

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

Waldsassen

„Erweiterung Ehem. Porzellanfabrik“

mit Teiländerung

des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan
GE und MI „Ehem. Porzellanfabrik Bareuther Werk A“

Textliche Festsetzungen und Hinweise (Teil B, C)



Stadt Waldsassen

Erster Bürgermeister Bernd Sommer

Basilikaplatz 3

95652 Waldsassen

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: 07.12.2020

1. Teil B: Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (GE_{NB}) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO:

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

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind zulässig.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und
2. Vergnügungsstätten

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

Bei Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind Anlagen zur Biogaserzeugung nicht zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Nicht zulässig sind hierbei Anlagen zur Biogaserzeugung.

Nicht zulässig sind eigenständige Logistikbetriebe im Cross-Docking-Verfahren ab einer Flächengröße von 10.000 m² überbaubarer Fläche.

Nicht zulässig sind Betriebe des Einzelhandels und (im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher) vergleichbaren sonstigen Handels mit

nahversorgungsrelevanten Sortimenten:

- Schnittblumen, Zimmerpflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- Drogerieartikel, Parfüme, Kosmetik, Wasch- und Putzmittel
- Arzneimittel, Pharmazeutika
- Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren
- Reformwaren, Naturkost

sowie zentrenrelevanten Sortimenten:

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Baby- und Kinderartikel
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher
- Foto, Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Bettwaren
- Lederwaren, Kürschnerware, Galanteriewaren
- Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf, Briefmarken

- Sanitätswaren, orthopädische und medizinische Produkte
- Schuhe
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung, Campingartikel, Jagd- und Angelbedarf
- Uhren, Schmuck.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörperteile oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden,
- Kottrocknungsanlagen,
- Anlagen zur chemischen Behandlung von gefährlichen Abfällen nach Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz vom 15.07.2006 (BGBl. I S. 1619),
- Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Wildtieren, Schweinen oder Rindern sowie
- Anlagen zur Erzeugung von Biogas.

1.1.2 Mischgebiet MI 1 und MI 2 (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe (Ergänzung s.u.), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Betriebe des Einzelhandels und (im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher) vergleichbaren sonstigen Handels mit

nahversorgungsrelevanten Sortimenten:

- Schnittblumen, Zimmerpflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- Drogerieartikel, Parfüme, Kosmetik, Wasch- und Putzmittel
- Arzneimittel, Pharmazeutika
- Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren
- Reformwaren, Naturkost

sowie zentrenrelevanten Sortimenten:

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Baby- und Kinderartikel
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher
- Foto, Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Bettwaren
- Lederwaren, Kürschnerware, Galanteriewaren

- Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf, Briefmarken
- Sanitätswaren, orthopädische und medizinische Produkte
- Schuhe
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung, Campingartikel, Jagd- und Angelbedarf
- Uhren, Schmuck.

Die sonstigen nach § 6 Abs. 2 zulässigen Nutzungen sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

1.1.3 Öffentliche, gliedernde Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Lage der öffentlichen, gliedernden Grünfläche ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (§ 19 BauNVO)

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird für die in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen des nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes eine Grundflächenzahl von 0,8 i.S.d. § 19 BauNVO festgesetzt.

1.2.2 Grundflächenzahl Mischgebiet (§ 19 BauNVO)

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird für die in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen des Mischgebietes eine Grundflächenzahl von 0,6 i.S.d. § 19 BauNVO festgesetzt.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1 Gebäudehöhe

Nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet

Im nutzungsbeschränkten Gewerbegebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 14,0 m Höhe, gemessen zwischen der EFOK und der Oberkante Attika bzw. First, festgesetzt.

Die Höhe wird gemessen von der hergestellten Geländeoberfläche im Bereich der Außenwand bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika). Als unterer Bezugspunkt wird die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) festgesetzt.

Bei Betriebsgebäuden darf die Oberkante der baulichen Anlagen auf 20 % des Baulandes der jeweiligen Parzelle auf maximal 20 m Höhe überschritten werden.

Bauland ist: Die Fläche des Baugrundstücks, die in den in der Planzeichnung festgesetzten GE liegt.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

Mischgebiet

Für die Teilflächen des Mischgebietes wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m Höhe, gemessen zwischen der EFOK und der Oberkante Attika bzw. First, festgesetzt.

Die Höhe wird gemessen von der hergestellten Geländeoberfläche im Bereich der Außenwand bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika). Als unterer Bezugspunkt wird die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) festgesetzt.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

1.4.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das **nutzungsbeschränkte Gewerbegebiet** wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: in Abweichung von der offenen Bauweise sind Betriebs- und Verwaltungsgebäude von mehr als 50 m Länge unter Einhaltung der Abstandsflächen zulässig.

Für das **Mischgebiet** wird offene Bauweise festgesetzt.

1.4.2 Abstandsflächen

Für die Ermittlung Abstandsflächen gilt Art 6 BayBO.

1.4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt.

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechte ist zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger der technischen Infrastruktur sowie zugunsten der Stadt Waldsassen zu belasten.

1.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO) / Werbeanlagen

Mischgebiet

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistungserbringung zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Fassade, an Pylonen und an Fahnen zulässig.

Werbeanlagen müssen sich in Form, Größe, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen nur unterhalb der Trauflinien bzw. Attikalinien angeordnet sein.

Blinkende Leuchtreklamen oder Wechsellicht sind unzulässig.

Pylone sind nur bis zur maximal zulässigen Höhe von 9,0 m über EFOK zulässig.

Bei Leuchtreklamen darf keine Blendwirkung auf die geplante Bundesstraße B 299 neu im östlichen Anschluss an den Geltungsbereich (in der Planzeichnung als Planfeststellung nachrichtlich dargestellt) entstehen.

Nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet

Blinkende Leuchtreklamen oder Wechsellicht sind unzulässig.

Pylone sind nur bis zur maximal zulässigen Höhe von 9,0 m über EFOK zulässig.

Bei Leuchtreklamen darf keine Blendwirkung auf die geplante Bundesstraße B 299 neu im östlichen Anschluss an den Geltungsbereich (in der Planzeichnung als Planfeststellung nachrichtlich dargestellt) entstehen.

1.8 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im nutzungsbeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenze zzgl. betrieblicher Verkehrsflächen oder Flächen für Ausstellungen etc.; ohne Grünflächen) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.

(Tabelle wird im weiteren Verfahren ergänzt)

1.9 Grünordnerische Festsetzungen

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

In den Bauflächen des Geltungsbereiches sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Die privaten Freiflächen sind, soweit sie nicht für betrieblich notwendig befestigte Flächen benötigt werden, zu begrünen. Je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken mit Ausnahme der Eibe.

Pro 15 oberirdischen PKW – Stellplätzen ist ein Laubbaum 1. Wuchsordnung zu pflanzen und zu unterhalten.

1.9.2 Öffentliche, gliedernde Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist zur optischen Abschirmung sowie aus Verkehrssicherheitsgründen eine geschlossene Hecke oder die Errichtung einer 1,2 m hohen Sichtschutzwand festgesetzt.

Bei einer Heckenpflanzung sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes mindestens einreihige Strauchpflanzungen anzulegen.

Der Abstand der einzelnen Pflanzen beträgt 1,0 m. Es sind mindestens 3, höchstens jedoch 7 verschiedene Arten zu verwenden.

Der Aufwuchs der Pflanzen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt in einer Höhe von 3 bis 5 m, je nach Gehölzart.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über naturnah gestaltete Rückhaltebecken mit Bodenfilter versickert werden.

Unterirdische Versorgungsleitungen sind zulässig.

1.9.3 Wasserhaushalt

Auf den privaten Grundstücksflächen ist die Abgabe von Niederschlagswasser bis zu einer Menge von 10 Liter/Sekunde/10.000 m² Grundstücksfläche an die Kanalisation der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

(wird im weiteren Verfahren überprüft)

1.9.4 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(Ergänzung im weiteren Verfahren)

1.9.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten 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.

2. Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

2.1.1 Empfohlene Pflanzenlisten

Bäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Sträucher:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffl. Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus spinosa agg.</i>	Artengruppe Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose, und weitere Wildrosen
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

2.2 Hangwasser / Starkniederschläge / Schichtwasser / Grundwasser

Entsprechende Schutzmaßnahmen gegen ggf. auftretendes wild abfließendes Wasser, Hang- bzw. Schichtenwasser sind entsprechend vorzusehen. Durch Schutzmaßnahmen wie bspw. Stützmauern, Hangsicherungsmaßnahmen usw. darf es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf Dritte durch Veränderungen des ggf. auftretenden wild abfließenden Wassers, Hang- bzw. Schichtenwasser kommen.

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Grund- oder Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereintrüche und

Vernässungen nach den anerkannten Regeln der Technik (z. B. wasserdichte Wanne) empfohlen. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Kellerbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen, ist dies zu berücksichtigen.

Auch zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird allgemein empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerlichtschächten, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen. Auf die DIN 18915 – Bauwerksabdichtungen wird hierbei verwiesen.

Im Grundwasser wurden sanierungsrelevante Konzentrationen nachgewiesen. Eine Grundwasseranierung ist durchzuführen und wird derzeit durchgeführt. Aus gutachterlicher Sicht ist „pump and treat“ das geeignete Mittel, um die Restbelastung aus dem Grundwasser zu beseitigen. Weitere Bodeneingriffe zur Sanierung des Grundwassers sind nicht zielführend.

Die bestehenden Grundwassermessstellen und Sanierungsbrunnen sind bei den Baumaßnahmen zugänglich zu erhalten. Detaillierte Ausarbeitungen zum Grundwasser werden in einem getrennten Bericht dargestellt.

2.3 Versickerung von Regenwasser

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Abwassers verantwortlich. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit der zuständigen Behörde zu klären.

Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, zur Verringerung des Niederschlagswassers Zisternen zur Regenwassernutzung einzusetzen und auf unnötige Versiegelungen zu verzichten.

Die Nutzung von Regenwasser (Brauchwasser) sollte angestrebt werden. Ebenso wird empfohlen, zur Verringerung des Niederschlagswassers flach geneigte Dächer und Flachdächer als begrünte Dächer auszubilden oder großzügige Mulden mit geeignetem Bewuchs usw. anzulegen (Verdunstung von Niederschlagswasser).

Eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser aus befestigten Flächen über Sickeranlagen soll nicht auf den sanierten Altlastenflächen stattfinden.

Eine Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer oder Grundwasser) bedarf in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim zuständigen Landratsamt.

In diesem Zusammenhang wird auf die Möglichkeit der erlaubnisfreien Versickerung von Niederschlagswasser bzw. die Möglichkeit der erlaubnisfreien Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer unter Einhaltung der Voraussetzungen der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWfreiV) i.V.m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENKW) bzw. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer“ (TREN OG) verwiesen.

Es wird eine frühzeitige Einschaltung eines einschlägig erfahrenen Ingenieurbüros empfohlen.

2.4 Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind § 19 g WHG, bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.

Für die Lagerung von Öl sind die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften zu beachten. Das Planungsgebiet liegt benachbart zu einem Wasserschutzgebiet, dadurch können Vorsorgemaßnahmen durch Auflagen notwendig werden.

2.5 Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im gesamten Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

Ebenso wird bei baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Frostempfindlichkeit, Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen und Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachtens empfohlen.

2.6 Erdgeführte 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 der Leitungsträger frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren.

Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

2.7 Immissionsschutz

Auf den Geltungsbereich wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Straßen sowie der gewerblichen Nutzungen im Umfeld ein.

Vom Plangebiet selbst sind Emissionen auf die umliegenden, schutzbedürftigen Wohnnutzungen zu erwarten. Deshalb erfolgt eine Einschränkung der zulässigen Nutzungen innerhalb des nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes sowie eine schalltechnische Kontingentierung der Gewerbeflächen.

Die schalltechnische Kontingentierung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.8 Bundesstraße B 299 und B 299neu

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gewerbe- und Mischgebietes erfolgt ausschließlich über die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen.

Die Bauverbotszone mit einem Abstand von < 20 m zum Fahrbahnrand der geplanten Ortsumgehung Waldsassen/Kondrau und zum geplanten Verbindungsast der B 299 wird in der vorgelegten Planung eingehalten.

Zur geplanten Trasse der B 299 dürfen keine Zufahrten bzw. Zugänge angelegt werden.

Die Bauwerber im künftigen Baugebiet sind darauf hinzuweisen, dass ihre Bauvorhaben im Einwirkungsbereich einer klassifizierten Straße (Bundesstraße 299) liegen. Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des Nutz- bzw. Wohnwertes durch Immissionen seitens des gegenwärtigen oder zu erwartenden Verkehrsaufkommens folgen aus der Standortwahl als einem vom Bauwerber zu vertretenden Verhalten und sind daher entschädigungslos hinzunehmen.

Den angrenzenden Straßen in der Baulast der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den Freistaat Bayern, darf aus dem geplanten Gewerbe- und Mischgebiet kein Oberflächenwasser zugeleitet werden.

2.9 Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Baufeldräumung ist vom 01. April bis 31. August zulässig, sofern durch Vorabbegehung sichergestellt ist, dass keine Bodenbrüter wie Feldlerche, Rebhuhn etc. auf der betreffenden Fläche brüten. Ansonsten ist die Baufeldräumung nur vom 01. September bis 31. März zulässig.

2.10 Brandschutz

Zufahrten/Zugänge

Die Zufahrtstrassen müssen nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues errichtet werden und ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t gesichert sein. Im Winter sind die Straßen und Aufstellflächen der Feuerwehr von Schnee und Eis frei sein.

Sollte das Grundstück außerhalb der Geschäftszeiten abgeschlossen sein, muss der Zugang für die Feuerwehr gewaltfrei möglich sein.

Bebauung

Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

Sollten Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, dass die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal verlegt werden sollten. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.

Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen wie Wohnungen, Praxen, selbstständigen Betriebs- und Arbeitsstätten muss in jedem Geschöß über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen; ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in dem Feuer und Rauch nicht eindringen können. (Sicherheitstreppe). Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen.

Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe sein oder eine mit Rettungsgeschäften der Feuerwehr erreichbare Stelle, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeschäfte verfügt (Art. 15 (2) BayBO).

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg). Bei Maisonetten-Wohnungen, welche teilweise oder ganz im Dachgeschoß liegen ist eine direkte Anbindung aller Geschosse an einen notwendigen Treppenraum oder Außentreppe erforderlich (erster baulicher Rettungsweg). Zusätzlich muss zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, falls dieser nicht durch eine andere bauliche Maßnahme sichergestellt ist, mindestens 1 Fenster jeder Nutzungseinheit anleiterbar und als Rettungsfenster gem. Art. 35 Abs. 4 BayBO ausgebildet sein.

Löschwasserversorgung

Erforderliche Ober- und Unterflurhydranten sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen und geltenden Richtlinien zu ermitteln und zu errichten. Diese müssen mit Hinweisschildern ausgestattet sein. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein. Der notwendige Löschwasservorrat ist je nach Brandempfindlichkeit der Gebäude und deren Nutzung zu ermitteln.

Feuerwehreinsatzplan

Vor Inbetriebnahme der Gewerbeeinheit ist ein Feuerwehreinsatzplan, in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr, zu erstellen.

Grundsätzlich ist für jedes Gebäude ein Brandschutznachweis nachzuweisen. Eine Prüfung des Brandschutznachweises ist allerdings erst im Sonderbau bzw. bei GKL 5 notwendig.

2.11 Drainagen

Die Funktionserhaltung von vorhandenen Drainagen im Hinblick auf benachbarte Grundstücke ist sicherzustellen.

2.12 Umwelteinflüsse/Landwirtschaft

Die südlich des Geltungsbereiches angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert.

Anfallendes Oberflächenwasser soll keine Auswirkungen auf benachbarte landwirtschaftliche Flächen haben.

Bei Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.

2.13 Verwendete Grundlagen, Plangenaueigkeit, Normen und Abkürzungen

Die **Planzeichnung** wurde auf der Grundlage der **digitalen Flurkarte** der Stadt Waldsassen zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,) mit Stand vom Dezember 2020 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.

Die den Planunterlagen zu Grunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Waldsassen zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Vereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

Normenzugänglichkeit

Die in den Festsetzungen genannten Normen

- xxx

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 Stadtverwaltung eingesehen werden.

Abkürzungsverzeichnis der textl. Festsetzungen

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- BayBO: Bayerische Bauordnung