

---

# Textliche Festsetzungen

---

## zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“ Gemeinde Feichten a.d. Alz, Landkreis Altötting, Oberbayern und Satzung über örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan und Satzungspräambel:

Die Gemeinde Feichten a.d. Alz erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung – PlanZV – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“.

## SATZUNG

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der von der HPC AG ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“ in der Fassung vom August 2020 und die auf diesem Plan vermerkten Festsetzungen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche Flurnummer 208 der Gemarkung Feichten a.d. Alz, Gemeinde Feichten a.d. Alz.

### § 2 Inhalt des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“ besteht aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen (Satzung) und der Begründung mit Umweltbericht. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

### § 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)**

### **A.1 Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)**

#### Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

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

Im GE sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Im GE ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im GE nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten
- Abwasserintensive Betriebe und Betriebe deren Abwässer auch nach vorgeschalteten Reinigungsmechanismen (z.B. Koaleszenzabscheider) nicht in Art und Konzentration der enthaltenen Schmutzstoffe denen von Hausabwasser entsprechen. Ausgenommen hiervon sind Betriebe die eine wasserwirtschaftlich akzeptable Entsorgung aufzeigen können.

### **A.2 Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**

#### **2.1 Grundflächenzahl GRZ (§19 BauNVO) und Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl und die Geschosflächenzahl innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs entsprechen den Einschrieben in der Planzeichnung (Nutzungsschablone):

- die Grundflächenzahl beträgt 0,7 (Obergrenze);

#### **2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die maximale Gebäudehöhe innerhalb des Gewerbegebiets beträgt maximal 12,00 m über Oberkante Erdgeschoss – Fertigfußboden (EFH). Bei Pultdach-Gebäuden beträgt die zulässige firstseitige Wandhöhe maximal 9,50 m über Oberkante Erdgeschoss – Fertigfußboden (EFH).

Die maximale traufseitige Wandhöhe gemessen an der Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Oberkante Erdgeschoss - Fertigfußboden in dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der OK Dachkonstruktion beträgt 7,50 m.

Die Oberkante des EG – Fertigfußbodens (EFH) von Gebäuden darf nicht mehr als 30 cm über natürlichem Gelände liegen; gemessen an der höchsten Geländestelle, die vom Gebäude überbaut wird.

### **A.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)**

Im Gewerbegebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen, d.h.

- es sind Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten,
- Baukörperlängen über 50 m sind nicht zulässig.

Bauliche Anlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig.

Garagen dürfen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

#### **A.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):**

Die öffentliche Verkehrsfläche stellt die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebiets sicher. In der Planzeichnung erfolgt die Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche zu angrenzenden Nutzungen durch Darstellung einer Straßenbegrenzungslinie.

#### **A.5 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):**

Durch das Plangebiet verläuft die 110 kV Freileitung der AlzChem Trostberg GmbH. Die Nutzung der Flächen innerhalb des 30 m breiten Schutzstreifens (Baubeschränkungszone bzw. Leitungsschutzzone) beiderseits der Leitungssachse ist nur eingeschränkt möglich. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit erheblichen Beschränkungen der Bauhöhe von Bauwerken gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundstückseigentümer der AlzChem Netz GmbH, als Betreiberin der Freileitung, zur Überprüfung der Sicherheitslage vorgelegt werden. Die einschlägigen VDE – Vorschriften sind grundsätzlich zu beachten. Nutzungen, Einsatz von hochragenden Geräten, Bepflanzungen, etc. sind mit der AlzChem Netz GmbH abzustimmen (siehe auch Hinweise).

#### **A.6 Grünordnung / Landschaftspflege (§ 9 Abs.1, Nr. 15 und Nr. 25 a und b BauGB)**

Zur Umsetzung von Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege ist die Anlage von folgenden Grünflächen erforderlich:

##### **6.1 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art, Ablagerungen jeglicher Art sowie die Anlage von Stellplätzen nicht zulässig.

Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen sind keine Zufahrten ins Gewerbegebiet zulässig.

Die Anpflanzung der privaten Grünflächen muss entsprechend den in der Planzeichnung eingezeichneten und unter Punkt A 6.2 beschriebenen Pflanzgeboten durch den Grundstückseigentümer erfolgen und ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bebauung herzustellen.

##### **6.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Zur Umsetzung der ökologischen und landschaftsgestaltenden Ziele der Grünordnung sind folgende Anforderungen an die Gehölzpflanzungen (Pflanzgebote) zu berücksichtigen:

Bei der Pflanzenauswahl der Gehölze sind grundsätzlich standortheimische Arten zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen (Koniferen) ist in den ausgewiesenen privaten Grünflächen grundsätzlich nicht zulässig.

Die Anzahl der Pflanzgebote ist verbindlich. Die festgesetzten Baumstandorte können in der Lage den örtlichen Erfordernissen angepasst werden, sofern die Funktion der Baugebietseingrünung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Alle Pflanzungen müssen fachgerecht durchgeführt und eine sach- und fachgerechte Pflege erhalten. Der sach- und fachgerechte Aufbau-, Pflege- und Entwicklungsschnitt der Gehölze muss erfolgen. DIN 18916 ist zu beachten.

Die Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflegemaßnahmen müssen bedarfsgerecht erfolgen.

Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Die Nutzung der nicht mit Gehölzen bewachsenen Flächen muss extensiv erfolgen und ist als Krautsaum oder als Wiese (Einsaat mit einer gebietsheimischen, artenreichen Saatgutmischung) zu entwickeln.

Dabei sind Hecken abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Gehölzpflegemaßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten, also lediglich zwischen Oktober und Ende Februar durchzuführen.

Die Wiesen und Säume sind abschnittsweise zu mähen. Das Schnitt- und Mähgut ist grundsätzlich von der Fläche zu entfernen und zu entsorgen (kein Mulchen).

#### Pflanzgebot für Laubbaumhochstämme:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote für Bäume sind im Sinne der schematischen Planzeichnung mit standortheimischen Laubbäumen (Bäume I. und II. Ordnung) gemäß Pflanzenliste (siehe A 6.3) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestgröße sind Bäume II. Ordnung. Es sind mindestens 3-mal verpflanzte Hochstämme zu verwenden. Der Stammumfang in 1 m Höhe beträgt mindestens 16 – 18 cm.

#### Pflanzgebot für Heckenpflanzungen:

Flächenhafte Bepflanzungen für Hecken sind mindestens 3-reihig mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m herzustellen. Die Pflege muss durch abschnittsweises „auf-den-Stock-setzen“ im Turnus von ca. 15 Jahren erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen befinden sich zum Teil innerhalb des 30 m beiderseits der Leitungssachse breiten Schutzstreifens der 110 kV Freileitung der AlzChem Trostberg GmbH. Der Gehölzaufwuchs muss hier so niedrig gehalten werden, dass Betriebsstörungen nicht eintreten können.

### 6.3 Liste standortheimischer Gehölze:

Es sind Arten der folgenden Liste standortheimischer Gehölze zu verwenden. Alternativ können auch standortbewährte Obstbaum – Hochstämme gepflanzt werden.

Stieleiche	Quercus robur	(Baum I. Ordnung)
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	(Baum I. Ordnung)
Feldahorn	Acer campestre	(Baum II. Ordnung)
Hainbuche	Carpinus betulus	(Baum II. Ordnung)
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	(Baum II. Ordnung)

Mehlbeere	Sorbus aria	(Baum II. Ordnung)
Kornelkirsche	Cornus mas	(Heckenpflanze)
Hartriegel	Cornus sanguinea	(Heckenpflanze)
Hasel	Corylus avellana	(Heckenpflanze)
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	(Heckenpflanze)
Schlehe	Prunus spinosa	(Heckenpflanze)
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	(Heckenpflanze)
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	(Heckenpflanze)
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	(Heckenpflanze)

#### 6.4 Pflege / Unterhaltung / Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Bestehende Gehölze innerhalb der privaten Grünflächen sind möglichst zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden.

Die Neupflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden.

#### A.7 **Zuordnung von Ausgleichsflächen**

Die Überbauung / Mehrversiegelung gegenüber dem Bestand stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden dar. Bei der Bilanz werden nur Bereiche herangezogen, in die auch eingegriffen wird. Die bestehenden Gebäude und versiegelte Flächen, sowie die zu erhaltende Heckenstruktur bleiben unbeeinträchtigt und werden daher nicht mit bilanziert.

Der Ausgleich erfolgt durch die Gestaltung der privaten Grünflächen im Planungsgebiet und einer Ausgleichsfläche von ca. 0,57 ha, deren Lage und Maßnahmen noch abgestimmt werden.

#### A.8 **Sonstige Festsetzungen und zeichnerische Hinweise:**

##### Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB) umgrenzt die Fläche, für welche die Planzeichnung, Satzung, Begründung und Anlagen uneingeschränkte Geltung haben.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Rechtsgrundlage für die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften bildet Art. 81 BayBO.

### **B.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (gem. Art. 81 Abs.1, Pkt.1 BayBO)**

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

Im Gewerbegebiet sind nur Satteldächer, Zeldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 15°- 30° zulässig.

#### **1.2 Dacheindeckung**

Bei Dachdeckungen sind nur die Farben ziegelrot, rotbraun, grau und graubraun zulässig.

Grelle und leuchtende Farben (wie z.B. die RAL-Farben 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026) sowie reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zulässig.

Dachbegrünungen sind zulässig.

Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig. Photovoltaikanlagen dürfen nur parallel zur Dachoberfläche angebracht werden; eine Aufständerung ist nicht zulässig.

#### **1.3 Dachüberstand**

Der Dachüberstand muss mindestens 0,30 m betragen. Der Dachüberstand wird gemessen als waagrechtlicher Abstand zwischen der Außenwand und dem unteren Abschluss der Dacheindeckung.

#### **1.4 Gestaltung von Fassadenflächen**

Bei Fassadenflächen sind grelle Töne unzulässig.

### **B.2 Äußere Gestaltung von sonstigen baulichen Anlagen (gem. Art. 81 Abs. 1 Pkt. 2 BayBO)**

Werbeanlagen müssen den Maßstab, den gestalterischen Charakter des Gebäudes und des städtebaulichen Raumes berücksichtigen. Sie müssen sich in Größe, Farbe, Form, Werkstoff und Anbringungsart in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen.

Werbeanlagen an baulichen Anlagen und mit einer freien Höhe bis zu 10 m sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht in die freie Landschaft wirken.

Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5% der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.

Großflächenwerbung (über 12 qm) sowie sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sowie Projektionen sind unzulässig. Fremdwerbung und Sammelwerbeanlagen sind nicht zulässig.

Die Werbeanlagen sind so auszubilden, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder abgelenkt werden können.

Für Lichtenanlagen sind grundsätzlich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

### **B.3 Gestaltung von Einfriedungen (gem. Art. 81 Abs. 1 Pkt. 5 BayBO)**

Einfriedungen sind in Form von Holzlattenzäunen, Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen bis max. 2,00 m Höhe zulässig. Dabei sind die unteren 10 cm über Gelände freizuhalten. Fundamente innerhalb

der privaten Grünflächen sollten als Punktfundamente hergestellt werden; durchgängige Betonsockel und Sockelmauern sollten vermieden werden.

#### **B.4 Gestaltung der unbebauten Flächen** (gem. Art. 81 Abs. 1 Pkt. 5 BayBO)

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wie wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decken, etc.) herzustellen.

Zur Durchgrünung der Gewerbebauflächen ist je 1.000 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein standortheimischer großkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Das natürliche Gelände darf nicht durch Auffüllungen oder Abgrabungen wesentlich verändert werden. Auffüllungen und Abgrabungen sind auf das für die Errichtung von Gebäuden unumgängliche Maß zu beschränken.

Auf 60% der privaten Grünflächen Fläche sind Gehölzpflanzungen (freiwachsende Hecken) durchzuführen. Die Hecken sind in variablen Gruppen, dreireihig 1,5 m x 1,5 m auf Lücke, Pflanzqualität: STR, verpfl., o.B., mind. 3 TR, 100-150 zu pflanzen. Die Arten aus der Pflanzliste (Textliche Festsetzung A 6.3) sind in einem ausgeglichenen Mischungsverhältnis zu pflanzen. Höhenbeschränkungen innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV – Leitung sind zu beachten.

Nicht zulässig sind Bepflanzungen mit landschaftsfremden Laub- und Nadelgehölzen. Nicht zulässig ist das Einbringen von standortfremden Koniferen (Thuja u.a.), exotischen Ziersträuchern, buntlaubigen Sorten von Gehölzen, sowie die Herstellung von Schnitt- und Formhecken.

Die Gestaltung unbebauter Flächen mit offenen Steinschüttungen und losem Steinmaterial sowie die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.

#### **B.5 Regenwasserbehandlung**

Das auf Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig oder über geeignete Sickeranlagen zu versickern.

Das auf unbebauten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist über bewachsenen, belebten Oberboden breitflächig oder über geeignete Sickeranlagen (Mulden) zu versickern.

Das auf den versiegelten Flächen (Zufahrten, Hofflächen, Lagerflächen, Stellplätzen, etc.) der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist ggf. nach entsprechender Vorbehandlung zu versickern.

Gebäudedrainagen dürfen nicht an die Abwasserkanalisation angeschlossen werden.

#### **B.6 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tier- und Pflanzenarten**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG dürfen Baustelleneinrichtungsflächen nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar eingerichtet / freigemacht werden. Bis zum Beginn der eigentlichen Baumaßnahmen erfolgen Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Flatverbänder) um eine Ansiedlung von im Offenland brütenden Vögeln zu vermeiden.

## **C HINWEISE**

### **C.1 Hinweise zum Auffinden von Bodenfunden**

Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

### **C.2 Hinweis zum Auffinden von Altablagerungen**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altlasten bzw. Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Altötting einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### **C.3 Hinweis auf Immissionen und Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung**

In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die bewirtschaftet werden. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen kommen. Diese Emissionen und Immissionen sind vom Firmeninhaber, seinen Mitarbeitern und den Bewohnern unentgeltlich zu dulden.

### **C.4 Hinweise der Gemeinde Feichten a.d. Alz zum Baugrund:**

Die Gemeinde Feichten a.d. Alz haftet nicht für die Tragfähigkeit des Baugrundes. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens durch den Bauwerber wird empfohlen.

### **C.5 Hinweise auf Pflichten der Eigentümer (§ 126 BauGB)**

Der Eigentümer der Baugrundstücke hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und deren Zubehör,
- Verteileranlagen,
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie
- Randsteinhinterbeton in jeder erforderlichen Breite und Tiefe

auf seinem Grundstück zu dulden.

Nach der Richtlinie RAST-End Q müssen feste Einbauten und Masten in einem Mindestabstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand aufgestellt werden.

### **C.6 Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser**

Zur Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund wird darauf hingewiesen, dass die Sickerfähigkeit des Bodens zunächst durch eine Baugrunduntersuchung festzustellen ist.

Die Vorgaben der NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser vom 1. Januar 2000 mit Änderung vom 22.07.2014) mit den technischen Regeln sind zu beachten.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser z.B. von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden, sind aus ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos zu beseitigen.

### **C.7 Hinweise zur Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung des Einsatzes der Feuerwehr zur Rettung von Personen, der Brandbekämpfung und Abwehr von Gefahren, sind zu den vorliegenden Bebauungsplanungen folgende Voraussetzungen als notwendig zu erachten:

Zufahrten zu Schutzobjekten müssen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis 16 t sichergestellt sein. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Grundlage hierfür bildet die Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken". Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. Dazu ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen. Das Hydrantennetz ist nach den einschlägigen Merkblättern des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den gültigen technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches eV (DVGW) auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des BaySTMI (früher: LABuK) und unter Berücksichtigung der Richtwerte Grund- und Objektschutz zu für das Plangebiet ermitteln und auf die Brandlast der anzusiedelnden Industrie- oder Gewerbebetriebe anzupassen. Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben die aufgrund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

### **C.8 Hinweis zur Installation von Lichtenanlagen**

Bei der Installation von Lichtenanlagen ist darauf zu achten, dass der Lichtkegel konzentriert auf das Arbeitsgelände gerichtet ist und nicht in die freie Landschaft abstrahlt.

Für Lichtenanlagen sind grundsätzlich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (siehe auch B.2).

### **C.9 Hinweis zur 110 kV - Freileitung**

Auf dem Grundstück Flurst. Nr. 208 verläuft die Freileitung der Fa. AlzChem Netz GmbH mit einem Schutzstreifen von 2 x 30 m bezogen auf die Leitungssachse. Die Freileitung ist dinglich gesichert. Innerhalb der Leitungsschutzzone bestehen Bauhöhenbeschränkungen, welche dringend zu beachten sind. Um Personen- und Eigentumsschäden durch unzulässige Annäherung an die Freileitung zu vermeiden, dürfen diese Beschränkungen nicht überschritten werden. Für Bauwerke innerhalb des Schutzbereiches ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich den aktuellen Normen entsprechen. Änderungen am Geländeniveau (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerung von Materialien, etc.) dürfen im Schutzbereich nicht ohne weiteres durchgeführt werden. Unter den Leiterseilen muss u.U. mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte oder indirekte Schäden werden von der AlzChem Netz GmbH nicht übernommen. Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb der Schutzzone nur mit Festsetzung einer Wuchshöhe zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf den Sicherheitsabstand von 3 m zum Leiterseil nicht überschreiten. Der Vegetationsrückschnitt ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu gewährleisten. Die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärken und magnetische Flussdichte werden für den Bereich, für den die AlzChem Netz GmbH die Zustimmung zur Bebauung gibt, von der 110 kV – Freileitung grundsätzlich eingehalten. Eine genaue Berechnung kann erst auf der Basis konkreter Planungen durchgeführt werden.

### **C.10 Hinweis zu verkehrsbedingten Immissionen**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können gemäß Ziffer II/15 (2) der Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden. Eventuell erforderliche

Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16-BlmSchV/Verkehrslärmschutzrichtlinien -VLärmSchR).

#### **C.11 Hinweis zum Grundwasser**

Für den Planungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen bei der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt) einzuholen.

#### **C.12 Hinweis zu Starkniederschlägen**

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen.