

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Industriegebiet III

Nördlich der Borsigstraße“

- 1. Änderung und Erweiterung

Textliche Festsetzungen und Hinweise (Teile B und C)



Stadt Neutraubling

Erster Bürgermeister Heinz Kiechle

Regensburger Straße 9

93073 Neutraubling

Neutraubling, den

Stempel/Unterschrift

Planverfasser:

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL 0941 463 709 - 0
FAX 0941 463 709 - 22
INFO@B-BARTSCH.DE

Sinzing, den

Stempel/Unterschrift

Entwurf in der Fassung vom 14.12.2017

Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Bestandteile der Satzung des Bebauungsplanes „Industriegebiet III Nördlich der Borsigstraße“ - 1. Änderung und Erweiterung sind

- Teil A: Planzeichnung mit Legende und Verfahrensvermerke
- Teil B: Textliche Festsetzungen Seiten 3-7

Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Teil C: Textliche Hinweise und Empfehlungen Seiten 8-12
- Teil D: Begründung mit Umweltbericht 36 Seiten
- Teil E: Anlage - Schalltechnische Kontingentierung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung (Teil A) in der Fassung vom 14.12.2017 festgesetzt.

Die festgesetzten Zeichenerklärungen, textlichen Festsetzungen und Hinweise der bisherigen Festsetzungen werden durch die explizit benannten Neufestsetzungen aufgehoben und ergänzt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

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

1.1 Das Plangebiet, das aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird nach Maßgabe der Festsetzung im Bebauungsplan als Industriegebiet (GI) im Sinne des § 9 BauNVO sowie für einen Teilbereich des nordwestlichen Festsetzungsbereiches als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Lage der einzelnen Gebietskategorien ist der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.2 Im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Im Industriegebiet nach § 9 BauNVO sind Nutzungen nach § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Gewerbe- und Industriegebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Teilversiegelte Flächen sind zu 50 % bei der Ermittlung der Grundfläche anzurechnen.

2.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl kann nach § 19 Abs. 4 Satz 2 -4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 zugelassen werden, sofern diese Überschreitung durch die Anlage von Stellplätzen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen erfolgt.

2.3 Eine Überschreitung kann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 zugelassen werden, wenn diese Überschreitung durch eine Fassaden- oder Dachbegrünung im Verhältnis 1:1 ausgeglichen wird.

3. Bauweise

Eine Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt (keine Bauweise).

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zugelassen werden.

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

6. Aufschüttung und Abgrabungen

6.1 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht verändert werden.

6.2 Bei notwendigen Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwällen oder -wänden) ist eine Abweichung im notwendigen Umfang ausnahmsweise zulässig.

6.3 Kellergeschosse von Gebäuden dürfen durch Abgrabungen nicht freigelegt werden.

7. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 Bay-BO)

7.1 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) bis zum oberen Dachabschluss (Attika bzw. First).

7.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Der Stellplatznachweis ist entsprechend der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Neutraubling vom 07.11.2017 zu erbringen.

8. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Zäune und Hecken zulässig; Mauern sind ausnahmsweise zulässig. Sockelhöhe max. 10 cm, Zaunhöhe max. 2,0 m inkl. Sockel.

Bei Zäunen ist von beiden Seiten eine mindestens einreihige Vorpflanzung Gehölzen der Pflanzliste nach Ziff. 11.3 herzustellen.

Einfriedungen im Bereich der Sichtdreiecke sind ausschließlich sightdurchlässig zulässig. Darüber hinaus wird auf die grünordnerischen Festsetzungen verwiesen.

Ergänzende Festsetzungen siehe Grünordnerische Festsetzungen Pkt. 11.2.

9. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig im Gewerbe- und Industriegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente:

Teilfläche	L(EK), Tags	L(EK), Nachts
TF 1	64	49
TF 2	66	51
TF 3	55	40

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

Für in den im Plan festgesetzten Richtungssektoren A bis D liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L(EK) der einzelnen Teilflächen durch $L(EK)+L(EK,zus)$ ersetzt werden.

Referenzpunkt der im Plan festgesetzten Richtungssektoren:

X*	Y*
4514270,15	5427808,30

*gemäß Gauß-Krüger-Koordinatensystem GK4

Zulässige Zusatzkontingente:

Sektor	Anfang*	Ende*	EK,zus,Tags	EK,zus,Nachts
A	322,1°	85,4°	2	2
B	85,1°	142,9°	7	10
C	142,9°	241,5°	7	15
D	241,5°	322,1°	3	3

* Winkelmaß der Sektoren gemäß Festsetzungen in der Planzeichnung bezogen auf den Referenzpunkt

10. Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen sich in Form, Größe, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen nicht oberhalb der Trauflinie der Gebäude oder auf einem Flachdach angebracht werden.

Werbeanlagen sind unter Beachtung des Art. 57 Abs. 1 Nr. 12g BayBO ausschließlich an der Stätte der Leistungserbringung zulässig.

Blinkende Leuchtreklamen sind unzulässig.

11. Grünordnerische Festsetzungen

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

Im GI und GE sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil im Geltungsbereich beträgt 7 % der privaten Grundstücksfläche. Die privaten Freiflächen sind, soweit sie nicht für betrieblich notwendig befestigte Flächen benötigt werden, zu begrünen.

Entlang der südwestlich verlaufenden Erschließungsstraße (Borsigstraße) sind zwischen den PKW-Stellplätzen, in einer Reihe im Abstand von 8 m, mind. zwei Laubbäume der 1. Wuchsordnung zu pflanzen und zu unterhalten.

11.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und Abs. 6 BauGB)

Es sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes auf der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen Baum- und Strauchhecken gemäß der zulässigen Gehölzarten und Qualitäten zu pflanzen und zu unterhalten. Es sind mindestens 7 verschiedene Arten von Sträuchern und Bäumen zu verwenden.

Ab einer ausreichenden Breite von 2,0 m der Fläche ist im Abstand von 8 Meter ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung aus der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und zu unterhalten.

In der Fläche PF1 sind Einfriedungen ausschließlich entlang der Grenze, die der öffentlichen Verkehrsfläche gegenüber liegt (hin zur Baufläche bzw. PF2), zulässig.

In der Fläche PF2 ist die Lage von Einfriedung frei wählbar.

11.3 Zulässige Gehölzarten und Qualitäten

Im Geltungsbereich sind nur die folgenden Pflanzenarten zulässig:

Pflanzenliste 1 – Hochstammbäume

Mindestpflanzqualität Stammumfang 18/20 cm

Acer platanoides Spitz-Ahorn, in Sorten

Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn

Carpinus betulus Hainbuche, in Sorten

Fagus sylvatica Rot-Buche

Quercus robur Stiel-Eiche

Salix caprea Sal-Weide

Sorbus aria Mehlbeere

Tilia cordata Winter-Linde, in Sorten

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 Sträucher:

Mindestpflanzqualität der Sträucher: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

Cornus mas Kornelkirsche

Cornus sanguinea Hartriegel

Corylus avellana Haselnuss

<i>Crataegus monogyna / laevigata</i>	Ein-/Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare*</i>	Gew. Liguster*
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana*</i>	Wolliger Schneeball

Weitere Arten können von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

*Giftpflanzen nach GUV-SI 8018, November 2006

Es ist nur autochthones Pflanzgut zulässig.

Die Pflanzreihen sind in einem Abstand von 0,8 - 1,0 m, die einzelnen Pflanzen in den Reihen sind in einem Abstand von 1,0 m – 1,2 m anzupflanzen.

11.5 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB) im Eingriffsgebiet

Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung erfolgt die Herauslösung der bisher festgesetzten Ausgleichsfläche von 1.646 m² (auf 733 (TF) und 734 (TF) Gemarkung Neutraubling).

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft wird gem. § 9 Abs.1a Nr. 3 BauGB der notwendige neu berechnete Kompensationsumfang von 7.929 m² vom Ökokonto der Stadt Neutraubling (Fl.-Nrn. 1705, 1709, 1709/1, 1737/1, 1737/7 der Gemarkung Thalmassing, Gemeinde Thalmassing) verbindlich zugeordnet und flächenanteilmäßig abgebucht. Es werden alle Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

11.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Allgemeines

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt von Strauchpflanzungen in einer Höhe von 3 m bis 5 m, je nach Gehölzart. Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nach-teilig beeinträchtigt werden.

Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen, also nachzupflanzen.

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 unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

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.

Teil C Textliche Hinweise und Empfehlungen

1. Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. Dachabwässer) ist nach Maßgabe der gemeindlichen Entwässerungssatzung zu beseitigen. Anzustreben ist künftig eine natürliche Versickerung bzw. Verdunstung (z.B. Grabensystem, Verdunstungs-/Schönungsteiche, naturnahes Rückhaltebecken, Verdunstung durch Dachbegrünung, Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und Verwendung zu Bewässerung der Freiflächen o.ä.).

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Maßgabe der gemeindlichen Entwässerungssatzung grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern.

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf - unabhängig von der städtischen Entwässerungssatzung - einer wasserrechtlichen Erlaubnis, da die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht für Industriegebiete gilt.

Bei der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Regensburg sind die Vorgaben der „Verordnung oder Pläne und Beilagen im wasserrechtlichen Verfahren“ 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.

Bei der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen werden Materialien mit einem hohen Abflussbeiwert und einer hohen Luftdurchlässigkeit empfohlen (z.B. Rasen, Rasengittersteine, Schotterrasen).

Es wird empfohlen, allgemein zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßen-OK zu legen. Die DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“ ist zu beachten.

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

3. Baugrunduntersuchungen, Statik

Den Bauherren wird die Durchführung von Baugrunduntersuchungen zur Klärung der Baugrund und Grundwasserverhältnisse, der Frostempfindlichkeit, der Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen und Baustraßen und Ver- und Entsorgungsanlagen vor Baubeginn empfohlen.

Im gesamten Gewerbe- und Industriegebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

4. Grundwasserstand

Im Baugebiet können Wassereinträge und hohe Grundwasserstände auftreten. Es wird empfohlen, dies bei der baulichen Ausbildung der unterirdisch liegenden Gebäudeteile durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen (keine Unterkellerung oder sog. Weiße Wanne).

5. Fernmeldeeinrichtungen

Um bei der Bauausführung die Beschädigung von Fernmeldeanlagen zu vermeiden, haben vor der Bauausführung entsprechende Meldungen an die Träger zu erfolgen.

6. Grundstückszonierung/Anordnung von Gebäuden

Die Anordnung der Verwaltungs-, Büro- und Produktionsgebäude sind so zu situieren, dass die vorgegebenen ISP-Werte eingehalten werden können.

7. Richtfunktrasse

Das Plangebiet wird im äußersten nordwestlichen Bereich (Gleiwitzerstraße, Borsigstraße) von einer Richtfunktrasse durchquert. Im Plangebiet befinden sich Zonen, in denen sich die frei von Hindernissen zu haltende Fresnelzone der Erdoberfläche bis auf 30 m oder darunter nähert. In diesem Bereich ist es bei der Errichtung von Hochbauten unbedingt erforderlich, die eventuelle Berührung mit der Funktrasse durchzurechnen bzw. zu überprüfen.

8. Altlasten

Die Stadt Neutraubling entstand auf den Ruinen des Flugplatzes Obertraubling, der im Laufe des 2. Weltkrieges als Werkflugplatz der Messerschmittwerke diente und deshalb Ziel zahlreicher alliierter Luftangriffe u.a. mit Brandbomben und Phosphorkanistern war.

Wegen der Kriegseignisse ist mit Bombenfunden, Rüstungsaltpasten und aufgrund der Nachfolgenutzungen auch mit Bodenverunreinigungen zu rechnen.

Wenngleich von Seiten der zuständigen Fachstellen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken angemeldet wurden, wird auf mögliche Umweltbelastungen im Industrie- und Gewerbegebiet ausdrücklich hingewiesen und dem Bauwerber empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn entspr. Untersuchungen (baubegleitende Munitionsfreigabe) durchführen zu lassen.

Eventuell auftretende Altlasten irgendwelcher Art sind in Abstimmung mit dem Landratsamt Regensburg und Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu erkunden und zu sanieren.

9. Brandschutz

Brandmeldeanlagen werden empfohlen.

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Sollten Betriebe angesiedelt werden, welche den Einsatz einer größeren Anzahl an Atemschutzgeräten, Sonderlöschmitteln oder Chemikalienschutzkleidung erfordern, wird Rücksprache mit dem zuständigen Kreisbrandrat empfohlen, um notwendige Beschaffungen für die Feuerwehr bezügl. des Einzelobjektschutzes koordinieren zu können.

Ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze

Bei Ansiedlung von Einzelobjekten ist zu prüfen, ob eine weitergehende Zufahrt bzw. Umfahrung der Einzelobjekte für die Feuerwehr erforderlich ist. Für Gewerbebauten mit einer Grundfläche von mehr als 5.000 m² ist eine Feuerwehrumfahrung notwendig. Sollte ein Löschwasserbehälter erforderlich werden, ist eine ausreichende Feuerwehrezufahrt notwendig.

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,, (AllMBI Nr. 25/1998) wird hingewiesen. Die DIN 14090 ist zu beachten.

Der Feuerwehrplan ist nach DIN 14096 mit der zuständigen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat rechtzeitig vor Inbetriebnahme abzustimmen, und in erforderlicher Stückzahl an den Kreisbrandrat weiterzuleiten.

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschutz für das vorgesehene Gewerbegebiet liegt je nach Bauausführung und Gewerbeart bei 1600 l/min bis 3200 l/min. Für die Genehmigungsfähigkeit des „individuellen Gebäudes“ können sich bei einem den Grundschutz überschreitenden Löschwasserbedarf für ein Einzelobjekt möglicherweise für den Objektschutz weitergehende Forderungen ergeben (zutreffend bei Einzelobjekten mit hoher Brandlast in einem Baugebiet, dessen Löschwasserversorgung aufgrund der überwiegend brandlastarmen Bebauung für geringe Brandlast ausgelegt wurde). Der Löschwasserbedarf für Objektschutz kann im Einzelfall nach

dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz ermittelt werden.

Zur Erzielung o.g. Löschwassermenge dürfen auch Löschwasserbehälter, natürliche Gewässer oder Regenwasserteiche herangezogen werden, sofern der Zugriff auf dieses Wasser das ganze Jahr über sichergestellt ist. In diesem Falle sollte bereits im Bauleitplanungsverfahren eine geeignete Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr geplant werden. Gerade wegen des Gebotes der Wassereinsparung und strengerer Wasserhygienewerte sollte man vermehrt auf von der zentralen Wasserversorgung unabhängige Löschwasserquellen zurückgreifen.

Der Abstand der Hydranten soll den lokalen Gegebenheiten angepasst werden. Empfohlen wird ein Abstand von 80 bis 100 m zueinander. Mindestens 1/3 der Hydranten sollten als Oberflurhydranten ausgeführt werden.

Der Hydrantenplan ist vom Kreis- bzw. Stadtbrandrat oder dessen Vertreter gegenzuzeichnen.

Im Einvernehmen mit dem zuständigen Kreisbrandrat/Stadtbrandrat bzw. dessen Vertreter sind für Objekte mit wesentlichen brandschutztechnischen Risiken Feuerwehrpläne nach DIN 14 095 zu fertigen. Auf das Merkblatt „Einsatzpläne“ des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz wird hingewiesen. Werden in diesen Betrieben Gefahrgüter gelagert oder verarbeitet, sind vom Betreiberständig aktualisierende Gefahrgutdatenblätter vorzuhalten.

Feuerwehreinsatzplan und Gefahrgutdatenblätter sind im Gebäude so zu hinterlegen, dass ein Zugriff jederzeit möglich ist. Im Einvernehmen mit der Feuerwehr ist zusätzlich eine Weitergabe dieser Daten an die zuständige Feuerwehr sinnvoll. Eine Begehung dieser Sonderbauten bzw. Betrieb mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist zur Erlangung der nötigen Ortskenntnis unerlässlich.

Bezüglich der Löschwasserrückhaltung sind die für den Gewässerschutz zuständigen Stellen zur Festlegung der eventuell notwendigen Löschwasserrückhaltmenge einzuschalten.

Wechselbeziehungen zwischen Planungsbereich und anderen Gebieten

Da derzeit noch keine genauen Angaben über die Art der anzusiedelnden Betriebe vorliegen, kann zum Gefährdungspotential, welches von dem Betrieben selbst ausgeht, keine Aussagen getroffen werden. Es wird empfohlen bei der Ansiedlung von Betrieben, von denen eine besondere Brandgefahr ausgeht oder bei denen die Brandgefahr nicht einfach zu bestimmen ist, Rücksprache mit dem Kreisbrandrat zu nehmen.

Im Einvernehmen mit dem zuständigen Kreisbrandrat/Stadtbrandrat bzw. dessen Vertreter sind für Objekte mit wesentlichen brandschutztechnischen Risiken Feuerwehrpläne nach DIN 14 095 zu fertigen. Auf das Merkblatt „Einsatzpläne“ des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz wird hingewiesen. Werden in diesen Betrieben Gefahrgüter gelagert oder verarbeitet, sind vom Betreiberständig aktualisierende Gefahrgutdatenblätter vorzuhalten.

Feuerwehreinsatzplan und Gefahrgutdatenblätter sind im Gebäude so zu hinterlegen, dass ein Zugriff jederzeit möglich ist. Im Einvernehmen mit der Feuerwehr ist zusätzlich eine Weitergabe dieser Daten an die zuständige Feuerwehr sinnvoll. Eine Begehung dieser Sonderbauten bzw. Betrieb mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist zur Erlangung der nötigen Ortskenntnis unerlässlich.

10. Ver- und Entsorgungsleitungen

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, sich rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen in Verbindung setzen.

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.

13. Erdarbeiten - Amt für Denkmalpflege, Archäologie

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

Die Klärung der archäologischen Befundsituation erfolgt in der Regel durch die fachliche Betreuung des Erdaushubes beim Grundaushub der einzelnen Gebäude. Im Falle der Aufforstung muss eine einvernehmliche Lösung zur Klärung der archäologischen Situation gefunden werden.

Die Erdarbeiten müssen mit einem Bagger mit Humusschaufel nach den Vorgaben des Amtes für Denkmalpflege erfolgen. Es sind rechtzeitig vor dem geplanten Baubeginn die Erdarbeiten durchzuführen, damit durch eine möglicherweise notwendig werdende archäologische Ausgrabung keine zeitliche Verzögerung des Bauvorhabens eintritt.

Im Falle, dass Bodendenkmäler auftauchen, muss die notwendig werdende Ausgrabung auf Kosten des Verursachers durchgeführt werden.

14. 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.

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

Die Regelungen des Bodenschutzes sind zu beachten.

15. Erschließung

Die zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind von den Anliegern zu dulden.

Als dauerhaft wasserdurchlässige, teilversiegelnde Beläge werden z.B. Schotter, ungebundene Decken, Rasengittersteine oder Rasenfugengitter empfohlen.

16. Sichtdreiecke

Aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung des Verkehrs ist darauf zu achten, dass der Bereich der nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätzen, jeglicher (verkehrsfreier) Bebauung und Bepflanzungen freizuhalten ist. Gleiches gilt für Wälle, Sichtschutzzäune und Einfriedungen aller Art, wie Stapel, Haufen u.ä., sowie mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände.

17. Wassergefährdende Stoffe

Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die §§ 19 g WHG bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerbe-recht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen. Für die Lagerung von Öl sind die entsprechenden gesetzl. Vorschriften zu beachten.

18. Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sind durch die Baufeldräumung bzw. Berücksichtigung der bundes- (§ 15 Abs. 5 BNatSchG: 1. März bis zum 30 September) und landesrechtlich (§ 39 BNatSchG) vorgeschriebenen Fristen für Eingriffe in Gehölzflächen zu vermeiden.

19. Zugänglichkeit von Normblättern

Die DIN-Normblätter und Gesetze, 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) und können bei der Stadt Neutraubling eingesehen werden.

20. Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Neutraubling mit Stand vom Juli 2014 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.