: neidl.de

Stadt Riedenburg

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner