



# GEWERBEGEBIET WEIHERWIESEN II KIRCHENTHUMBACH

## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

### Teil D - Textliche Festsetzungen

von Teil A - E

Fassung vom 04.10.2017

#### Verfasser:



**Narr Rist Türk**  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling  
Telefon: 08161 - 9 89 28-0  
Telefax: 08161 - 9 89 28-99  
Email: nrt@nrt-la.de  
Internet: www.nrt-la.de

In ständiger Zusammenarbeit mit:



**Martin Gebhardt**  
Architekt & Stadtplaner  
Herrmannstraße 3  
92637 Weiden  
Tel: 0175 - 560 40 21  
mail: info@gebhardt-architekten.de  
Internet: www.gebhardt-architekten.de

#### Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) D. Narr  
Dipl.-Ing. (FH) M. Gebhardt  
Dipl. Ing. (FH) J. Steinke  
Dipl. Ing. (FH) T. Ehnes

## **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- (1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Emissionen entsprechend der Festsetzungen Teil A2 festgesetzt.
- (2) Zulässig sind:
  - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Tankstellen
  - Anlagen für sportliche Zwecke
- (3) ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - Vergnügungsstätten in Form von Diskotheken
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- (4) nicht zulässig sind:
  - Wohnungen aller Art, insbesondere Betriebsleiterwohnungen
  - Einzelhandelsbetriebe
  - Vergnügungsstätten, die Regelungen der textl. Festsetzung 1.1 (3) bleiben davon unberührt
  - Schrotthandel
  - selbständige Lagerplätze ohne betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben oder sonstigen zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

- (1) Es wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt.
- (2) Firsthöhe  
Die Firsthöhe wird mit maximal 14,50 m festgesetzt.  
Als unterer Bezugspunkt der maximal zulässigen Firsthöhe wird die Oberkante des natürlichen Geländes bestimmt.

### **1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Gebäudelängen von über 50,00 m sind zulässig.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Gebäude, auch Nebengebäude, Garagengebäude und Carports, sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- (2) Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen - jedoch nicht innerhalb von Flächen mit Pflanzgeboten – zugelassen werden.
- (3) In der durch Planzeichen 7.6 abgegrenzten Fläche ist ausschließlich die Errichtung von Sammelwerbeanlagen zulässig.

### **1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)**

- (1) Im gesamten Geltungsbereich sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.
- (2) Die Tiefe der Abgrabungen darf 1,50 m nicht überschreiten.
- (3) Die Höhe der Aufschüttungen darf 1,50 m nicht überschreiten.
- (4) Im gesamten Geltungsbereich sind über Abs. (2) und (3) hinausgehende Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig, sofern diese
  - für die Herstellung der Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Regelung des Wasserabflusses – hier Retentionsbereiche - notwendig sind oder
  - für die Anlage von Rampen, vertieften oder erhöhten Ladezonen etc. notwendig sind

### **1.6 Führung von Versorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### **1.7 Schallschutz**

- (1) Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ von tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente

erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Fläche	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE 1	60	39
GE 2	60	38
GE 3	60	34
GE 4	60	38
GE 5	60	43
GE 6	60	40

**Tabelle 1: Emissionskontingente ( $L_{EK}$ )**

- (2) Zusatzkontingente  
 Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende  $L_{EK,ZUS,k}$ :

Abgrenzung Sektor					Zusatzkontingent	
Bezugspunkte					$L_{EK,ZUS,k,Tag}$ dB(A)	$L_{EK,ZUS,k,Nacht}$ dB(A)
	Anfang		Ende			
	RW	HW	RW	HW		
Bezugspunkt	4480326,18	5511436,62				
A	4480459,49	5511465,42	4480206,32	5511260,25	0	0
B	4480206,32	5511260,25	4480176,47	5511473,67	0	12
C	4480176,47	5511473,67	4480241,02	5511535,12	0	9
D	4480241,02	5511535,12	4480281,56	5511571,57	0	11
E	4480281,56	5511571,57	4480459,49	5511465,42	0	8

**Tabelle 2: Zusatzkontingente**

RW: Rechtswert HW: Hochwert Gauss-Krüger Koordinaten (DHDH90, Rauenberg, Bessel)  
 Zählrichtung im Uhrzeigersinn

- (3) Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,ZUS,k}$  zu ersetzen ist.
- (4) Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

## **1.8 Grundstückszufahrten**

Je Baugrundstück ist jeweils eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Gesamtbreite von jeweils 10,00 m zulässig. Darüber hinausgehende Zufahrten sind nur ausnahmsweise zulässig.

## **1.9 Sichtflächen**

Die im Planteil gekennzeichneten Sichtflächen (Sichtdreiecke) sind von allen Sicht-Hindernissen über 0,80 m Höhe freizuhalten. Die Richtlinie für die Anlage von Straßen – Knotenpunkte (RAS-K) ist einzuhalten.

## **1.10 Flächen und Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Regelung des Wasserabflusses**

- (1) Im Geltungsbereich sind zur Ableitung des Niederschlagswassers entsprechend den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst Retentionsbereiche in den durch Planzeichen 4.1 gekennzeichneten Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Regelung des Wasserabflusses herzustellen.
- (2) Das Rückhaltevolumen des geplanten Rückhaltebeckens darf max. 850 m<sup>3</sup> betragen.
- (3) Die Abgrabungstiefe für das geplante Rückhaltebecken darf max. 3,50 m betragen.“

## **2 Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)**

### **2.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

- (1) Dachneigungen / Dachformen
  - (1.1) Es sind Dachneigungen zwischen 0 - 35 Grad im gesamten Gewerbegebiet zulässig.
  - (1.2) Außer Sheddächer sind alle Dachformen zulässig.
- (2) Solarkollektoren / Photovoltaikanlagen / sonstige erforderliche Dachaufbauten
  - (2.1) Im gesamten Geltungsbereich sind in oder parallel zu den Dachflächen liegende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig. Als parallel zur Dachfläche gelten Anlagen, die mit einem maximalen Abstand von 20 cm parallel zur Oberkante der Dachhaut errichtet werden.
  - (2.2) Freistehende Anlagen ohne Gebäudebezug sind nicht zulässig.
  - (2.3) Aufgeständerte Anlagen sind nur auf flachgeneigten Dächern (max. 5 % Neigung) mit einer umlaufenden Attika zulässig. Sie dürfen die erforderliche Attika um bis zu 0,50 m Höhe überschreiten.

- (3) Werbeanlagen
  - (3.1) Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist in der durch Planzeichen 3.5 gekennzeichneten Fläche eine Sammelwerbeanlage bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 5 m zulässig.
  - (3.2) Pro Grundstück sind Werbeanlagen an den Betriebsgebäuden bis zu einer maximalen Gesamtgröße von 10 m<sup>2</sup> je Gebäude und zusätzlich freistehende Werbeanlagen bis zu einer Gesamt-Werbefläche von 1 m<sup>2</sup> und 3 Fahnenmaste mit einer maximalen Höhe von je 5 m zulässig.
  - (3.3) Pylone sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen über 2 m<sup>2</sup> Gesamtwerbefläche und mehr als 3 Fahnenmasten sind nur ausnahmsweise zulässig.
  - (3.4) Blinkende und selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen auf den Dachflächen (z.B. Skybeamer) sowie die Verwendung von grellen Farben sind nicht zulässig.
  - (3.5) Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur während der auf dem jeweiligen Baugrundstück herrschenden Betriebszeiten erfolgen.
- (4) Einfriedungen
  - (4.1) Einfriedungen durch Zäune sind im gesamten Geltungsbereich pro Grundstück bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Bezugspunkt für die Zaunhöhe ist das geplante Gelände.
  - (4.2) Zaunsockel sind nicht zulässig.
  - (4.3) Zäune im Bereich der Leitungsschutzzone (Planzeichen 9.2) sind aus isolierenden oder nicht leitenden Werkstoffen (z.B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu erden.

## **2.2 Abstandsflächenrecht**

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

## **3 Grünordnerische Festsetzungen**

### **3.1 Allgemeines**

- (1) Die Begrünung und Bepflanzung der privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen und Text auszuführen, zu pflegen und dauerhaft in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- (2) Die Standorte für Baum- und Strauchpflanzungen sind, sofern nicht anders durch Planzeichen festgesetzt, unter Berücksichtigung der Grenzabstände des Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch frei wählbar.

- (3) Anpflanzungen innerhalb der Schutzzone der 110 kV-Freileitung (Planzeichen 9.2) dürfen eine maximale Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich (3,00 m) der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch hineingeraten können, müssen durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.
- (4) Im Geltungsbereich sind alle nicht bebauten, nicht für Zufahrten, Wege, Eingänge, o.ä. befestigte oder gestaltete Flächen zu bepflanzen oder durch Ansaaten zu begrünen; artgerecht zu pflegen im Wuchs zu fördern und dauerhaft in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten.
- (5) Die Pflanzung von heimischen und standortgerechten Nadelgehölzen ist zulässig. Pro Baugrundstück darf der Anteil jedoch nur 20 % der Gesamtpflanzflächen betragen.

### **3.2 Baumpflanzung allgemein**

In den öffentlichen und privaten Grünflächen im Bereich des durch Planzeichen 9.2 abgegrenzten Bereichs sind Bäume 1. Ordnung (Großbäume) nicht zulässig.

### **3.3 Öffentliche Grünflächen**

- (1) Die öffentlichen Grünflächen – Pflanzfläche 1 - sind mit heimischen Sträuchern dicht (3-4 reihig) zu bepflanzen und artentsprechend zu pflegen. Die zulässigen Arten und Mindestpflanzqualitäten sind den Pflanzlisten unter Punkt 3.8.1 zu entnehmen.
- (2) Bei Pflanzungen, die an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, ist ein Mindestabstand für Bäume (ab Stamm-Mittelpunkt) von 4,00 m und für Sträucher (ab Strauch-Mittelpunkt) von 2,00 m einzuhalten.

### **3.4 Private Grünflächen**

- (1) Pro 200 m<sup>2</sup> Grünfläche mit Ausnahme der Pflanzflächen 2 und 3 ist je ein Baum zu pflanzen. Die zulässigen Arten und Mindestpflanzqualitäten sind den Pflanzlisten unter Punkt 3.8 zu entnehmen. Die Bäume sind dabei innerhalb der privaten Grünfläche und außerhalb der Pflanzflächen 2 und 3 zu pflanzen.
- (2) In den privaten Grünflächen – Pflanzfläche 2 - mit Pflanzgebot ist ein 10,0 m breiter Grünstreifen anzulegen. Dieser ist mit Bäumen und Sträuchern (3-4 reihig) dicht zu bepflanzen. Die zulässigen Arten und Mindestpflanzqualitäten sind den Pflanzlisten unter Punkt 3.8.2 zu entnehmen.

- (3) In den privaten Grünflächen – Pflanzfläche 3 - ist ein 3,0 m breiter Grünstreifen anzulegen, der mit Ansaaten und Strauchpflanzungen zu begrünen ist. Die zulässigen Arten und Mindestpflanzqualitäten sind den Pflanzlisten unter Punkt 3.8.3 zu entnehmen.
- (4) Die Begrünung der Baugrundstücke muss unmittelbar nach Inbetriebnahme der Gewerbebauten begonnen und spätestens bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode abgeschlossen sein.

### **3.5 Versorgungseinrichtungen in öffentlichen Grünflächen**

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig (z.B. Trafostation).

### **3.6 Begrünung der Stellplätze in privaten Grundstücksflächen**

- (1) Je 5 Stellplätze ist ein Baum 2. Ordnung auf dem Baugrundstück oder innerhalb der privaten Grünfläche des jeweiligen Baugrundstückes zu pflanzen. Die zulässigen Arten sind der Pflanzliste unter Punkt 3.8.4 zu entnehmen. Diese Bäume sind zusätzlich zu den unter Punkt 3.4 (1) festgesetzten Baumpflanzungen nachzuweisen.
- (2) Grünstreifen im Bereich von Stellplätzen sind mindestens 1 m breit auszubilden und mit standortgerechten Ansaaten zu begrünen.

### **3.7 Begrünung der Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Regelung des Wasserabflusses**

- (1) Die durch Planzeichen 4.1 abgegrenzte Fläche ist entsprechend textlicher Festsetzung 3.10.2 (Ausgleichsfläche A1b) zu begrünen.
- (2) Das Regenrückhaltebecken ist naturnah auszubilden. Dabei müssen die technischen Anlagen stets funktionsfähig gehalten werden und der erforderliche Retentionsraum immer verfügbar sein.
- (3) Das Regenrückhaltebecken ist einzuzäunen. Die Festsetzungen unter Punkt 2.1 (4) sind zu berücksichtigen.

### **3.8 Pflanzlisten**

#### **3.8.1 Pflanzungen in Pflanzfläche 1**

Für die Sträucher in den Pflanzflächen 1 sind nachfolgende vorwiegend heimische Arten zulässig:

Amelanchier lamarckii	(Kupfer-Felsenbirne)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)



<i>Corylus avellana</i>	(Gewöhnliche Hasel)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Gewöhnlicher Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Gewöhnliche Heckenkirsche)
<i>Ribes alpinum</i>	(Alpen-Johannisbeere)
<i>Rosa canina</i>	(Hunds-Rose)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)

Mindestpflanzqualität: Verpflanzter Strauch, Höhe 60-100

### 3.8.2 Pflanzungen in Pflanzfläche 2

- (1) Für die Bäume in den Pflanzflächen 2 sind nachfolgende heimische Arten zulässig:

<i>Acer campestre</i>	(Feld-Ahorn)
<i>Acer platanoides</i>	(Spitz-Ahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Berg-Ahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Prunus avium</i>	(Wild-Kirsche)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Sorbus aria</i>	(Echte Mehlbeere)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winter-Linde)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 16/18

- (2) Für die Sträucher in der Pflanzflächen 2 sind nachfolgende vorwiegend heimische Arten zulässig:

<i>Amelanchier lamarckii</i>	(Kupfer-Felsenbirne)
<i>Cornus mas</i>	(Kornelkirsche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Gewöhnliche Hasel)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Gewöhnlicher Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Gewöhnliche Heckenkirsche)
<i>Ribes alpinum</i>	(Alpen-Johannisbeere)
<i>Rosa rubiginosa</i>	(Wein-Rose)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Salix purpurea</i>	(Purpur-Weide)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)

Mindestpflanzqualität: Verpflanzter Strauch, Höhe 60-100

### 3.8.3 Pflanzungen in Pflanzfläche 3

Für die Sträucher in den Pflanzflächen 3 sind nachfolgende Arten zulässig:

<i>Cotoneaster salicifolius</i> 'Parkteppich'	(Weidenblättrige Felsenmispel)
<i>Ligustrum vulgare</i> 'Lodense'	(Zwerg-Liguster)
<i>Lonicera nitida</i> 'Maigrün'	(Immergrüne Strauch-Heckenkirsche)
<i>Ribes alpinum</i>	(Alpen-Johannisbeere)
<i>Rosa spec.</i>	(Bodendeckende Rosen)
<i>Spiraea bumalda</i>	(Sommerspiere)
<i>Spiraea japonica</i>	(Spiere)

Mindestpflanzqualität: Verpflanzter Strauch, Höhe 60-100

### **3.8.4 Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze**

- (1) Für die Bäume im Bereich von Stellplätzen sind nachfolgende Arten zulässig:

Acer campestre 'Elsrijk'	(Kegel-Feldahorn)
Acer platanoides 'Cleveland'	(Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium 'Plena'	(Gefüllte Vogelkirsche)
Tilia cordata 'Rancho'	(Kleinkronige Winter-Linde)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. Stammumfang 16/18

### **3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **3.9.1 Oberflächenabfluss**

- (1) Das abfließende Oberflächenwasser aus den Gewerbegebietsflächen muss den Anforderungen des Merkblatts DWA - M 153 entsprechen.

### **3.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)**

- 3.10.1 Das Vorhaben hat ein Ausgleichserfordernis von 2,40 ha zur Folge. Innerhalb des Geltungsbereichs können 1,67 ha des Ausgleichserfordernisses durch die Fläche A1 (insgesamt zwei Teilflächen) und A2 kompensiert werden. Die verbleibenden 0,73 ha werden auf der Ausgleichsfläche A3 außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

Für die Begrünung der Ausgleichsflächen sind ausschließlich autochthone im Naturraum heimische und standortgerechte Gehölze bzw. Ansaaten zu verwenden.

#### **3.10.2 Ausgleichsfläche A1**

Auf der Teilfläche A1a mit einer Größe von 0,68 ha wird eine 10 m breite 3-reihige Strauch-Baumhecke angelegt. In die Strauchhecke sind insgesamt 30 Laubbäume zu integrieren. Ziel ist eine geschlossene Strauch-Baumhecke als Ortsrandeingrünung nach Norden, Süden und Westen. Zur Pflege erfolgt in den ersten Jahren eine Einzelbaumpflege sowie abschnittsweises „auf den Stock setzen“ der Sträucher (mit belassen von Einzelbäumen) alle 10 Jahre.

Es ist nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden:

Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3xv., m.B. STU 16/18 cm

Mindestpflanzqualität verpflanzter Strauch, 3 Tr., Höhe 60-100

Die Teilfläche A1b befindet sich im Bereich des durch Planzeichen 4.1 abgegrenzten Bereichs zur Rückhaltung von Niederschlagswasser. Es ist ein naturnah angelegtes Regenrückhaltebecken zu errichten. Die Gesamtfläche

von A1b beträgt 0,16 ha. Da es sich um ein technisches Bauwerk handelt beträgt der Anerkennungsfaktor dieser Fläche 0,5. Auf A1b können somit 0,08 ha Ausgleichsfläche nachgewiesen werden. Das Regenrückhaltebecken ist mit Rasenansaat zu begrünen. Im Bereich der Beckenböschungen und der Sohle ist eine Ansaat mit autochthonem Saatgut für feuchte Standorte durchzuführen. Die beckenabgewandten Böschungen und Randbereiche sind mit autochthonem Saatgut für frische bis mäßig trockene Standorte anzusäen. Die Flächen sind durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen. Das Mähgut ist zu entfernen. Im Turnus von ca. 10 Jahren (je nach Bedarf) ist das Becken zu entschlammen. Die Entschlammung hat im Zeitraum von 15.08. bis 31.10. zu erfolgen.

### 3.10.3 Ausgleichsfläche A2

Ausgleichsfläche A2 befindet sich auf Flst Nr. 714, Gemarkung Kirchenthumbach innerhalb des Geltungsbereiches und hat eine Fläche von 0,63 ha. Ziel ist die Schaffung von naturnahen Streuobstbeständen im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland.

Es sind mindestens 40 Obstbäume regional verbreiteter Streuobstsorten zu pflanzen. Die Pflanzung der Obstbäume muss außerhalb der 20 kV-Freileitung sowie des zugehörigen Schutzzonenbereiches von 8 m erfolgen. Mindestpflanzqualität: Hochstamm STU 8-10 cm. Zur Herstellung und Entwicklung der Gehölze haben Baumpfählung, ggf. Wurzelschnitt und die Auswahl der optimalen Pflanzzeit in Abhängigkeit von Art und Sorte (Frühjahr / Herbst) zu erfolgen. Der erste Erziehungsschnitt hat im 2. Standjahr zu erfolgen, Schnittzeitpunkte sind abhängig von Art und Sorte. Anschließend haben jährlich ein Erziehungsschnitt bis Ertragsbeginn, anschließend regelmäßige fachgerechte Instandhaltungsschnitte zu erfolgen.

Für die Extensiven Wiesenflächen hat die Ansaat mittels Heudrusch aus angrenzenden Biotopflächen bzw. Extensivwiesen zu erfolgen. Alternativ hat die Ansaat einer artenreichen autochthonen Saatgutmischung mittlerer Standorte zu erfolgen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. In den ersten drei Jahren hat eine dreischürige Mahd zu erfolgen. Ab dem dritten Folgejahr eine zweischürige Mahd mit erstem Schnitt ab Mitte Juli und zweitem Schnitt ab Ende August. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

### 3.10.4 Ausgleichsfläche A3

Ausgleichsfläche A3 befindet sich auf Flst Nr. 1451, Gemarkung Sassenreuth und hat eine Gesamtfläche von 1,04 ha. Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf von 0,73 ha wird das Flurstück vollständig in Anspruch genommen. Ein Ausgleichsflächenüberschuss für andere Bauvorhaben der Gemeinde entsteht hier nicht.

Ziel ist die Schaffung von artenreichem Extensivgrünland. Zum Bachlauf hin ist ein ca. 10 m breiter Pufferstreifen mit (feuchten) Hochstauden und Auengehölzen anzulegen. Angrenzend an den fichtendominierten Waldbestand im Süden hat die Entwicklung eines gestuften Waldrandes zu erfolgen.

Auf den Extensiven Wiesenflächen (feuchter Standorte) hat in den ersten drei Jahren eine dreischürige Aushagerungsmahd zu erfolgen. Ab dem drit-

ten Folgejahr hat eine zweischürige Mahd mit erstem Schnitt ab Mitte Juli und zweitem Schnitt ab Ende August zu erfolgen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

Im Bereich des vorgesehenen Pufferstreifens hat die Anlage von feuchten Hochstaudenfluren durch fachgerechte Verpflanzung aus angrenzenden Flächen zu erfolgen. Pflege der Hochstaudenfluren durch Spätsommermahd im zweijährigen Abstand, um Verbuschung zu verhindern. Anlage von Gewässerbegleitgehölzen durch Pflanzung von gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern auf humosem, feuchtem Standort. Zur Pflege der Gewässerbegleitgehölze hat eine Einzelbaumpflege in den ersten Jahren und ein abschnittsweises „auf den Stock setzen“ der Sträucher (mit belassen von Einzelbäumen) alle 10 Jahre zu erfolgen.

Für den Waldrand hat die Anlage eines gestuften Waldmantels (mindestens 10 m) durch Pflanzung von einheimischen und standortgerechten Strauch- und Laubbaumarten mit vorgelagertem, krautreichen Waldsaumbereichen (mindestens 5 m) mittels gebietsheimischer Ansaat (siehe: Hinweise zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Wald für Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Naturschutzrecht, Juli 2013) zu erfolgen. Die Pflege der Saumbereiche hat abschnittsweise durch einschürige Mahd (nicht vor Juli) mit Schnittgutabfuhr und Verzicht auf Düngung zu erfolgen. Bewirtschaftung der Fläche und Abtransport des Mahdgutes nur bei guter Witterung, um Verdichtungen auf den Flächen zu vermeiden. Einzelbaumpflege sowie Jungbestandspflege der Aufforstungsflächen in den ersten Jahren. Gegebenenfalls hat eine Zäunung zu erfolgen.

## **4 Hinweise**

### **4.1 Allgemeines**

Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Deckansaat versehen werden.

### **4.2 Baumpflanzungen**

Baumpflanzungen sind entsprechend der ZTV-Vegtra-Mü "Zusätzliche technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten" auszuführen.

### **4.2 Befestigte Flächen in privaten Grundstücken**

Es wird empfohlen, befestigte Flächen auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Als Beläge sind möglichst durchlässige Belagsarten zu wählen.

### **4.3 Denkmalschutz**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 -2 DSchG.

#### **4.4 Auftreten von Altlastenverdacht**

Sollten bei Bau- und Erdbewegungsmaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab (Abteilung Bodenschutz) sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden mitzuteilen.

#### **4.5 Stellplätze**

Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen auf dem jeweiligen Grundstück ist entsprechend der geltenden Fassung der Verordnung über den „Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 20GaStellV i.V.m. Anlage 1) des Bayerischen Staatsministerium des Innern“ vom 30.November 1993, letzte berücksichtigte Änderung mehrfach geändert (§2 V.v 08.07.2009, 332) nachzuweisen.

#### **4.6 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die bestehende Leitung von der Auerbacher Straße bis hin zur Einmündung der Kellerstraße, welche in diesem Bereich zur Schaffung einer ausreichenden Wasserversorgung ausgetauscht wird.

#### **4.7 Wild abfließendes Wasser**

Aufgrund der Hanglage des Gewerbegebietes wird empfohlen, bei den Einzelbauvorhaben Schutzvorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu ergreifen. Gegebenenfalls vorhandene Dränsysteme sind bei der Ausführung der Bauvorhaben zu beachten und wenn erforderlich wieder herzustellen.

#### **4.8 Immissionsschutz**

Bei der Neuerrichtung sowie Änderung von Bauvorhaben ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzgl. der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente  $L_{EK}$  ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen. Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde auf die Erstellung bzw. die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verzichtet werden.

Markt Kirchenthumbach .....2017

..... (Siegel)

Jürgen Kürzinger  
1. Bürgermeister