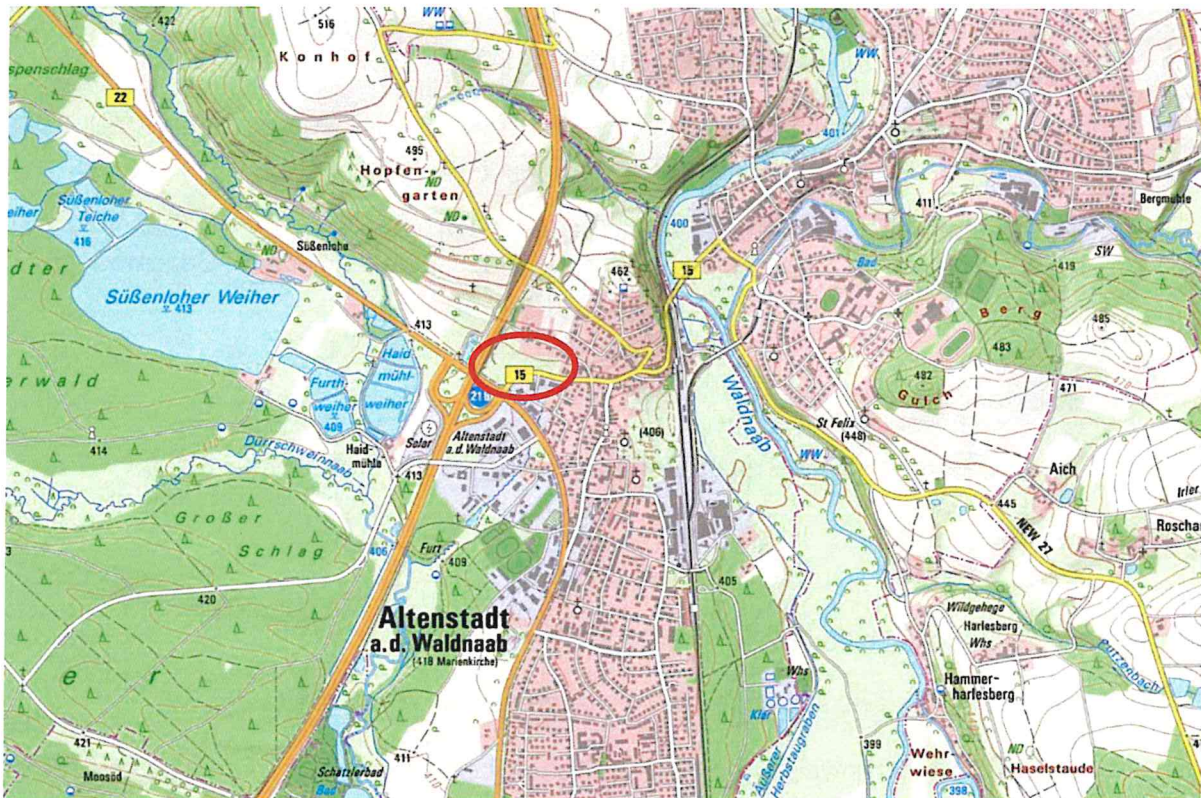


Gemeinde Altstadt an der Waldnaab

Bebauungsplan

„Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel Parksteiner Straße“



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

Teil B Textliche Festsetzungen

Teil C Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Fassung vom 18.01.2023

GEMEINDE ALTENSTADT A. D. WALDNAAB
Hauptstraße 6
92665 Altstadt an der Waldnaab

STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner
Bauernbräustraße 36
86316 Friedberg

Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab erlässt aufgrund folgender Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6);
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704);
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674),

den qualifizierten Bebauungsplan

„Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel Parksteiner Straße“

bestehend aus:

- Teil A Planzeichnung in der Fassung vom 18.01.2023,
- Teil B Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 18.01.2023,
- Teil C Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen in der Fassung vom 18.01.2023,
- Teil D Begründung in der Fassung vom 18.01.2023
und
- Teil E Umweltbericht in der Fassung vom 18.01.2023.

Inhalt

B	Textliche Festsetzungen	5
1.	Art der baulichen Nutzung	5
1.1	Sonstiges Sondergebiet	5
2.	Maß der baulichen Nutzung	5
2.1	Grundflächenzahl	5
2.2	Höhenbezugspunkt, Gebäudehöhe und Dachaufbauten	5
2.2.1	Höhenbezugspunkt	5
2.2.2	Maximale Gebäudehöhe	5
3.	Bauweise	6
3.1	Abweichende offene Bauweise	6
4.	Überbaubare Grundstücksflächen	6
4.1	Baugrenzen	6
4.2	Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Anlagen zur Rückstauung und Versickerung	6
4.3	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
5.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	6
5.1	Baulicher Schallschutz	6
5.2	Belag Fahrgassen	7
5.3	Bauliche Anlagen zur stationären Be- und Entladung von LKW über 7,5 Tonnen sowie haustechnische Anlagen	7
6.	Aufschüttungen	7
6.1.	Maximale Aufschüttungen	7
7	Grünordnung	8
7.1	Begrünungspflicht	8
7.2	Pflanzbindung	8
7.2.1	Bepflanzung nach Grundstücksfläche	8
7.2.2	Bepflanzung zusätzlich nach Stellplätzen	8
7.2.3	Bepflanzung nach Planzeichnung	8
7.3	Dachbegrünung	8
7.4	Umsetzung Grünordnung	8
7.5	Ökologische Ausgleichsfläche	8
8.	Öffentliche Verkehrsfläche	10
8.1	Maximale Höhenlage der Verkehrsfläche	10
9.	Örtliche Bauvorschriften	10
9.1	Dachform	10
9.2	Fassadengestaltung	11
9.3	Werbeanlagen	11
9.3.1	Werbestelen, Fahnenmasten, Werbepylone	11
9.3.2	Fassadenwerbung	11
9.4	Stellplätze	11
9.4.1	Mindestanzahl KFZ- Stellplätze	11
9.4.2	Gestaltung KFZ-Stellplätze	11
9.5	Einfriedungen	11

9.5.1	Höhe der Einfriedungen	11
9.5.2	Beschaffenheit der Einfriedungen	11
C	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	12
1.	DIN-Normen, Richtlinien und sonstige technischen Normen	12
2.	(Vorsorgender) Bodenschutz	12
3.	Verkehrssicherheit	12
3.1	Werbeanlagen	12
3.2	Bauverbotszone	12
3.3	Baubeschränkungszone	13
3.4	Konkrete Bauvorhaben	13
3.5	Zuleitung Schmutz- und Regenwasser	13
3.6	Straßenbaulasträger	13
3.7	Beleuchtungsanlagen	13
4.	Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser)	13
4.1	Schmutzwasser	13
4.2	Niederschlagswasserbeseitigung	14
4.3	Wild abfließendes Oberflächenwasser	14
5.	Grundwasser	14
6.	Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen	14
7.	Beleuchtung	14
8.	Sicherung der Ausgleichsfläche	14
9.	Freiflächengestaltungsplan	14
	Inkrafttreten	15
	Verfahrensvermerke	15

B Textliche Festsetzungen

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 2 S. 1 i. V. m. § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO).

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Zulässig sind

1. der Nahversorgung dienende großflächige Einzelhandelsbetriebe in Form von Lebensmittelvollsortimentern mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und branchenüblichen Randsortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.165 m².
2. der Nahversorgung dienende nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Getränke mit einer Verkaufsfläche von maximal 550 m².
3. Backshops / -cafés mit einer Verkaufsfläche von maximal 35 m².

Wohnnutzungen, auch als Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 bis 3 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,35 festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhenbezugspunkt, Gebäudehöhe und Überschreitung durch Dachaufbauten (§ 18 BauNVO)

2.2.1 Der Höhenbezugspunkt wird auf 418,30 m ü. NN. festgesetzt.

2.2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 7,50 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemessen von dem gemäß Ziff. 2.2.1 festgesetzten Höhenbezugspunkt (= unterer Bezugspunkt) bis zum obersten Abschluss der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Dachaufbauten bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m überschritten werden, wenn die technischen Dachaufbauten um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante (Fassadenkante) abgerückt sind.

3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

3.1 Abweichende offene Bauweise

Es wird eine abweichende offene Bauweise festgesetzt: Gebäude mit Längen über 50 m sind zulässig.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer auf einer Länge von jeweils max. 1,50 m und einer Tiefe von max. 1,50 m, gerechnet von der Baugrenze, überschritten werden.

4.2 Flächen für Stellplätze, Einkaufswagenboxen, Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

In den vorgenannten Flächen sind nur zulässig:

- KFZ-Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Fahrradstellplätze (mit und ohne Überdachung) mit ihren Zufahrten,
- Einkaufswagenstellplätze sowie Einkaufswagenboxen,
- Anlagen zur Rückstauung und Versickerung von Niederschlagswasser und
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (inkl. Werbeanlagen).

4.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einer maximalen Fläche von insgesamt 30 m², sowie Stützmauern bis zu einer maximalen sichtbaren Wandhöhe von 1,40 m zugelassen werden.

5. **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

5.1 Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 (z. B. Unterrichtsräume und Ähnliches, Büroräume, Personal- oder Ruheräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Für die Definition der Anforderungen an die erforderliche Luftschalldämmung der einzelnen Außenbauteile ist bei Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit ein Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w,ges} = 36$ dB zugrunde zu legen. Der Nachweis ist nach DIN 4109-02:2018-01 zu führen.

Von den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an

den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

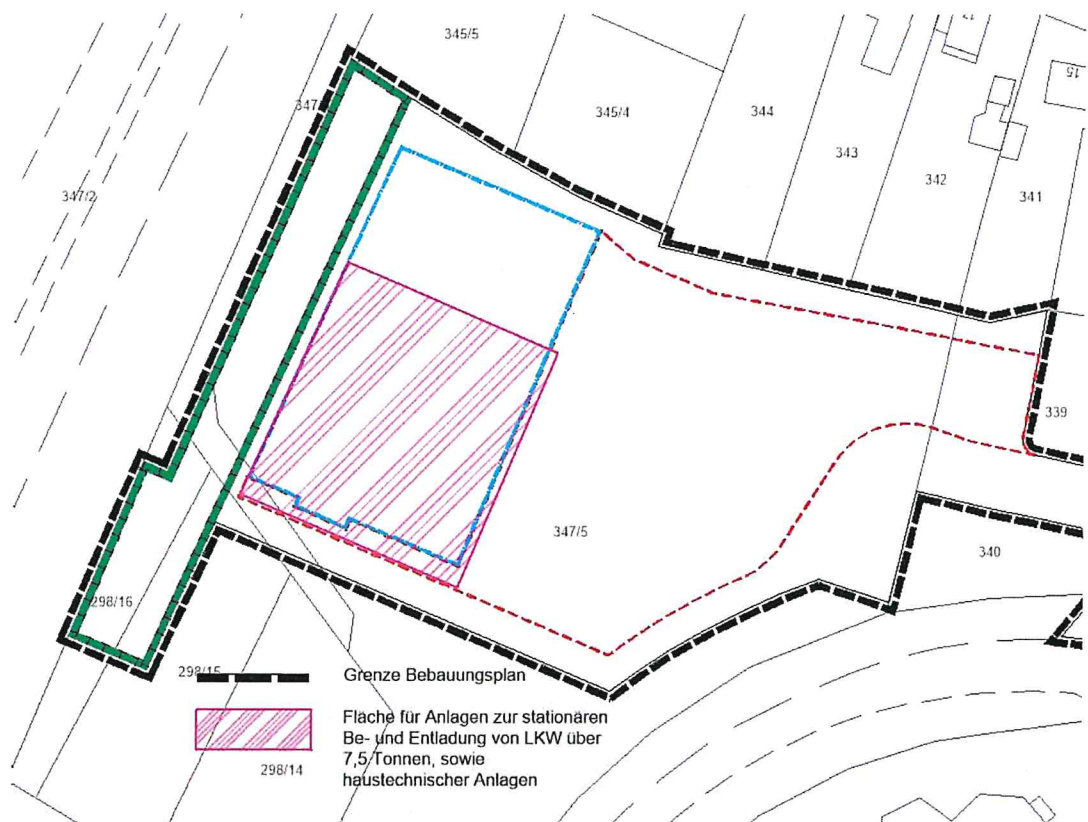
5.2 Belag Fahrgassen

Fahrgassen sind nur als asphaltierte Fahrgassen zulässig.

5.3 Bauliche Anlagen zur stationären Be- und Entladung (An- und Ablieferungsbereiche) von LKW über 7,5 Tonnen sowie haustechnische Anlagen

Bauliche Anlagen zur stationären Be- und Entladung (An- und Ablieferungsbereiche) von LKW über 7,5 Tonnen sind ausschließlich innerhalb der in der nachfolgenden Abbildung markierten Fläche zulässig.

Haustechnische Anlagen an Außenwänden oder auf Dachflächen, von denen Schallemissionen ins Freie wirken, sind ausschließlich innerhalb der in der nachfolgenden Abbildung markierten Fläche zulässig.



Festgesetzte Fläche für bauliche Anlagen zur stationären Be- und Entladung (Anlieferungs- und Entsorgungsbereiche) von LKW über 7,5 Tonnen sowie haustechnische Anlagen, Karte o. M.

6. Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

6.1 Im Plangebiet sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 418,80 m ü. NN zulässig.

7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

7.1 Begrünungspflicht

Die nicht durch Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen, Zufahrten, Zugänge und Stellplätze überbauten Flächen sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Schüttungen mit Kies, Schotter und Ähnliches sowie Abdeckungen mit Folien, Vliesen, Textilgeweben und Ähnliches sind nicht zulässig.

Bei Ansaaten in den Vegetationsflächen ist autochthones Saatgut zu verwenden.

7.2 Pflanzbindungen

7.2.1 Pro angefangener 1.000 m² Fläche des Baugrundstücks (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) sind mind. ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung oder fünf Sträucher als Gruppe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestgröße der Bäume hat 16 – 18 cm Stammumfang zu betragen. Der Wurzelraum hat für jeden Baum mindestens 10 m² zu betragen. Abgänge sind zu ersetzen.

7.2.2 Pro angefangener 10 oberirdischer KFZ-Stellplätze ist zusätzlich zur Festsetzung nach Ziff. 7.2.1 ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung zwischen oder entlang der KFZ-Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestgröße der Bäume hat 16 – 18 cm Stammumfang zu betragen. Der Wurzelraum hat für jeden Baum mindestens 10 m² zu betragen. Abgänge sind zu ersetzen.

7.2.3 Die gemäß Planzeichnung als zu pflanzend festgesetzten Bäume sind zu pflanzen. Vom dargestellten Standort kann in der Achse um bis zu 5,00 m abgewichen werden. Die gemäß der Planzeichnung zu pflanzenden Bäume sind auf die mindestens zu pflanzenden Bäume gemäß Ziff. 7.2.1 anzurechnen.

7.3 Dachbegrünung

Dachflächen von Flach- und Pultdächern sind auf mindestens 70 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für vom Hauptdach abgesetzte Nebendachflächen und Vordachflächen.

Es sind im Mittel mindestens 10 cm Vegetations-Substrat aufzubringen.

7.4 Umsetzung Grünordnung

Die Umsetzung der Begrünungen und Pflanzungen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes zu erfolgen.

Die festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen. Abgestorbene Bäume und Sträucher sind innerhalb von 12 Monaten gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

7.5. Ökologische Ausgleichsflächen (§ 1a Abs. 3 Satz 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft ist eine 1.890 m² große Ausgleichsfläche gemäß Planzeichnung nach den nachfolgenden Vorgaben anzulegen.

Der durch das Vorhaben entstehende Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die festgesetzten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

7.5.1 Die Ausgleichsflächen sind wie folgt anzulegen und zu pflegen:

7.5.1.1. Mesophile Gebüsche und Gehölze:

Auf mindestens 870 m² Fläche der Ausgleichsfläche sind mesophile Gebüsche und Gehölze anzulegen. Innerhalb der Ausgleichsflächen sind ausschließlich autochthone Gehölze mit Herkunftsnachweis aus dem Vorkommensgebiet 3.0 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland" gemäß nachfolgender Artenliste zu verwenden:

Bäume: Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Obstbäume: Mindestqualität, Hochstamm STU, 3 x v. 14-16 cm

Alle Arten, bevorzugt alte, lokale Sorten

Sträucher: Mindestqualität: v. Str. 150 cm, maximal 1 Strauch pro 2,25 m²

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Rosa ssp.</i>	Wildrosen

Die Gebüsche und Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dürfen nicht als geschnittene Formhecken oder Ähnliches erstellt oder gepflegt werden.

7.5.1.2 Mäßig extensive, artenreiche Wiesenflächen:

Auf der verbleibenden Fläche der festgesetzten Ausgleichsfläche sind mäßig extensive, artenreiche Wiesenbereiche zu entwickeln. Zur Herstellung ist autochthones

Wiesensaatgut mit Herkunftsnachweis aus dem Ursprungsgebiet 19 "Bayerischer und Oberpfälzer Wald" mit mindestens 30 % Kräuteranteil verwenden (z. B. Typ Frischwiese/Glatthaferwiese oder Typ Feuchtwiese).

Die Wiesenflächen sind durch Mahd, abgestimmt an die Bedürfnisse des Großen Wiesenknopfs bzw. des Dunklen Wiesenknopfameisenbläulings wie folgt zu pflegen:

- 1te Mahd bis 1. Juni und 2te Mahd ab Mitte September, jeweils maximal 80% der Fläche. Die nicht gemähten 20% der Fläche sind jeweils bei der nächsten Mahd mit zu mähen
- Entfernung des Mähgutes

7.5.2 Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche sind nicht zulässig:

- Einbauten, Drainagen und Aufschüttungen
- Lagerung von Materialien
- Ausbringen von Dünger und Pestiziden
- ausgenommen sind Eingriffe aufgrund von naturschutzfachlicher Erforderlichkeit

Zulässig sind Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser.

7.5.3 Zuordnungsfestsetzung (§ 1a BauGB)

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 1a BauGB werden den Eingriffsflächen wie folgt zugeordnet:

- Dem Eingriff zugeordnete Ausgleichsfläche für die öffentliche Verkehrsfläche beträgt ca. 14 % bzw. 265 m² der Ausgleichsfläche.
- Dem Eingriff zugeordnete Ausgleichsfläche für das Sondergebiet beträgt ca. 86 % bzw. 1.625 m² der Ausgleichsfläche.

7.5.4 Durchführung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen

Die Herstellung der ökologischen Ausgleichsflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes zu erfolgen.

Die festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen. Abgestorbene Bäume und Sträucher sind innerhalb von 12 Monaten gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

8. Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, § 9 Abs. 3 BauGB)

Die maximale Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (Belagsoberkante) wird gemäß Planeintrag in der Planzeichnung in m. ü. NN. festgesetzt.

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

9.1 Dachform

Zulässig sind nur Flachdächer und Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10 Grad.

9.2 Fassadengestaltung

Fassaden sind nur zulässig in Form von

- Glasfassaden,
- Putzfassaden mit einem Anstrich,
- Metall- und Holzverkleidungen, oder
- Putzfassaden oder Verkleidungen jeweils in Holzoptik in Form einer natürlich wirkenden mehrfarbigen Holzmaserung und entsprechender Oberflächenstruktur.

9.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Plangebiet nur als Anlagen der Eigenwerbung und nur nach den folgenden Maßgaben zulässig:

9.3.1 Werbestelen sind nur bis zu einer Höhe von max. 3,50 m über dem gemäß Ziff. 2.2.1 festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig.

Fahnenmasten sind nur bis zu einer Höhe von max. 8,00 m über dem gemäß Ziff. 2.2.1 festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig.

Werbepylone sind nur in der dafür festgesetzten Fläche mit einer maximalen Höhe von 12,00 m über dem gemäß Ziff. 2.2.1 festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig.

9.3.2. Werbeanlagen der Fassadenwerbung dürfen maximal 1,00 m über die Dachkante (Trauf-, First- oder Giebelkante) hinausreichen.

9.4 Stellplätze

9.4.1 Die Anzahl der mindestens erforderlichen KFZ-Stellplätze bestimmt sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

9.4.2 Bei oberirdischen KFZ-Stellplätzen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,8 zu verwenden (z. B. Pflasterung mit entsprechendem Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine oder Rasengittersteine). Ausgenommen sind notwendige barrierefreie Stellplätze.

9.5 Einfriedungen

9.5.1 Einfriedungen (lebende und nicht lebende Einfriedungen) sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 Metern zulässig.

9.5.2 Nicht lebende Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzaun zulässig und müssen eine freibleibende Sockelhöhe von mind. 0,15 m aufweisen.

C Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. DIN-Normen, technische Richtlinien und sonstige private Normen

Soweit in den Festsetzungen auf DIN-Normen, technische Richtlinien oder sonstige private Normen Bezug genommen wird, können diese zu den geltenden Öffnungszeiten bei der Gemeinde Altstadt a. d. Waldnaab kostenlos eingesehen werden.

2. (Vorsorgender) Bodenschutz

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

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, nicht befahren werden. Der natürliche Bodenaufbau ist dort zu erhalten, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.
- Auf § 202 BauGB wird hingewiesen.
- Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu werten.
- Der belebte Oberboden und kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.
- Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.
- Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung wiedereingesetzt werden.

Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern, bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

3. Verkehrssicherheit

3.1. Werbeanlagen die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird hingewiesen.

3.2. Bauverbotszone

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen innerhalb der Bauverbotszone zur BAB 93 von 40 m keine Hochbauten errichtet werden oder Abgrabungen bzw. Aufschüttungen größeren Umfangs durchgeführt werden.

3.3. Baubeschränkungszone

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung von bis 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Diese beiden Zonen gelten auch an den Anschlussstellen.

- 3.4. Konkrete Bauvorhaben in den Bauverbots- und Baubeschränkungszone bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt. Bauvorhaben, die nicht den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen, bedürfen der Ausnahmegenehmigung bzw. der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.
- 3.5. Der Fahrbahn, der Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen der angrenzenden öffentlichen Straßen (BAB 93, B 22, B 15 etc.) dürfen Schmutzwasser und Regenwasser nicht zugeleitet werden. Dies gilt auch für das Oberflächenwasser der Zufahrt. Die Wirksamkeit der dortigen Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
- 3.6. Der jeweilige Straßenbaulastträger der angrenzenden öffentlichen Straßen kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.
- 3.7. Eventuelle Beleuchtungsanlagen (z. B. bei Werbeanlagen) sind so anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn und den Bundesstraßen nicht geblendet werden.

4. Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser)

4.1 Schmutzwasser

Anfallendes Schmutzwasser ist der zentralen örtlichen Kläranlage zuzuführen.

4.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Nach § 55 Abs. 2 WHG ist es grundsätzlich nicht mehr zulässig, neue Baugebiete im Mischwassersystem zu errichten oder diese in Mischwasserkanäle zu entwässern. Vorgaben aus der Entwässerungssatzung spielen hierbei keine Rolle.

Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund, als Bestandteil der Erschließung, bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis und ist bei der zuständigen Behörde unter Beachtung der WPBV zu beantragen.

Durch das sehr hoch anstehende Grundwasser kann eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nur oberflächennah erfolgen (vgl. geotechnischer Bericht ifb eigenschenk vom 15.09.2022).

Es sind unter anderem die DWA Blätter A-117, M-153, A-102 und A-138 zu beachten. Zudem wird auf das Merkblatt „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“ des LfU verwiesen.

Eine Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer oder Grundwasser) bedarf in der Regel einer Erlaubnis. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit der erlaubnisfreien Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer unter Einhaltung der Voraussetzungen der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWfreiV) i. V. m. den 2 Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser und das Grundwasser“ (TRENGW) bzw. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer“ (TREN OG) verwiesen.

4.3 Wild abfließendes Oberflächenwasser

Zum Schutz vor wild abfließenden Niederschlagswasser bei Starkregen wird empfohlen, Schutzvorkehrungen zu treffen (z. B. durch entsprechende Höhenlagen der Gebäudeöffnungen, von Kellerschächten usw.). Die Ableitung von wild abfließendem Oberflächenwasser muss schadlos erfolgen.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen insbesondere nicht zu den öffentlichen Straßen (insbesondere zur BAB 93, B 15 und B 22) hin abgeleitet werden. Die Vorgabe ist im Rahmen der Niederschlagswasserentsorgung zu berücksichtigen.

5. Grundwasser

Bei Eingriffen in das Grundwasser kann eine wasserrechtliche Gestattung einzuholen sein oder eine Anzeige gegenüber der zuständigen Behörde erforderlich sein.

6. Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Während der Baumaßnahmen ist auf den Baumschutz gemäß DIN 18 920 zu achten.

7. Beleuchtung

Für die randlichen, weniger frequentierten Grundstücksbereiche im Westen und Nordwesten wird empfohlen, Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung möglichst zu vermeiden und Außenleuchten nur zur Herstellung der sicheren Nutzung dieser Freiflächen zu verwenden. Zu empfehlen sind monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich, maximal 2400 Kelvin Farbtemperatur. Die Leuchtgehäuse sollten gegen das Eindringen von Insekten abgeschirmt werden und eine Oberflächentemperatur von 60 Grad C möglichst nicht überschreiten. Die Lichtquellen sollten geschlossen ausgeführt werden. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Gehölze, sollte vermieden werden.

8. Freiflächengestaltungsplan

Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der eine mit der Naturschutzbehörde abgestimmte Ausgleichsflächenplanung beinhaltet.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Altenstadt

den 11.07.2023



Ernst Schicketanz

1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.10.2021 mit Beschluss Nr. 215 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Parallelverfahren, gemäß § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2021 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 15.12.2021 hat in der Zeit vom 03.01.2022 bis 10.02.2022 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 15.12.2021 hat in der Zeit vom 03.01.2022 bis 10.02.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2022 bis 22.12.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2022 bis 22.12.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Altenstadt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.01.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.01.2023 als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt

Gemeinde Altenstadt

den 11.07.2023



Ernst Schicketanz

1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13.07.2023 gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. 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. 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.

Gemeinde Altenstadt

den 13.07.2023



Ernst Schicketanz

1. Bürgermeister

