

1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan **MI und GE „Premenreuth“**

Textliche Festsetzungen mit Hinweisen (Teil B und Teil C)



Gemeinde Reuth b. Erbendorf

1. Bürgermeister Werner Prucker

Hauptstraße 1

92703 Krummennaab

Reuth, den

Stempel/Unterschrift

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ **DIPL. ING. (FH)**

STADTPLANUNG ■ **LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

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

Fassung vom 03.03.2020

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

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

- ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO,
- ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO,
- öffentliche Verkehrsflächen,
- öffentliche, gliedernde Grünflächen.

Die Abgrenzung der Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

1.1.1 Mischgebiet (MI 1, MI 2) nach § 6 BauNVO:

Das MI nach § 6 BauNVO dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO:

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

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:

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

Für diese Wohnungen ist im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass dort die einschlägigen Immissionsrichtwerte (Lärmgrenzwerte) der TA Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (*Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm*) vom 26.09.2002 – eingehalten werden.

Es wird eine maximal zulässige Obergrenze von 200 m² Wohnfläche je Nutzungseinheit festgesetzt. Diese darf nicht vor Inbetriebnahme des Gewerbebetriebes genutzt werden. Mit Aufgabe der gewerblichen Nutzung erlischt das Recht zur Wohnnutzung. Eine Entkoppelung durch Teilung ist unzulässig.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

MI1

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird für das in der Planzeichnung ausgewiesene Mischgebiet 1 eine Grundflächenzahl von 0,6 i.S.d. § 19 BauNVO festgesetzt. Die Flächen der Baugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 1000 m² nicht unterschreiten (gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 3°BauGB).

MI2

Für das Mischgebiet 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt.

GE

Die Grundflächenzahl für das Gewerbegebiet wird auf 0,8 festgesetzt. Die Fläche der Baugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 1000 m² nicht unterschreiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3°BauGB).

1.2.2 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)

Für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Mischgebiete MI1 und MI2 sind maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Es gelten die Regelungen der BayBO, insbesondere Art. 83 Abs. 6.

1.2.3 Baumassenzahl, Baumasse (§ 21 BauNVO)

Im **GE** ist eine maximale zulässige Baumassenzahl von maximal 8,0 festgesetzt

1.2.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.2.4.1 Höhenlage

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R max.) beträgt 0,30 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße(n). Diese wird gemessen vom höchsten Punkt im Bereich des jeweiligen Grundstücks an der Straßenbegrenzungslinie.

Das Höchstmaß der möglichen Geländegestaltung ist dem Punkt **1.4** der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

1.2.4.2 Gebäudehöhe

MI1 und MI2

Im MI1 wird eine Gebäudehöhe von maximal 9 m, gemessen zwischen der EFOK und der Oberkante Attika bzw. First festgesetzt. Eine Wandhöhe wird nicht definiert.

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

GE

Im GE wird eine maximale Gebäudehöhe von 10 m Höhe, gemessen zwischen der EFOK und der Oberkante Attika bzw. First festgesetzt. Bei Betriebsgebäuden darf die Oberkante der baulichen Anlagen auf 20% des Baulandes der jeweiligen Parzelle auf maximal 14m Höhe überschritten werden. Die Festsetzungen zu Dachformen und Neigungen sind weiterhin binden.

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

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Betriebs und Verwaltungsgebäude

Abweichende Bauweise (a):

Im GE sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig. Für die Abstandsflächen gelten die Regelungen der BayBO. Gegenüber öffentlichen, gliedernden Grünflächen ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

Offene Bauweise (o)

Im MI1 und MI2 wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.3.2 Abstandsflächen / Bezugspunkt / Grenzbebauung

MI1 und MI2

Für die Ermittlung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Unterer Bezugspunkt zur Berechnung der Wandhöhen zur Ermittlung der Abstandsflächen (gem. BayBO) ist das natürliche Gelände. Auf Punkt 1.4 (Geländegestaltung) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

GE

Für die Ermittlung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Unterer Bezugspunkt zur Berechnung der Wandhöhen zur Ermittlung der Abstandsflächen (gem. BayBO) ist das natürliche Gelände. Auf Punkt 1.4 (Geländegestaltung) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

1.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

1.4 Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen sind an den Grenzen des Geltungsbereiches einzuhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken

Innerhalb der Baugrenzen sind Auf- bzw. Abgrabungen bis maximal 1m zulässig.

Entlang der Erschließungsstraßen (öffentliche Verkehrsflächen) ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das bestehende Höhenniveau der öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen.

Die Grundstücksgrenzen der künftigen Bauparzellen sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber den benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugleichen.

In den Bauanträgen ist das vorhandene, natürliche Gelände und das hergestellte Gelände stets anzugeben.

1.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die Erschließungsstraßen sind in der Planzeichnung (Teil A) als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

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

1.6.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im **MI1** und **MI2** unter Beachtung des Art. 63 Abs. 1 Nr. 11 Buchst. g BayBO ausschließlich an der Stätte der Leistungserbringung zulässig.

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

Blinkende Leuchtreklamen sind im Geltungsbereich unzulässig.

1.6.2 Einfriedungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen

Zulässig sind Einfriedungen ohne Sockel bis zu einer Gesamthöhe von 2,20 m. Flächig geschlossene Wandscheiben oder Einfriedungselemente sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen

1.7.1 Öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindungen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Süden, angrenzend an die „Bernsteiner Straße“, sowie an der öffentlichen Grünfläche entlang der nördlichen Geltungsgrenze sind gemäß Planzeichnung Bäume gem. Pflanzliste 1 u. 2 in einem Abstand von 12,5 Meter anzupflanzen.

1.7.2 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Osten des Planungsgebietes wird gemäß Planzeichnung eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Anzupflanzen sind Sträucher gem. Pflanzliste 3.

1.7.3 Private Pflanzbindung

Innerhalb der privaten Flächen im südöstlichen Bereich des GE sind gemäß Planzeichnung Bäume gem. Pflanzliste 1 u. 2 in einem Abstand von 12,5 m anzupflanzen.

1.7.4 Pflanzenlisten

1.8.4.1 Pflanzenliste 1:

Pflanzenliste Bäume, Stammumfang mind. 18/20 cm als Hochstamm: Alleebaum

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

1.8.4.2 Pflanzenliste 2:

Pflanzenliste Bäume Stammumfang mind. 16/20 cm als Hochstamm:

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

1.8.4.3 Pflanzenliste 3 Sträucher:

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

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Euonimus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

1.7.5 Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken, Grünflächenanteil (Mindestbegrünung), private Stellplätze

In den Teilflächen des **GE** sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Teilfläche 10 % der gesamten Teilfläche. Die privaten Freiflächen sind, soweit sie nicht für betrieblich notwendig befestigte Flächen benötigt werden, zu begrünen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

Je 10 oberirdischen PKW – Stellplatz ist ein Laubbaum 1. Wuchsordnung zu pflanzen und zu unterhalten.

Private Stellplätze sind versickerungsfähig, also mit einem wasserdurchlässigen Deckbelag auszubilden (z. B. Granit-, Betonrasenpflaster, Schotterrassen, Wasserdurchlässiges Pflaster etc.).

1.7.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt von Strauchpflanzungen in einer Höhe von 3 m bis 5 m, je nach Gehölzart. Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

1.7.7 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach §9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Für den erwarteten Eingriff in Natur und Landschaft ist eine Ausgleichsfläche von 15.252 m² mit entsprechenden Maßnahmen zu erbringen. Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs ist in der Begründung erläutert. Die Ziele sowie die durchzuführenden Maßnahmen sind dem Ausgleichsflächenplan (Teil E Anlage) zu entnehmen.

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft werden gem. § 9 Abs. 1a^oBauGB Flächen verbindlich zugeordnet. Die Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff erfolgen auf den Flurstücken Nr. 35 (Gmkg. Röthenbach a.StW), 39 TF (Gmkg. Röthenbach a.StW), 40 TF (Gmkg. Röthenbach a.StW), 41 TF (Gmkg. Röthenbach a.StW), 516/19 (Gmkg. Röthenbach a.StW), 35/1 (Gmkg. Röthenbach a.StW), auf insgesamt 15.252 m².

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Die verbleibende, nicht für den Ausgleich des vorliegenden Bebauungsplans herangezogene Restfläche von 2.418 m² wird für naturschutzrechtliche Aufwertungsmaßnahmen als Guthaben vorgehalten.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind nach erfolgten Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes flächenanteilig durchzuführen.

2. Textliche Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

2.1 Sonstige Hinweise

Brandschutz:

Die Zufahrt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 16 (1-3) BayBO sind einzuhalten. Auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung Juli 1998,, (ABI S. 466, 1015) wird hingewiesen. DIN 14090 ist zu beachten.

Der Feuerwehrplan ist nach DIN 14096 mit der zuständigen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat rechtzeitig vor Inbetriebnahme abzustimmen, und in erforderlicher Stückzahl an den Kreisbrandrat weiterzuleiten.

Brandmeldeanlagen werden empfohlen.

Mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist abzuklären, wie das Gelände im Einsatzfall mit möglichst wenig Verzögerung betreten bzw. befahren werden kann.

Vor Inbetriebnahme der Anlage ist eine Brandschutzordnung nach DIN 14096 zu fertigen.

Es sind an schnell erreichbaren Stellen gut sichtbar geeignete amtlich zugelassene Handfeuerlöscher in ausreichender Zahl für Erstmaßnahmen der Brandbekämpfung bereitzustellen. Im Einvernehmen mit dem Kreisbrandrat oder dessen Vertreter ist die Art, Anzahl und der genaue Anbringungsort festzulegen.

Wasserwirtschaft:

1. Starkniederschläge: Es wird empfohlen allgemein zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßen-OK zu legen.

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

2. Altlasten: Sind derzeit nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Tirschenreuth und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen zu bestimmen.
3. Niederschlagswasser: Die Möglichkeit einer - zumindest teilweisen – Nutzung von Niederschlagswasser sollte im Einzelfall geprüft werden.

Für die örtliche Niederschlagswasserentsorgung des Misch und Gewerbegebiets ist rechtzeitig vor Baubeginn eine ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Tirschenreuth zu beantragen. Bei der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Tirschenreuth sind die Vorgaben der „Verordnung oder Pläne und Beilagen im wasserrechtlichen Verfahren“ sowie der aktuellen DWA-Regelwerke A 118 „Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen“, A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ und M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

4. Wassergefährdende Stoffe

Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die §§ 62 f. WHG bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen. Für die Lagerung von Öl sind die entsprechenden gesetzl. Vorschriften zu beachten.

5. Grundwasser

Bauliche Anlagen im Grundwasserbereich sind fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen.

Auffinden von Bodendenkmälern:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen. Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist das zuständige Versorgungsunternehmen zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

2.2 Umwelteinflüsse/Landwirtschaft

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

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

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

Anfallendes Oberflächenwasser soll keine Auswirkungen auf benachbarte landwirtschaftliche Flächen haben.

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

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.

Einfriedungen

Der Mindestabstand zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante beträgt mind. 15 cm, um ausreichenden Freiraum und Durchgängigkeit für Kleinsäuger (wie Igel) zu ermöglichen.

Statik

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

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

Oberbodenschutz

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Die Zwischenlagerung ist fachgerecht auf max. 2 m hohen Mieten durchzuführen.

Die Regelungen des Bodenschutzes sind zu beachten.

Telekommunikation

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau-

bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

Zugänglichkeit von Normblätter:

DIN-Normblätter, auf die in dieser Satzung verwiesen werden, sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, zu beziehen und beim Deutschen Patentamt in München archivmäßig niedergelegt. Bei Bedarf können die Normen auch bei der Gemeinde Reuth b. Erbendorf eingesehen werden.

2.3 Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Reuth b. Erbendorf zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung) und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,) mit Stand vom Juli 2014 erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.

3. Anlagen (Teil E)

3.1 Ausgleichsflächenpläne

3.2 Baugrundgutachten