

Inhaltsverzeichnis

2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT FÜR BEBAUUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „EHMALIGE PORZELLANFABRIK, TEIL I“ IN WALDSASSEN	2
2.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2
2.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	4
2.4. HÖHENLAGE UND GELÄNDEGESTALTUNG	4
2.5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	5
2.5.1. DACHFORMEN	5
2.5.2. WANDHÖHEN	5
2.5.3. WERBEANLAGEN	5
2.5.4. EINFRIEDUNGEN	6
2.5.5. SONSTIGES	6
2.6. ENTWÄSSERUNG	6
2.7. STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN	6
2.8. IMMISSIONSSCHUTZ	7
2.9. ABSTANDSFLÄCHEN	7
2.10. AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN	7
2.11. ABFALLENTSORGUNG	7
3. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT FÜR BEGRÜNUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „EHMALIGE PORZELLANFABRIK, TEIL I“ IN WALDSASSEN	7
3.1. VERRINGERUNG DER FLÄCHENVERSIEGELUNG UND BODENSCHUTZ	7
3.2. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, ETC.	8
3.3. PFLANZLISTEN FÜR PFLANZBINDUNGEN	8
3.4. BELEUCHTUNG	9
3.5. SONSTIGE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	10
4. TEXTLICHE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR BEBAUUNG UND GRÜNORDNUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „EHMALIGE PORZELLANFABRIK, TEIL I“ IN WALDSASSEN ..	10
ALTLASTEN	10
BODENSCHUTZ	10
BRANDSCHUTZ	11
DENKMALSCHUTZ	11
ENERGIEVERSORGUNG	11
FASSADENBEGRÜNUNG	11
GRÜNORDNUNG	12
BUNDESSTRAßE	12
VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN	13
WASSERWIRTSCHAFT	14

2. Festsetzungen durch Text für Bebauung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I“ in Waldsassen

Die bisherigen Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, Festsetzungen und Hinweise der Ausgangsbauungspläne „Ehemalige Porzellanfabrik Teil I“ und „Ehemalige Porzellanfabrik Bareuther Werk A“ sowie deren Änderungen werden bei Überlagerung der Geltungsbereiche explizit durch die benannten Neufestsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I“, 2.Änderung aufgehoben und durch die in den jetzigen Bebauungsplanverfahren verwendeten Zeichenerklärungen, Festsetzungen und Hinweise ersetzt.

Nicht überlagerte Geltungsbereichsflächen des Ausgangsbauungsplans „Ehemalige Porzellanfabrik Bareuther Werk A“ sind von der Aufhebung und Ersetzung des vorliegenden Bebauungsplanes ausgenommen und bleiben bestehen. Dies gilt für den gesamten Geltungsbereich des Ausgangsbauungsplans „Ehemalige Porzellanfabrik Bareuther Werk A“.

Im Gegensatz hierzu wird der bis dato geltende Ausgangsbauungsplan „Ehemalige Porzellanfabrik Teil I“ sowie dessen 1.Änderung, welche bereits durch den Ausgangsbauungsplans „Ehemalige Porzellanfabrik Bareuther Werk A“ in Teilbereichen überlagert wurden, mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I“, 2.Änderung gänzlich aufgelöst.

2.1. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO; Sondergebiet Einzelhandel SO_E)

Als Sonstige Sondergebiete sind nach § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Im Bebauungsplan wird das Sonstige Sondergebiet wie folgt festgesetzt.

Zulässig sind:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

- großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Abs. 2 BauNVO,
- Einkaufszentren nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.
- Sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in § 11 Abs. 3 Nr. 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind.

Ausgeschlossen sind

- Sonstige Nutzungen nach § 11 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig sind folgende Betriebseinheiten:

- Großflächiger Nahversorgungsbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 1.020,00 m²
 - ➔ Zulässiges Kernsortiment der Sortimentsliste des Landesentwicklungsprogrammes Bayern:
 - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
 - Nicht verschreibungspflichtige Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
 - Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
 - Drogerie- und Parfümeriewaren
 - Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
 - Baumarktartikel, Bauelemente sowie Werkzeuge
 - Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
 - Zooartikel, Tiere
 - ➔ Derzeitige Nutzung: NORMA Lebensmittelmarkt

- Nahversorgungsbetrieben untergeordnete Bäckerei mit Café, Metzgerei, o. ä. mit einer max. Verkaufsfläche von 120,00 m² + 65,00 m² Sitzplatzfläche im Innenbereich + 25,00 m² Sitzplatzfläche im Außenbereich
 - ➔ Zulässiges Kernsortiment der Sortimentsliste des Landesentwicklungsprogrammes Bayern:
 - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
 - ➔ Derzeitige Nutzung: Stadtbäckerei Schaller

- Einzelhandelsbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 380,00 m²
 - ➔ Zulässiges Kernsortiment der Sortimentsliste des Landesentwicklungsprogrammes Bayern:
 - Bekleidung
 - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
 - Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
 - Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
 - Spielwaren
 - ➔ Derzeitige Nutzung: TEDI Non-Food Discounter

- Einzelhandelsbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 440,00 m²
 - ➔ Zulässiges Kernsortiment der Sortimentsliste des Landesentwicklungsprogrammes Bayern:
 - Nicht verschreibungspflichtige Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
 - Baby- und Kinderartikel
 - Drogerie und Parfümeriewaren
 - Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
 - ➔ Derzeitige Nutzung: Rossmann Drogerie
- Einzelhandelsbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 555,00 m²
 - ➔ Zulässiges Kernsortiment der Sortimentsliste des Landesentwicklungsprogrammes Bayern:
 - Bekleidung
 - Schuhe
 - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
 - Haus- und Heimtextilien
 - ➔ Derzeitige Nutzung: KiK Textildiscounter

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß 1,2

2.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die mit Gebäuden nach Art. 2 Abs. 2 BayBO überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Planteil festgesetzt.

Für den Geltungsbereich ist eine abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

2.4. Höhenlage und Geländegestaltung

Die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenoberkante beträgt 492,86 m ü. NN.

2.5. Örtliche Bauvorschriften

2.5.1. Dachformen

Zulässige Dachformen: Pultdach (PD), Flachdach (FD) und Satteldach (SD)

Zulässige Dachneigungen:

<u>Dachform</u>	<u>Dachneigung</u>
Pultdach	5° - 10 °
Flachdach	0° - 5 °
Satteldach	15° – 25 °

Dachdeckung: nicht reflektierende Dacheindeckung bzw. Foliendach und Dachbegrünung bei Flachdach.

Dachüberstände Pultdach bei First max. 1,00 m, im Traufbereich max. 0,30 m
Satteldach max. 1,00 m
Bei Flachdächern sind keine Dachüberstände zulässig.

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

2.5.2. Wandhöhen

WH _(FD) als Höchstmaß für Flachdächer	5,00 m
WH _(SD) als Höchstmaß für Satteldächer am First	9,00 m
WH _(PD) als Höchstmaß für Pultdächer am First	6,20 m

2.5.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung des umliegenden Verkehrs (insbesondere Blendung und Verwechslung mit Signalanlagen) jederzeit ausgeschlossen ist.

Werbeanlagen, die auf die Straßen ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

Leuchtwerbung ist ausschließlich in konstanter Lichtgebung zulässig.

Ausgeschlossen werden Werbeanlagen auf Dächern.

2.5.4. Einfriedungen

Zulässig sind Zäune (Maschendrahtzäune, Stabzäune) und Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m.

Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos auszuführen.

Einfriedungen mit Sockel sind für ggf. lärmschutztechnische Maßnahmen zulässig.

2.5.5. Sonstiges

Es sind nicht reflektierende Werkstoffe und Wandoberflächen zu verwenden.

Große Glasflächen von mehr als 2 m² (z.B. im Eingangsbereich der Märkte) müssen vogelsicher gestaltet werden (Vogelschutzglas, Anbringen von sichtbaren Streifen, Mustern etc. mit maximal 7 cm Abstand usw.).

2.6. Entwässerung

Die Bestehende Entwässerung Schmutzwasser und Regenwasser hat weiterhin Bestand. Die Erweiterung wird an das bestehende Grundleitungssystem Schmutz-Niederschlagswasser angeschlossen.

Der natürliche Abfluss des Niederschlagswassers von der Straße oder in den bestehenden Entwässerungsanlagen der Straße ist nicht zu verschlechtern oder zu hindern.

Dach- oder sonstige Abwasser sind nicht auf den (künftigen) Straßengrund zu leiten. Auch Schnee und Eis aus dem Geltungsbereich sind nicht der Bundesstraße zuzuführen.

2.7. Stellplätze und Nebenanlagen

Die Mindestanzahl der Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) jeweils gültige Fassung.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, sofern dies das Bodengutachten zulässt. Dies gilt nicht für bestehende Stellplätze.

Verkehrswege und Stellplätze innerhalb des Schutzstreifens der Gasleitung sind mit einer Leitungsüberdeckung von > 1,00 m auszulegen. Dies gilt nicht für bestehende Verkehrswege und Stellplätze.

Zur künftig verlegten Bundesstraße sind keine Zufahrten und Zugänge zulässig. Dies gilt nicht für bestehende Zufahrten und Zugänge.

2.8. Immissionsschutz

Ein Immissionsschutzgutachten ist nicht erforderlich und somit nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Bei der Eingabeplanung ist zu prüfen, ob aufgrund der Erweiterungen sowie aufgrund der neu geplanten Erschließungsstruktur (Kreisverkehr Mitterteicher Straße, Bahnhofstraße, Prinz-Ludwig-Straße und Konnersreuther Straße mit neuer Anbindung) ein schallschutztechnisches Gutachten erforderlich ist. Zu prüfen ist vor allem ob die Immissionswerte im Sinne von TA Lärm Nr. A.1.3 eingehalten werden können.

2.9. Abstandsflächen

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

2.10. Aufschüttungen / Abgrabungen

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

2.11. Abfallentsorgung

Der Geltungsbereich wird von Müllfahrzeugen nicht angefahren.

Der Müll ist an der anliegenden Straße am Tag der Abholung zugänglich für das Müllentsorgungsunternehmen bereitzustellen. Die zwischenzeitliche Lagerung an der Straße (Gehweg, Fahrbahn) darf den Verkehr nicht beeinträchtigen.

3. Festsetzungen durch Text für Begrünung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I“ in Waldsassen

3.1. Verringerung der Flächenversiegelung und Bodenschutz

In den Teilflächen sind Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (wie Zufahrten), mit voll- oder teil-versickerungsfähigen Belägen zu befestigen. Befestigungen mit Rasengittersteinen, Pflasterbeläge mit offenen Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrassen sowie wasserdurchlässige Betonpflaster sind mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit auszubilden.

Ausgenommen sind hiervon bestehende Flächen.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Niederschlagswasser aus diesen Flächen nicht auf die öffentlichen Flächen gelangt.

Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft; § 202 BauGB). Die Bodeneingriffe sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Im Sondergebiet sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und lt. Grünordnungsplan mit Gehölzen, Sträuchern und Ansaaten zu versehen sowie dauerhaft zu unterhalten. Der Bestand an Gehölzen (Bäume und Sträucher) ist, sofern er nicht bei der geplanten Erweiterung stört, zu erhalten.

Soweit in den Gehölzbestand eingegriffen wird, hat der Eingriff möglichst schonend und außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 1. Oktober und 29. Februar zu erfolgen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) und ist durch Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zu kompensieren.

3.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, etc.

Für Bepflanzungen ist die Pflanzliste (Pflanzlisten für Pflanzbindungen) mit autochthonen Gehölzen anzuwenden.

Pro 500 m² unbebauter Fläche ist mindestens ein Baum der Gehölzliste 1. Ordnung und ein Baum der Gehölzliste 2. Ordnung zu pflanzen.

Zur unbebauten Fläche zählen dabei Grünflächen aller Art.

Außerdem sind zusätzlich pro 500 m² Außenlagerfläche mindestens ein Baum der Gehölzliste 1. Ordnung und ein Baum der Gehölzliste 2. Ordnung zu pflanzen.

Zusätzlich ist je 10 oberirdische PKW – Stellplätze ein Gehölze 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese sind bei einer Reihenanordnung von PKW-Stellplätzen im Abstand mindestens jedes 5. Stellplatzes zu bepflanzen.

Der Bestand wird hier mit angerechnet.

3.3. Pflanzlisten für Pflanzbindungen

Zu pflanzende Bäume 1. Ordnung

mind. Qualität: HSt., 3xv., mit Ballen, STU 18-20

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Quercus robur	(Stieleiche)
Ulmus minor	(Feldulme)

Zu pflanzende Bäume 2. Ordnung

mind. Qualität: HSt. o. Stammbusch, mit Ballen, STU 14-16

<i>Acer campestre</i>	(Feld-Ahorn)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Prunus padus</i>	(Trauben-Kirsche)
<i>Sorbus aria</i>	(Mehlbeere)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Vogelbeere)

Zu pflanzende Sträucher

mind. Qualität: Str., 2xv., 60-100

<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)
<i>Coryllus avellana</i>	(Gemeine Haselnuss)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingriffl. Weißdorn)
<i>Crataegus laevigata</i>	(Zweigriffl. Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen) *
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Liguster) *
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Heckenkirsche) *
<i>Rosa canina</i>	(Hunds Rosen)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Salix caprea</i>	(Sal-Weide)
<i>Salix purpurea</i>	(Purpur-Weide)
<i>Salix viminalis</i>	(Korb-Weide)
<i>Virburnum latana</i>	(Wolliger Schneeball) *
<i>Virburnum opulus</i>	(Gemeiner Schneeball) *

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

3.4. Beleuchtung

Beleuchtungen im gesamten Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen und nach unten gerichteten Leuchtmitteln zulässig. Es sind warmweiße LED-Kofferleuchten < 3.000 Kelvin zu verwenden.

Auf kaltweißes Licht und Kugelleuchten ist aus Gründen des Insektenschutzes zu

verzichten. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380 nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

Eine Nachtbeleuchtung ist auf das unbedingt notwendige Minimum (Voll- oder Teilabschaltung) zu reduzieren.

Bei Parkplatzbeleuchtung sind maximal 10 Lux zulässig.

Beleuchtungsdichten außerhalb von Siedlungsflächen liegen bei maximal 50 cd/m² und für Werbeanlagen bei maximal 2 cd/m².

Masthöhen der Beleuchtung sind nicht höher als notwendig zu errichten.

Für bestehende Parkplatzbeleuchtung und Werbeanlagen gilt der Bestandsschutz.

3.5. Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die festgesetzte Bepflanzung ist durch entsprechende, fachgerechte Pflege dauerhaft zu sichern. Die Umsetzung und eine 2-jährige Entwicklungspflege ist durch eine Fachfirma zu gewährleisten.

Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

4. Textliche Hinweise und Empfehlungen für Bebauung und Grünordnung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I“ in Waldsassen

Altlasten

Altlasten oder Verdachtsfälle sind für das Gebiet nicht bekannt.

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.

Bodenschutz

Es wird empfohlen, bei eventuell erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt zu informieren.

Bei der „fachkundigen Person“ hat es sich um einen nach §18 BBodSchG zugelassene Sachverständigen zu handeln, der dann wiederum die o.g. Behörden

entsprechend mittels eines Kurzberichts (z.B. nach Abschluss möglicher Erdarbeiten) einschl. einer gutachterlichen Bewertung unterrichtet.

Es wird auf das Erfordernis von Eigenüberwachungs- und Kontrollprüfungen im Zuge von Verdichtungs- und Hinterfüllungsarbeiten hingewiesen.

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.

Zeitgleich zur Eingabeplanung ist ein Brandschutzkonzept zu erstellen.

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.

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

Brandmeldeanlagen werden empfohlen.

Mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist abzuklären, wie das Gelände im Einsatzfall mit möglichst wenig Verzögerung betreten bzw. befahren werden kann.

Vor Inbetriebnahme der Anlage ist eine Brandschutzordnung zu fertigen.

Es sind an schnell erreichbaren Stellen gut sichtbar geeignete amtlich zugelassene Handfeuerlöcher in ausreichender Zahl für Erstmaßnahmen der Brandbekämpfung bereitzustellen. Im Einvernehmen mit dem Kreisbrandrat oder dessen Vertreter ist die Art, Anzahl und der genaue Anbringungsort festzulegen.

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.

Energieversorgung

Aufgrund des überragenden öffentlichen Interesses des Ausbaus der erneuerbaren Energien (§ 2 EEG, Art. 2 Abs. 5 Satz 2 BayKlimaG) wird auf die genehmigungsfreie Möglichkeit zur Installation von Photovoltaikanlagen auf und an Dächern hingewiesen. Es wird die Errichtung von Photovoltaik als Parkplatzüberdachung angeregt. Auf diese Weise könnte die Schaffung von Schattenparkplätzen und Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien kombiniert werden.

Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, dass Fassadenflächen ohne Maueröffnungen begrünt werden.

Grünordnung

Als Alternative zu autochthonen Pflanzungen können auch klimawandelrelevante Arten (z.B. Resistent gegen Trockenheit) gepflanzt werden.

Die Anforderungen gem. DVGW Merkblatt GW 125 sind einzuhalten.

Hinsichtlich der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass sich bei diesen Maßnahmen keinerlei Nachteile für den Bestand und Betrieb der Ferngasleitung sowie keinerlei Einschränkungen oder Behinderungen bei der Ausübung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergeben dürfen. Diese Arbeiten werden in der Regel zur dringenden Abwehr einer Gefahr oder Beseitigung eines Schadens erforderlich.

Dieses gilt entsprechend für die notwendige Beseitigung des Bewuchses innerhalb der Leitungsschutzstreifen mit Maschineneinsatz. Zum Schutz der Leitungen führt der Instandhalter im regelmäßigen Abstand eine Pflege (Mahd) der Schutzstreifen durch, um Beschädigungen durch Baum- und Gehölzbewuchs vorzubeugen.

Um eine ungehinderte Entwicklung der Flächen für die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu gewährleisten, wird empfohlen, diese nur außerhalb der Schutzstreifenflächen anzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflanzung klimawandelrelevanter Arten in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde, abweichend der festgesetzten Pflanzlisten, zulässig sind.

Bundesstraße

Die Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B299 nicht beeinträchtigen.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs dürfen durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Baustoffe oder sonstige Gegenstände dürfen auf der Fahrbahn und auf Straßengrund weder dauernd noch vorübergehend gelagert oder aufgestellt werden.

Für eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet aufgrund der Lärmemissionen der B299 können keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden.

Nutzwerte durch Immissionen seitens des zu erwartenden Verkehrsaufkommens sind für die geplanten Neubauten entschädigungslos hinzunehmen. Auf den Planfeststellungsbeschluss der Regierung der Oberpfalz vom 27.07.2023

(Aktenzeichen: ROP-SG32-4354.2-1-5-850) wird verwiesen.

Auf die getroffene Vereinbarung vom 23.03./28.04./29.04.2022 zwischen der NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG, der Slate European III Property 2 Sàrl, der Slate European Essential RE (Germany) V Sàrl und der Straßenbauverwaltung wird hingewiesen.

Künftiger und bestehender Straßengrund darf nicht überbaut werden. Ist der Grenzverlauf nicht klar ersichtlich, so hat der Bauwerber die Grenze auf seine Kosten amtlich feststellen zu lassen. Während des Baues dürfen die Grenzsteine nicht entfernt oder verändert werden. Ist das Entfernen oder Verändern von Grenzsteinen nicht zu vermeiden, so ist der Grenzverlauf auf Kosten des Bauwerbers wieder herzustellen.

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.

Muss zur Anlage von Hausanschlüssen für Wasser, Kanalisation usw. bestehender und zukünftiger Straßengrund benutzt werden, so ist hierfür beim zuständigen Staatlichen Bauamt rechtzeitig die Genehmigung unter Vorlage eines Lageplanes (Maßstab 1:1.000; dreifach) zu beantragen. Bis dahin ist eine Benutzung des Straßengrundes nicht gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer

und Aufforstungen.

Der Schutzzonenbereich für Stromkabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 m rechts und links zur Trassenachse.

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,00 m beiderseits der Leitungsachse.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe der Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern.

Wasserwirtschaft

Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltung gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen.

Es wird auf die Vorgaben der aktuell geltenden Regeln der Technik (DWA-M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW) verwiesen. Sollte die NWFreiV nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt zu beantragen.