

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schmatzhausen Süd“

Gemeinde Hohenthann
Landkreis Landshut
Regierungsbezirk Niederbayern



Textliche Festsetzungen (TEIL B)

Entwurf in der Fassung vom 29.06.2021

Auftraggeber: Gemeinde Hohenthann
Rathausplatz 1
84098 Hohenthann

Planung: Büttner + Klaus Landschaftsarchitekten PartGmbB
Eschenstraße 9
84184 Untergolding

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO

Der Geltungsbereich gliedert sich nach der Planzeichnung Teil A in der vorliegenden Fassung in:

- Dorfgebiet MD, gem. § 5 BauNVO
- Gewerbegebiet GE, gem. § 8 BauNVO
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Abgrenzung der Lage ist der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.1 Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

Dorfgebiete dienen gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO der Unterbringung von der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben nach § 5 Abs. 2 BauGB.

Folgende Anlagen sind im festgesetzten Dorfgebiet des Bebauungsplans unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
- Anlagen für kirchliche Zwecke im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.2 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Folgende Anlagen sind im festgesetzten Gewerbegebiet des Bebauungsplans unzulässig:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Beherbergungsbetriebe, Spielhallen, Boardinghäuser und Rotlichtmilieu

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche nach § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 17 und § 19 BauNVO

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird für das in der Planzeichnung ausgewiesene Gewerbegebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 und für das in der Planzeichnung ausgewiesene Dorfgebiet eine maximal zulässige Zahl von 0,6 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO

Im **GE** wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m Höhe festgesetzt.

Im **MD** wird eine maximale Wandhöhe talseitig von 7,5 m Höhe festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird talseitig gemessen vom in der Planzeichnung festgesetzten Ursprungsgelände bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika) bzw. der Oberkante der baulichen Anlage.

Die maximale Wandhöhe wird talseitig gemessen vom in der Planzeichnung festgesetzten Ursprungsgelände bis zum unteren Dachabschluss bzw. der Oberkante Wand der baulichen Anlage.

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

2.3 Dachform und Dachdeckung

Im **MD** sind Sattel-, Zelt-, Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von maximal 42° und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 18° zulässig.

Im **GE** sind Flachdächer nicht zulässig.

Dachgauben und Zwerchgiebel, unbedeckte Dachdeckungen aus Kupfer-, Zink- und Bleiblech sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Baugrenzen nach § 23 BauNVO

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

3.1.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO grundsätzlich unzulässig, mit Ausnahme der Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Stellplätze, Carports, Garagen und private Verkehrsflächen.

Im dargestellten Bereich des 100-jährlichen Hochwassers sind jegliche Nebenanlagen sowie die Lagerung von Baumaterialien unzulässig.

3.1.2 Abstandsflächen

Es gelten die Regelungen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

3.2 Bauweise nach § 22 BauNVO

Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

4. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO

4.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die Traufhöhen der Gebäude nicht überragen. Die Größe der Werbeanlagen darf höchstens 5% der Fassadenfläche und max. 10 m² betragen. Leuchtende Werbeanlagen dürfen weder blinken und noch blenden.

4.2 Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen an den Außengrenzen der Geltungsbereiche sind einzuhalten.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind maximal in einer Höhe von 1 m gegenüber dem natürlichen Gelände verlauf zulässig. Im dargestellten Bereich des 100-jährlichen Hochwassers sind jegliche Aufschüttungen unzulässig.

4.3 Einfriedungen

Im GE sind nur Metall-Stabgitterzäune und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Sockel sind nicht zulässig.

Im MD sind nur Holzzäune, Metall-Stabgitterzäune und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Sockel sind nicht zulässig.

Zulässig sind nur gedeckte, verzinkte, graue und grüne Zaunfarben. Grelle Farben sind nach Art. 8 Satz 1 BayBO verunstaltend und nicht zulässig.

Es ist ein Mindestabstand von 10 cm zum Boden einzuhalten.

5. Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.1 Straßenverkehrsflächen

Die bestehenden Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Deren Lage ist der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

Erforderliche Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Gewerbegebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser sind auch innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche ausnahmsweise zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten), mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen;

Zulässig sind Befestigungen mit Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

6.2 Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für betrieblich notwendig befestigte Flächen benötigt werden, sind zu begrünen und zu unterhalten.

6.2.1 Regenrückhaltebecken

Rückhaltebecken und -mulden sind als naturnahe Erdbecken zu gestalten.

6.2.2 Mindestdurchgrünung

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke je angefangener 1.000 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum gem. Pflanzliste Ziff. 6.2.5 zu pflanzen.

6.2.3 Baumpflanzung für Stellplätze

Je 6 oberirdischen PKW – Stellplätzen ist ein Laubbaum 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und zu unterhalten. Bei einer Reihenanordnung von PKW-Stellplätzen ist mind. jeder 8. Stellplatz mit einem Laubbaum zu bepflanzen.

Die Bäume können auf die Festsetzung nach **Ziff. 6.2.2** angerechnet werden.

6.2.4 Schutz der festgesetzten Bepflanzung

Festgesetzte Bepflanzungen dürfen durch bauliche Anlagen nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden.

Alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze bei Schnitthecken sind unzulässig.

6.2.5 Pflanzliste 1 für Baumpflanzungen

Für Pflanzungen in den nicht überbaubaren Flächen nach Kapitel **6.2.2 und 6.2.3** ist gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland) von folgenden Gehölzarten zu verwenden:

Mindestqualität der Bäume 1. und 2. Wuchsordnung: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang mind. 16/18 cm, in Sorten

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus pedus</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus rubra</i>	Rot-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

Bei Pflanzung entlang von Straßen können zu den genannten Arten geeignete Sorten aus der aktuellen GALK Straßenbaum-Liste gewählt werden.

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

6.2.6 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB

Es ist innerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unter Einhaltung Grenzabstandes von 4 m eine 1-reihige Hecke, mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste 2 unter **Ziffer 6.2.7** anzulegen.

Es sind mindestens 8 verschiedene Arten zu verwenden. Der Abstand der einzelnen Pflanzen innerhalb der Reihen beträgt 1,2 m.

Jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutzmitteleinsatz, ausgenommen einer Startdüngung bei der Pflanzung von Gehölzen, ist unzulässig. Der Aufwuchs der Hecke 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. Ganze oder in Teilen absterbende Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen (Oktober bis April).

6.2.7 Pflanzliste 2 für Strauch-/Heckenpflanzungen

Für Pflanzungen nach Kapitel 6.2.6 ist gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland) von folgenden Gehölzarten zu verwenden:

Mindestqualität mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Evonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster*
<i>Lonicera nigra</i>	Heckenkirsche*
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa agg.</i>	Artengruppe Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose und weitere Wildrosen
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (Vogelbeere)
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball*
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball*

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

6.2.8 Extensives Grünland Auenbereich

Der in der Planzeichnung als Grünland dargestellte Auenbereich an der Kleinen Laber ist als extensives Dauergrünland zu erhalten. Zulässig ist die Nutzung als Extensivweide oder als maximal 2-schürige Mähwiese.

Die Düngung mit Mineraldünger und Entwässerungsmaßnahmen wie Drainagen sind unzulässig.

6.3 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Allgemeines

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

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Heckenpflanzungen sind in ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen. Der Rückschnitt hat nur als landschaftspflegerisch gängiger Rückschnitt je nach Gehölzart und – wuchs zu erfolgen (unregelmäßig in jährlich wechselnden Heckenabschnitten, bei zunehmenden Heckenalter auch „auf den Stock setzen“). Der Rückschnitt hat so zu erfolgen, dass er möglichst einem natürlichen Wuchsbild entspricht.

Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Eine dauerhafte Einfriedung von Gehölzpflanzungen ist unzulässig. Ausnahme ist ein erforderlicher Anwuchsschutz durch einen vorübergehenden Wildschutzzaun.

Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den Leitungen (nach Angaben des Versorgungsträgers) eingehalten werden.

Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Ausführung der Pflanzmaßnahmen

Alle Pflanzmaßnahmen sind vor oder bis zur Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen, jedoch spätestens in der auf die Fertigstellung von Erschließungsmaßnahme folgenden Pflanzperiode anzulegen.

6.4 Beleuchtung

Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich des Gewerbegebietes GE sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380 nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

6.5 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf dem Flurstück Nr. 261, Gemarkung Schmatzhausen südlich von Schmatzhausen in Richtung Wehmichl erbracht. Die Kompensationsberechnung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die bestehende Brachfläche ist als extensives Dauergrünland zu bewirtschaften. Jegliche Form der Düngung auf der Fläche ist unzulässig. Erster möglicher Schnittzeitpunkt ist der 01. Juli, ein zweiter ggf. dritter Schnitt ist erlaubt. Notwendige Nachsaaten sind ausschließlich mit gebietsheimischem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 16 durchzuführen.

Neben der o.g. Nutzung als Mähwiese ist auch eine extensive Beweidung der Fläche zulässig.

Der bestehende Graben am Waldrand ist mit an mehreren Stellen aufzuweiten. Ein mindestens 5 m breiter Randstreifen entlang des Grabens ist von der Bewirtschaftung freizuhalten und strukturell mit aufgeschütteten Lesesteinhaufen, teilweise eingegrabenen Wurzelstöcken oder Totholzhäufen zu bereichern.

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

1. Umwelteinflüsse/Landwirtschaft

Auf dem Baufenster des Dorfgebiets östlich der Landshuter Straße sind, aufgrund von erheblichen Geruchsimmissionen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs, schutzbedürftige Wohnnutzungen im Rahmen von Neu- und Ersatzbauten nur in Form einer Betriebsleiterwohnung oder eines Austragshauses möglich. Reine Wohnnutzungen sind hier nur bei Betriebsänderung oder -auflösung möglich.

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

Die 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.

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. Starkniederschläge/Hangwasser/Schichtwasser/Grundwasser

Entsprechende Schutzmaßnahmen gegen ggf. auftretendes wild abfließendes Wasser, Hang- bzw. Schichtenwasser sind entsprechend vorzusehen. Durch Schutzmaßnahmen 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 Wassereintritte 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.

Wild abfließendes Wasser (§ 37 WHG) ist kein Abwasser und sollte daher ausdrücklich von den Abwasseranlagen ferngehalten werden.

3. Versickerung von Regenwasser

Die Möglichkeit einer - zumindest teilweisen - Nutzung von Niederschlagswasser sollte im Einzelfall geprüft werden.

Für die örtliche Niederschlagswasserentsorgung des Gewerbegebiets ist rechtzeitig vor Baubeginn eine ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Landshut. zu beantragen.

Bei der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Landshut sind die Vorgaben der „Verordnung über Pläne und Beilagen im wasserrechtlichen Verfahren“ (WPBV) sowie der aktuellen DWA-

Regelwerke A 118 „Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen“, A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ und M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, zu beachten.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des wild abfließenden Wassers und Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

4. Altlasten

Zur Abklärung der Bodenqualität wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Landshut sowie das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

5. Wassergefährdende Stoffe

Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die §§ 19 g WHG bzw. Art. 37 BayWG §§ 48 Abs. 2 und 62 ff. WHG sowie die Vorschriften der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.

Für die Lagerung von Öl sind die entsprechenden gesetzl. Vorschriften zu beachten.

6. Geothermie

Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

7. Oberbodenschutz

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Es wird auf die DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen.

Die Zwischenlagerung ist fachgerecht, getrennt nach Krume und Oberboden, auf max. 2 m hohen Mieten durchzuführen. Eine Deponierung fruchtbaren Ackerbodens soll möglichst vermieden werden.

8. Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen 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.

9. Denkmalpflege / Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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 müssen die Straßen und Aufstellflächen Zufahrten und Bewegungsflächen 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. Die Gebäude sind 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 feuerhemmenden Installationskanal 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.

Bei Aufenthaltsräumen in einer Höhe von über 8 m über natürlichem Gelände ist ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich.

11. Drainagen

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

12. Heckenbeseitigung

Im Süden des Geltungsbereiches grenzt gem. FIS-Natur-Online das amtlich kartierte Biotop 7338-0070-010 an, das als „Feuchtwald, Ufervegetation, Hochstaudenfluren, Großseggenriedbestände und Hecken mit Ranken südöstlich von Schmatzhausen“ beschrieben wird. Die Heckenstrukturen sind nach Art. 16 BayNatSchG und Art. 23 BayNatSchG als geschützt zu betrachten.

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

Im Zuge der Rahmenplanung wurde im Jahr 2017 durch das Umweltplanungsbüro Scholz eine Brutvogelerfassung im Bereich des geplanten Gewerbegebietes und den angrenzenden Flächen durchgeführt. Dabei wurde ein Nest der Goldammer mit Brutverdacht (Status B) erfasst. Auf angrenzenden Flächen wurden außerdem Brutstellen der Feldlerche mit Brutverdacht (Status B und A), sowie ein Standort mit Verdacht auf Vorkommen von Zauneidechsen erfasst.

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

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.

14. Stromleitungen und Telekommunikationskabel

Im Geltungsbereich der Planung sind bereits 0,4-kV-Niederspannungserdkabel verlegt. Es ist deshalb erforderlich, dass vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft über unsere unterirdischen Anlagen in unserem Zeichenbüro, Tel.-Nr. 0871/96639-338, eingeholt wird.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträucher, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu verweisen wir auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft in unserem Zeichenbüro (Tel. 0871/96639-338; Email: Planauskunft-Altendorf@bayernwerk.de) einzuholen.

Hingewiesen wird außerdem auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Im Geltungsbereich befinden sich außerdem Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH die bei Erarbeiten beachtet werden müssen. Die genaue Lage ist beim Leitungsträger einzuholen.

15. Gasleitung

Im Randbereich des festgesetzten Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 261, Gemarkung Schmatzhausen verläuft laut Auskunft der Open Grid Europe GmbH & Co. KG vom 03.02.2021 eine Ferngasleitung mit Begleitkabel (DN 800). Vor der Anlage der Ausgleichsfläche ist die genaue Lage beim Leitungsträger einzuholen. Ein Schutzstreifen von 10 m Breite ist von Erdarbeiten freizuhalten.

16. Zugänglichkeit von Normblätter

DIN-Normblätter, auf die in dieser Satzung verwiesen werden, sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, zu beziehen und beim Deutschen Patentamt in München archivmäßig niedergelegt.

17. Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Hohenthann zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung) und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG.) mit Stand 2019 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 Gemeinde und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.