

# Bebauungsplan Nr. 9

mit integriertem Grünordnungsplan

## „Sonstiges Sondergebiet (SO) Einzelhandel“

### Textliche Festsetzungen mit Hinweisen (Teil B und Teil C)



#### Gemeinde Gotteszell

1. Bürgermeister Georg Fleischmann

Am Rathaus 1

94239 Gotteszell

#### Planverfasser:

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

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: [INFO@B-BARTSCH.DE](mailto:INFO@B-BARTSCH.DE)  
WEB: [WWW.B-BARTSCH.DE](http://WWW.B-BARTSCH.DE)

**Fassung: 27.03.2020**

Verfahren nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

## 1. Teil B: Textliche Festsetzungen

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

#### 1.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO (Großflächiger Einzelhandel):

Das Sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Zulässig ist:

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel und Getränke** samt Randsortimenten im **Nonfood-Bereich** sowie integriertem, untergeordnetem Backshop und einer untergeordneten Einheit für Schank- und Speisewirtschaft mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. **1.199 m<sup>2</sup>** im Sondergebiet „Einzelhandel“ i.S. des § 11 Abs. 3 Nr. 3. BauNVO.

*Verkaufsflächen sind:*

*Den Kunden zugängliche Flächen für Präsentation von Waren, Verkaufsregalen u. ä. inkl. der Kassenzonen, Verkehrsflächen wie Gänge, Treppen, Aufzüge etc., Schaufensterbereiche, der Kunden zugänglichen Lager- und Verkaufsflächen im Freien und Flächen für die Kinderbetreuung. Überdachte Freiflächen für den Verkauf, die nicht nur vorübergehend genutzt werden, zählen hierbei zur Hälfte, nicht überdachte zu einem Viertel zur Verkaufsfläche. Die Fläche der untergeordneten Einheit für Schank- und Speisewirtschaft zählt nicht zur Verkaufsfläche.*

- Stellplätze zur Unterbringung für den ruhenden Verkehr des Sondergebietes Einzelhandel.
- Eine Terrassenfläche für die Bewirtung mit max. 30 m<sup>2</sup>, welche räumlich dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb der Backwaren zugeordnet ist.
- Ein dem Verbrauchermarkt zugeordneter Anlieferbereich mit Ladezone und Überdachung im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper des Einzelhandelsbetriebes.
- dem Sondergebiet Einzelhandel funktional verbundene Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO.

#### 1.1.2 Sonstige Nutzungen

Hausmeister- und Betriebsleiterwohnungen sind im Sondergebiet SO nicht zulässig.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

### 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), Höhenlage

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt für das **SO** 7,5 m.

Als unterer Bezugspunkt wird die hergestellte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFOK) festgesetzt. Die Höhe wird gemessen von der EFOK bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika).

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.

Die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFOK) wird im **SO** auf max. 555 m ü. NN festgesetzt.

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

#### 1.3.1 Bauweise

Für das **Sondergebiet** wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine Gebäudelänge von über 50 m, unter Einhaltung des bauordnungsrechtlichen Grenzabstandes.

#### 1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (max. 0,5 m) kann gestattet werden.

#### 1.3.3 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt nach Art 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO 0,25H, jedoch mindestens 3 m.

### 1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Sondergebiet sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen

- die für den Betrieb des Verbrauchermarktes erforderlichen Nebenanlagen, z.B. Gastank, Hauszugänge und Zuwegungen, Einhausungen für Einkaufswägen
- Stellplätze,
- Fluchtwege,
- Zufahrten,
- Fahrradabstellflächen,
- Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter einschließlich deren Einhausungen
- Sichtschutzanlagen

- Lärmschutzanlagen
- Werbeanlagen
- Anlagen zur Regenwasserversickerung und –rückhaltung,

zulässig.

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

### **1.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die genaue Lage der öffentlichen Verkehrsflächen sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Für das **SO** wird ein Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt. Die genau Lage ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

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

### **1.6.1 Dächer**

Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen zulässig.

Im **Sondergebiet** sind folgende Dachneigungen, Wand- und First-/Gebäudehöhen zulässig:

#### Pulldach mit einer Dachneigung bis 15°

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe ( $WH_{max.}$ ) von **6 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe ( $FH_{max.}$ ), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut **7,5 m für ein Pulldach** festgesetzt.

#### Flachdach mit einer Dachneigung bis 5°

Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe [Wandhöhe] ( $GH_{max}$ ), gemessen zwischen der EFOK und dem oberen Dachabschluss (Attika), von **7,5 m** festgesetzt.

Nebenbaukörper können mit anderer Dachneigung als die Hauptbaukörper ausgeführt werden. Technische Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie sind auf den gesamten Dachflächen, auch bis zu den Ortgängen, zulässig. Dabei sind nur liegende und dachneigungsparallele Anlagen zulässig. Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie.

### **1.6.2 Fassaden**

Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände und Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser wasserdicht ausgebildet werden oder so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

Eine grelle, verunstaltende Farbgebung ist nicht zulässig.

Fassadenverkleidungen aus Wellblech u. ä. sind unzulässig. Glänzende, bzw. reflektierende Oberflächen (z.B. Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoff) sowie Glasbausteine sind nicht zugelassen.

### **1.6.3 Werbeanlagen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist maximal 1 Werbepylon zulässig.

Wenn der Werbepylon innerhalb des Sondergebietes errichtet wird, ist eine max. Gesamthöhe von 5,5 m und eine maximalen Breite von 3 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände.

Wenn der Werbepylon innerhalb der privaten Grünfläche errichtet wird, ist eine maximale Breite von 3 m zulässig und darf eine max. Höhe von 5,5 m üNN nicht überschreiten. Der Werbepylon muss einen Mindestabstand von 10 m zum Fahrbahnrand der B11 einhalten.

Es ist max. eine unbeleuchtete Werbetafel mit einer max. Flächengröße von 15 m<sup>2</sup> in einer maximalen Gesamthöhe von 5 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände. Der Standort der Werbetafel ist in der Planzeichnung festgesetzt. Eine geringfügige Verschiebung des Standortes ist zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb des Firstes/Attika zulässig.

Im Geltungsbereich sind Leuchtreklamen mit Blink-, Neon- und Wechsellicht unzulässig.

Fahnenmasten sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen gemäß § 33 Abs. 1 Satz 3 StVO, die die Verkehrsteilnehmer auf der östlich an den Geltungsbereich anschließenden Bundesstraße gefährden, ablenken oder belästigen. Nicht zulässig sind in diesem Zusammenhang die Werbeinhalte Telefonnummern, Internetadressen, Bilder, Preisangaben oder in kurzen Abständen wechselnde Werbeinformationen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Werbeanlagen für die im Geltungsbereich zulässigen Anlagen zulässig.

### **1.6.4 Versorgungsleitungen**

Es sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

### **1.6.5 Einfriedungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen**

Im SO sind Schranken im Zufahrtsbereich zulässig.

Als Einfriedung zulässig ist Maschendrahtzaun ohne Sockel in einer Höhe von max. 1,5 m über hergestelltem Gelände zulässig. Die Zaununterkante muss mind. 15 cm über hergestelltem Gelände liegen.

Eine zwingende Einfriedung wird nicht festgesetzt.

Auffüllungen in einer Höhe von max. 5 m und Abgrabungen in einer Höhe von max. 2,5 m sind zulässig.

Böschungen sind mit einer max. Neigung von 1:1,5 zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 Meter, soweit erforderlich, zulässig. Vor die Stützmauern sind je 2 Gehölzen der Pflanzliste Sträucher je laufenden Meter zu pflanzen.

## **1.7 Grünordnerische Festsetzungen**

### **1.7.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz**

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

### **1.7.2 Beleuchtung, Maßnahmen zum Schutz des Schutzgutes Tiere (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Außenbeleuchtung des Gebäudes und der Stellplatzflächen, sowie der Werbeanlagen wird begrenzt auf jeweils 1 Stunde vor und nach den gesetzlich zulässigen Ladenöffnungszeiten.

### **1.7.3 Private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen sind Anlagen zum Auffangen, Versickern und Ableiten von Niederschlagswasser zulässig.

Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung sind auf der Grünfläche gem. § 14 BauNVO zulässig.

Rückhaltebecken sind in Erdbauweise zu erstellen, versiegelte Anlagenteile zur Vorbehandlung und überirdische Bauteile oder Nebengebäude sind nur in einem absolut notwendigen Umfang zulässig.

Es ist autochthones Pflanzmaterial und Saatgut zu verwenden.

Die Fläche ist als Extensivwiese zu entwickeln und dauerhaft durch Pflegemahd zu erhalten.

### **1.7.4 Pflanzbindung (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Strauchpflanzung zwischen Stellplatzflächen und der privaten Grünfläche sind entlang der gesamten festgesetzten Länge eine mind. 2-reihige Strauchpflanzung gem. Pflanzliste Sträucher zu pflanzen. Pflanzabstand 1 x 1,5 m.

### **1.7.5 Mindestbegrünung, nicht überbaute Flächen**

Im Sondergebiet sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und zu unterhalten.

Die privaten Freiflächen sind, soweit sie nicht für betrieblich notwendig befestigte Flächen benötigt werden, zu begrünen.

Festgesetzte Bepflanzungen dürfen durch bauliche Anlagen nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden.

Pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mind. ein Baum oder 5 Sträucher als Gruppe gem. nachfolgender Pflanzenlisten zu pflanzen. Flächen mit festgesetzten Pflanzbindungen (aus Stellplätzen oder Planzeichnung) können hierauf angerechnet werden.

Pro 10 oberirdischer PKW-Stellplätze ist im Sondergebiet ein Laubbaum 1. Wuchsordnung auf den oder am Rand der Stellplatzflächen gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen

und zu unterhalten. Die planlich festgesetzten, zu pflanzenden Bäume können darauf angeordnet werden.

Die „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in aktueller Fassung sind für die Pflanzung der Laubbäume im Bereich der Stellplätze verbindlich einzuhalten, insbesondere in Bezug auf den durchwurzelbaren Raum.

### 1.7.6 Pflanzliste

#### **Pflanzenliste Hochstamm-bäume im Bereich des Sondergebietes:**

(Mindestqualität 3xv, mit Drahtballierung, Stammumfang 16/18 cm)

<i>Craetaegus laevigata</i> und <i>lavalleyi</i> in Sorten	–	Weißdorn
<i>Corylus colurna</i>		Baum-Hasel
<i>Gleditsia triacanthos</i>		Gleditschie
<i>Platanus x hispanica</i>	–	Platane
<i>Robinia pseudoacacia</i>	–	Robinie
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	–	Mehlbeere

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

#### **Pflanzenliste Hochstamm-bäume im Bereich der privaten Grünfläche:**

(Mindestqualität 3xv, mit Drahtballierung, Stammumfang 16/18 cm)

<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarz-Erle
<i>Acer platanoides</i>	–	Spitz-Ahorn, in Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	–	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche, in Sorten
<i>Prunus avium</i>	–	Vogel-Kirsche, in Sorten
<i>Salix caprea</i>	-	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	–	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	–	Winter-Linde, in Sorten

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

#### **Pflanzenliste Sträucher:**

Mindest-Pflanzqualität der Sträucher: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe.

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Evonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

*Viburnum opulus*

Wasser-Schneeball

Weitere Arten können von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

### **1.7.7 Beleuchtung**

Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

### **1.7.8 Sonstige grünordnerische Festsetzungen**

#### **Allgemeines**

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.

#### **Pflanzbarkeit von Gehölzen**

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. 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 ist der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

#### **Fremdländische Gehölze**

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2,5 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.



## 2. Textliche Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

### 2.1 Sonstige Hinweise

#### Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Eine Rodung der Gehölze zur Baufeldräumung nur von 01. Oktober bis Ende Februar zulässig. Eine Befreiung kann auf Antrag gewährt werden.

#### Baumbestand Fl.-Nr. 259/1 nördlich des Geltungsbereiches

Bei Bauarbeiten im Geltungsbereich sind ggf. geeignete Maßnahmen zum dauerhaften Erhalt der benachbarten Baumhecke zu treffen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Natur- schutzbehörde abzustimmen.

#### Kreisstraße REG 14

Die Anfahrtsicht beim Einfahren in die REG 14 beträgt 70 m. Das Anfahrtsichtfeld von 3 m / 170 m ist von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten. Das derzeit vorhandene Sichtfeld ist zu überprüfen, ggf. entsprechend herzustellen, dauerhaft zu sichern und im Bebauungsplan dazustellen.

#### Bundesstraße B 11

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf eine Neupflanzung von hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 8 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße zu verzichten. Der Sicherheitsraum gem. RAS-Q ist von Baumkronen freizuhalten.

Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche auf Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir als Straßenbaulastträger der Bundesstraße bzw. als Vertreter des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde Gotteszell oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem o. g. SO-Gebiet gestellt werden, ablehnen.

Werbeanlagen, die auf die Bundesstraße/Kreisstraße ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 11 oder der REG 14 beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

Eine eventuelle Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 11 und der REG 14 nicht beeinträchtigen.

Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundes- und Kreisstraße durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Innenbereich des SO-Gebietes nicht geblendet oder irritiert werden. Dies gilt auch für eventuelle Spiegelungen und Reflektionen von ggf. geplanten Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen

Eventuellen Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen der Bundes- und Kreisstraße wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Pkw-Stellplätzen darf zudem den Entwässerungseinrichtungen der Bundes- und Kreisstraße nicht zugeleitet werden, sofern mit dem Staatlichen Bauamt nicht anderweitig vereinbart.

Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße bzw. mit Auswirkungen auf die vom Staatlichen Bauamt zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.

#### Lichtemissionen:

- Die Vorgaben zur Vermeidung von Lichtemissionen im Art. 15 des Bayerische Immissionschutzgesetz (BayImSchG), welches durch das Begleitgesetz „Gesamtgesellschaftliches Artenschutzgesetz-Versöhnungsgesetz“ vom 24.07.2019 am Gesetz des Volksbegehrens "Artenvielfalt und Naturschönheit in Bayern - Rettet die Bienen!", geändert wurde, sind zu beachten.
  - Jeder Leuchtkörper lockt Insekten an. Weitgehende Vermeidung von Licht (insbesondere in Gewässernähe und Grünbereichen) ist daher die umweltfreundlichste Lösung. Bei jedem Leuchtkörper ist zu prüfen, ob auf ihn verzichtet werden kann.
  - Es sollten immer die Leuchtkörper mit der vor Ort geringstmöglichen Helligkeit verwendet werden. Denn mit der Helligkeit steigt die Sichtbarkeit und Anlockwirkung eines Leuchtkörpers.
  - Der Betrieb der Lampen ist auf die unbedingt erforderlichen Zeiten zu begrenzen. Bei vorhandener Beleuchtung ist zu prüfen, ob eine Abschaltung z.B. in der zweiten Nachthälfte möglich ist (z. B. bei Anstrahlung von Gebäuden), insbesondere im Sommerhalbjahr (Flugaktivität der Insekten).
  - Wenn Beleuchtung in der Nähe durchgrünter Bereiche erforderlich ist, dann sollte nach Möglichkeit gelbliches Licht der Vorrang gegeben werden. Dieses hat eine weniger starke Anlockwirkung für Insekten. Wenn weißes Licht erforderlich ist, sollte warm-weißes LED-Licht verwendet werden.
- Dieses lockt vergleichsweise wenige Insekten an. Im Umfeld o.g. Grünbereiche und Gewässer sind Quecksilberdampf- oder Halogen-Metall dampflampen nicht zu verwenden; deren blauer Lichtanteil führt zu einer starken Anlockung von Insekten.
- Leuchtkörper sollten immer möglichst niedrig angebracht werden. Dies verringert die Sichtbarkeit über größere Distanzen.
  - Leuchtkörper sind so abzuschirmen, dass möglichst keine Abstrahlung horizontal oder gar nach oben erfolgt. Dies verringert die Sichtbarkeit des Lampenkörpers.
  - Es sind gekapselt gefertigte Lampenkörper zu verwenden, so dass keine Insekten in sie eindringen können.
  - Beleuchtung in Verbindung mit größeren Glasflächen ist wegen der sehr hohen Gefahr des Vogelanfluges sehr kritisch zu prüfen.

#### Niederschlagswasser

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadloße Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- /umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

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

Die Sickerfähigkeit des Untergrundes wird im Vorfeld der Bebauung durch eine Baugrunduntersuchung geprüft.

### Starkniederschläge, Grund- und Schichtwasser

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird die Festlegung der Höhe der Bebauung bzw. der Unterkante von Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante empfohlen. Mit Schichtenwasser ist laut Geotechnischem Bericht (Anlage E) zu rechnen. Auf die Anzeigepflicht gem. § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

### Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Dem Planverfasser sind weder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen noch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das zuständige Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen. Der ggf. ausgehobene belastete Erdaushub ist z.B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung / Entsorgung zwischenzulagern.

### Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen.

Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 Kapitel 7 zur Anwendung empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden konnte, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden

### Brandschutz

Die Abstimmung von Feuerlöschhydranten mit dem Wasserzweckverband erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Eine Entnahme von Löschwasser mit einer Menge von 48 m<sup>3</sup>/h aus dem Trinkwassernetz ist für 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m sicherzustellen.

### Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zugesichert. Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben. Bei den Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

### Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung

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

Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

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

### Stellungnahme Bayernwerk:

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. 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 wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind voranlegen.

### Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Gotteszell zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG), mit Stand 2019 digital erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen. Es können sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben. Hierfür kann seitens der Gemeinde keine Gewähr übernommen werden.

Bei der digital erstellten Planung ist zu beachten, dass eine Urkunde in Papierform existiert. Eine Datei oder Kopie genügt bei den nachfolgenden Planungsebenen der Nachweisfunktion nicht.