

GEMEINDE

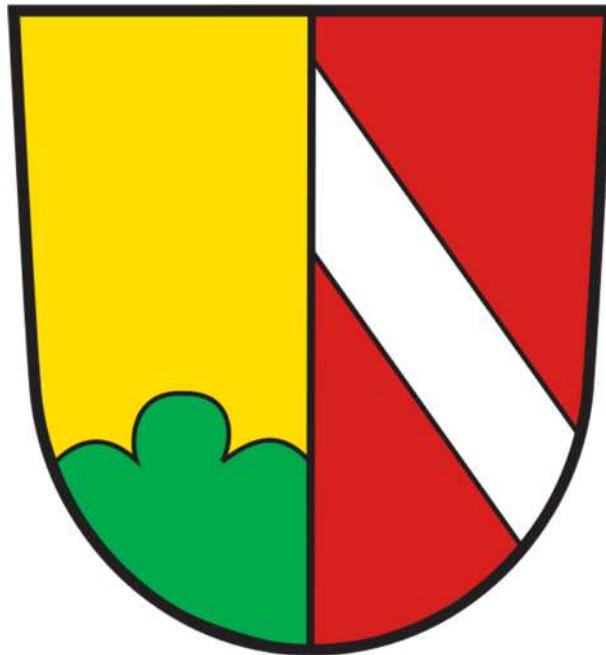
MINTRACHING

LANDKREIS

REGENSBURG

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

# **„Gewerbegebiet Rosenhof – Am Moosgraben“**

Planverfasser:

 **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING  
Pommernstraße 20  
D-93073 Neutraubling  
FON +49 (0)94 01 92 11 - 0  
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50  
Internet: [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [neutraubling@altmann-ingenieure.de](mailto:neutraubling@altmann-ingenieure.de)

Vorentwurfsfassung: 08.11.2021

Entwurfsfassung: 04.03.2024

Satzungsfassung: \_\_\_\_.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Satzung</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Verfahrensvermerke</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Planzeichnung und Legende</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Übersichtslagepläne - Bebauungsplan</b> .....	<b>10</b>
<b>4. Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	14
4.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 17 i.V.m. § 19 BauNVO) .....	14
4.2.2 Zulässige Baumassenzahl (§ 17 i.V.m. § 21 BauNVO) .....	14
4.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO).....	14
4.2.4 Bauweise (§ 22 BauNVO).....	14
4.3 Nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO).....	14
4.4 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).....	14
4.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	15
4.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB).....	15
4.7 Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	15
4.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) i.V.m. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) .....	15
4.9 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).....	15
4.10 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	16
4.11 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO).....	17
4.11.1 Gestaltung baulicher Anlagen .....	17
4.11.2 Abstandsflächen .....	17
4.11.3 Werbeanlagen .....	17
4.11.4 Geländegestaltung.....	18
4.11.5 Einfriedungen.....	18
4.11.6 Beleuchtung.....	18
4.11.7 Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung .....	18
4.12 Grünordnung .....	18
4.12.1 Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten.....	18
4.12.2 Nicht überbaute, private Grundstücksflächen.....	18
4.12.3 Öffentliche, gliedernde Grünflächen.....	19

4.12.4	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB).....	19
4.12.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; naturschutzfachliche Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).....	20
4.12.6	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	27
4.12.7	Sonstiges.....	27
<b>5.</b>	<b>Textliche Hinweise .....</b>	<b>28</b>

## Satzung

Aufgrund der § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 358, 586), erlässt die Gemeinde Mintraching den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Gewerbegebiet Rosenhof – Am Moosgraben**“ als Satzung.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom \_\_\_\_ festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 270/5 (TF), 310 und 1096/12 der Gemarkung Rosenhof, 2517, 2525 und 3082 (TF) der Gemarkung Mintraching, 186 (TF) und 186/1 der Gemarkung Mangolding, Gemeinde Mintraching.

### § 2

#### Bestandteile der Satzung

- 1 Verfahrensvermerke
- 2 Planzeichnung und Legende
- 3 Übersichtslagepläne
- 4 Textliche Festsetzungen
- 5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

### § 3

#### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Mintraching, den \_\_\_\_\_  
Angelika Ritt-Frank, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

## 1. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2021 hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2021 hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.03.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. veröffentlicht.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. als Satzung beschlossen.

Mintraching, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Angelika Ritt-Frank, Erste Bürgermeisterin

### 7. Ausgefertigt

Mintraching, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Angelika Ritt-Frank, Erste Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Mintraching, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Angelika Ritt-Frank, Erste Bürgermeisterin

## 2. Planzeichnung und Legende





GE <sub>1</sub>	
0,8	5,0
o	WH <sub>max</sub> 16m

GE <sub>2</sub>	
0,8	5,0
a	WH <sub>max</sub> 20m

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
 "Gewerbegebiet Rosenhof - Am Moosgraben"  
 in der Gemeinde Mintraching

Planzeichnung

Vorentwurf vom 08.11.2021  
 Entwurf vom 04.03.2024  
 Satzungsfassung vom

Planverfasser:  
**ALTMANN**  
 INGENIEURBÜRO  
 Pommernstraße 20  
 D-93073 Neutraubling  
 Fon: +49 (0)9341 9211-0  
 Fax: +49 (0)934 91 9211-99  
 Internet: www.altmann-ingenieure.de  
 e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

M 1:1.000

H/B = 420 / 594 (0.25m<sup>2</sup>)

Seite 7 von 33

Allplan 2019



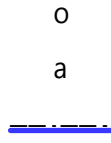
# PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.3.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)



3.1 offene Bauweise

a

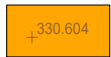
3.3 abweichende Bauweise



3.5 Baugrenze

Art der baulichen Nutzung	GE <sub>1</sub>		
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,8	5,0	BMZ (Baumassenzahl) (Höchstgrenze)
zulässige Bauweise	o	WH <sub>max</sub> 16m	zulässige Bauweise (max. zulässige Wandhöhe in Meter)

## 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Festsetzungen der Höhenlage in m ü. NHN



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg



Öffentliches Verkehrsbeleitgrün

## 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)



7 Versorgungsanlagen



7 Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Trafostation



7 Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Pumpstation

## 9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



Öffentliche Grünflächen



Öffentliche, gliedernde Grünflächen

## 10. Wasserflächen, Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)



10.2 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Entwässerungsmulde

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

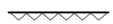

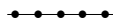
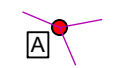



13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden








# PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)


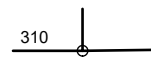
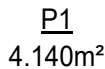





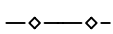
## 15. Sonstige Planzeichen

	15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Referenzpunkt mit Richtungssektoren A - C
	Umgrenzung von Teilflächen der Flächenschallquellen mit Teilflächennummer

# NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

	wassersensibler Bereich: Auen und Niedermoore
	amtlich kartiertes Biotop mit Nummer
	Bodendenkmal mit Nummer
	Hochwassergefahrenflächen HQ100
	Hochwassergefahrenflächen HQextrem

# PLANLICHE HINWEISE

	bestehendes Gebäude
	bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer
	Parzellennummer und -größe
	Maßlinie mit Maßzahl
	Bauverbots- und Baubeschränkungszone zur Kreisstraße
	Sichtdreieck mit Vermaßung
	Höhenschichtlinien gemäß Vermessung in m ü. NHN
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bereits rechtskräftiger Bebauungspläne
	geplante unterirdische Entsorgungsleitung

### 3. Übersichtslagepläne - Bebauungsplan

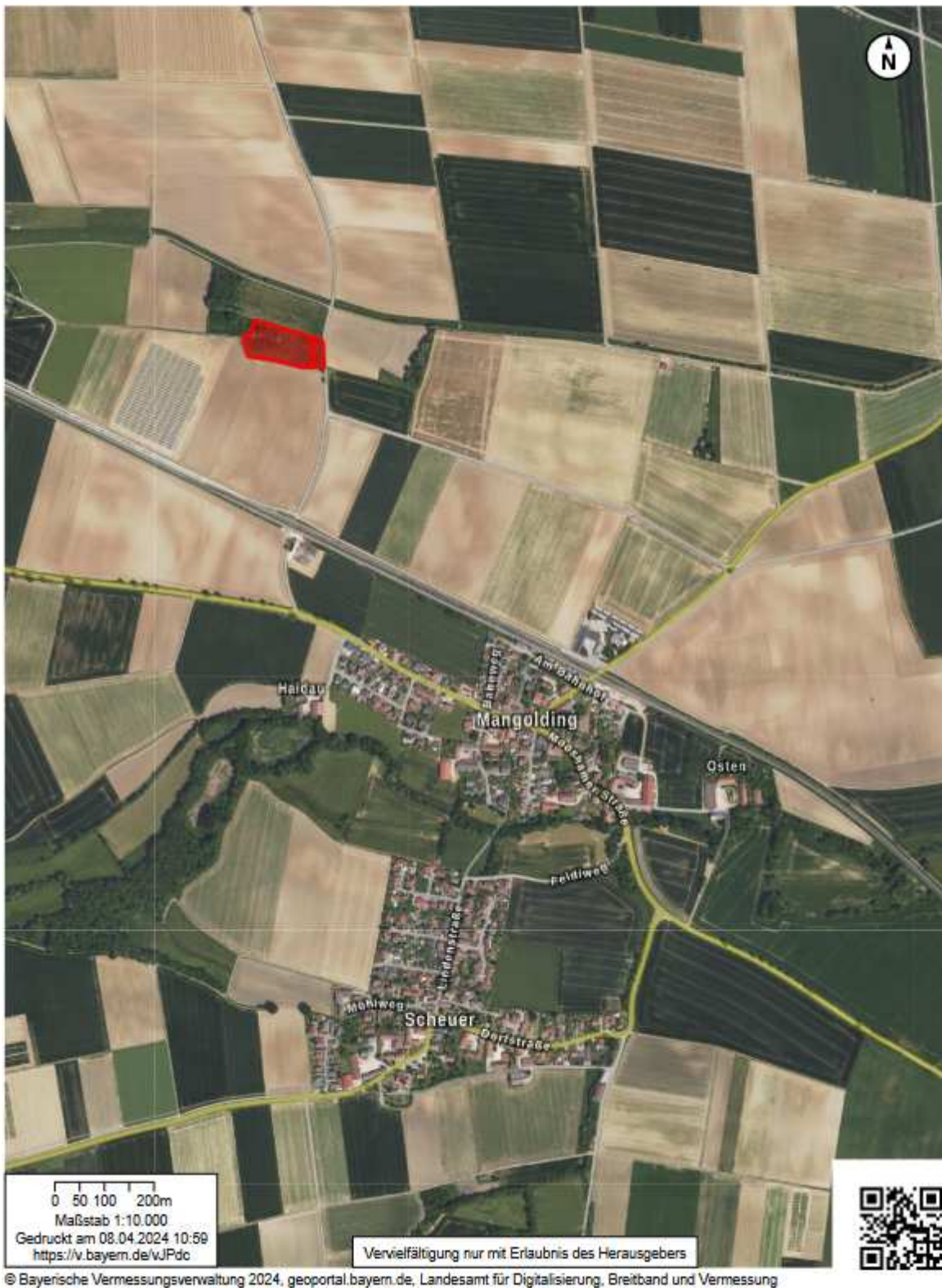




- Externe Ausgleichsflächen



- Ökokontoflächen





## 4. Textliche Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, unterteilt in zwei Teilflächen, festgesetzt.

Zulässig gem. § 8 Abs. 2 BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), soweit es sich nicht um innerbetriebliche Tankstellen handelt,
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO),
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
- öffentliche Waschanlagen,
- innerbetriebliche Waschanlagen, die ohne eine Wasserrückgewinnung arbeiten und mehr als 0,5 l/sec in den Schmutzwasserkanal einleiten; übersteigende Mengen müssen gepuffert werden.
- KFZ-Betriebe, soweit Flächen angebunden sind, bei denen Niederschlagswasser direkt oder indirekt in den Schmutzwasserkanal eingeleitet wird,
- Betriebe der Lebensmittelproduktion bzw. -herstellung bzw. -verarbeitung
- Schank- und Speisewirtschaften
- Einzelhandelsbetriebe 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.

Gebäude für Freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sind zulässig.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **4.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 17 i.V.m. § 19 BauNVO)**

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 festgesetzt.

### **4.2.2 Zulässige Baumassenzahl (§ 17 i.V.m. § 21 BauNVO)**

Es wird eine Baumassenzahl (BMZ) von maximal 5,0 festgesetzt.

### **4.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Im GE1 wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 16,00 m festgesetzt.

Im GE2 wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 20,00 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) (s. Pkt. 4.11.1.1) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

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

Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch Werbeanlagen und Fassadenelemente ist nicht zulässig.

### **4.2.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Im GE1 wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im GE2 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge von maximal 250 m zulässig, soweit die für die Anforderungen des Emissionsschutzes notwendig ist.

## **4.3 Nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, private Erschließungsflächen, Lagerflächen, Stellplätze und Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

## **4.4 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind weder baulichen Anlagen noch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.

Private Erschließungsflächen, nicht nachweispflichtige Stellplätze und Lagerflächen sind zulässig.

#### **4.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Deren zulässige Höhenlage ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Daneben sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung öffentlicher Geh- und Radweg festgesetzt.

#### **4.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Elektrizität sind die Errichtung und der Betrieb einer Trafo-Station zulässig.

In der festgesetzten Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Abwasser sind die Errichtung und der Betrieb einer Pumpstation zulässig.

#### **4.7 Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die Verlegung aller erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

#### **4.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) i.V.m. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist die Errichtung von Anlagen zur Sammlung, Behandlung und Versickerung von Niederschlagswasser in Form von oberirdischen Entwässerungsmulden zulässig.

#### **4.9 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Technische Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, sind auf den Gebäudedächern oder an den Fassaden zulässig.

Auf den Dachflächen sind aufgeständerte Anlagen bis max. 20° Neigung zulässig.

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen insbesondere Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technische Dachaufbauten sowie bautechnische oder bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Ausnahmsweise kann nach § 31 Abs. 1 BauGB anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren Dachbegrünung nach Festsetzung Ziff. 4.9.1.2 zugelassen werden.

#### 4.10 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Nutzungen, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Grundstücksgrenzen) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente LEK Tag/Nacht pro m <sup>2</sup> , ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren						
Teilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Kontingent in dB(A)		Sektor	Zusatzkontingent in dB(A)	
		Tag	Nacht		Tag	Nacht
TF 1	4.142	60	40	A	0	0
TF 2.1	7.747	55	39	B	5	17
TF 2.2	17.253	58	39	C	5	8
TF 2.3	17.247	59	39			
TF 3	6.776	60	46			
TF 4	2.981	62	60			
TF 5	4.076	62	46			
TF 6	4.412	60	46			
TF 7	4.471	60	46			
TF 8	5.252	60	46			

Sektor	Anfang	Ende
A	159,1	297,8
B	297,8	80,6
C	80,6	159,1

Die Gradeinteilung erfolgt in Altgrad (Vollkreis = 360°; Norden = 0/360°, Osten = 90°, Süden = 180°, Westen = 270°). Die Sektoren verlaufen im Uhrzeigersinn.

Referenzpunkt GKS	X	Y
Koordinaten	4517642,35	5427692,60

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7)  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i,j}$  zu ersetzen ist.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung der Summation gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Unabhängig von festgesetzten Geräuschkontingenten haben anzusiedelnde Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am nächstgelegenen Immissionsort im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Summe aller Geräusche benachbarter Betriebe einzuhalten.

Gebäude müssen gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 sind zum Schutz vor Außenlärm technische Vorkehrungen nach der jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109 zu treffen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.



## 4.11 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

### 4.11.1 Gestaltung baulicher Anlagen

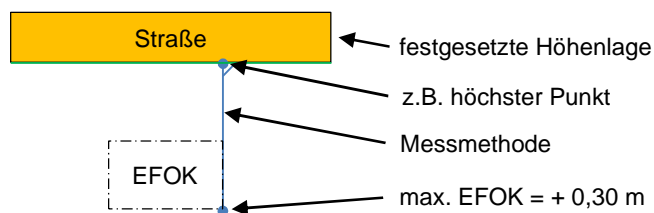
Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 8 BayBO.

#### 4.11.1.1 Höhenlage baulicher Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude

Für bauliche Anlagen beträgt die zulässige Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EFOK) maximal 0,3 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante (OK) der Erdgeschossrohfußbodendecke.

Skizze:



#### 4.11.1.2 Dächer

Dachform	Satteldach, Pultdach, Flachdach
Dachdeckung	Sofern anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren nach Festsetzung Pkt. 4.9 Dachbegrünung zugelassen wird, sind Dächer mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, Sedumsprossen und Wildkräutern (extensive Dachbegrünung) oder mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm mit Gräsern, Wiesenansaat, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern (intensive Dachbegrünung) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### 4.11.1.3 Fassaden

Stark reflektierende oder spiegelnde Materialien sind unzulässig.

#### 4.11.2 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

Hiervon abweichend bemisst sich die festgesetzte Wandhöhe von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) (s. Pkt. 4.2.3; 4.11.1.1).

#### 4.11.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der beworbenen Leistungserbringung zulässig.

Werbeanlagen müssen sich in Form, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen nur unterhalb der Trauf- bzw. Attikalinien angeordnet werden.

Leuchtreklamen mit Blink- und Wechsellicht sind unzulässig.

#### **4.11.4 Geländegestaltung**

Die bestehenden Geländehöhen dürfen an den Außengrenzen des Geltungsbereiches nicht verändert werden. Hiervon ausgenommen sind notwendige Geländeänderungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen.

Es sind Auffüllungen und Abgrabungen bis maximal 1,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

Erforderliche Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig. Bei höheren Geländeunterschieden ist der restliche Höhenunterschied als Böschung auszubilden.

#### **4.11.5 Einfriedungen**

Es sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m, bezogen auf das hergestellte Gelände, zulässig.

Nicht zulässig sind geschlossene Einfriedungen (wie bspw. Mauern).

#### **4.11.6 Beleuchtung**

Es ist nur insektenunschädliche Beleuchtung (warmweiße LED-Lampen mit wenig Blauanteil und maximal 2.400 Grad Kelvin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

#### **4.11.7 Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung**

Der Anschluss des anfallenden häuslichen Schmutzwassers oder dem häuslichen ähnlichen Abwasser hat an die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal zu erfolgen.

Die Festlegungen in der Entwässerungssatzung (EWS), insbesondere die § 10, 11 und 15, sind einzuhalten. Nach § 15 Abs. 2 Nr. 6 EWS gilt das Verbot der Einleitung von Grund und Quellwasser. Somit ist auch die Einleitung von Wasser aus Dränagen in das Schmutzwasserkanalnetz verboten.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz ist unzulässig.

Das auf den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, ggf. zu reinigen und auf dem eigenen Grundstück breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

### **4.12 Grünordnung**

#### **4.12.1 Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten**

Untergeordnete bzw. gering belastete private Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Festgesetzt werden Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfußpfaster, Kies- oder Splittdecken, Porenpflaster oder Öko-Drainpfaster mit geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

#### **4.12.2 Nicht überbaute, private Grundstücksflächen**

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die nicht überbauten Grundstücksflächen sowie die nicht anderweitig für betriebliche

Zwecke genutzten Flächen gärtnerisch zu bepflanzen und zu begrünen. Der Mindestanteil beträgt je Grundstück 10 % der gesamten Parzelle.

Je angefangener 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

Pro 15 oberirdischen PKW – Stellplätzen ist ein Laubbaum der 2. Wuchsordnung zu pflanzen und zu unterhalten.

Nicht zulässig sind dauerhaft vegetationslose Kies- Schotter- od. Sandflächen mit mehr als 10 m<sup>2</sup> Flächengröße je Grundstücksfläche. Hiervon ausgenommen sind Flächen für betriebsbedingt notwendige Zufahrten, Stellplätze und Zuwege.

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

#### **4.12.3 Öffentliche, gliedernde Grünflächen**

Die festgesetzten Flächen sind als extensive Wiesenflächen mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und maximal 2- mal im Jahr zu mähen (mit Mähgutentfernung).

Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

#### **4.12.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)**

##### Öffentliche Flächen

Unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ist in einem Abstand von 15 m ein Baum der 1. Wuchsordnung oder zwei Obstbäume anzupflanzen.

Die Wiesenflächen sind als extensive Wiese mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und maximal 2- mal im Jahr zu mähen (mit Mähgutentfernung).

Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

##### Private Flächen

Unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ist eine mindestens 2-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen, welche alle 15 m von einem Baum der 1. Wuchsordnung oder zwei Obstbäumen zu überstellen ist.

Die Pflanzung der Hecke hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 70 % der festgesetzten Fläche mit heimischen Straucharten zu erfolgen.

Das Anlegen von Schnitthecken ist nicht zulässig.

Die Wiesenflächen sind als extensive Wiese mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und maximal 2- mal im Jahr zu mähen (mit Mähgutentfernung).

Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

#### 4.12.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; naturschutzfachliche Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Für den Bebauungsplan ist insgesamt eine Kompensation von 177.114 WP zu erbringen. Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs ist in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch auf externen Flächen der Gemeinde möglich. Die Ausgleichsflächen werden allen Bauflächen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB verbindlich zugeordnet.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen dem Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

##### 4.12.5.1 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

<b>Maßnahmennummer:</b> A	<b>Maßnahme:</b> Entwicklung eines artenreichen extensiven Grünlandes
<b>Maßnahmentyp:</b> Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme	
<b>Lage der Fläche:</b> Ausgleichsmaßnahme für das „Gewerbegebiet Rosenhof – Am Moosgraben“ Gemarkung: Rosenhof, Gemeinde Mintraching Flurstück Nr.: 310 (TF) Fläche gesamt: ca. 12.465,91 m <sup>2</sup>	
<b>Ziele der Maßnahmen:</b> Artenarmes Extensivgrünland (BNT G213; Biotop-/Nutzungstyp gemäß Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung).	
<b>Begründung:</b> Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes	
<b>Beschreibung der Maßnahmen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ansaat eines kräuterreichen Wiesen- oder Landschaftsrasens auf den nicht für Zuwege oder Entwässerungsmulden genutzten Flächen</li> <li>▪ extensive Entwicklung</li> <li>▪ erforderliche Zuwege naturnah entwickeln</li> <li>▪ Verwendung autochtonem Saatgutes oder lokal gewonnenes Saatgut</li> </ul>	
<b>Ausführung Herstellung:</b> Gemeinde oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb	
<b>Dauerhafte Erhaltung und Pflege:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) In den ersten 3 - 5 Jahren dreischürige Mahd zur Aushagerung der Flächen möglich, abhängig vom Aufwuchs.</li> <li>(2) Danach 1 – 2 malige Pflegemahd/Jahr mit Entfernung des Mähgutes. Der 1. Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen.</li> <li>(3) Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.</li> <li>(4) Zur Umstellung des Mahdregimes ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.</li> <li>(5) Nachsaat bei mehr als ca. 20 % Ausfall.</li> <li>(6) Die Verwendung von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.</li> </ol>	
<b>Ausführung Pflege:</b> Gemeinde oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb	
<b>Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege:</b> Gemeinde	
<b>Rechtliche Sicherung der Maßnahme:</b> Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen ist in Abstimmung mit der UNB durchzuführen und anzuzeigen, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU. Die Ausgleichsflächen sind durch Eintrag in das Grundbuch zugunsten der Gemeinde Mintraching und des Freistaates dinglich zu sichern.	



<b>Maßnahmennummer: B</b>	<b>Maßnahme:</b> Lineare mesophile Heckenpflanzung
<b>Maßnahmentyp:</b> Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme	
<b>Lage der Fläche:</b> Ausgleichsmaßnahme für das „Gewerbegebiet Rosenhof – Am Moosgraben“ Gemarkung: Mintraching, Gemeinde Mintraching Flurstück Nr.: 2517 (TF) Fläche gesamt: 759,21 m <sup>2</sup>	
<b>Ziele der Maßnahmen:</b> Entwicklung einer qualitativen linearen Gehölzpflanzung in Form einer 5-reihigen Hecke, welche als Pufferzone zwischen dem östlich gelegenen, der Land- und Forstwirtschaft dienenden Weg und der künftig extensiv genutzten Grünfläche entstehen soll (BNT B112; Biotop-/Nutzungstyp gemäß Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung).	
<b>Begründung:</b> Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes	
<b>Beschreibung der Maßnahmen:</b> Unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände erfolgt die Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke mit Baumbesatz entlang des, an der östlichen Flurstücksgrenze verlaufenden, Weges. Die Pflanzung ist als 9 m breite, fünfreihige naturnahe Hecke aus standortheimischen, gebietseigenen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Der Abstand zwischen den Reihen darf max. 1,50 m betragen, der Abstand der einzelnen Sträucher zueinander muss mind. 1,00 m betragen. Zu verwenden sind standorttypische, mesophilen Arten wie z.B. verschiedene Weidenarten, Schwarzerle und Esche sowie Schlehe, Eiche, Ahorn, Traubenkirche und Holunder.	
<b>Ausführung Herstellung:</b> Gemeinde oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb	
<b>Dauerhafte Erhaltung und Pflege:</b> (1) bis 20 % Ausfall Baumpflanzen kein Ersatz (2) eventuelles Nachpflanzen bei mehr als ca. 20 % Ausfall (3) Abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen nur des Strauchanteils alle 10-15 Jahre; (4) ggf. weitere Schnittmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit	
<b>Ausführung Pflege:</b> Gemeinde oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb	
<b>Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege:</b> Gemeinde	
<b>Rechtliche Sicherung der Maßnahme:</b> Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen ist in Abstimmung mit der UNB durchzuführen und anzuzeigen, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU. Die Ausgleichsflächen sind durch Eintrag in das Grundbuch zugunsten der Gemeinde Mintraching und des Freistaates dinglich zu sichern.	

<b>Maßnahmennummer: C</b>	<b>Maßnahme:</b> Entwicklung artenreicher krautiger Ufersäume und -fluren
<b>Maßnahmentyp:</b> Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme	
<b>Lage der Fläche:</b> Ausgleichsmaßnahme für das „Gewerbegebiet Rosenhof – Am Moosgraben“ Gemarkung: Mintraching, Gemeinde Mintraching Flurstück Nr.: 2517 (TF), 2525 (TF) und 3083 (TF) Fläche gesamt: 5.022,24 m <sup>2</sup>	
<b>Ziele der Maßnahmen:</b> Artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte (BNT K133; Biotop-/Nutzungstyp gemäß Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung).	
<b>Begründung:</b> Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes	
<b>Beschreibung der Maßnahmen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Feuchte Standortverhältnisse durch vorhandenes Fließgewässerufer</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Absenkung des Uferbereichs hin zum Seegraben als zusätzliches Retentionsvolumen (Eingriff in das Gewässerbett findet nicht statt)</li> <li>▪ Modellierung des Geländes durch verschieben des Oberbodens. Entstehung von Seigen und Erhöhungen</li> <li>▪ Naturnahe Überflutungsdynamik durch vorhandenes und neu modelliertes Gelände</li> <li>▪ Einbringen von Saatgut bzw. Soden</li> <li>▪ Pflanzen von Hochstaudenfluren und Röhrichte, vereinzelt Ufergehölze</li> <li>▪ Kleinstrukturen Anlegen wie Ast- und Steinhaufen</li> <li>▪ Kein Einsatz von Düngern und Pestiziden</li> </ul>
<b>Ausführung Herstellung:</b> Gemeinde oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb
<b>Dauerhafte Erhaltung und Pflege:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Mahd alle 2-4 Jahre, später Schnitt ab Sept./Okt., bei sehr wüchsigen Beständen allenfalls jährliche Mahd</li> <li>(2) Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.</li> <li>(3) Ufersaum unmittelbar am Wasser (mindestens 50 cm) stehen lassen</li> <li>(4) Alternierende Mahd: jeweils mind. 1/3 stehen lassen</li> <li>(5) Nachsaat/Nachpflanzung bei mehr als ca. 20 % Ausfall.</li> <li>(6) Die Verwendung von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.</li> </ol>
<b>Ausführung Pflege:</b> Gemeinde oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb
<b>Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege:</b> Gemeinde
<b>Rechtliche Sicherung der Maßnahme:</b> Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen ist in Abstimmung mit der UNB durchzuführen und anzuzeigen, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU. Die Ausgleichsflächen sind durch Eintrag in das Grundbuch zugunsten der Gemeinde Mintraching und des Freistaates dinglich zu sichern.

<b>Maßnahmenummer:</b> D	<b>Maßnahme:</b> Entwicklung eines artenreichen extensiven Grünlandes
<b>Maßnahmentyp:</b> Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme	
<b>Lage der Fläche:</b> Ausgleichsmaßnahme für das „Gewerbegebiet Rosenhof – Am Moosgraben“ Gemarkung: Mintraching, Gemeinde Mintraching Flurstück Nr.: 2517 (TF) und 2525 (TF) Fläche gesamt: 12.198,81 m <sup>2</sup>	
<b>Ziele der Maßnahmen:</b> Artenarmes Extensivgrünland (BNT G213; Biotop-/Nutzungstyp gemäß Biopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung).	
<b>Begründung:</b> Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes	
<b>Beschreibung der Maßnahmen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ansaat eines kräuterreichen Wiesen- oder Landschaftsrasens</li> <li>▪ extensive Entwicklung</li> <li>▪ erforderliche Zuwege naturnah entwickeln</li> <li>▪ Verwendung autochtonem Saatgutes oder lokal gewonnenes Saatgut</li> </ul>	
<b>Ausführung Herstellung:</b> Gemeinde oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb	
<b>Dauerhafte Erhaltung und Pflege:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) In den ersten 3 - 5 Jahren dreischürige Mahd zur Aushagerung der Flächen möglich, abhängig vom Aufwuchs.</li> <li>(2) Danach 1 - 2 malige Pflegemahd/Jahr mit Entfernung des Mähgutes. Der 1. Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen.</li> <li>(3) Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.</li> </ol>	

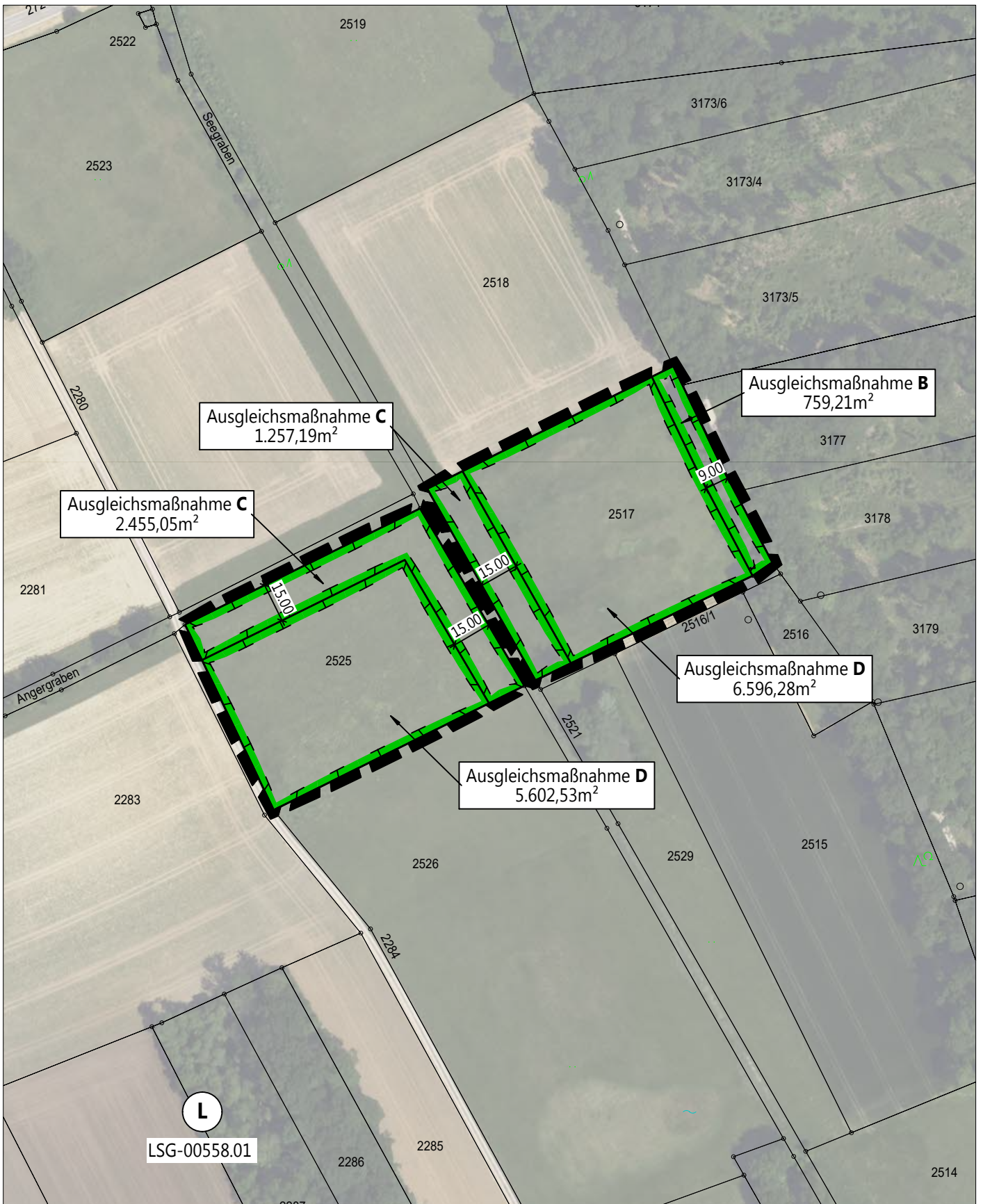
- (4) Zur Umstellung des Mahdregimes ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.
- (5) Nachsaat bei mehr als ca. 20 % Ausfall.
- (6) Die Verwendung von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

**Ausführung Pflege:** Gemeinde oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb

**Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege:** Gemeinde

**Rechtliche Sicherung der Maßnahme:**

Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen ist in Abstimmung mit der UNB durchzuführen und anzuzeigen, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU. Die Ausgleichsflächen sind durch Eintrag in das Grundbuch zugunsten der Gemeinde Mintraching und des Freistaates dinglich zu sichern.



L  
LSG-00558.01

## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Rosenhof - Am Moosgraben" in der Gemeinde Mintraching



Seite 24 von 33

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:  
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten:	©Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung:	Gemeinde Mintraching

Ausgleichsflächenplan  
Flurnummern 2517 und 2525,  
Gemarkung Mintraching

Vorentwurf vom 08.11.2021  
Entwurf vom 04.03.2024  
Satzungsfassung vom .....

  
 M 1:1.000

Planverfasser:

ai

ALTMANN

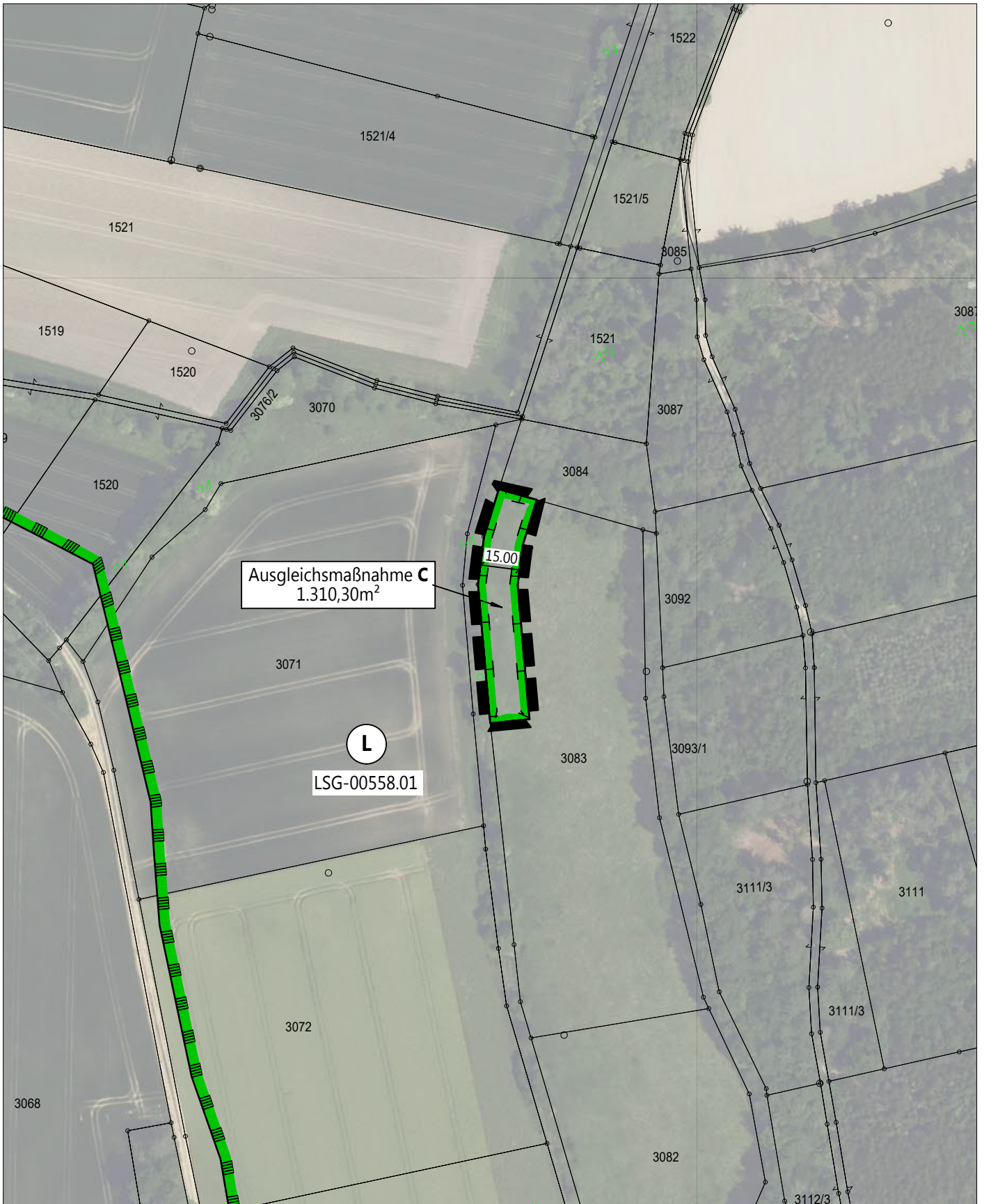
INGENIEURBÜRO

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

Pommernstraße 20  
D-93073 Neutraubling

FON +49 (0)94 01 9211-0  
FAX +49 (0)94 01 9211-50  
Internet: www.altmann-ingenieure.de  
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de





Seite 25 von 33

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:  
 "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten: ©Bayerische Vermessungsverwaltung  
 (www.geodaten.bayern.de)

Datenaufbereitung: Gemeinde Mintraching

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
 "Gewerbegebiet Rosenhof - Am Moosgraben"  
 in der Gemeinde Mintraching



Ausgleichsflächenplan  
 Flurnummer 3083,  
 Gemarkung Mintraching

Vorentwurf vom 08.11.2021  
 Entwurf vom 04.03.2024  
 Satzungsfassung vom -.-.-



M 1:1.000

Planverfasser:

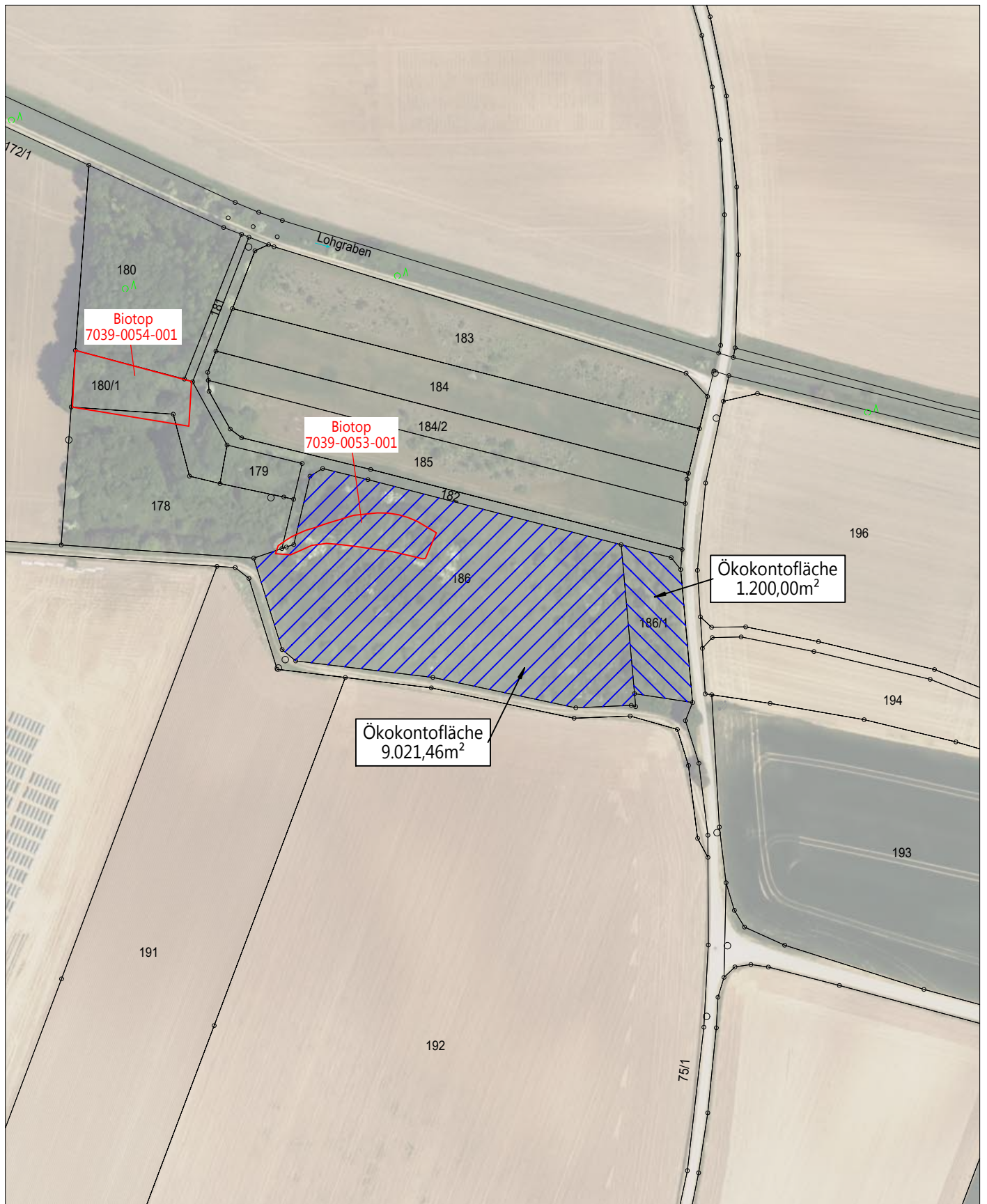
**ALTMANN**  
 INGENIEURBÜRO

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

Pommernstraße 20  
 D-93073 Neutraubling

FON +49 (0)94 01 9211-0  
 FAX +49 (0)94 01 9211-50

Internet: www.altmann-ingenieure.de  
 e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
 "Gewerbegebiet Rosenhof - Am Moosgraben"  
 in der Gemeinde Mintraching



Seite 26 von 33

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:  
 "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten: ©Bayerische Vermessungsverwaltung  
 (www.geodaten.bayern.de)

Datenaufbereitung: Gemeinde Mintraching

Übersichtsplan  
 Ökokontoflächen

Flurnummern 186, 186/1  
 Gemarkung Mangolding

Vorentwurf vom 08.11.2021  
 Entwurf vom 04.03.2024  
 Satzungsfassung vom -.-.-



M 1:1.000

Planverfasser:



INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

Pommernstraße 20  
 D-93073 Neutraubling

FON +49 (0)94 01 9211-0  
 FAX +49 (0)94 01 9211-50

Internet: www.altmann-ingenieure.de  
 e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de



#### 4.12.6 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

<b>Maßnahmennummer:</b> F	<b>Maßnahme:</b> Durchführung der Baufeldfreimachung bzw. Erschließung außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern
<b>Maßnahmentyp:</b> artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme	
<b>Lage der Fläche:</b> Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme für das „Gewerbegebiet Rosenhof – Am Moosgraben“ Gemarkung: Rosenhof, Gemeinde Mintraching Flurstücke Nr.: 270/5 (TF), 310 und 1096/12 Fläche gesamt: ca. 104.712,77m <sup>2</sup>	
<b>Ziele der Maßnahmen:</b> Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte durch Beeinträchtigung besetzter Nester von Bodenbrütern	
<b>Begründung:</b> Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes	
<b>Beschreibung der Maßnahmen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durch den Beginn der Baufeldfreimachung und Erschließung im Zeitraum von 15.08. bis 29.02. (außerhalb der Brutzeit) wird die eventuelle Brutansiedlung von offenen Ackerfreiflächen bewohnenden Brutvogelarten (insbesondere der Feldlerche, Kiebitz) vermieden.</li> <li>▪ Ist dies nicht möglich, sind Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen bzw. ist das Gelände vor Aufnahme der Baufeldfreimachung insbesondere hinsichtlich von Vogelbruten durch einen fachkundigen Biologen bzw. eine Biologin zu begutachten.</li> <li>▪ Geeignete Vergrämungsmaßnahmen sind z.B. das flächige Anbringen von Flatterbändern.</li> <li>▪ Kann ausgeschlossen werden, dass Vogelbruten nach dem 28./29.02 bereits stattfinden, ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für den Beginn der Baufeldfreimachung.</li> <li>▪ Dies kann bei den aktuellen Bedingungen - je nach Witterung und vorkommenden Arten – bis zum 20. März möglich sein.</li> </ul>	
<b>Zeitlicher Ablauf:</b> während der gesamten Baufeldfreimachung	
<b>Ausführung Herstellung:</b> Gemeinde	
<b>Ausführung Pflege:</b> Gemeinde oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb	
<b>Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege:</b> Gemeinde	
<b>Rechtliche Sicherung der Maßnahme:</b> zeitliche Hinweise an die Gemeinde, bei Bedarf Anfertigung eines Protokolls bzw. eines Kurzgutachtens mit den Ergebnissen der Begutachtung und Weitergabe an UNB Regensburg	

#### 4.12.7 Sonstiges

Die Bepflanzungsmaßnahmen der öffentlichen Flächen sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen vor Baufertigstellung durchzuführen.

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

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt.

Ausfallende Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächsten Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

## 5. Textliche Hinweise

Abfall-/Müllentsorgung	Die Bauflächen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.
Altlasten	Es sind keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gern. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
Artenschutz	Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB kann eine Baufeldräumung vom 01. April bis 31. August nur dann erfolgen, sofern durch eine Vorabbegehung sichergestellt ist, dass keine Bodenbrüter wie Feldlerche, Rebhuhn etc. auf der betreffenden Fläche brüten. Ansonsten sollte eine Baufeldräumung nur vom 01. September bis 31. März erfolgen.
Bauverbots-/Baubeschränkzonen	Entlang der nordwestlich verlaufenden Kreisstraße R5 sind die Bauverbots- und Baubeschränkzonen gem. Art. 23 und 24 BayStrWG zu beachten.
Bauantrag	Im Bauantrag sind sowohl die Urgeländehöhen als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Für die Bauvorlagen wird ein Freiflächengestaltungsplan empfohlen.
Bodenschutz	Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke abzuheben und in Mieten zu lagern. Die Oberbodenmieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (ZO und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden.
Brandschutz	Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. 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. Die Verkehrsflächen sollten ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten. 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. Es wird empfohlen, gemäß

	<p>den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> <p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. 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.</p> <p>Mit dem Bauantrag und dem Brandschutznachweis muss eine ausreichende Löschwasser-versorgung nachgewiesen werden. Die Anlage von privaten Löschwasserzisternen zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes wird empfohlen.</p>
Bundesstraße B8	<p>Auf die von der B8 ausgehenden Emissionen (Lärm, Staub, Abgase usw.) wird ausdrücklich hingewiesen. Evtl. notwendige Schutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten und auf eigenem Grund zu treffen.</p> <p>Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm- und andere von den Staatsstraßen und der B 8 ausgehende Immissionen entstehen sollten.</p>
Bundesautobahn A3	<p>Der Geltungsbereich ist aufgrund der Nähe zur A3 erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden. Gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen haben die Gewerbebetriebe auf ihre Kosten vorzunehmen.</p> <p>Jegliche Art von Werbung, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn (auch außerhalb der 100m Baubeschränkungszone) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO hin geprüft werden. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung sind daher hinreichend geeignete Unterlagen beim Straßenbaulastträger vorzulegen.</p>
Denkmalschutz	<p>Im Geltungsbereich liegt gemäß Denkmal-Atlas das Bodendenkmal „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (D-3-7039-0494).</p> <p>Vor der Erschließung des Baugebietes wird dringend eine denkmalfachliche Sondage des gesamten Baugebietes empfohlen. Hierfür ist eine denkmalfachliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig und bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.</p> <p>Für die öffentlichen Flächen wurde seitens der Gemeinde bereits eine denkmalfachliche Erlaubnis beim zuständigen Landesamt für Denkmalpflege beantragt und eine denkmalfachliche Sondage bzw. eine richtlinienkonforme Ausgrabung und Dokumentation der Befunde im November 2023 durchgeführt. In Abstimmung mit der Behörde sind die öffentlichen Flächen sondiert und zur bauseitigen Nutzung freigegeben.</p> <p>Die privaten Bauflächen wurden seitens der Gemeinde <u>nicht</u> untersucht und unterliegen den Anforderungen des Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.</p> <p>Bei Erdarbeiten dennoch zu Tage kommenden Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Regensburg bzw. das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.</p>
Fassaden	<p>Bei der Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen werden Vorkehrungen empfohlen, welche einen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden. Die Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ ist bei der Umsetzung heranzuziehen.</p>
Geothermie	<p>Im Planungsgebiet sind Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmekollektoren unter bestimmten Voraussetzungen möglich.</p> <p>Auf die Anzeigepflicht für Aufgrabungen und Bohrungen zur Erdwärmenutzung sowie auf die Erlaubnispflicht von geothermischen Anlagen wird hingewiesen.</p>

Grundwasser- schutz	<p>Im Geltungsbereich liegt ein mittlerer, höchster Grundwasserstand von ca. 328,70 m ü.NN vor.</p> <p>Aufgrund der Lage am Moosgraben kann dieser mit dem Wasserstand des Grabens korrelieren.</p> <p>Daneben ist mit dem Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen.</p> <p>Aus diesen Gründen wird empfohlen, bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.</p> <p>Unterkellerungen sind als weiße Wanne auszuführen.</p> <p>Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.</p> <p>Es sollte sichergestellt werden, dass keine Bebauung stattfindet, die eine Gefährdung für das Grundwasser darstellen könnte, ohne dass entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden.</p>
Grünordnung	<p>Auf die gesetzlichen Vorgaben zu Pflanzabständen gem. Art. 47 ff des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) wird verwiesen.</p>
Immissions- schutz	<p>Maßgebliche und relevante Immissionsorte im Einwirkbereich der Bebauungsplanung können bereits durch Gewerbelärm vorbelastet sein. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.</p> <p>Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Rosenhof – Am Moosgraben“ in der Gemeinde Mintraching) nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM, a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von <math>f=500</math> Hz gerechnet.</p> <p>Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis gefordert werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.</p>
Landwirtschaft	<p>Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zeitweise zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln</li> <li>• Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung</li> <li>• Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.</li> </ul> <p>Diese sind zu dulden.</p>
Niederschlags- wasser	<p>Der Bauherr ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1, § 37 Abs. 1 WHG). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- /umgeleitet werden. Auf die</p>

Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Vorgesehen ist, das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen für die Dimension eines 5-jährigen Regenereignisses in die straßen- und wegbegleitenden Mulden einzuleiten und dort breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Im Falle eines 30-jährigen Regenereignisses wird das Niederschlagswasser aus den Versickerungsmulden über die zwei gliedernden Grünflächen in Richtung Ausgleichsfläche abgeleitet.

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls auf den jeweiligen Privatgrundstücken breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Ein Regenrückhaltebecken ist nicht erforderlich.

Der bestehende Graben parallel zur Kreisstraße wird durch den neuen Kreuzungsbereich ins Gewerbegebiet sowie den Geh- und Radweg teilweise überplant. Durch eine Umverlegung kann der Graben in seiner Funktion (Auffangen des Niederschlagswassers der Kreisstraße und ortsnahe Versickerung) weiterhin gesichert werden.

Hierbei wird auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

Nicht zwingend erforderlich, aber dennoch möglich sind private Zisternen für die Brauchwassernutzung.

Die gezielte Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Baugebiet (in das Grundwasser bzw. die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt unter Umständen eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Regensburg (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist bei Bedarf das oben genannte notwendige Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss, Erdabschwemmungen und dem Auftreten von Schichtenwasser kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung müssen derartige Risiken berücksichtigt und entsprechende Gegenmaßnahmen aufgezeigt werden.

Falls Unterkellerungen errichtet werden, kann Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hier vor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn.

Da eine Ableitung von Schichtenwasser generell nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

Zum Schutz vor Wassereintritten und Starkregenereignissen empfehlen wir die dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse. Auf DIN 18533 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

Ebenso wird zum Schutz gegen Starkregenniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

Schmutzwasserentsorgung	<p>An die vorhandenen Leitungen des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal im Umfeld des Geltungsbereiches kann angeknüpft werden.</p> <p>Geplant ist, das Schmutzwasser aus dem Plangebiet mittels einer neuen Pumpstation und einer Druckrohrleitung durch die Ausgleichsfläche in Richtung Süden abzuleiten, den Moosgraben zu queren und in den Kanal im Fließweg einzuleiten.</p> <p>Von hier erfolgt eine Weiterleitung zur Kläranlage des Zweckverbandes.</p>
Stellplätze	<p>Es wird auf die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Mintraching in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.</p>
Stromversorgung	<p>Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb bestehender Anlagen darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und ggf. Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.</p> <p>Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden.</p> <p>Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.</p> <p>Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.</p> <p>Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen (DIN 18920). Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.</p> <p>Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.</p> <p>Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen,</p>



	<p>Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</p> <p>Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.</li> <li>Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.</li> <li>Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.</li> </ol>
Sichtdreiecke	Sichtdreiecke sind im Bereich von Ein- und Ausfahrten von Einbauten, Einfriedungen und niederer Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind aufzuasten.
Telekommunikation	<p>Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist;</li> <li>- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird;</li> <li>- dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht.</li> </ul> <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.</p>
Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.
Zugänglichkeit zu Normblättern	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften können bei der Gemeinde zu den regulären Öffnungszeiten eingesehen werden.