



Gemeinde Köfering
Schulstraße 11
93096 Köfering

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Waldbreite“

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Vorentwurf

20.11.2017



Projekt-Nr.: 569238

Verfasser:

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Bauweise
 - 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche
- 3 Abstandsflächen
- 4 Gestaltung der baulichen Anlagen
- 5 Auffüllungen und Abgrabungen
- 6 Stellplätze
- 7 Einfriedungen
- 8 Werbeanlagen
- 9 Abwasser
 - 9.1 Niederschlagswasser
 - 9.2 Schmutzwasser
- 10 Brandschutz
- 11 Schallschutz
- 12 Grünordnung
 - 12.1 Anpflanzung von Gehölzen
 - 12.2 Retentionsraum
- 13 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz
 - 13.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme
 - 13.2 Maßnahmen zum Artenschutz

TEXTLICHE HINWEISE

- 1 Baugrund
- 2 Altlasten
- 3 Vorkehrungen gegen Wassereinträge
- 4 Behandlung von Niederschlagswasser
- 5 Brandschutz
- 6 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen
- 7 Landwirtschaft
- 8 Hinweise zur Bepflanzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet GE (nach § 8 BauNVO)

Zulässig sind Nutzungen nach § 8 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:

Grundsätzlich ausgeschlossen sind:

- Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe folgender Zentren relevanter Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Schuhe und Lederwaren, Uhren und Schmuck, Bücher und Schreibwaren, Unterhaltungselektronik, Foto und Optik, Telekommunikation und Informationstechnik, Hausrat, Glas und Porzellan, Spielwaren und Hobby sowie Sport und Camping;
- Schank und Speisewirtschaften;
- Vergnügungsstätten nach § 8 (3) BauNVO;
- Gaststätten als Ergänzungseinrichtung zum Hauptgewerbe (z.B. Kundencafé, Kantine) sowie Imbissbetriebe mit maximal 100 m² Nettobaufläche;
- Kioske und sog. Convenience-Shops mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m².

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Nutzungen nach § 8(3), Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter): je Betrieb ist eine Betriebsleiterwohnung zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

2.1 Bauweise

Aufgrund von möglichen Gebäudelängen von über 50 m ist neben der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO zulässig.

Gebäude sind mit einer maximalen Länge von 65 m und einer maximalen Breite von 15 m zulässig.

Der seitliche Grenzabstand nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) ist einzuhalten.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Anlagen zum Schallschutz und zur Rückhaltung oder Nutzung von Niederschlagswasser sowie Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung.

4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Grundsätzlich sind bei der Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO sowie die zeichnerischen Festsetzungen zu beachten.

Fassaden	<p>Gedekte Farben, mattierte Materialien (z.B. Trapez- und Sandwichtrapezbleche) und Holzschalungen; stark reflektierende oder blendende Materialien sind nicht zulässig.</p> <p>Nicht blendende Fassadenmaterialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.</p> <p>Bei der Verwendung von Glasfronten oder großen Fensterflächen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.</p> <p>Bei der Fassadengestaltung ist darauf zu achten, dass keine Reflexionen in Richtung Bundesstraße entstehen.</p>
Dachdeckung	<p>Glänzende Dachmaterialien sowie Dachdeckungen aus wassergefährdenden Materialien sind nicht zulässig.</p> <p>Solaranlagen sind zulässig.</p>
Dachform, Dachneigung	<p>Satteldach, Pultdach</p> <p>Dachneigung: 10°- 35°</p>
Dachüberstand	<p>Ortgang: max. 1,50 m</p> <p>Traufe: max. 1,50 m</p>
Wandhöhe	<p>max. 6,00 m</p> <p>Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss (EFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.</p>
Dachaufbauten	<p>Die festgesetzte maximale Wandhöhe darf durch technische Dachaufbauten überschritten werden. Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken.</p> <p>PV-Anlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.</p>
Höhenlage	<p>Die Höhenlage ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN für EFOK und Straßenoberkante anzugeben.</p>

5 Auffüllungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,75 m über bzw. unter dem natürlichen Geländeverlauf zulässig. Terrassierungen aus Trockenmauern oder Böschungen sind bis max. 2,00 m Höhe zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist in einer Tiefe von 1,0 m das ursprüngliche Geländeniveau einzuhalten; davon ausgenommen sind Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen. Mauern entlang der Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

Im Bauantrag sind die bestehenden und geplanten Geländehöhen darzustellen.

6 Stellplätze

Auf dem jeweiligen Betriebsgelände ist entsprechend der Nutzung eine ausreichende Zahl von Stellplätzen bereit zu stellen. Der Stellplatzbedarf ist nach den Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren über Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze) zu ermitteln.

7 Einfriedungen

Zäune sind grundsätzlich zurückversetzt grundstücksseitig der Eingrünung zu platzieren.

Die maximale Höhe der Einfriedungen auf allen Grundstücksseiten beträgt 2,50 m. Einfriedungen aus Maschendraht, Holzlattenzäune, Stabgitterzäune und Metallplattenzäune sind zulässig.

8 Werbeanlagen

Nach § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 33 Abs. 1, Satz 3 Straßenverkehrsordnung (StVO) sind Werbeanlagen, die zur Bundesstraße ausgerichtet sind, unzulässig. Von der Bundesstraße aus sichtbare Werbeanlagen bedürfen der Abstimmung mit der Autobahndirektion Südbayern.

Zulässig sind je Betrieb Werbeanlagen in quadratischen, rechteckigen oder sonstigen Formen bis zu einer Größe von maximal 5 m². Werbeanlagen sind ausschließlich an Nordwest- bzw. Südwestseite zulässig.

Lichtwerbeanlagen sind zulässig; die Ausführung ist jedoch mit der Autobahndirektion Südbayern und dem Staatlichen Bauamt abzustimmen, um insbesondere eine Blendwirkung auf die Bundesstraße B15 zu vermeiden.

9 Abwasser

9.1 Niederschlagswasser

Zur Entlastung des Entwässerungssystems sind, soweit es die Nutzung der Flächen erlaubt, wasser-durchlässige Befestigungen wie korngestufte Wegedecken, Schotterterrassen oder wasserdurchlässige Pflasterbeläge zu verwenden.

Stellplätze für Pkw sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden.

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist vorgereinigt über naturnah zu gestaltende Mulden zu versickern / gedrosselt in die Pfatter einzuleiten.

9.2 Schmutzwasser

Bei Bedarf der häuslichen Schmutzwasserentsorgung ist das Schmutzwasser mit einer eigenen Pumpstation an die bestehende Druckrohrleitung des Abwasserzweckverbands Pfattertal für die Schmutzwasserentsorgung der Gemeinde Köfering anzuschließen. Es gelten die Anschlussbedingungen der Abwassersatzung des Abwasserzweckverbands Pfattertal.

10 Brandschutz

Der für den Grundschutz erforderliche Löschwasserbedarf kann über das Leitungsnetz sichergestellt werden. Für die einzelnen Bauvorhaben ist bei einem übersteigenden Bedarf eine Löschwasservorhaltung entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und den sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen auf dem Grundstück und auf Kosten der jeweiligen Eigentümer zu gewährleisten.

11 Schallschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Fläche	L _{EK} , tags pro m ²	L _{EK} , nachts pro m ²
GE Waldbreite	65	50

Zur schalltechnischen Optimierung werden für das Gewerbegebiet folgende Zusatzkontingente auf der Grundlage von Richtungssektoren festgesetzt:

Richtungssektor	Zusatzkontingent, tags	Zusatzkontingent, nachts
A	7	9
B	1	3

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben hat nach DIN 45961:2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte *j* im Richtungssektor *k* $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

12 Grünordnung

12.1 Anpflanzung von Gehölzen

An den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen sind als Ortsrandeingrünung freiwachsende Hecken und Sträucher sowie Bäume aus heimischen Gehölzarten der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten; ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Pflanzliste Bäume		Pflanzliste Sträucher	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Betula pendula	Hängebirke	Coryllus avellana	Hasel
Fagus sylvatica	Buche	Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Prunus spinosa	Schlehe
Tilia cordata	Winter-Linde	Rosa pendulina	Gebirgsrose
Pyrus pyraeaster	Holzbirne	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Coryllus avellana	Haselnuss	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Prunus avium	Wildkirsche	Rosa canina	Hundsrose
Malus sylvestris	Holzapfel		
Mindestpflanzqualität Einzelbaum:		Hochstamm mit Stammumfang 16 - 18 cm.	
Mindestpflanzqualität flächige Pflanzungen:		Heister, 200 bis 250 cm Höhe Sträucher, 100 bis 150 cm Höhe	

Der Bereich der Ausgleichsfläche ist zur Aufwertung des Landschaftsbildes sowie des Kleinklimas mit auwaldartigen Gehölzen zu bepflanzen.

12.2 Retentionsraum

Für die Rückhaltung für anfallendes Niederschlagswasser sind begrünte Versickerungsmulden mit belebten Bodenzonen anzulegen und im Rahmen der Eingrünung des Geltungsbereichs naturnah mit Hecken und Sträuchern zu gestalten. Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche des Retentionsraums ist als Wiesenfläche mit regionalem Saatgut mit Kräuteranteil zu begrünen und durch 1-2-malige Mahd im Jahr zu pflegen.

13 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz

13.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Es gelten die textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung Teil I, Kap. 3.

Eine dauerhafte Einfriedung der Ausgleichsflächen ist nicht zulässig.

Die Durchführung der Maßnahmen ist im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in der nach Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

13.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Vor der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass sich keine Bodenbrüter auf der Fläche befinden.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen auf privaten und öffentlichen Flächen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

TEXTLICHE HINWEISE

1 Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen und getrennt zu lagern.

Es wird die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ empfohlen.

Überschussiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

2 Altlasten

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

3 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Es wird empfohlen, entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über Gelände- und Straßenoberkante zu legen.

Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu beachten.

Es wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. auf die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen.

4 Behandlung von Niederschlagswasser

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind vom Bauträger Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen. Dabei sind die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen- / Oberflächenwassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. I Satz 1 und § 37 Abs. I Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

5 Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der derzeit gültigen BayBO und die Industriebaurichtlinie zu beachten. Alle Feuerwehrezufahrten und Feuerwehrarbeitsflächen müssen der DIN 14090 entsprechen.

6 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen

Die DC-Freischaltstelle sollte sich möglichst nahe am Photovoltaikmodul befinden und sicher zugänglich sein. Ebenso sollte die AC-Sicherung leicht zugänglich sein. Die Technik der Anlage (Wechselrichter u.a.) sollte sich nicht im ungeschützten Dachraum befinden. Vor und nach dem Wechselrichter sollte eine Freischaltstelle installiert werden. Die DC-Kabel sollten in feuerbeständigen Kabelkanälen verlegt werden. Anlagenteile, die nach Entfernen der AC-Hauptsicherung noch unter Spannung stehen, sind zu kennzeichnen.

7 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Zufahrtsmöglichkeit für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist jederzeit zu gewährleisten. Im Baugebiet ist auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen.

8 Hinweise zur Bepflanzung

Bäume dürfen nicht über bzw. in unmittelbarer Nähe der Entwässerungsleitungen (Kanäle, Rohrleitungen etc.) gepflanzt werden, um Wurzelschäden an der Kanalisation zu vermeiden. Der erforderliche Mindestabstand von Bäumen zu öffentlichen Sammel- und Anschlusskanälen beträgt 3,50 m. Für private Entwässerungsanlagen wird auf das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (FGSV-Nr. 939) – Ausgabe 2013 hingewiesen.