

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Gewerbegebiet „Lengenfeld“

Textliche Festsetzungen mit Hinweisen
(Teil B und Teil C)



Stadt Velburg
1. Bürgermeister Christian Schmid
Hinterer Markt 1
92355 Velburg

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Entwurf i.d. vom Fassung: 09.07.2026

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO

Der Geltungsbereich gliedert sich nach der Planzeichnung Teil A in der vorliegenden Fassung in ein

- Gewerbegebiet GE 1, gem. § 8 BauNVO
- Gewerbegebiet GE 2, gem. § 8 BauNVO
- Gewerbegebiet GE 3, gem. § 8 BauNVO
- Öffentliche Verkehrsfläche

Die Abgrenzung der Lage ist der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Zulässig sind im **GE 1 und GE 2**

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Ladestationen für die Elektromobilität
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Nicht zulässig sind: im **GE 1, GE 2 und GE 3**

- Tankstellen, (Ladestationen fallen nicht unter Tankstellen)
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Zulässig sind im **GE 3** (Anbauverbotszone)

Zulässig sind Anlagen und Betriebe für die öffentlich zugängliche Elektro-Ladeinfrastruktur.

Zulässig sind nur bauliche Anlagen und Nebenanlagen, die eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der Bundesautobahn ausschließen.

Die Nutzung und die baulichen Anlagen dürfen keine Blendung der am Verkehr der Autobahn Teilnehmenden durch Beleuchtungsanlagen oder ablenkende Werbung bewirken. Die Nutzung ist nur mit Ausnahmegenehmigung nach § 9 Abs. 8 FStrG zulässig.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für

- kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nicht zulässig sind im Geltungsbereich Vergnügungsstätten, mit Ausnahme von untergeordneten und ergänzenden Nutzungen für Spielautomaten bis 15 m² Nutzfläche je Haupteinheit, diese sind zulässig. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die Fläche der Spielautomaten dem Hauptbetrieb baulich zugeordnet und über den Haupteingang der Hauptnutzung erschlossen ist.

Ausnahmsweise können Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf i.S. des §13 BauNVO in ähnlicher Art ausüben, im **GE 1** und **GE 2** zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche nach § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 17 und § 19 BauNVO

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird für das in der Planzeichnung ausgewiesene Gewerbegebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO

Im **GE 1** und **GE 3** wird eine maximale Traufhöhe/Gebäudehöhe von 12 m Höhe festgesetzt.

Im **GE 2** wird eine maximale Traufhöhe/Gebäudehöhe von 25 m Höhe festgesetzt.

Die Höhe wird gemessen von der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika) bzw. der Oberkante der baulichen Anlage.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z. B. Kamine, Antennen, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Baugrenzen nach § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

3.1.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im **GE 1** und **GE 2** Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO grundsätzlich unzulässig, mit Ausnahme der Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Stellplätze, Carports, Garagen, private Verkehrsflächen und Ladesäulen.

3.2 Bauweise nach § 22 BauNVO

Für das **GE1** und **GE3** wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine Gebäudelänge von über 50 m, unter Einhaltung des bauordnungsrechtlichen Grenzabstandes nach BayBO. Die maximale Gebäudelänge im **GE1** und **GE3** beträgt max. 80,0 m.

Im **GE 2** wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

4. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO

4.1 Werbeanlagen

Die Werbeanlagen müssen sich in Form, Größe, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen die Firstlinie bzw. Attikalinien maximal 1,50 m überragen.

Im **GE2** sind nur zulässig:

1. Pylone:

- es ist max. 1 Werbepylon bis zu 25 m Gesamthöhe innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.

4.2 Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen an den Außengrenzen des Geltungsbereichs sind einzuhalten.

Dies gilt nicht für die Außengrenze zum westlich angrenzenden Flurstück 674, Gem. Lengenfeld.

4.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Metall-Stabgitterzäune und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sockel sind nicht zulässig.

Zulässig sind nur gedeckte, verzinkte, graue und grüne Zaunfarben. Grelle Farben sind nach Art. 8 Satz 1 BayBO verunstaltend und nicht zulässig.

Auf den unteren 15 cm ist bei Zäunen eine Mindestmaschinenweite von 10 cm einzuhalten.

5. Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Deren Lage ist der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Erforderliche Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Gewerbegebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser sind auch innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche ausnahmsweise zulässig.

6. Immissionsschutz nach §9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente L_{EK} und Zusatzkontingente $LEK_{zus,K}$ nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

Gebiet mit gewerblicher Nutzung	Bezeichnung der (Teil-) Fläche des Gewerbegebietes	Fläche [m ²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m ²]	
			Tag (06-22 Uhr)*	Nacht (22-06 Uhr)*
Gewerbegebiet „Lengenfeld“	GE1	17.602	65	52

*die Angaben der Uhrzeit zu den Tages- und Nachtzeiten sind nur Erläuterungen und nicht Bestandteil der Festsetzung

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

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

Richtungssektor	A	B	C	D	E	F
Anfangswinkel	300	180	220	240	260	275
Endewinkel	180	220	240	260	275	300
Zusatzkontingente tags	4	4	3	0	1	2
Zusatzkontingente nachts	5	5	4	1	2	3

Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $LE_{K,i}$ durch $LE_{K,i} + LE_{K,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren hat folgende UTM 32 Koordinaten: $X = 691746,00$ / $Y = 5457324,00$

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

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

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der textlichen Festsetzungen gemäß Kapitel 6 „Immissionsschutz“ vorzulegen.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen sind unzulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Geltungsbereich sind Stellplatzflächen mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Zulässig sind Befestigungen mit Rasengittersteinen, Pflasterbeläge mit offenen Fugen, wassergebundene Decken, Schotterrassen sowie wasserdurchlässige Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Hiervon ausgenommen sind Flächen mit regelmäßigem Schwerlastverkehr, Zufahrten, Lade- und Rangierbereiche sowie Flächen, von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht oder auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen können.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

7.2 Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken, Grünflächenanteil (Mindestbegrünung)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für betrieblich notwendig befestigte Flächen benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

7.2.1 Regenrückhaltebecken

Rückhaltebecken und -mulden sind in Erdbauweise und als technisches Bauwerk zulässig.

7.2.2 Mindestbegrünung unbebauter Flächen

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke je angefangener 1.000 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum gem. Pflanzliste Ziff. 7.2.5 zu pflanzen.

7.2.3 Mindestbegrünung Parkplatzflächen

Je 10 oberirdischen PKW – Stellplätzen ist ein Laubbaum 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und zu unterhalten. Bei einer Reihenanordnung von PKW-Stellplätzen ist mind. jeder 8. Stellplatz mit einem Laubbaum zu bepflanzen.

Die Bäume können auf die Festsetzung nach Ziff. 7.2.2. angerechnet werden.

7.2.4 Pflanzvorgaben

Festgesetzte Bepflanzungen dürfen durch bauliche Anlagen nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden.

Alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze bei Schnitthecken sind unzulässig.

7.2.5 Pflanzliste 1 für Baumpflanzungen

Für Pflanzungen in den nicht überbaubaren Flächen nach Kapitel 7.2.2 und 7.2.3 sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Mindestqualität der Bäume 1. und 2. Wuchsordnung: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang mind. 16/18 cm, in Sorten

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Platanus × hispanica</i>	Ahornblättrige Platane
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus pedunculata</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus rubra</i>	Rot-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

Bei Pflanzung entlang von Straßen können zu den genannten Arten geeignete Sorten aus der aktuellen GALK Straßenbaum-Liste gewählt werden.

Weitere (klimatolerante) Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

7.2.6 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b u. Abs. 6 BauGB

Es ist innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 2- bis 3-reihige Hecke -, mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste 2 unter Ziffer 7.2.7 anzulegen. Die Pflanzung hat in Gruppen auf mindestens 70 % der festgesetzten Fläche zu erfolgen.

Die Pflanzung erfolgt mit autochthonem Pflanzmaterial.

Es sind mindestens 8 verschiedene Arten zu verwenden. Der Pflanzabstand der Reihen zueinander beträgt 1,0 m, der Abstand der einzelnen Pflanzen innerhalb der Reihen beträgt 1,2 m.

Jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutzmitteleinsatz ist unzulässig. Eine Startdüngung bei Pflanzung von Gehölzen ist zulässig. Der Aufwuchs der Hecke ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt. Ganze oder in Teilen absterbende Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen (Oktober bis April).

7.2.7 Pflanzliste 2 für Strauch-/Heckenpflanzungen

Für Pflanzungen nach Kapitel 7.2.6 sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Mindestqualität mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>	Weißdorn
<i>Evonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster*
<i>Lonicera nigra</i>	Heckenkirsche*
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa agg.</i>	Artengruppe Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose und weitere Wildrosen
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (Vogelbeere)
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball*
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball*

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

7.3 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Allgemeines

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Heckenpflanzungen sind in ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen. Der Rückschnitt hat nur als landschaftspflegerisch gängiger Rückschnitt je nach Gehölzart und – wuchs zu erfolgen (unregelmäßig in jährlich wechselnden Heckenabschnitten, bei zunehmenden Heckenalter auch „auf den Stock setzen“). Der Rückschnitt hat so zu erfolgen, dass er möglichst einem natürlichen Wuchsbild entspricht.

Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Eine dauerhafte Einfriedung von Gehölzpflanzungen ist unzulässig. Ausnahme ist ein erforderlicher Anwuchsschutz durch einen vorübergehenden Wildschutzzaun.

Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den Leitungen (nach Angaben des Versorgungsträgers) eingehalten werden.

Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Ausführung der Pflanzmaßnahmen

Alle Pflanzmaßnahmen sind vor oder bis zur Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen, jedoch spätestens in der auf die Fertigstellung von Erschließungsmaßnahme folgenden Pflanzperiode bis 30. November anzulegen.

7.4 Beleuchtung

Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich des Gewerbegebietes GE 1 sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380 nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

1. Starkniederschläge/Hangwasser/Schichtwasser/Grundwasser

Das Bauvorhaben grenzt an einen wassersensiblen Bereich an. Diese Bereich sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Im Bereich des Bebauungsplans ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern Bauteile in das Grundwasser (Bauwasser oder dauerhafte Einbindung) einbinden, ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Entsprechende Schutzmaßnahmen gegen ggf. auftretendes wild abfließendes Wasser, Hang- bzw. Schichtenwasser sind entsprechend vorzusehen. Durch Schutzmaßnahmen darf es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf Dritte durch Veränderungen des ggf. auftretenden wild abfließenden Wassers, Hang- bzw. Schichtenwasser kommen.

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Grund- oder Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinträge und Vernässungen nach den anerkannten Regeln der Technik (z. B. wasserdichte Wanne) empfohlen. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Kellerbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen, ist dies zu berücksichtigen.

Auch zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird allgemein empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerlichtschächten, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen. Auf die DIN 18915 – Bauwerksabdichtungen wird hierbei verwiesen.

Wild abfließendes Wasser (§ 37 WHG) ist kein Abwasser und sollte daher ausdrücklich von den Abwasseranlagen ferngehalten werden.

2. Entwässerung

Die Entwässerung ist entsprechend der örtlichen Entwässerungssatzung auszuführen.

Aus den Baugrundstücken anfallendes, gering verschmutztes Niederschlagswasser von Verkehrs- und Dachflächen ist über regelkonforme Reinigungseinrichtungen dem Regenwasserkanal zuzuführen. Das Ableiten des Niederschlagswassers ist über Rückhaltungen so zu puffern, dass keine Abflussverschärfung gegenüber dem natürlichen unbebauten Zustand eintritt.

Für jedes Bauvorhaben ist mit der Antragsstellung eine entsprechende Entwässerungsplanung vorzulegen.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser aus Verkehrsflächen ist über regelkonforme Reinigungseinrichtungen dem Regenwasserkanal zuzuführen. Das Ableiten des Niederschlagswassers ist über Rückhaltungen so zu puffern, dass keine Abflussverschärfung gegenüber dem natürlichen unbebauten Zustand eintritt.

Die Möglichkeit einer - zumindest teilweisen – Nutzung von Niederschlagswasser sollte im Einzelfall geprüft werden.

Für die örtliche Niederschlagswasserentsorgung des Gewerbegebiets ist rechtzeitig vor Baubeginn eine ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. zu beantragen.

Bei der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. sind die Vorgaben der „Verordnung über Pläne und Beilagen im wasserrechtlichen Verfahren“

(WPBV) sowie der aktuellen DWA-Regelwerke A 118 „Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen“, A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ und M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, zu beachten.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlohe Beseitigung des wild abfließenden Wassers und Niederschlagswassers 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.

3. Altlasten

Zur Abklärung der Bodenqualität wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

4. Wassergefährdende Stoffe

Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die §§ 19 g WHG bzw. Art. 37 BayWG §§ 48 Abs. 2 und 62 ff. WHG sowie die Vorschriften der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.

Für die Lagerung von Öl sind die entsprechenden gesetzl. Vorschriften zu beachten.

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu einem Trinkwasserschutzgebiet (Zone IIIA), dadurch können Vorsorgemaßnahmen durch Auflagen notwendig werden.

5. Geothermie

Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

6. Schallschutz

Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist nach der BauVorIV für die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren und die Gemeinde im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Emissionskontingente der Bebauungsplansatzung eingehalten werden.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Büronutzungen) auf angemessenen Schutz gegen Verkehrslärm nach 16. BImSchV zu führen, falls die in der Anlage A5.2/1 – Punkt 5 b der eingeführten BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten sind.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die ggf. erforderlichen Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in

der Bauverwaltung der Stadt Velburg, Hinterer Markt 1, 92355 Velburg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

Die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Nachweis nach DIN 4109 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau):

An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A) ist nach der BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erforderlich.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren anhand der tatsächlichen Lage der Gebäude, im Zuge einer Schalltechnischen Untersuchung, zu ermitteln, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

7. Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im gesamten Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

Ebenso wird bei baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Frostempfindlichkeit, Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen und Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachtens empfohlen.

8. Oberbodenschutz

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Es wird auf die DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen.

Die Zwischenlagerung ist fachgerecht auf max. 2 m hohen Mieten durchzuführen.

Die Regelungen des Bodenschutzes sind zu beachten.

9. Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Leitungsträger frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren.

Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

10. Denkmalpflege / Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die üb-

rigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11. Brandschutz

Zufahrten/Zugänge

Die Zufahrtstrassen müssen nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues errichtet werden und ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t gesichert sein. Im Winter sind müssen die Straßen und Aufstellflächen Zufahrten und Bewegungsflächen der Feuerwehr von Schnee und Eis frei sein.

Sollte das Grundstück außerhalb der Geschäftszeiten abgeschlossen sein, muss der Zugang für die Feuerwehr gewaltfrei möglich sein.

Bebauung

Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Die Gebäude sind mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

Sollten Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, dass die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal feuerhemmenden Installationskanal verlegt werden sollten. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortsgang zu Ortsgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.

Bei Aufenthaltsräumen in einer Höhe von über 8 m über natürlichem Gelände ist ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich.

Feuerwehrplan

Grundsätzlich ist für jedes Gebäude ein Brandschutznachweis zu erstellen

Eine Prüfung des Brandschutznachweises ist allerdings erst im Sonderbau bzw. bei GKL 5 notwendig.

Im Einvernehmen mit dem Kreisbrandrat sind für Objekte mit wesentlichen brandschutztechnischen Risiken Feuerwehrpläne nach DIN 14 095 zu fertigen. Auf das Merkblatt „Feuerwehrpläne und Einsatzpläne“ der Staatlichen Feuerweherschule Würzburg wird hingewiesen.

Werden in diesen Betrieben Gefahrgüter gelagert oder verarbeitet, sind vom Betreiber ständig aktuelle Gefahrgutdatenblätter vorzuhalten.

Eine Begehung dieser Sonderbauten bzw. Betrieb mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist zur Erlangung der nötigen Ortskenntnis unerlässlich.

Stellungnahme Brandinspektion und vorbeugender Brandschutz

1. Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der Feuerwehr

Die Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Velburg (FF Velburg: DLK 23/12, LF 16/12, TLF 16/25; FF Lengenfeld: TSA) sind personell und materiell gut ausgestattet. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Feuerwehren für den Erstangriff ist derzeit gegeben. Allgemeiner Hinweis: Aufgrund der nachhaltigen baulichen Entwicklung des Ortsteils Lengenfeld sollte eine angemessene Verbesserung der Ausrüstung der Ortsfeuerwehr erfolgen.

2. Einhaltung der Hilfsfrist

Das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Lengenfeld ist ca. 500 m Fahrstrecke und das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Velburg ist ca. 3,2 km Fahrstrecke vom geplanten Gewerbegebiet entfernt. Es bestehen keine Bedenken bezüglich der Einhaltung der Hilfsfrist für den Erstangriff.

3. Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Aufgrund der geplanten Bebauung mit gewerblichen Gebäuden mit bis zu 12,0 m Höhe ist die Vorhaltung eines Hubrettungsgeräts für die Personenrettung voraussichtlich nicht erforderlich. Da die Drehleiter innerhalb der Hilfsfrist zur Verfügung steht, kann der zweite Rettungsweg grundsätzlich auch bei Brüstungshöhen der zur Anleiterung bestimmten Stellen von mehr als 8,0 m über Rettungsgeräte der Feuerwehr hergestellt werden. Bei Sonderbauten ist diese Möglichkeit im Einzelfall zu prüfen.

4. Löschwasserversorgung

Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde (vgl. Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 BauGB.

Aufgrund der Größe der geplanten Bauflächen und der geplanten Nutzung (Art und Maß) ergibt sich eine erforderliche Löschwassermenge von mindestens 192 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden (Nr. 5.1 IndBauRL, DVGW-Arbeitsblatt W405). Ggf. ist die zulässige Brandabschnittsgröße im GE1 entsprechend zu begrenzen.

5. Erschließung

Das Straßen- und Wegenetz ist so zu bemessen, dass eine ungehinderte Zufahrt zu den Gebäuden mit Feuerwehrfahrzeugen möglich ist. Die Ausführung muss mindestens in Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen - RStO 01) erfolgen.

Die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sind für die Feuerwehr- Erschließung nicht ausreichend. Da Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt errichtet werden können, sind Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen) im Plangebiet erforderlich.

12. Drainagen

Die Funktionserhaltung von vorhandenen Drainagen im Hinblick auf benachbarte Grundstücke ist sicherzustellen.

13. Umwelteinflüsse/Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Anfallendes Oberflächenwasser soll keine Auswirkungen auf benachbarte landwirtschaftliche Flächen haben.

Bei Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.

14. Stellungnahmen

Bayernwerk

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist.

Den Standort der Trafostation werden wir in Einvernehmen mit dem Unternehmensträger festlegen, wenn die Anschlussleistungen der Betriebe bekannt sind.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DV GW -Richtlinie GW 125.

15. Heckenbeseitigung

Im Geltungsbereiches liegt gem. BayernAtlasPlus ein amtlich kartiertes Biotop vor. Die Heckenstrukturen sind nach Art. 16 BayNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG als geschützt zu betrachten.

Zugunsten der Erschließung und Versorgungsfläche muss ein ca. 85 m langer Heckenabschnitt beseitigt werden. Es ist ein formloser Antrag auf Biotopbeseitigung an das zuständige Landratsamt erarbeitet worden. Dieser wird dem Landratsamt parallel zur Veröffentlichung nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB vorgelegt.

Nach Art. 16 Abs. 2 BayNatSchG i.V.v m. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG kann für eine Maßnahme eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder wenn die Maßnahme aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist.

Die Beseitigung der als Biotop kartierten Heckenstruktur kann auf der Flur Nummer 530 der Gemarkung Lengenfeld entsprechend ausgeglichen werden.

16. Zugänglichkeit von Normblätter

DIN-Normblätter, auf die in dieser Satzung verwiesen werden, sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, zu beziehen und beim Deutschen Patentamt in München archivmäßig niedergelegt. Bei Bedarf können die Normen auch bei der Stadt Velburg eingesehen werden.

17. Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Velburg zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung) und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,) mit Stand 2015 erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.