

Stadt Pressath, Lkr. Neustadt/WN

**Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Ebene“
in Pressath**



Textliche Festsetzungen

Entwurf vom 19.04.2018

Verfasser:



ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
DIPL.-ING. (FH) WOLFGANG SCHULTES
PECHHOFER STRASSE 18, 92655 GRAFENWÖHR
TEL. 09641/925141 - FAX. 09641/925142

Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!

Bearbeitungsstand: 19.04.2018

Änderungen zum vorherigen Planungsstand sind zudem gelb hinterlegt!

Inhaltsverzeichnis

A) Präambel

1. Satzungsbeschluss	4
2. Rechtsgrundlagen	4

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3. Art der baulichen Nutzung	5
4. Maß der baulichen Nutzung	5
5. Bauweise	5
6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	5
7. Freizeit- und Erholungsflächen	5
8. Ober- und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen	6
9. Baukörper	6
9.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten	6
9.2 Wand- und Firsthöhen	6
9.3 Gebäudelängen	6
10. Einfriedungen	6
11. Außenwerbung	6
12. Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen	7
13. Grünordnerische Festsetzungen	7
14. Ausgleichsmaßnahmen	8
15. Auffüllungen und Abgrabungen	13
16. Wasserrückhaltung	13

C) Nachrichtliche Übernahmen

Bislang ohne Eintrag.

D) Hinweise

17. Bodendenkmäler	14
18. Schutz des Mutterbodens	14
19. Bodenversiegelung	14

20. Löschwasserversorgung	14
21. Altlasten	14
22. Ver- und Entsorgungsanlagen	14
23. Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen	15
24. Emissionen Truppenübungsplatz Grafenwöhr	15
E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan	16

A) Präambel

1. Satzungsbeschluss

Die Stadt Pressath beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

GE Gewerbegebiet

Nicht zugelassen werden:

- Schrotthandel
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten aller Art, wie z. B. Spielhallen, Bordelle, etc.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

GFZ 2,4 Geschossflächenzahl, max. 2,4

BMZ 10,0 Baumassenzahl, max. 10,0

GRZ 0,8 Grundflächenzahl, max. 0,8

III Zahl der Vollgeschosse, max. 3

GH 12 m Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe max. 12 m

Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe bildet der niedrigste Punkt der an der baulichen Anlage verlaufenden, **geplanten** Geländeoberkante.

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

a Abweichende Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. **Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch auch mit zulässigen Gebäudelängen von über 50 m.**

6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie in den Abstandsflächen werden Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, Gebäude, Garagen und Stellplätze ausgeschlossen, Grundstückszufahrten sind zugelassen.

Lager- und Arbeitsflächen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

7. Freizeit- und Erholungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die im Plan dargestellten Wasserflächen und öffentlichen Grünflächen sind Bestandteil der nord-östlich angrenzenden Freizeit- und Erholungsanlage und sollen im Bestand erhalten bleiben.

8. Ober- und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Entlang des nördlichen Randes verlaufen bestehende Versorgungsleitungen.

9. Baukörper (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

9.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Im Plangebiet sind Sattel-, Pult- und flach geneigte Dächer sowie Sheddächer zulässig. Darüber hinaus sind auch Flachdächer zulässig.

Definierend der Dachformen werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

Satteldächer	22° - 45°
Pultdächer	10° - 22°
Scheddächer, flache Seite	max. 30°
Scheddächer, steile Seite	max. 90°
Flachdächer	0° - 3,5°
Flach geneigte Dächer	4° - 10°

Zusammengesetzte Dachformen sind zulässig. Walm- oder Krüppelwalmdächer sind nicht zugelassen.

Dacheinschnitte und Verglasungen sind in ihren Ausmaßen dem Hauptgebäude untergeordnet zulässig.

9.2 Wand- und Firshöhen

Notwendige betriebliche Gebäudekonstruktionen, die sich den Hauptgebäuden unterordnen, sind in einer, dem Betriebsbedürfnis entsprechenden Höhe zulässig. Dies sind z. B. Siloanlagen, Abgasreduzierungsanlagen, Schornsteine oder dgl.

Festgesetzt werden zulässige Wand- und Firshöhen mit max. 12 m.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe bildet der niedrigste Punkt der an der baulichen Anlage verlaufenden, **geplanten** Geländeoberkante.

9.3 Gebäudelängen

Gebäude mit größerer Länge als 50 m sind unter städtebaulichen Gesichtspunkten durch Öffnungen, Vorbauten, Vorsprünge, Material- oder Farbwechsel zu gliedern.

10. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und Zäunen ohne Sockel zulässig.

11. Außenwerbung (örtliche Bauvorschrift)

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen oder auch freistehende Einrichtungen sind zulässig, wenn diese nicht verunstalten. Bei Werbeanlagen oder Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellichter unzulässig. Außerdem müssen sie so gestellt werden, dass Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

Werbeeinrichtungen dürfen die vorgesehenen Baugrenzen nicht überschreiten.

12. Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Innerhalb der Gewerbegebietsfläche sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ von tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Fläche	L _{EK,Tag} dB(A)	L _{EK,Nacht} dB(A)
GE	51	36

Tabelle 1: Emissionskontingente (L_{EK})

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

Zusatzkontingente						
Bezugspunkt	RW	HW	Zusatzkontingent			
		4496078,89	5513436,81			
Abgrenzung Sektoren					L _{EK,ZUS,k} , Tag dB(A)	L _{EK,ZUS,k} , Nacht dB(A)
Sektoren	Anfang		Ende			
	RW	HW	RW	HW		
A	4496072,27	5513499,79	4496175,87	5513460,56	7	7
B	4496175,87	5513460,56	4496017,37	5513472,10	13	13
C	4496017,37	5513472,10	4496072,27	5513499,79	0	0

Zusatzkontingente

RW: Rechtswert HW: Hochwert Zählrichtung im Uhrzeigersinn

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren L_{EK,i} durch L_{EK,i} + L_{EK,ZUS,k} zu ersetzen ist.
- Eine Befreiung oder die Ansetzung davon abweichender Emissionskontingente L_{EK} ist in Absprache mit der Genehmigungsbehörde möglich.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber dürfen nur dann ausnahmsweise errichtet werden, wenn mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung anhand geeigneter schalltechnischer Untersuchungen für das Vorhaben nachgewiesen wird, dass die Lärmeinwirkungen benachbarter Flächen die Anforderungen der einschlägigen Regelwerke zum Lärmschutz (TA Lärm/08.98) nicht überschreiten.

13. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Zeitliche Steuerung der Maßnahmen: Durchführung außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September)
- Schutz von Lebensräumen vor baubedingten Schädigungen: Arbeitsstreifen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen, um angrenzende Lebensräume nicht zu gefährden
- Räumung der Fläche außerhalb der Eiablage- und Raupenzeit des Nachtkerzenschwärmers ab Mitte Juni bis Ende Juli
- Förderung von Flächen und Randbereichen mit Weidenröschen im näheren Umfeld (1 km)

- Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, um eine ausreichende Eingrünung des Gewerbegebiets zu gewährleisten. In diesem Rahmen sind mind. 10 heimische Bäume lt. Pflanzliste vorzusehen.
- Die Versickerungsflächen sind als Sandmagerrasen anzulegen. Zudem sind teilweise artenreiche Säume in den Randbereichen anzusäen (mit Weidenröschen, siehe saP). Diese Randbereiche sind abschnittsweise alle 1-3 Jahre im Herbst zu mähen.

Pflanzliste:

Bäume 2. Ordnung

Mindest-Pflanzgröße: Heister 125-150

Acer campestre - Feld-Ahorn
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Prunus avium - Vogel-Kirsche
 Prunus padus - Traubenkirsche
 Pyrus communis - Wildbirne
 Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Bäume 1. Ordnung

Mindest-Pflanzgröße: HSt. mB 2xv StU 12-14

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
 Fraxinus excelsior – Gemeine Esche
 Quercus robur - Stiel-Eiche
 Tilia cordata - Winter-Linde
 Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
 Ulmus glabra - Berg-Ulme

14. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Ausgleichsflächen

Im Umweltbericht werden die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen ermittelt und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Pflege der Flächen verbindlich festgelegt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind durchzuführen:

Externe Ausgleichsflächen

Fl.Nr. 825, 826, 826/2(T), 834(T) Gemarkung Pressath

Entwicklungsziel:

Strukturanreicherung durch eine Hecke und Saumstrukturen am Nordostrand, artenreiches Extensivgrünland (Entwicklungszeit 5-10 Jahre)

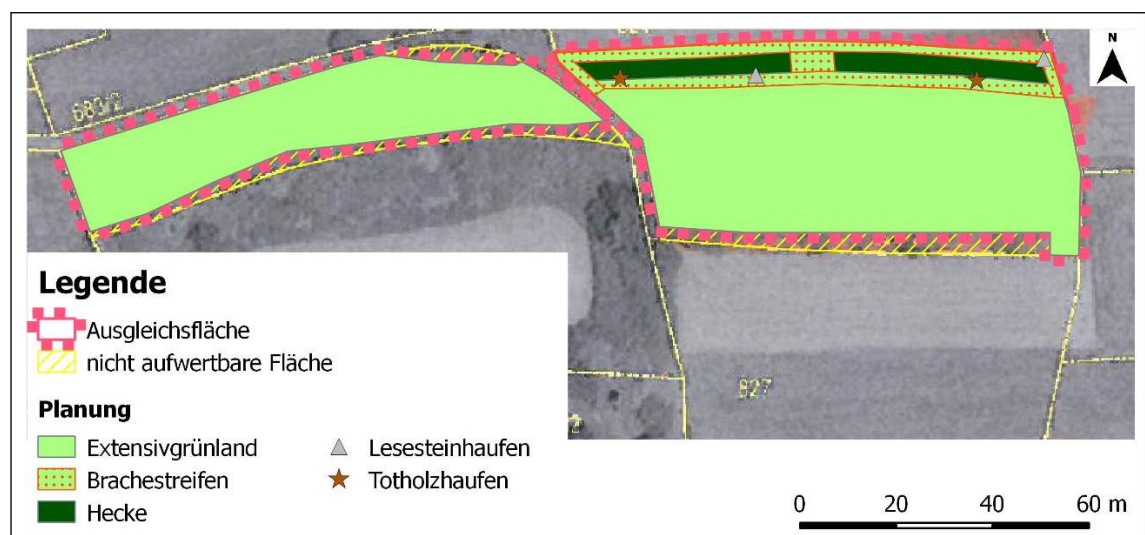


Abb.: Planung der Ausgleichsfläche (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Planung:

- Grenzen dauerhaft markieren

FREI WACHSENDE HECKE MIT SAUM

- 3-reihige Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen lt. Pflanzliste (Breite mind. 4 m, Gesamtlänge 85 m) mit südlichem Saum von mind. 3 m Breite
- Nach Norden, Osten und Westen sind mind. 4 m Abstand zu den Nachbargrundstücken zu halten.
- Pflanzung in versetzten Reihen, Abstand der Reihen 1-1,5 m und der Pflanzen in der Reihe 1,5 m, lückige Hecke mit geschwungenem Rand: 10 % Freifläche
- Verschiedene Sträucher in Gruppen der gleichen Art zu 5-10 Stück
- Sicherung der Gehölze gegen Wildverbiss mit einem Zaun (evtl. Hasengitter)
- Ausreichende Bewässerung, Ersatz ausgefallener Pflanzen ab 20 %
- Keine Pflegeschnitte oder Nutzung der Gehölze; ein abschnittsweises auf den Stock setzen der Sträucher alle 15 Jahre ist möglich
- Brachestreifen belassen, südlicher Teil: Mahd oder Einzelentfernung des Gehölzaufwuchses alle 1-3 Jahre, ordnungsgemäße Entsorgung des Materials, keine Düngung oder Herbizide
- Strukturanreicherung mit 2 Lesestein- und 2 Totholzhaufen in Form von Wurzelstöcken zur Abgrenzung der Fläche und an der Südseite der Hecke, gelegentlich von Bewuchs freistellen

Pflanzliste Sträucher

Mindest-Pflanzgröße vStr. 60-100

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel

Corylus avellana - Haselnuss

Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn*

Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn*

Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rhamnus cathartica - Kreuzdorn

Ribes nigrum – Schwarze Johannisbeere

Rosa canina - Heckenrose

Rosa rubiginosa – Apfelrose

*Weißdorn sollte wegen der Übertragungsgefahr von Feuerbrand auf Obst nur in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege gepflanzt werden.

GRÜNLAND

- Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Pestizide)
- Grünlandnutzung: angepasstes Mahdregime (fünf Jahre zweimalige Mahd, nach Erfolgskontrolle evtl. Umstellung auf eine Mahd). 1. Mahd jährlich zwischen 15.06. und 01.07; 2. Mahd zwischen 15.09. und 30.09., jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes

Fl.Nr. 2580 Gemarkung Pressath*Entwicklungsziel:*

Artenreiches Extensivgrünland mit einer Nutzung abgestimmt auf den Falter Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Entwicklungszeit 5-10 Jahre)



Abb.: Planung der Ausgleichsfläche (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

*Planung:***GRÜNLAND**

- Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Pestizide)
- Zusätzlicher Aushagerungsschnitt in den ersten drei Jahren um den 15. Mai (vor dem „Ährenschieben“), um der Fläche möglichst viele Nährstoffe zu entziehen
- Grünlandnutzung: angepasstes Mahdregime mit 1. Mahd vor dem 01.06. und 2. Mahd ab 15.09. (ausreichend Zeit für den Großen Wiesenknopf nach der Mahd, um Blütenstände auszubilden, bevor die Flugzeit des Falters beginnt), jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes; einen jährlich wechselnden Brachestreifen von der Mahd ausnehmen (möglichst wiesenknopfreiche Bereiche)

Fl.Nr. 4280 (T) Gemarkung Pressath*Entwicklungsziel:*

Artenreiches Extensivgrünland mit einer Nutzung abgestimmt auf den Falter Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Entwicklungszeit 5-10 Jahre)

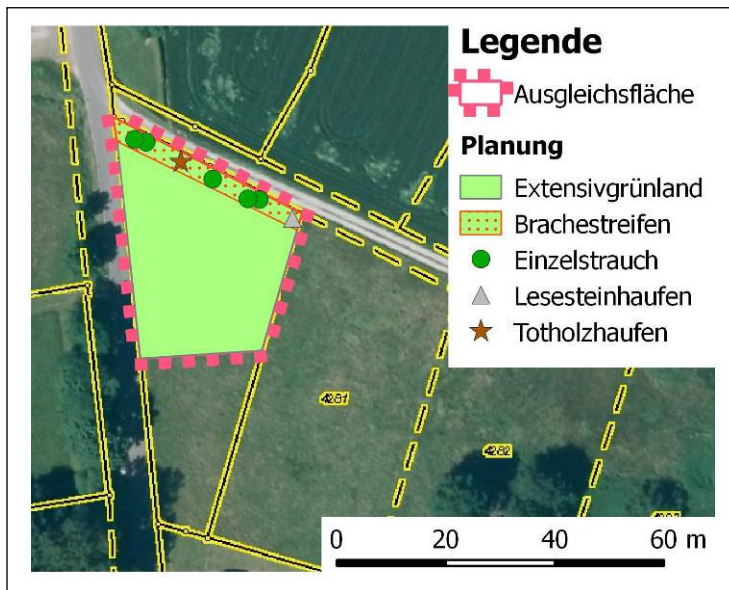


Abb.: Planung der Ausgleichsfläche (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

*Planung:***GRÜNLAND**

- Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Pestizide)
- Zusätzlicher Aushagerungsschnitt in den ersten drei Jahren um den 15. Mai (vor dem „Ährenschieben“), um der Fläche möglichst viele Nährstoffe zu entziehen
- Grünlandnutzung: angepasstes Mahdregime mit 1. Mahd vor dem 01.06. und 2. Mahd ab 15.09. (ausreichend Zeit für den Großen Wiesenknopf nach der Mahd, um Blütenstände auszubilden, bevor die Flugzeit des Falters beginnt), jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes;
- 3 m breiten Brachestreifen im Norden belassen, Mahd oder Einzelentfernung des Gehölzaufwuchses alle 1-3 Jahre, ordnungsgemäße Entsorgung des Materials
- Pflanzung von 5 heimischen Einzelsträuchern lt. Pflanzliste (siehe oben)
- Einbringen von einem Lesesteinhaufen und einem Totholzhaufen in Form von Wurzelstöcken, gelegentlich von Bewuchs frei stellen

Fl.Nr. 3605(T) Gemarkung Pressath

Entwicklungsziel:

Artenreiches Extensivgrünland mit einer Nutzung abgestimmt auf den Falter Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Entwicklungszeit 5-10 Jahre)

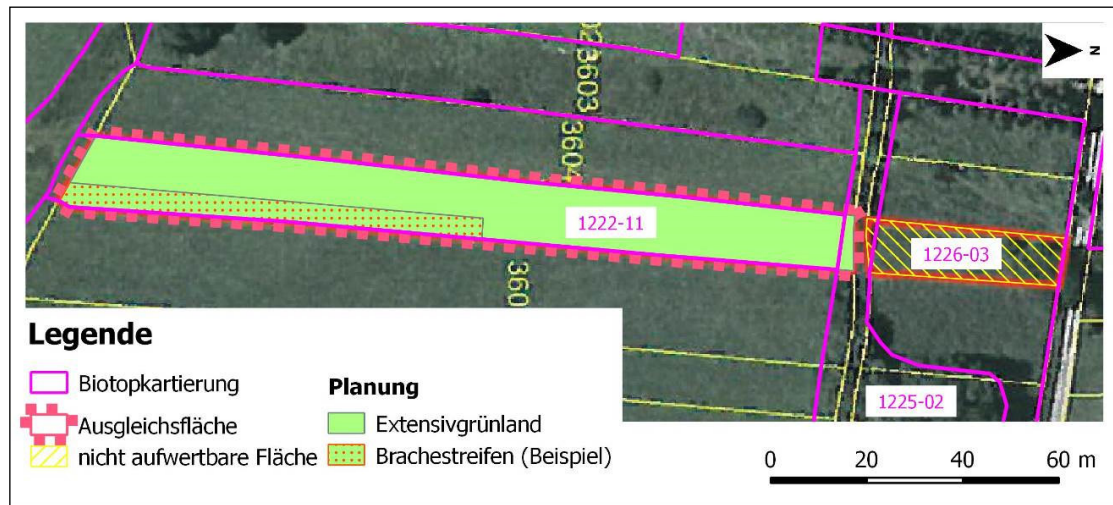


Abb.: Planung der Ausgleichsfläche (Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung)

Planung:

GRÜNLAND

- Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Pestizide)
- Zusätzlicher Aushagerungsschnitt in den ersten drei Jahren um den 15. Mai (vor dem „Ährenschieben“), um der Fläche möglichst viele Nährstoffe zu entziehen
- Grünlandnutzung: angepasstes Mahdregime mit 1. Mahd vor dem 01.06. und 2. Mahd ab 15.09. (ausreichend Zeit für den Großen Wiesenknopf nach der Mahd, um Blütenstände auszubilden, bevor die Flugzeit des Falters beginnt), jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes; einen jährlich wechselnden Brachestreifen von der Mahd ausnehmen (möglichst wiesenknopffreie Bereiche)

Übersicht Ausgleichsflächen und Hinweise

Fl.-Nr.	Gemarkung	Eigentümer	Aufwertbare/ verwendete Fläche [m ²]	Faktor	Anrechenbarer Ausgleich [m ²]
825	Pressath		1.230	1	1.230
826	Pressath		1.430	1	1.430
826/2	Pressath		1.002	1	1.002
834	Pressath	Hubert Schug, Eschenbach	1.617	1	1.617
2580	Pressath		2.390	1	2.390
4280	Pressath		981	1	982
3605	Pressath		2.133	1	2.133
Summe					10.784

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu gestalten, sobald mit der Erschließung des Baugebietes begonnen wird. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen an angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke zu vermeiden.

Die Flächen sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten und müssen zur Verfügung stehen, so lange der Eingriff wirkt.

Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Das Erreichen der Entwicklungsziele muss von der unteren Naturschutzbehörde bestätigt werden.

Die Flächen werden durch die Stadt zur Eintragung in das Ökoflächenkataster gemeldet und werden im Zuge der nächsten Änderungen der gemeindlichen Flächennutzungspläne als solche festgeschrieben.

Die Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Stadt Pressath liegen, müssen spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über eine notarielle Grundbucheintragung als „Dienstbarkeit“ zu Gunsten des Freistaat Bayern gesichert werden.

15. Auffüllungen und Abgrabungen (örtliche Bauvorschrift)

Auffüllungen und Abgrabungen werden auf max. 1,00 m begrenzt.

16. Wasserrückhaltung (örtliche Bauvorschrift)

Unverschmutztes Niederschlagswasser, insbesondere von Dachflächen ist an Ort und Stelle, nach ggf. erforderlicher Regenwasserbehandlung nach den Regeln der Technik zu versickern.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz ist nicht möglich.

C) Nachrichtliche Übernahmen

ohne Eintrag!

D) Hinweise

17. Bodendenkmäler

Es wird auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

18. Schutz des Mutterbodens

„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“ [§ 202 BauGB]

19. Bodenversiegelung

Verkehrsflächen, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme der Hauptschließungsstraßen nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Die Versickerung wassergefährdender Oberflächenwasser ist hierbei unzulässig.

20. Löschwasserversorgung

Der Grundschutz gem. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 wird mit 96 m³/h seitens der Stadt Pressath über die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt. Dies entspricht dem Löschwasserbedarf bei kleiner Brandausbreitungsgefahr im Gewerbegebiet.

Darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf ist durch private Maßnahmen sicher zu stellen.

21. Altlasten

Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen im Baugebiet liegen derzeit nicht vor. Ob derzeit ggf. geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. 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.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

22. Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen

Entlang des nördlichen Randes verlaufende Ver- und Entsorgungsanlagen sollen – soweit möglich – im Bestand erhalten bleiben.

23. Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Neuerrichtung sowie Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzgl. der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente LEK ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen. Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde auf die Erstellung bzw. die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verzichtet werden.

24. Emissionen Truppenübungsplatz Grafenwöhr

Es wird darauf hingewiesen, dass die vom Schieß-/Übungs- und Flugbetrieb ausgehenden Schallemissionen die für Wohngebiete geltenden Schallpegelrichtwerte überschreiten können.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass Beschwerden und/oder Ersatzansprüche künftiger Bewohner des überplanten Bereiches deshalb weder vom Bund/der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben noch vom Betreiber des Übungsplatzes anerkannt werden. Dementsprechende Belästigungen sind entschädigungslos zu dulden.

Es wird daher empfohlen, bauliche Vorkehrungen (z. B. durch Schallschutzfenster) zu treffen.

E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.01.2017 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 10.11.2016 hat in der Zeit vom 06.02.2017 bis 08.03.2017 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 10.11.2016 hat in der Zeit vom 06.02.2017 bis 08.03.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2018 bis 29.03.2018 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2018 bis 29.03.2018 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.11.2020 bis 02.12.2020 beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.04.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2020 bis 02.12.2020 öffentlich ausgelegt.
8. Die Stadt Pressath hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
9. Der Bebauungsplan ist somit am in Kraft getreten.

Festsetzung, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Verfahrensvermerke sind Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ebene“ in der Fassung vom

Pressath, den

.....
Stadt Pressath
Stangl, 1. Bürgermeister

(Siegel)