III. Textliche Festsetzungen 1

A. BEBAUUNGSPLAN

1. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt Bundesgesetzblatt I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (Bundesgesetzblatt I S. 3316).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (Bundesgesetzblatt I S. 466).
Bayerische Bauordnung (BayBO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO):

a) Art der Nutzung
SO - Handel (§§ 1(4) und 11(3) BauNVO)

Sondergebiet für
• Einzelhandelsbetriebe mit Einschränkungen gemäß A.2.1 (b)
• Großhandelsbetriebe
• Gastronomie

Büro- und Verwaltungsflächen sind zulässig, wenn sie dem Betrieb zugehörig sind.

b) Einschränkung der Nutzung

b (1) Einschränkung der Sortimente
Einzelhandelsbetriebe, welche im K e r n-Sortiment folgende innenstadt- und zentrenrelevante Sortimente aus den genannten Warengruppen führen, sind i n c h t zulässig.: (in Klammern beispielhafte Artikelbezeichnungen ohne Festsetzungscharakter)

Bereich	Warengruppen	Sortimente
periodischer Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Getränke
		Tabakwaren, Bettenhausartikel
	Gesundheit und Körperpflege	Pharmazeutischer Bedarf
		Drogeriewaren, Kosmetika
		medizinische und orthopädische Artikel
		Reinigungs- und Pflegemittel
Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren	Bekleidung, Textilien	Damen-, Herren- und Kinderbekleidung
		Lederbekleidung
		Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
	Schuhe, Lederwaren	Schuhe, Lederwaren / Koffer, Taschen, Kleinleder
Haushalts- und persönlicher Bedarf	Bücher, Schreibwaren	Papierwaren, Bücher (mit Zeitschriften, Zeitungen, Kalender, etc.)
		Schreibwaren (mit Büro- und Botenartikel)
	Haushalt/Glas/ Porzellan/ Geschenkartikel	Haushalt (mit Schneidewaren, Bestecke, Feinkeramik), Glaswaren, Geschenkartikel, Holz- Korb- und Korbwaren
		Nähr- und Stricknadelnen
	Spielwaren/Sport/ Camping/ Hobby	Spielwaren (Spiele, Spielzeug), Musikinstrumente, Basteibedarf, Hobbyartikel (Micro-, Briefmarken- u.a. Sammlungen)
		Sportartikel (Sportgeräte u. -artikel, Sportbekleidung u. -schuhe, Outdoorbekleidung), Campingartikel, Kinderwagen
	Uhren, Schmuck	Uhren und Schmuck (mit Modeschmuck)
Elektro	Elektro, Unterhaltungselektronik	Elektrohaushaltsgeräte, Braune Ware (z.B. TV, Radio, Video)
		Tonträger, Videospiele
	Multimedia, Foto, Optik	PC, Peripheriegeräte etc., Software, Computerspiele, Handys, Telefone, Faxgeräte,
		Fotokameras, Fotofilme, Projektoren, Objektive etc.
		Brillen, Kontaktlinsen u. Pflegemittel
		Optische Geräte (Ferngläser, Mikroskope etc.), Hörgeräte

III. Textliche Festsetzungen 2

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind:
• Möbel, Kücheneinrichtungen, Öfen, Herde usw.
• Büromöbel, Büromaschinen, Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (Absatz an gewerbliche Verwender)
• Bau- und Heimwerkmarkt, Bauelemente, Baustoffe, Sanitärerzeugnisse, Eisenwaren
Holz, Bauelemente, z. B. Fenster, Türen, Baustoffe, Sanitär/Fliesen, Installationsmaterial, Badeinrichtungen und -ausstattung, Eisenwaren und Werkzeuge, Maschinen und -zubehör
• Beleuchtungskörper, Leuchten
• Ansteichmittel, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
• Gartenmarkt
Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße, Gartenwerkzeuge und -maschinen, Gartenmöbel, Gartenhütten, Gewächshäuser u. a.
• Kfz und Zubehör
Kfz, Motorräder, Mopeds, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Landmaschinen, Fahrrad- und Motorradzubehör,
• Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse

Großhandelsbetriebe:

Teilflächen für den Handel mit sog. letzten Verbraucherm werden wie „Einzelhandelsflächen" gewertet und sind somit in ihren Sortimenten als solche eingeschränkt (b(1)-(3)).

b(2) Ausnahmen:

Im SO 1 und 3 ist der Betriebstyp „Discounter" zulässig.
Im SO 4 ist der Betriebstyp „Getränkemarkt" zulässig.

b(3) Randsortimente

Zulässige Einzelhandelsbetriebe (mit n i c h t zentrenrelevanten Kern-Sortimenten) dürfen zentrenrelevante R a n d-Sortimente nur in untergeordnetem Umfang aufweisen, wenn nachweisbar ist, dass die Auswirkungen dieser Randsortimente im Einzelfall unschädlich für die Innenstadt sind.

b)(4)Beschränkung der Verkaufsflächen (VKF):

Die Verkaufsflächen werden grundsätzlich auf max. 800 qm begrenzt (Schwelle zur Großflächigkeit) bis auf folgende Ausnahmen;

Gebiet	Betriebstyp	Maximale VKF	Max. landesplanerische Anteil für „Innenstadtrelevante" Sortimente; unter Berücksichtigen eines Nachweises gem. III.A.2.1 b(3)
SO 1 - Bestand	Discounter	877 qm	
SO 3 - Bestand	Discounter	900 qm	
SO 6	Baumarkt	5.100 qm	900 qm
SO 6	Gartencenter	1.950 qm	800 qm

a) Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
max. zulässige GRZ (entsprechend der Nutzungsschablone): 0,8

b) Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 BauNVO
als Höchstgrenze (entsprechend der Nutzungsschablone): 5.0

III. Textliche Festsetzungen 3

2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) f BauGB und § 18 BauNVO)

Die maximalen Firsthöhen (FH = oberste Gebäudebegrenzung) werden - gemäß Eintragung im Plan - auf einen maximalen Wert über Normal Null (üNN) festgesetzt. Bei den angegebenen Höhen, z.B. 381,0 m üNN, handelt es sich um die oberste Gebäudebegrenzung (First, Attika etc), siehe Schemaschnitt.
Untergeordnete "Technische Anlagen" (z.B. Kamine) dürfen die Maximalhöhen überschreiten.

SCHEMASCHNITT

2.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

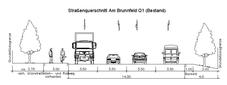
a) Baufenster
Zur Bebauung stehen die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung. Die Baugrenzen gelten auch für die Parkplätze und Lagerplätze, außer im Bereich „Pendlerparkplatz".

b) Bauverbotszone
Im Bereich der Bauverbotszone der Autobahn sind Stellplätze zulässig, Hochbauten jeder Art sind hier verboten.
Für die Parkflächen ist generell eine zusätzliche Genehmigung durch die Autobahndirektion notwendig.

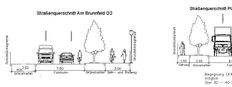
2.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

a) Straßenquerschnitte
Die Straßenquerschnitte werden gem. den folgenden dargestellten Regelschnitten Q1-3 festgesetzt.

Straßenquerschnitt Am Brunnfeld O1 (Bestand)



Straßenquerschnitt Am Brunnfeld O2



Straßenquerschnitt Planstraße O3 (Ring)

b) Zufahrten

An der Ringstraße sind bereits Zufahrten vorhanden, Darüber hinaus sind überall Zufahrten zulässig bis auf die planlich festgesetzten Bereiche "ohne Ein- und Ausfahrt".

2.6. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die Kabelverlegung der neuen Versorgungsleitungen soll unterirdisch erfolgen.
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

III. Textliche Festsetzungen 4

2.7. Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB)

a) Festsetzung von Emissionskontingenten in Planteilen:
zB. "SO 1 60/55"
Bezeichnung der Planteile mit Angabe der flächenbezogenen Schallleistungspegel für Tag- und Nachtzeiten in dB(A).
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundstücksfläche abgestrahlte Schallleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel Lw" entsprechend den Angaben im Planteil überschreiten.
Der Nachweis (gem. Hinweis III.A.5) über die Einhaltung der höchstzulässigen Werte ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

Bei Büros muss ein Nachweis der zulässigen Innenschallpegel nach VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" geführt werden.

b) Verkehrsgeführdende Emissionen
Von den Baugrundstücken dürfen keine Emissionen ausgehen, welche die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A93 und den angrenzenden Straßen beeinträchtigen können.

2.8. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

a) Veränderung des Urgeländes:
Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes sind im Bereich von +/- 2,0 m gegenüber dem vorhandenen Urgelände möglich. Maßnahmen am Urgelände entlang des Böchelbrunngrabens dürfen die ermittelte Wasserspiegelhöhe (von 370,20 m ü. NN bis 368,05 m ü. NN) nicht zu ungunsten benachbarter Grundstücke verändern.

2.9 Hochwasserschutz

Bauliche Anlagen sind vor Hochwasser des Büchellohgrabens (gem. Anlage D3 - Hydraulische Berechnung des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg", Siemensstraße 9, 93055 Regensburg, Tel. (0941) 707-6012,, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

2.5. Regenerative Energien:
Die Installation von Sonnenenergieanlagen an Gebäuden wird empfohlen. Die Verwendung von weiteren regenerativen Energien wird ausdrücklich befürwortet (Niedrigenergiehäuser etc.).

III. Textliche Festsetzungen 5

b) Entfang des Baches/Grabens im Süden
Zur Pflege und Unterhaltung des Grabens müssen ausreichende Einfriedungen mindestens 5,0m von der Grundstücksgrenze des Grabens abgerückt sein.

3.5. Brandschutz
Durch die öffentliche Wasserversorgung wird für den Brandfall nur der Grundschutz gewährleistet. Der Vollschutz ist von den zukünftigen Bauherren der Parzellen nachzuweisen.

3.6. Oberflächenentwässerung
Anfallendes Dachflächenwasser der Gebäude und Niederschlagswasser auf den Baugebietsflächen müssen nach entsprechender Rückhaltung in den städtischen Kanal eingeleitet werden.
Blechabdeckungen sind nur zugelassen, wenn sie dauerhaft beschichtet sind.

3.7. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO
Unabhängig von den planerischen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung vorrangig.

B. GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

1.1 Bodenschutz - Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.
Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist, Im Baugebiet gilt dies insbesondere für die breiteren Grünstreifen in den Randbereichen der privaten Grundstücksflächen sowie die 5 m breite öffentliche Grünfläche am Graben im Süden des Geltungsbereichs.

Deswederen ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB).

1.2. Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1, und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen, soweit nicht durch gesonderte Bestimmungen ein größerer Abstand einzuhalten ist. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

1.3. Pflanzabstände von Fahrbahnen im Planungsgebiet / Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Gewährleistung der Überschaubarkeit

Bäume müssen einen seitlichen Abstand von Fahrbahnrand von mindestens 1,50 m haben. Bei Sträuchern beträgt der seitliche Mindestabstand 1,0 m.
Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Bäume und Sträucher im Bereich der Verkehrsgrünflächen an den öffentlichen Erschließungsstraßen.

Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Überschaubarkeit des Straßenraums im Bereich von Einmündungen sind auch bei den nicht planlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen. Bäume mit einem Kronenansatz von mehr als 2,8 m sind im öffentlichen Straßenraum ausnahmsweise auch innerhalb der Sichtfelder zulässig.

1.4. Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässerschutz

Generell sollte das nicht verunreinigte Oberflächenwasser (v.a. Dachwasser) über Zisternen gesammelt und zur Bewässerung der Grünflächen u.ä. Zwecken genutzt werden.
Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

III. Textliche Festsetzungen 6

1.5. Grünflächenanteil / Baumanteil / Begrünung von Stellplätzen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Randbereichen der privaten Parzellen (jeweils mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen) sind zu mindestens 25 % der Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, Niedrigwüchsige und bodendeckende Sträucher können hierbei neben Bäumen und Großsträuchern angerechnet werden.

Auf den privaten Flächen ist pro 500 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1, oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen - Ausnahme ist der Grünstreifen oberhalb des öffentlichen Grabens/ Plantlich oder anderweitig bedingt festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
Je 25 PKW-Stellplätze ist mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Diese können bei dem Pflanzgebot eines Baums pro 500 m² private Grundstücksfläche angerechnet werden.

1.6. Freiflächengestaltungsplan

Im Sondergebiet sind bei allen zusammenhängend genutzten Baugrundstücken größer 5000 m² Freiflächengestaltungspläne als Bestandteil des Bauantrags den Genehmigungsbehörden vorzulegen.
Erforderlich sind der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl und der festgesetzten Grünflächen/Baumanteile sowie Angaben zu den Pflanzenarten, Pflanzgrößen und Pflanzqualitäten.

2. Besondere grünordnerische Festsetzungen

2.1. Erhalt von Bäumen

Die im Bereich von bestehenden Grünflächen bereits gepflanzten, in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.
Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen älteren Bäume (2 Stieleichen innerhalb der Grünfläche am geplanten Kreisverkehr, in der Planzeichnung als solche dargestellt, sind zu erhalten, sofern dies im Zuge des Umbaus der Verkehrsflächen am Kreisverkehr möglich und sinnvoll ist. Sofern die Bäume beseitigt werden, ist jeweils eine Ersatzpflanzung durch einen großkronigen Laubbaum vorzusehen,

2.2. Pflanzung von Bäumen im Bereich der Verkehrsgrünflächen entlang der Erschließungsstraßen und am Pendlerparkplatz

Auf den öffentlichen Verkehrsgrünflächen entlang der Erschließungsstraßen, am Kreisverkehr sowie im Bereich des Pendlerparkplatzes sind Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Zur Einhaltung des Grünkonzepts im Sondergebiet wird die Pflanzung von Bäumen der 1. Wuchsordnung empfohlen.
Entlang der Nord-Süd-verlaufenden Haupterschließungsstraße Am Brunnfeld wird der Bergahorn empfohlen (bereits bestehende Bäume).
Die Anzahl der planlich festgesetzten Bäume ist bindend, Eine lagemäßige Verschiebung ist insbesondere zur Realisierung von Grundstückszufahrten zulässig, Der Baumabstand sollte 20 m nicht überschreiten.

2.3. Begrünung des Regenrückhaltebeckens

Gemäß der Plandarstellung sind Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

2.4.Begrünung entlang der Bundesstraße

Auf den Grundstücken entlang der Bundesstraße ist eine Blendschutzbepflanzung vorzusehen, die verhindert, dass der Verkehr auf der Bundesstraße durch Kraftfahrzeuge auf den Flächen des Plangebietes beeinträchtigt wird.

2.5. Ausgleichs- /Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 153, Gemarkung Ettmannsdorf

Auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 153, Gemarkung Ettmannsdorf, sind Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen gemäß dem von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannten Ökokonto-Konzept durchzuführen. Aufgrund der Einbuchung im Jahre 2001 wird gemäß Leitfaden für die naturschonende Verzinsung von Flächenbevorratung von 3 % jährlich (= 15 %) angesetzt, so dass die Größe der bereitzustellenden Ausgleichsfläche 8443 m² beträgt.
Insbesondere ist der offene Bereich einmal jährlich ab Mitte September zu mähen.

Pflanzerschutz- und Düngungs- sowie sonstige Meliorationsmaßnahmen sind nicht zulässig, Wechselnde Teilbereiche sowie der Ufersaumstreifen in einer Breite von 10 m sind zur Entwicklung von Hochstaudenfluren bzw. Röhrichten lediglich alle 3 Jahre zu mähen.

III. Textliche Festsetzungen 7

2.6. Pflanzgebotsliste und von der Pflanzung auszuschließende Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten

Für die planlich festgesetzten Pflanzungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens, und den privaten Grünflächen sind ausschließlich die im folgenden aufgeführten heimischen und im Gebiet standortgerechten Gehölzarten zu verwenden.
Außer den freizuhaltenden Sichtfeldern oder im Bereich sehr kleiner Pflanzflächen wird die Verwendung dieser Gehölzarten auch bei allen sonstigen Bepflanzungen empfohlen.

(a)	Bäume 1. Wuchsordnung	(b)	Bäume 2. Wuchsordnung
	Acer platanoides		Carpinus betulus
	Acer pseudoplatanus		Malus sylvestris
	Quercus robur		Prunus padus
	Tilia cordata		Prunus pyraster
	Tilia platyphyllos		Sommer-Linde
	Betula pendula		Sorbus aucuparia
	Prunus avium		

	Bäume 1. Wuchsordnung		Bäume 2. Wuchsordnung
	Spitz-Ahorn		Hainbuche
	Berg-Ahorn		Wild-Apfel
	Stiel-Eiche		Trauben-Kirsche
	Winter-Linde		Wildbirne
	Sommer-Linde		Vogelbeere
	Sand-Birke		
	Vogel-Kirsche		

Empfohlen werden für die Baumpflanzungen auf privaten Flächen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme bewährter, robuster Sorten,

c.	Sträucher	d.	
	Cornus sanguinea	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
	Corylus avellana	Prunus spinosa	Schlehe
	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Faulbaum
	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	Wildbirne
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Hunds-Rose
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

d) Im Bereich des RRB sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Esche
Salix spec.	heimische Strauchweiden
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

e) Nicht verwendet werden dürfen:

• alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze sowie alle Nadelgehölze in Schnittflecken
• alle Gehölze mit roten, gelben oder zweifarbigen Laubfarben

f) Insbesondere innerhalb von Sichtdreiecken und im Bereich von Verkehrsgrünflächen sind niedrigwüchsige Strauch-/Zwergformen zulässig, wie z.B.

Ligustrum vulgare 'Lodense' — Zwergliguster
Lonicera xylosteum 'Clavey´s Dwarf' — Niedrigwüchsige Heckenkirsche
Ribes alpinum 'Schmidt' — Alpen-Johannisbeere
Bodendeckerrosen

Bei großflächigen Bodendeckerpflanzungen sollten länger blühende Arten und Sorten verwendet werden (z.B. Potentilla, Bodendeckerrosen, u.a.).

g) Mindestpflanzqualitäten:
- Bäume als Baumreihen im Bereich der Verkehrsflächen:
H 3 x v, 14-16
- bei der Verwendung in geschlossenen Pflanzungen (Hecken, Feldgehölze):
Hei 2 x v, 100/125
- Sträucher (Wildsträucher)
Str. 2 x v, 60-100

3. Denkmalschutz:

Auf dem Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.
Funde unterliegen der gesetzlichen **Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG** und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landesamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen,

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser ist in die städtische Schmutzwasserkanalisation und das Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal einzuleiten,

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird von den Städtischen Wassen- und Fernwärmeversorgung Schwandorf gesichert, Anschluss erfolgt an die vorhandene Wasserleitung DN 100 in der Straße „Am Brunnfeld",

4.3. Energieversorgung

Im Planungsgebiet sind teilweise bereits Gas- und Stromleitungen verlegt; durch E.ON Bayern - AG Kundencenter Schwandorf in Regensburger Straße 4a, 92421 Schwandorf,

4.4 Fernmeldeeinrichtung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig,
dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich dem „Zuständiges Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg", Siemensstraße 9, 93055 Regensburg, Tel. (0941) 707-6012,, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.5. Regenerative Energien:
Die Installation von Sonnenenergieanlagen an Gebäuden wird empfohlen. Die Verwendung von weiteren regenerativen Energien wird ausdrücklich befürwortet (Niedrigenergiehäuser etc.).

IV. Textliche Hinweise 1

A. BEBAUUNGSPLAN

1. Oberflächenwasser:

Eine Versickerung ist wegen der Bodenbeschaffenheit (geringe Durchlässigkeit) und zur Vermeidung von eventuellen Schadstoffmobilisierungen im Untergrund nicht möglich.

2. Bodenschutz

Auf dem Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.
Sollten im Rahmen der Ausführung der geplanten Bauwerke Anhaltspunkte für schädliche Bodenverunreinigungen/Altlasten aufgefunden werden, ist dies der Stadt Schwandorf und dem Landratsamt - Team 320/Bodenschutz - unverzüglich mitzuteilen. Die Bauherren sind sodann durch die Baugenehmigungsbehörde einzuweisen und dürfen erst nach schriftlicher Freigabe durch das Landratsamt fortgesetzt werden.

3. Denkmalschutz:

Auf dem Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.
Funde unterliegen der gesetzlichen **Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG** und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landesamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen,

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser ist in die städtische Schmutzwasserkanalisation und das Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal einzuleiten,

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird von den Städtischen Wassen- und Fernwärmeversorgung Schwandorf gesichert, Anschluss erfolgt an die vorhandene Wasserleitung DN 100 in der Straße „Am Brunnfeld",

4.3. Energieversorgung

Im Planungsgebiet sind teilweise bereits Gas- und Stromleitungen verlegt; durch E.ON Bayern - AG Kundencenter Schwandorf in Regensburger Straße 4a, 92421 Schwandorf,

4.4 Fernmeldeeinrichtung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig,
dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich dem „Zuständiges Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg", Siemensstraße 9, 93055 Regensburg, Tel. (0941) 707-6012,, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.5. Regenerative Energien:
Die Installation von Sonnenenergieanlagen an Gebäuden wird empfohlen. Die Verwendung von weiteren regenerativen Energien wird ausdrücklich befürwortet (Niedrigenergiehäuser etc.).

IV. Textliche Hinweise 2

5. Immissionsschutz

5.1 Emissionskontingentierung:

Die Schallberechnungen zur Emissionskontingentierung sind bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den im Planteil aufgezeigten Emissionspegeln und Umgriffen nach dem Verfahren der DIN ISO 9613-2 mit einer Quellhöhe von 4 m über Geländeniveau durchgeführt worden. Dabei wurde mit einer Mittenfrequenz f= 5000 Hz und ohne Berücksichtigung von Schallhindernissen im Sondergebiet gerechnet.

Es wurde das in Kap. 7.3.2 der o.g. Norm aufgezeigte Verfahren zur Bestimmung des Bodeneffektes und ein konstanter Korrekturfaktor für die Meteorologie von Co = 2 dB angewandt.
Diese Vorgehensweise ist beim Nachweis der Einhaltung der höchstzulässigen Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Eine Befreiung und die Vorgabe abweichender flächenbezogener Schalleistungspegel ist in Absprache mit der Genehmigungsbehörde im Einzelnachweis möglich.

5.2. Verkehrsemissionen:

Für den Straßenbaulastträger der BAB A93 besteht keine Verpflichtung zum Schutz vor Lärm oder sonstigen negativen Einwirkungen aus dem Bestand und Betrieb der Bundesautobahn.

6. Unfallverhütungsvorschriften

Auf die Einhaltung geltender Unfallverhütungsvorschriften, auch für die Bauausführung, wird hingewiesen.

7. Brandschutz

7.1 Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Sollten Betriebe angesiedelt werden, welche den Einsatz einer größeren Anzahl an Atemschutzgeräten, Sonderlöschmitteln oder Chemikalienschutzkleidung erfordern, wird Rücksprache mit dem zuständigen Kreisbrandrat empfohlen, um notwendige Beschaffungen für die Feuerwehr bezügl. des Einzelobjektschutzes koordinieren zu können.

7.2 Ausreichende Erschließung für Feuerwehrreinsätze

Bei Anseidlung von Einzelobjekten sollte geprüft werden, ob eine weitergehende Zufahrt bzw. Umfahrung der Einzelobjekte für die Feuerwehr erforderlich ist. Für Gewerbebauten mit einer Grundfläche von mehr als 5000 qm muss eine Feuerwehrumfahrt geplant werden. Sollte eine Löschwasserbehälter erforderlich werden, ist einer ausreichende Feuerwehrzufahrt zu planen.

7.3. Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschutz für das vorgesehene Gewerbegebiet liegt je nach Bauausführung und Gewerbeart bei 1600 l/min bis 3200 l/min. Für die Genehmigungsfähigkeit des „individuellen Gebäudes" können sich bei einem den Grundschutz übersch reitenden Löschwasserbedarf für ein Einzelobjekt möglicherweise für den Objektschutz weitergehende Forderungen ergeben (zutreffend bei Einzelobjekten mit höher Brandlast in einem Baugebiet, dessen Löschversorgung aufgrund der überwiegend brandlastarmen Bebauung für geringe Brandlast ausgelegt wurde).

Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz kann im Einzelfall nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz ermittelt werden.
Die verbleibenden Hydranten sollten in einem Abstand von 80 bis 100m entrichtet werden. Mindestens 1/3 de Hydranten sollten als Oberflurhydranten ausgeführt werden.
Der Hydrantenplan ist vom Kreis- bzw. Stadtbrandrat oder dessen Vertreter gegenzuzeichnen.

IV. Textliche Hinweise 3

7.4. Wechselbeziehungen zw. Planungsbereich und anderen Gebieten

Da derzeit noch keine genauen Angaben über die Art der anzusiedelnden Betrieben vorliegen, kann zum Gefährdungspotential, welches von den Gewerbebetrieben selbst ausgeht, keine Aussage getroffen werden, Es wird empfohlen, bei der Ansiedlung von Betrieben, von denen eine besondere Brandgefahr ausgeht oder bei denen die Brandgefahr nicht einfach zu bestimmen ist, Rücksprache mit dem Kreisbrandrat zu nehmen,
Im Einvernehmen mit dem zuständigen Kreisbrandrat bzw. dessen Vertreter sind für Objekte mit wesentlichen brandschutztechnischen Risiken Feuerwehrpläne nach DIN 14095 zu fertigen,
Auf das Merkblatt „Einsatzpläne" des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz wird hingewiesen,
Werden in diesen Betrieben Gefahrgüter gelagert oder verarbeitet, sind vom Betreiber ständig zu aktualisierende Gefahrgutdatenblätter vorzuhalten, Feuerwehreinsatzpläne oder Gefahrgutdatenblätter sind im Gebäude so zu hinterlegen, dass ein Zugriff jederzeit möglich ist, Im Einvernehmen mit der Feuerwehr ist zusätzlich eine Weitergabe dieser Daten an die zuständige Feuerwehr sinnvoll, Eine Begehung dieser Sonderbauten bzw, Betrieb mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist zur Erlangung der nötigen Ortskenntnis unerlässlich,
Bezüglich der Löschwassersicherhaltung sind die für den Gewässerschutz zuständigen Stellen zur Festlegung der eventuell notwendigen Löschwasserrückhalteinrenge einzuschalten,

7.5. Gasanschluss
Falls der Gasanschluss des Gebietes erfolgen sollte, ist der örtlich zuständigen Feuerwehr ein Plan über die Trassenführung, Sicherungseinrichtungen und Erreichbarkeit des Notfalldienstes zu übergeben.

B GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Zeitpunkt der Begrünungsmaßnahmen

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.
Die Ausführung auf den privaten Grünflächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.
Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

2. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die gelten