

MARKT FALKENSTEIN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"EHEMALIGES BAYWA-GELÄNDE"

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BauGB
IN FALKENSTEIN

im Bereich der Flurnummer
97
in der Gemarkung Falkenstein (nach § 9 BauGB)

SONSTIGES SONDERGEBIET
SO "Einzelhandel"



Landkreis: CHAM

Regierungsbezirk: OBERPFALZ

Gemarkung: FALKENSTEIN

Verfahrensträger: Markt Falkenstein
Marktplatz 1
93167 Falkenstein
Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein

Planung: Zissler Architektur GmbH
Ebenpaint 9
93170 Bernhardswald
Tel.: (09407) 90700
Fax: (09407) 3529
Mail: info@zissler-architekturmbh.com

Entwurf i. d. Fassung vom 26.02.2026

Inhaltsverzeichnis

1. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT FÜR BEBAUUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „EHMALIGES BAYWA-GELÄNDE“	4
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
1.2.1 WANDHÖHEN	5
1.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	6
1.4 HÖHENLAGE	6
1.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
1.5.1 DACHFORMEN	6
1.5.2 BELEUCHTUNG	7
1.5.3 WERBEANLAGEN	7
1.5.4 EINFRIEDUNGEN	7
1.6 STELLPLÄTZE	8
1.7 ENTWÄSSERUNG	8
1.8 ABSTANDSFLÄCHEN	9
1.9 PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN	9
1.10 AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN	9
1.11 IMMISSIONSSCHUTZ	10
1.12 BRANDSCHUTZ	12
2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT FÜR BEGRÜNUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „EHMALIGES BAYWA-GELÄNDE“	13
2.1 VERRINGERUNG DER FLÄCHENVERSIEGELUNG UND BODENSCHUTZ	13
2.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	13
2.3 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, ETC.	13
2.4 PFLANZLISTEN FÜR PFLANZBINDUNGEN	14
2.5 SONSTIGE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	15
3. TEXTLICHE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR BEBAUUNG UND GRÜNORDNUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „EHMALIGES BAYWA-GELÄNDE“	15
ALTLASTEN / BODENSCHUTZ	15
BEGRÜNUNG	16
BRANDSCHUTZ	16
DACHBEGRÜNUNG	17
DENKMALSCHUTZ	17
ERSCHLIEßUNG	17
IMMISSIONSSCHUTZ	17
SOLARE STRAHLUNGSENERGIE	18
STATIK	18

VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN	18
WASSERWIRTSCHAFT	18

1. Festsetzungen durch Text für Bebauung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Ehemaliges BayWa-Gelände“

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO_E) festgesetzt. Der Geltungsbereich gliedert sich nach Planzeichnung in der vorliegenden Fassung in zwei Teilgebiete:

- **Teilgebiet sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe**
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
(SO_E I)

Zulässig sind:

1. großflächige, betrieblich-funktional eigenständige Einzelhandelsbetriebe mit einer max. Verkaufsfläche von **1.200,00 m²**.
 - ➔ Zulässiges Kernsortiment der Sortimentsliste des Landesentwicklungsprogrammes Bayern:
 - o Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

Randsortimente sind im branchenüblichen Umfang (bis zu 10 % der Verkaufsfläche) zulässig.

Ausgeschlossen sind:

- o Betriebsleiterwohnungen und -gebäude

- **Teilgebiet sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel und weitere Nutzungen**
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
(SO_E II)

Zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Büroflächen,
3. Wohnflächen,
4. freie Berufe.

Die zulässige **Gesamtnutzfläche** (Verkaufsfläche, Nutzflächen, Wohnfläche und Gewerbefläche) beträgt höchstens **2.500 m²**.

Die Nutzfläche einer einzelnen Nutzung darf höchstens **1.000 m²** betragen.

Abweichend hiervon gilt für Einzelhandelsbetriebe:

Die insgesamt zulässige Verkaufsfläche beträgt höchstens **1.600 m²**.

Die Verkaufsfläche eines einzelnen Einzelhandelsbetriebes darf höchstens **800 m²** betragen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe**
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
(SO_E I)

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß 0.80

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß 1.00

- **Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel und weitere Nutzungen**
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
(SO_E II)

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß 0.80

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß 1.20

1.2.1 Wandhöhen

Zulässige Wandhöhe SO_E I:

WH_(PD) als Höchstmaß für Pultdächer am First 9,00 m

WH_(PD) als Höchstmaß für Pultdächer an der Traufe 7,50 m

WH_(FD) als Höchstmaß für Flachdächer 8,00 m

Zulässige Wandhöhe SO_E II:

WH_(SD) als Höchstmaß für Satteldächer an der Traufe 9,50 m

WH_(PD) als Höchstmaß für Pultdächer am First 11,50 m

WH_(PD) als Höchstmaß für Pultdächer an der Traufe 11,00 m

WH_(FD) als Höchstmaß für Flachdächer 11,50 m

Die zulässige Wandhöhe für Flachdächer wird gemessen ab Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EGFFOK) bis zu Oberkante Attika.

Die zulässige Wandhöhe für Pult- und Satteldächer sowie die Firsthöhe für Satteldächer wird gemessen ab Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EGFFOK) bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

First = oberste waagrechte Kante des geneigten Daches; Pultdach Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut; Satteldach Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut; Dachüberstände werden hier für die Berechnung der Wandhöhen nicht berücksichtigt

Traufe = unterste waagrechte Kante des geneigten Daches; Pultdach Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut; Satteldach Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut; Dachüberstände werden hier für die Berechnung der Wandhöhen nicht berücksichtigt

Firsthöhe Satteldächer

FH_(SD) als Höchstmaß für Satteldächer am First 12,50 m

1.3 Bauweise und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze im Planteil festgesetzt.

Für das Bebauungsplangebiet wird im Planteil eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Abweichende Bauweise (a):

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise als offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO jedoch mit Gebäudelängen bis maximal 100,00 m.

1.4 Höhenlage

Die zulässige Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EGFFOK) ist mit 569,40 m ü. NN festgesetzt.

Abweichung von der festgesetzten NN-Höhe +/- 10 cm ist zugelassen.

1.5 Örtliche Bauvorschriften

1.5.1 Dachformen

Zulässige Dachformen SO_E I:

Pultdach (PD) und Flachdach (FD)

Zulässige Dachformen SO_E II:

Pultdach (PD), Satteldach (SD) und Flachdach (FD)

Die zulässige Dachneigungen der einzelnen Dachformen betragen:

Dachform

Dachneigung

Pultdach

6° - 15°

Satteldach

15° - 45°

Flachdach

1° - 5°

Dachdeckung:

Bei Pult- und Satteldächern nicht reflektierende Dachdeckung (Profilblech mit Pulverbeschichtung bzw. Dachziegel oder Betonstein).

Als Dachfarben sind ziegelrot, braun, schwarz, anthrazit oder grau zulässig.

Bei Flachdächern sind zulässige Dachdeckungen:

Folie

Bei Pult- und Satteldachform ist die Firstlinie parallel zur längeren Gebäudeseite anzulegen.

Dächer von Nebenanlagen können von dem der Hauptgebäude abweichen, müssen jedoch eine der zulässigen Dachformen aufweisen.

1.5.2 Beleuchtung

Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig.

Leuchtmittel sind nicht höher als 8,00 m anzubringen und haben nach unten zu strahlen. Unterer Bemessungsbezugspunkt ist das jeweilige natürliche Gelände im Bestand (siehe Höhenschichtlinien).

Beleuchtung, sofern nicht aus sicherheitstechnischen Gründen notwendig, ist ab 22:00 Uhr abzuschalten.

1.5.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Fassaden bzw. am Baukörper sind mit einer max. Breite von 6,00 m und einer max. Höhe von 4,00 m festgelegt. Bei Werbeanlagen an Fassaden bzw. am Baukörper beträgt die max. Oberkante 7,50 m. Bezugshöhe ist hierbei die festgelegte Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EGFFOK).

Beleuchtete Werbeanlagen sind zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten. Für die Werbeanlagen ist in Ergänzung zur Eingabeplanung ein separater Bauantrag zu stellen.

1.5.4 Einfriedungen

Zulässig sind Zäune (Maschendrahtzäune, Stabzäune) und Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m. Unterer Bemessungsbezugspunkt ist das jeweilige natürliche Gelände im Bestand (siehe Höhenschichtlinien).

Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos auszuführen.

1.6 Stellplätze

Die Stellplätze sind in erforderlicher Anzahl innerhalb der Umgrenzung für Stellplätze anzulegen bzw. zu sichern.

Für Anzahl der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Falkenstein vom 01.10.2025.

Die erforderlichen Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme oder Benutzbarkeit der Anlage hergestellt sein.

1.7 Entwässerung

Trennung der Abwässer

Schmutz- und Niederschlagswasser sind im Geltungsbereich bis zum Hausanschlussschacht getrennt zu führen.

Drosselung und Rückhaltung

Das Niederschlagswasser ist mit Rückhaltung gedrosselt in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

Der zulässige Drosselabfluss beträgt höchstens 15 l/s·ha je befestigter Fläche.

Der Bemessung sind die Flächen des gesamten ehemaligen BayWa-Geländes einschließlich Tankstelle und SB-Waschplatz zugrunde zu legen.

Das Niederschlagswasser der Park- und Hofflächen sowie des Baukörpers im Teilbereich SOE I ist in einem Regenrückhaltebecken mit einem Speichervolumen von 85 m³ zurückzuhalten und mit einem Drosselabfluss von 6,5 l/s in den Mischwasserkanal der Bahnhofstraße einzuleiten.

Die hierfür erforderlichen Überflutungsflächen sind oberirdisch auf einer Fläche von ca. 4.500 m² nachzuweisen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen des Lebensmittelmarktes sowie des Baukörpers im Teilbereich SOE II ist in einem Regenrückhaltebecken mit einem Speichervolumen von 45 m³ zurückzuhalten und mit einem Drosselabfluss von 3,0 l/s in den Mischwasserkanal im Hackenweg einzuleiten.

Das hierfür notwendige Überflutungsvolumen ist in einer Mulde auf der angrenzenden Grünfläche sicherzustellen.

Wasserrechtliche Verfahren

Sollten für die Umsetzung wasserrechtliche Verfahren erforderlich werden oder Anpassungen notwendig sein, sind diese im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsplanung durchzuführen.

Aufgrund der planerischen Offenheit können im Bebauungsplan noch keine abschließenden Detailangaben festgesetzt werden.

Sonstiges

Aufgrund der schlechten Versickerungsbeiwerte ist eine nennenswerte Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Die Entwässerung hat daher entsprechend den Festsetzungen zur Rückhaltung und Drosselung zu erfolgen.

Bestehende wasserrechtliche Genehmigungen bleiben unberührt.

1.8 Abstandsflächen

Für die Ermittlung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

1.9 Private Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches zulässig.

Zufahrten und Zugänge sind so anzubinden, dass kein Oberflächenwasser in den angrenzenden öffentlichen Straßenraum gelangt.

1.10 Aufschüttungen / Abgrabungen

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,5 m sind die nach Bayerischer Bauordnung entsprechend erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

Nicht überbaute Flächen sind zu humusieren und entsprechend der Festsetzungen Grünordnung dauerhaft zu begrünen.

Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von höchstens 1,00 m ausgehend vom natürlichen Gelände sind zulässig, soweit sie für die Bebaubarkeit der Grundstücke oder zur Geländeanpassung erforderlich sind.

Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:2 (Höhe: Länge) auszuführen.

An öffentlichen Flächen ist eine flachere Böschungsneigung von höchstens 1:3 (Höhe: Länge) einzuhalten. Böschungen sind dauerhaft zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Der untere Bezugspunkt ist dabei das natürliche Gelände. Sie sind in landschaftsgerechter Ausführung herzustellen (z. B. Natursteinmauern, Beton mit Natursteinvorsatz, bepflanzbare Systeme oder gestalteter Sichtbeton).

Stützmauern und Böschungen sind mit einem Mindestabstand von 0,50 m zu den Grundstücksgrenzen herzustellen. Ist ein Abstand im Einzelfall nicht möglich, sind standsichernde Maßnahmen zu treffen; eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist zu vermeiden.

Beim Erdaushub ist Mutterboden (sofern nutzbar, starke Durchwurzelung

Bewuchs) seitlich zu lagern und anschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft (§ 202 BauGB).

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum, bzw. Recyclingmaterial, sofern nach der neuen Ersatzbaustoffverordnung zulässig, verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial oder Baggergut zu verwenden, welches die Vorsorgewerte der Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV einhält oder als BM-0 oder BG-0 im Rahmen der Ersatzbaustoffverordnung klassifiziert wurde.

Bei dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (insbesondere aufbereiteter Bauschutt und Erdaushub) in ein technisches Bauwerk sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung und dessen zulässige Einbauweise nach Anlage 2 oder 3 einzuhalten. Als Technisches Bauwerk im Sinne der Ersatzbaustoffverordnung ist jede mit dem Boden verbundene Anlage oder Einrichtung, die nach einer Einbauweise der Anlage 2 oder 3 errichtet wird, zu verstehen (z.B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).

Bei Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und Böschungen sind die vorgenannten Festsetzungen einzuhalten.

Darüber hinaus gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung und der Ersatzbaustoffverordnung.

1.11 Immissionsschutz

Zulässig sind Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans SO "großflächiger Einzelhandel" und hier auf den Teilflächen SO EH 1.1, SO EH 1.2 und SO EH 2, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenzen) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Tabelle 1: Lärmkontingente entsprechend Festsetzungsvorschläge Schallschutz

Lärmkontingente LEK Tag/Nacht pro m ² in dB(A), ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren							
Teilfläche	Kontingent		Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent	
	Tag	Nacht				Tag	Nacht
SO EH 1.1	62	51	A	347,4	4,6	0	0
SO EH 1.2	62	47	B	4,6	21,2	1	1
SO EH 2	60	43	C	21,2	54,1	6	7
			D	54,1	77,4	6	7
			E	77,4	98,3	5	6
			F	98,3	117,8	3	4
			G	117,8	160,2	1	1
			H	160,2	186,6	5	4
			I	186,6	200,3	5	2
			J	200,3	231,3	4	1
			K	231,3	241,6	2	0
			L	241,6	274,7	11	9
			M	274,7	325,2	11	10
			N	325,2	347,4	3	3

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	754700,89	5444183,61

Eine Nachtanlieferung von Einzelhandelsbetrieben und Discountern zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ist generell auszuschließen.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $LEK_{i,j}$ durch $LEK_{i,j}$ zu ersetzen ist.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit dem Umgriff gemäß Übersichtslageplan (Abbildung 1) nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtslageplan (Abbildung 1) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von $f=500$ Hz gerechnet.

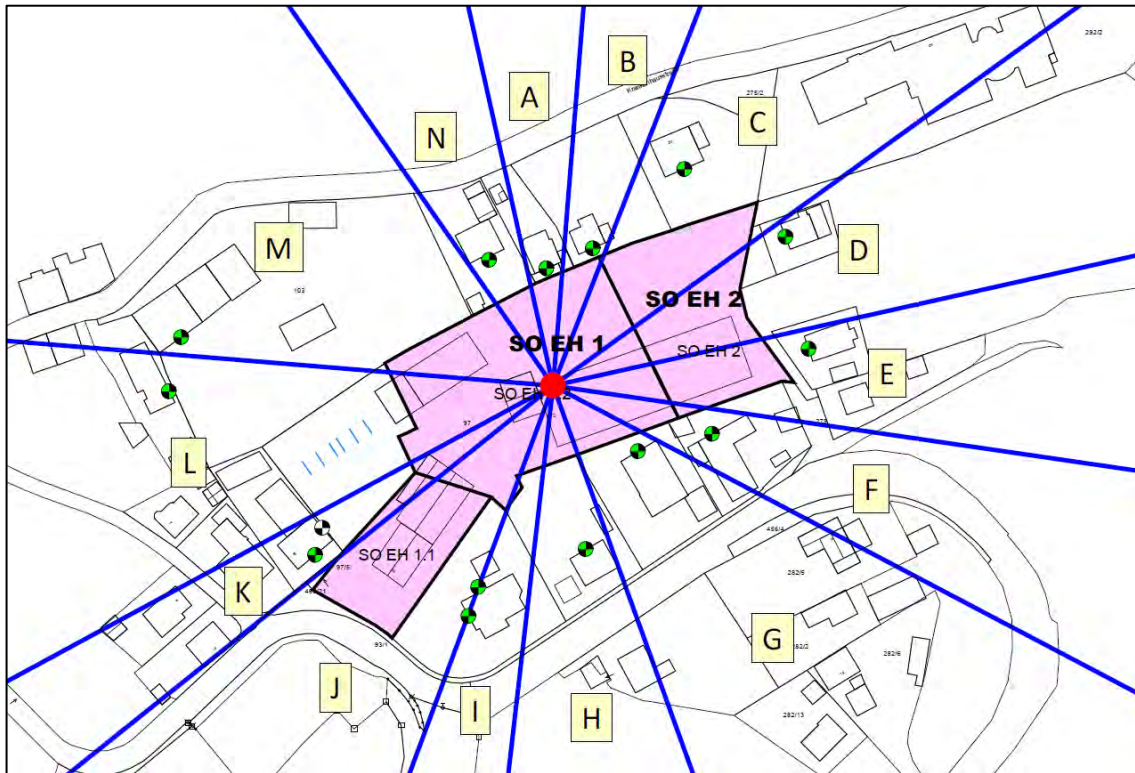


Abbildung 1: Darstellung Richtungssektoren A - N - Immissionsorte

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 der Summation gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleiterwohngebäude sind nicht zulässig.

1.12 Brandschutz

Der bauliche Brandschutz ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung nachzuweisen.

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich ist sicherzustellen. Hier sind entsprechend 96 m³/h bereitzustellen.

Aufgrund der örtlichen Druckverhältnisse im Versorgungsnetz des Marktes Falkenstein kann aus dem öffentlichen Leitungsnetz lediglich eine Löschwasserentnahme von maximal 48 m³/h erfolgen.

Der darüberhinausgehende Löschwasserbedarf ist vom Vorhabenträger durch geeignete Maßnahmen (z. B. Löschwassertank, Zisterne oder vergleichbare technische Einrichtungen) dauerhaft nachzuweisen und bereitzustellen.

Die konkrete Dimensionierung und Ausführung hat im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu erfolgen.

2. Festsetzungen durch Text für Begrünung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Ehemaliges BayWa-Gelände“

2.1 Verringerung der Flächenversiegelung und Bodenschutz

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsunfähig auszuführen. Niederschlagswasser ist i. V. m. Rückhaltung (je nach Erfordernis) in den öffentlichen Kanal abzuleiten.

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in max. 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder -verunreinigungen, sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

2.2 Private Grünflächen

Im Sondergebiet sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und lt. integriertem Grünordnungsplan mit Bäumen, Sträuchern und Stauden zu versehen sowie dauerhaft zu unterhalten.

2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, etc.

Für die Bepflanzung der neu geplanten Grünflächen ist die Pflanzliste (2.4 Pflanzlisten für Pflanzbindungen) anzuwenden.

Es ist folgender Bepflanzungsschlüssel festgesetzt:

Je angefangener 100 m² Grünfläche

- 0,2 Bäume 1.Ordnung
- 0,5 Bäume 2.Ordnung

nach Pflanzlisten (Kapitel 2.4.) zu pflanzen.

Außerdem sind je angefangener 100 m² Außenbereichsfläche*

- 0,1 Bäume 1.Ordnung
- 0,25 Bäume 2.Ordnung

nach Pflanzlisten (Kapitel 2.4.) zu pflanzen.

*Zur Außenbereichsfläche zählen dabei alle Flächen außer Gebäude und Grünflächen.

2.4 Pflanzlisten für Pflanzbindungen

Zu pflanzende Bäume 1.Ordnung

mind. Qualität: HSt., 3xv., mit Ballen, STU 12-14

<i>Acer platanoides</i>	(Spitz-Ahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Berg-Ahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Sand-Birke)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)

Zu pflanzende Bäume 2.Ordnung

mind. Qualität: HSt. o. Stammbusch, mit Ballen, STU 10-12

<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
-------------------------	-------------

Zu pflanzende Sträucher

mind. Qualität: Str., 2xv., 60-100

<i>Coryllus avellana</i>	(Gemeine Haselnuss)
<i>Crataegus leavigata</i>	(Zweiggriff. Weißdorn)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingriff. Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen) *
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Heckenkirsche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Rosa canina</i>	(Hecken-Rosen)
<i>Rosa rubiginosa</i>	(Wein-Rose)
<i>Rubus fruticosus</i>	(Brombeere)
<i>Salix caprea</i>	(Sal-Weide)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Sambucus racemosa</i>	(Trauben-Holunder)

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze für den Naturraum 406 „Falkensteiner Vorwald“ zulässig.

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Neben den in der Pflanzliste genannten Arten sind auch Klimabäume zulässig, die nach allgemein anerkannten Empfehlungen der zuständigen Fachstellen als klimaangepasst gelten.

2.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Die festgesetzte Bepflanzung ist durch entsprechende, fachgerechte Pflege dauerhaft zu sichern. Die Umsetzung und eine 2-jährige Entwicklungspflege ist durch eine Fachfirma zu gewährleisten. Grünordnerische Maßnahmen sind spätestens zum Zeitpunkt der erstmaligen Inbetriebnahme der neuen Gebäude fertigzustellen.

Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen in der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

3. Textliche Hinweise und Empfehlungen für Bebauung und Grünordnung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Ehemaliges BayWa-Gelände“

Altlasten / Bodenschutz

Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt sowie das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z.B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern. Die orientierende Altlastenuntersuchung vom 04.08.2023 sowie die erweiterte Untersuchung vom 02.04.2024 des Büros tewag - Technologie – Erdwärmeanlagen – Umweltschutz GmbH sind zu beachten. Das Grundstück ist vom Vorbesitzer Altlastenfrei zu übergeben. Dies ist vertraglich zuzusichern.

Die auf den Grundstücken Fl.Nr. 97 und 97/1, Gemarkung Falkenstein, vorhandene Versiegelung ist dauerhaft zu erhalten, um einen Zutritt von Niederschlagswasser in den Untergrund zu verhindern. Änderungen der Flächennutzung, die einen Bodenkontakt ermöglichen könnten, bedürfen einer erneuten behördlichen Prüfung und Genehmigung durch das Landratsamt Cham, Sachgebiet Abfallrecht.

Zur Schonung von Ressourcen sollen zur Befestigung des Untergrunds (z.B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) verwendet werden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen finden Sie unter www.rc-baustoffe.bayern.de.

Im Rahmen des Bodenmanagement ist auf § 12 BBodSchV verwiesen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, Geruch) des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden.

Begrünung

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften (horizontal sowie vertikal) von den Grundstücksgrenzen, sowie entsprechende Abstände Versorgungseinrichtungen (Elektrizität) usw. zu beachten und dauerhaft einzuhalten.

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen ist die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu beachten.

Brandschutz

Flächen für die Feuerwehr (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten und Aufstellflächen) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mind. die Anforderungen der "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" einzuhalten.

Die Zufahrt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 16 (1-3) BayBO sind einzuhalten. Auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung Juli 1998“ (AII-MBI Nr. 25/1998) wird hingewiesen.

Zur Durchführung von Lösch- und Rettungsmaßnahmen ergeben sich Anforderungen an Zugänge, Durchgänge und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr aus Art. 5 BayBO. Hierzu ist die Konkretisierung der aktuellen Fassung der eingeführten technischen Baubestimmungen als Mindestanforderung zu beachten. Mit der Eingabeplanung ist der Brandschutznachweis sowie der Nachweis der Löschwasserversorgung vorzulegen. Die Nachweise hierzu sind vorab mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Der Brandschutznachweis kann auch gesondert in Form eines objektbezogenen Brandschutzkonzepts eingereicht werden (§ 11 BauVorIV).

Der Feuerwehrplan (die Festlegung von Hydranten usw.) ist mit der zuständigen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat rechtzeitig vor Inbetriebnahme abzustimmen. .
Brandmelde bzw. Rauchmeldeanlagen werden empfohlen.

Mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist abzuklären, wie das Gelände im Einsatzfall mit möglichst wenig Verzögerung betreten bzw. befahren werden kann. Vorkehrung hinsichtlich erweiterten Brandschutzmaßnahmen bei Installation einer PV Anlage auf den Dächern sind mit der Feuerwehr abzustimmen.

Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Flachdächer als extensive Gründächer auszuführen.

Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zu Tage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bekannt zu machen.

Erschließung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließungsbeitragssatzung der Marktgemeinde Falkenstein zu berücksichtigen ist. Insbesondere wird auf § 9 der Erschließungsbeitragssatzung verwiesen.

Es wird empfohlen, eine fußläufige Anbindung über den Hackenweg zu entwickeln.

Bezüglich der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage wird auf § 9 der Erschließungsbeitragssatzung der Marktgemeinde Falkenstein verwiesen.

Immissionsschutz

Auf maßgebliche und relevante Immissionsorte im Einwirkungsbereich der Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplans kann weiterer Gewerbelärm einwirken. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung entsprechend berücksichtigt. Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusetzenden Betrieben der Nachweis gefordert werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist nach DIN 45691 und TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen. Mit jedem Bauantrag kann ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans SO "großflächiger Einzelhandel" eingefordert werden. Die Berechnungen müssen dann gemäß § 12 BauVorIV den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

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

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Al-

ternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.

- Technische Anlagen und Aggregate sollten im Bereich von Gebäuden situiert werden, die dem nächstgelegenen Immissionsort abgewandt sind.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.

Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung für den Bebauungsplan SO "großflächiger Einzelhandel") beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die den Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Verfügung stehen, eingehalten werden.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Markt Falkenstein, Marktplatz 1, 93167 Falkenstein zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

Solare Strahlungsenergie

Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich von Ausbau mit Solar- und Photovoltaikanlagen insb. auf Dächern von Neubauten die aktuellen gesetzlichen Regelungen gelten.

Statik

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

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 das zuständige Versorgungsunternehmen zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

Wasserwirtschaft

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Hierbei sind die Bestimmungen der Kreiswerke Cham zu beachten.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer

(Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur unter Beachtung der einschlägigen Vorgaben (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV, Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW, DWA-Arbeitsblatt A 138) wasserrechtlich erlaubnisfrei zulässig. Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser entspricht den Belangen des Bodenschutzes aufgrund der Altlastenproblematik nicht und ist daher nicht geplant.

Sollte für die Abwasserbeseitigung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich sein, ist das Verfahren (WPBV) beim Landratsamt Cham, Sachgebiet Wasserrecht, frühzeitig einzuleiten. Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg wird empfohlen.

Vor Einleitung von Abwasser in den öffentlichen Mischwasserkanal ist zu prüfen, ob der wasserrechtliche Bescheid der Kläranlage Falkenstein eingehalten werden kann. Ggf. ist das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu beteiligen.

Bei der Erstellung von Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

Im Planungsgebiet muss laut Baugrundgutachten mit jahreszeitlich bedingtem Schichtwasser gerechnet werden. Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserkanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim

Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern.