

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

der Stadt Maxhütte-Haidhof

Gewerbegebiet „Birkenzell III“

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Maxhütte-Haidhof folgende

S A T Z U N G

A Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich)

Inhaltsverzeichnis

- §1 Bebauungsplan
- §2 Geltungsbereich
- §3 Art der Baulichen und sonstigen Nutzung
- §4 Maß der baulichen Nutzung
- §5 Bauweise
- §6 Freileitungen
- §7 Gestaltung der baulichen Anlagen
- §8 Einfriedungen
- §9 Werbeanlagen
- §10 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
- §11 Schallschutz
- §12 Brandschutz
- §13 Entwässerung
- §14 Abgrabungen und Aufschüttungen
- § 15 Stellplätze
- § 16 Denkmalschutz
- § 17 Wasserschutzgebiet

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

§ 1 Bebauungsplan

Die Planzeichnung vom in der Fassung vom 10.05.2019 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 10.05.2019 festgesetzt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in ein Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO bzw. in ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen. Dabei sind Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 sind nicht zugelassen. Im Gewerbegebiet mit Einschränkungen sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die nicht wesentlich stören.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschosshöhen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt, einschl. der in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelten Überschreitungen.

Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen.

§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Gebäudelängen > 50,0 m sind zulässig.

Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise sinngemäß.

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung.

§ 6 Freileitungen

Freileitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Gewerbegebietes unzulässig. Ausgenommen ist die bestehende MS-Freileitung.

Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie DIN 1998 zu beachten.

§ 7 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Grelle, glänzende und unruhige Farbgestaltungen bei Fassaden sind unzulässig.

§ 8 Einfriedungen

Entlang des Geltungsbereiches und auf den Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen zulässig.

§ 9 Werbeanlagen

- (1) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig. Werbeanlagen an Fassaden sind bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig.

§ 10 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1. Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

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.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB). Der Begrenzung der Bodenversiegelung kommt im Hinblick auf die Minimierung des rückzuhaltenden und abzuleitenden Oberflächenwassers besondere Bedeutung zu. Im Bereich der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets sind die entsprechenden Vorgaben und Verbote zu beachten (z.B. im Hinblick auf die Versickerung).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzguts Bodens sind trotz der Inanspruchnahme Vermeidungsmaßnahmen möglich, die v.a. die Bauphase betreffen. Sie stellen sich wie folgt dar und sind bei der Realisierung der Bebauung umzusetzen:

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Bereits bei der Planung des Vorhabens sollten daher geeignete Verwertungsmöglichkeiten von Überschussmassen im Rahmen eines Bodenmanagements aufgezeigt bzw. geklärt werden. Insbesondere Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, nicht befahren werden.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Der belebte Oberboden und gegebenenfalls kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und max. 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

Begründung: Vermeidung von Qualitätsverlusten, Erosionsminderung

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden. Gegebenenfalls kann eine öffentliche Bereitstellungsfläche für überschüssigen Bodenaushub geschaffen werden, um diesen im Planungsgebiet bei Bedarf zu verwerten.

Anpassung des Baugebiets soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.

Begründung: Vermeidung von Problemen bei der Verwertung (auch von gegebenenfalls geogen erhöhten Schwermetallgehalten) und Kostenminimierung.

Es wird empfohlen, im Zuge von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen spezifische Baugrunderkundungen durchführen zu lassen und ein Bodenmanagementkonzept für den Umgang mit Boden auf der Baustelle sowie die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) von Bodenüberschussmassen zu erstellen. Hierzu werden orientierende geochemische Untersuchungen im Rahmen der Baugrunderkundung angeraten.

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 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. 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 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Stand 2013, sind zu berücksichtigen.

3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

4. Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Grundstückspartellen sind mindestens 40 % der nicht überbaubaren privaten Grundstücksfläche mit Gehölzen zu begrünen und pro 1.000 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte können frei gewählt werden. Nach Möglichkeit sind die privaten Grünflächen in den Randbereichen der privat genutzten Gewerbepartellen mit entsprechender Außenwirkung bevorzugt zur Erschließungsstraße oder zur Landschaft hin, z.B. im Bereich der Baumfallzonen als Strauchpflanzungen) anzulegen. Die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze der Gehölzauswahlliste wird empfohlen.

5. Gestaltung des 10 m breiten Pufferstreifens zwischen der Erschließungsstraße und dem östlich angrenzenden „Kalkhügel“ (naturschutzrechtliche Minimierungsmaßnahme)

Auf dem Streifen ist zur Ausmagerung der Oberboden abzuschleiben, wobei eine Schichtstärke von Oberboden von 5 (-10) cm zu belassen ist. Auf der Fläche ist eine regionaltypische, standortangepasste Saatgutmischung (z.B. Nr. 05 der Fa. Rieger-Hofmann) einzusäen (Kalkmagerrasen). Die Fläche ist 1-mal jährlich im Herbst zu mähen (September/Okttober), das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Zur zusätzlichen Strukturbereicherung sind Wildobsthochstämme (Wildbirne, Wildpflaume), alternativ und im Wechsel Weißdornsträucher sowie Speierling und Elsbeere zu pflanzen. Darüber hinaus sind in verschiedenen Bereichen Stein- und Wurzelstockhaufen (jeweils 2-3 m³, Steine ohne Feinanteile, Wurzelstockhaufen humusfrei) anzulegen.

Die Fläche ist insgesamt naturnah zu entwickeln und zu unterhalten.

6. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen **Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen** werden auf insgesamt drei Teilflächen innerhalb und im näheren Umfeld des Geltungsbereichs festgesetzt (zu den Entwicklungszielen siehe Begründung zur Grünordnung):

Nr. 1: Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs an der Ostseite (8.006 m²)

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen (siehe Planzeichnung des Bebauungs- und Grünordnungsplans):

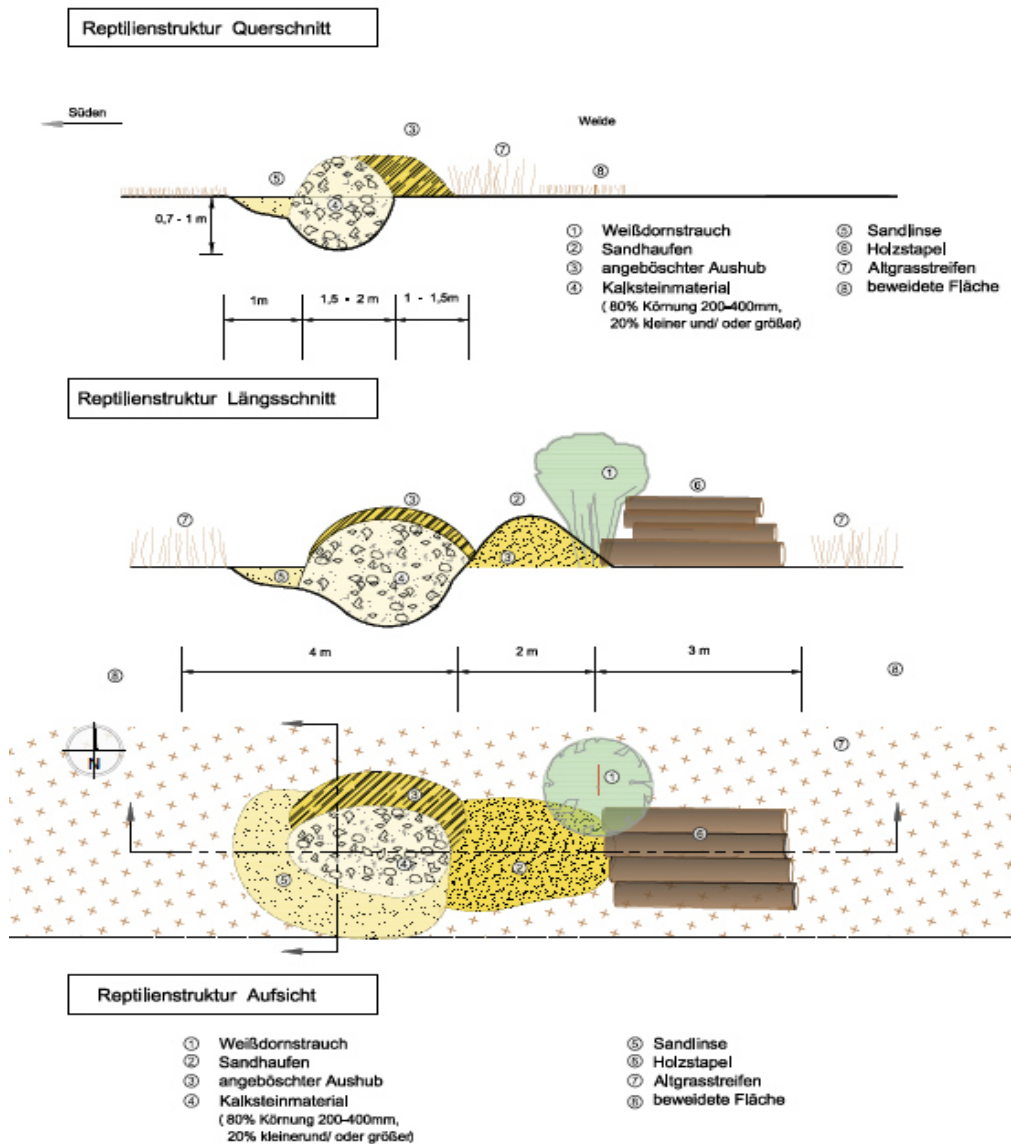
Im westlichen Teil (Oberhangbereich, derzeit bereits flachgründiger) ist zur Ausmagerung der Oberboden abzuschleiben, wobei eine Schichtstärke von 5 (-10) cm zu belassen ist. In Teilbereichen ist bis zum Rohboden abzuschleiben. Auf der Fläche ist eine regionaltypische, standortangepasste Saatgutmischung (z.B. Nr. 05 der Fa. Rieger-Hofmann) einzusäen (Kalkmagerrasen). Die Fläche ist 1-mal jährlich im Herbst zu mähen (September/Okttober), das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Im östlichen Teil ist ohne Abschleiben des Oberbodens eine regionaltypische, standortangepasste Saatgutmischung (z.B. Blumenwiese Nr. 01 der Fa. Rieger-Hofmann) einzusäen. Die Flächen sind max. 2-mal jährlich zu mähen. Auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen ist vollständig zu verzichten (ca. 15 % der Fläche sind im Wechsel als Altgrasstreifen 1-3 Jahre zu belassen, alternierend, und zur Offenhaltung mit Entfernung des Mähguts zu mähen).

An der Ostseite, in Teilabschnitten an der Westseite und innerhalb der Fläche sind Heckenabschnitte zur Verbesserung des Biotopverbundes der Gehölzlebensräume und zur zusätzlichen Strukturbereicherung bzw. zur Abschirmung (an der Westseite) aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten unter Verwendung autochthonen Pflanzmaterials zu verwenden.

Zur zusätzlichen Strukturbereicherung sind Wildobsthochstämme (Wildbirne, Wildpflaume), alternativ und im Wechsel Weißdornsträucher sowie Speierling und Elsbeere zu pflanzen. Darüber hinaus sind an der Ost- und Westseite und innerhalb der Fläche Stein- und Wurzelstockhaufen (jeweils 2-3 m³, Steine ohne Feinanteile, Wurzelstockhaufen humusfrei) anzulegen.

Die Fläche ist insgesamt naturnah zu entwickeln und zu unterhalten.

Gemäß der Plandarstellung sind insgesamt 3 Reptilienhabitats, wie in der nachfolgenden Gestaltungsskizze dargestellt, anzulegen (im nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche).



Darstellung der Gestaltung der Reptilien-Habitatenelemente

Nr. 2: Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen im Südosten außerhalb des Geltungsbereichs (1.204 m²)

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen (siehe Planzeichnung des Bebauungs- und Grünordnungsplans):

Auf der Fläche ist eine regionaltypische, standortangepasste Saatgutmischung (z.B. Nr. 05 der Fa. Rieger-Hofmann) einzusäen (Kalkmagerrasen). Die Fläche ist 1-mal jährlich im Herbst zu mähen (September/Oktober), das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Gemäß der Plandarstellung sind insgesamt 2 Reptilienhabitate, wie in der obigen Gestaltungsskizze dargestellt, und Steinhaufen, wie unter Nr. 1 festgesetzt, anzulegen (siehe Skizze unter Nr. 1)

Nr. 3: Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen im Norden (Flur-Nr. 144, 162, der Gemarkung Leonberg), gesamte Ausgleichs-/Ersatzfläche: 7.090 m² und 806 m² = 7.896 m²)

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen (siehe Planzeichnung des Bebauungs- und Grünordnungsplans):

Auf der Fläche ist ein größeres Feldgehölz aus Laubgehölzen heimischer und standortgerechter Arten unter Verwendung autochthonen Pflanzmaterials zu pflanzen. Im Südosten auf der Flur-Nr. 162/1 ist eine 2-3-reihige Hecke, ebenfalls aus heimischen und standortgerechten Arten unter Verwendung autochthonen Pflanzmaterials, zu pflanzen. Auf den nicht bepflanzen Teilflächen ist ohne Abschieben des Oberbodens eine regionaltypische, standortangepasste Saatgutmischung (z.B. Blumenwiese Nr. 01 der Fa. Rieger-Hofmann) einzusäen. Die Flächen sind max. 2-mal jährlich zu mähen. Auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen ist vollständig zu verzichten (ca. 15 % der Fläche sind im Wechsel als Altgrasstreifen 1-3 Jahre zu belassen, alternierend, und zur Offenhaltung mit Entfernung des Mähguts zu mähen). An der Südseite des geplanten Feldgehölzes sind Stein- und Wurzelstockhaufen (jeweils 2-3 m³, Steine ohne Feinanteil, Wurzelstockhaufen humusfrei) anzulegen. Die Fläche ist naturnah zu entwickeln und zu unterhalten.

Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren.

An den Grenzen der Ausgleichs-/Ersatzflächen sind gemäß den planlichen Festsetzungen Steinhaufen zur Markierung der Grundstücksgrenzen anzulegen.

7. Gehölzauswahlliste

Für alle Pflanzungen im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzflächen sind ausschließlich die folgenden heimischen und standortgerechten Gehölzarten zulässig.

Für alle sonstigen Pflanzung auf den sonstigen privaten Grünflächen in den Randbereichen der Parzellen werden diese empfohlen.

Liste 1 Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel

Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Für die Baumpflanzungen werden außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme empfohlen (auf den privaten Flächen).

Liste 2 Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualitäten:


- Pflanzgebot auf privaten Flächen (Bäume):
 - Hochstamm, mit Ballen, mind. 3 x v., mind. 14/16 Stammumfang
- private Grünflächen und Ausgleichs-/Ersatzflächen:
 - baumförmige Gehölze: Heister Hei., 2 x v., 100-150
 - Sträucher: Str. 2 x v., 60-100
- Obsthochstämme und Wildobsthochstämme (Ausgleichs-/Ersatzflächen):
 - H ab 8 cm

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Flächen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung und Bebauung der Parzellen folgenden Pflanzperiode herzustellen. Die Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind zu beachten.

§11 Schallschutz

1. Innerhalb der mit dem Planzeichen "  " gekennzeichneten Fläche sind Schlafräume nicht zulässig. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist der Schallschutznachweis gegen Außenlärm für die Außenbauteile von Gebäuden nach DIN 4109-1:2016-07 zu führen.
2. Innerhalb der Gewerbegebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ von tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

<i>Teilfläche</i>	<i>L_{EK,Tag}</i> <i>dB(A)</i>	<i>L_{EK,Nacht}</i> <i>dB(A)</i>
GE 03	60	45
GE 04	60	44
GE 05	60	47
GE 06	59	47
GE 07	60	49
GE 08	57	48
GE 09	60	50
GE 10	58	51
GE 11	60	51
GE 12	60	49
GE 13	60	50
GE 14	60	52
GE 15	60	51
GE 16	60	49
GEmE 01	54	33
GEmE 02	54	36

Tabelle 1: Emissionskontingente (L_{EK})

Zusatzkontingente:

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende $L_{EK,ZUS,k}$:

Abgrenzung Sektor					Zusatzkontingent	
Bezugspunkte					$L_{EK,ZUS,k}$ Tag dB(A)	$L_{EK,ZUS,k}$ Nacht dB(A)
	Anfang		Ende			
	RW	HW	RW	HW		
Bezugspunkt	726125,82	5451885,84				
A	726047,27	5451745,46	726164,26	5451850,99	0	0
B	726164,26	5451850,99	726045,54	5451717,47	5	4
C	726045,54	5451717,47	726047,27	5451745,46	5	3

Tabelle 2: Zusatzkontingente

RW: Rechtswert, HW: Hochwert Koordinatensystem: ETRS-TMzn Europaweite Transversal Mercator (UTM) ETRS89 (EU), geozentrisch, GRS80 (EPSG:25832), Zählrichtung im Uhrzeigersinn

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist. Das Irrelevanzkriterium der DIN 45691:2006-12 ist dabei zu beachten.
- Genannte Vorschriften und Normen 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 Verwaltung eingesehen werden.

§12 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschutz für das vorgesehene Gewerbegebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt. Durch den Bestand ist eine ausreichende Kapazität vorhanden. Im Geltungsbereich werden Unterflurhydranten angeordnet. Die genaue Anzahl und Standorte werden in der Erschließungsplanung festgelegt.

Baugenehmigung

Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

§ 13 Entwässerung

Für die Abwasserentsorgung im Gewerbegebiet wird eine Trennkanalisation hergestellt. In den Schmutzwasserkanal darf nur das gewerblich anfallende Schmutzwasser eingeleitet werden. Für das Niederschlagswasser wird ein Regenwasserkanal hergestellt. In dieses darf das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und das anfallende Niederschlagswasser der Grundstücke eingeleitet werden. Für den Regenwasserkanal wird außerhalb des Wasserschutzgebietes ein neues Regenrückhaltebecken mit Versickerung und ein Absetzbecken vorgesehen. Ein Notüberlauf wird an den bestehenden Straßengraben der Kreisstraße erstellt. Das anfallende Niederschlagswasser soll dann an den Linterweiher angeschlossen werden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Wasserwirtschaftsamt Weiden zu beantragen.

Bei ungünstiger Höhenlage ist zum Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation bzw. Regenwasserkanalisation durch den Bauherrn jeweils eine Hebeanlage zu errichten und zu unterhalten.

§ 14 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgeböschte Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig. Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Höhere Aufschüttungen bzw. Abgrabungen als 1 m sind mit Stützmauern auf dem eigenen Grundstück abzusichern.

§ 15 Stellplätze

Alle durch die jeweilige Nutzung erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

§ 16 Denkmalschutz

Im Gewerbegebiet liegen folgende Bodendenkmäler D-3-6838-0065 – Siedlung der Frühlatenezeit. Eine archäologische Untersuchung wurde für das Plangebiet durch die Grabungsfirma ArcTron, Altenthann, durchgeführt. Das Plangebiet wurde untersucht, die Funde wurden entsprechend dokumentiert. Das Gewerbegebiet Birkenzell III wurde durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 08.05.2019 freigegeben.

Sollten dennoch archäologische Funde in bislang nicht untersuchten Flächen zutage treten, gilt die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG unbenommen der Freigabe.

§ 17 Wasserschutzgebiet

Das Gewerbegebiet liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Hagenau. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung der Stadt Maxhütte-Haidhof sind zu beachten. Bei der Erschließung ist die RiStWag 2016 (Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) zu beachten.

**Der vorstehende Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
wird hiermit ausgefertigt.**

Maxhütte-Haidhof,

STADT Maxhütte-Haidhof

Maxhütte-Haidhof,

Frau Dr. Susanne Plank
1.Bürgermeisterin

B Hinweise

1. Oberboden

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

2. Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass eine Abstandszone von je 2,5 m beidseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Bauherrn geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

3. Geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

4. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung und die gesetzlichen Abstandsflächen bei Pflanzungen sind einzuhalten.

5. Die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen und Emissionen sind hinzunehmen. Der Abstand und die Art der Bepflanzung muss so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Bepflanzung darf auf keinen Fall die Strecken- und Signalsicht beeinträchtigen.

6. Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Vor Bauarbeiten in Bahnnähe sollte deshalb grundsätzlich eine Stellungnahme der DB AG eingeholt werden.

7. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden.