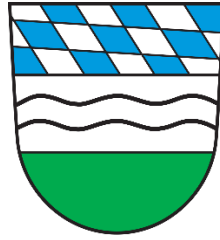


STADT FURTH IM WALD

LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ



BEBAUUNGSPLAN

AUFELDER GEWERBE-, MISCH- UND SONDERGEBIET

PRÄAMBEL
PLANLICHE FESTSETZUNGEN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
HINWEISE



PH2 ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
LEMINGER STR. 11 – 93458 ESCHLKAM

INHALT

| | |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| PRÄAMBEL | 4 |
| I. PLANZEICHNUNG M. 1:1000 | 5 |
| II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN | 5 |
| 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG | 5 |
| 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | 5 |
| 3 BAUWEISE / BAUGRENZEN | 7 |
| 4 VERKEHRSFLÄCHEN | 7 |
| 5 FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN | 7 |
| 6 SONSTIGE PLANZEICHEN | 8 |
| 7 GRÜNFLÄCHEN | 8 |
| 8 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE | 8 |
| 9 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT | 9 |
| 10 HINWEISE / KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN | 9 |
| III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN | 11 |
| 1 FESTSETZUNGEN | 11 |
| 2 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN | 12 |
| 3 STELLPLÄTZE / GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN | 13 |
| 4 WASSERWIRTSCHAFT | 13 |
| 5 IMMISSIONSSCHUTZ | 14 |
| 6 LÄRMSCHUTZ | 16 |
| 7 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN | 16 |
| IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / GRÜNORDNUNG | 17 |
| 1 UMSETZUNG / PFLANZQUALITÄTEN / MINDESTGRÖßEN | 17 |
| 2 ZU VERWENDEnde GEHÖLZE | 17 |
| 3 LAGE VON VER- UND ENTSORGENSLEITUNGEN | 19 |
| 4 PFLANZEN- BEHANDLUNGSMITTEL | 19 |
| V. BAURECHTLICHE AUSGLEICHSMaßNAHME | 19 |
| VI. HINWEISE | 19 |
| 1 SICHERSTELLUNG DES PFLANZENRAUMES | 19 |
| 2 GRENZABSTÄNDE | 19 |
| 3 BODENDENKMÄLER | 20 |

| | | |
|--------------------------------|------------------------------------------|-----------|
| 4 | AUSHUBMATERIAL / ALTLASTEN | 20 |
| 5 | SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BAUGB | 20 |
| 6 | SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT | 20 |
| 7 | SOLARENERGIE | 20 |
| 8 | ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT | 21 |
| 9 | SICHTDREIECKE | 21 |
| 10 | HANG-, SCHICHTEN- UND GRUNDWASSER | 21 |
| 11 | BRANDSCHUTZ | 21 |
| 12 | KONTINGENTIERUNG | 23 |
| 13 | IMMISSIONSSCHUTZ | 23 |
| VII. VERFAHRENSVERMERKE | | 24 |

PRÄAMBEL

Der Stadtrat Furth im Wald hat in seiner Sitzung vom _____ auf Grund

- / der §§ 2 Abs. 1, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
- / des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S.588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist,
- / des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-l), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist,
- / der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und
- / der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

die Aufstellung des Bebauungsplanes "Aufelder Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet" als Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung M. 1:1000 in der Fassung vom _____ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Aufelder Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet,“ besteht aus:

- / Planzeichnung M. 1:1000 mit zeichnerischem Teil vom _____ und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- / Begründung mit Umweltbericht vom _____

§3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.




Furth im Wald, den _____

Bauer, Sandro, 1. Bürgermeister

I. PLANZEICHNUNG M. 1:1000

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1  Gewerbegebiet (§8 BauNVO) mit Einschränkung des flächenbezogenen Schallschutzpegels
 Tankstellen (§8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sind unzulässig.
 Ausnahmen gemäß §8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und nach §8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.
- 1.2  Mischgebiet (§6 BauNVO)
 Gartenbaubetriebe (§6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) sind unzulässig.
- 1.3  Sonstiges Sondergebiet „Rettungszentrum“ (§11 BauNVO)
 Zulässig sind nur Gebäude, Anlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Hofflächen und Zuwegungen, die dem Zweck „Feuerwehrwesen“ und „Rettungsdienst“ dienen.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §16, §19, §20 BauNVO

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß – Mindestwerte werden nicht festgelegt.

Nutzungsschablone GE

| | |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung mit Nummer | maximale Wand-/ Firsthöhe |
| Bauweise | Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche |
| L(EK) T = Tagwert (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) | L(EK) N = Nachtwert (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) |

Bereich GE.1

| | |
|--------------------|--------------------|
| GE.1 | WH / FH: 10,00 m |
| a | 0,8 |
| L(EK) T = 60 dB(A) | L(EK) N = 48 dB(A) |

Bereich GE.2

| | |
|--------------------|--------------------|
| GE.2 | WH / FH: 9,50 m |
| a | 0,8 |
| L(EK) T = 64 dB(A) | L(EK) N = 48 dB(A) |

Bereich GE.3

| | |
|--------------------|--------------------|
| GE.3 | WH / FH: 9,50 m |
| a | 0,8 |
| L(EK) T = 64 dB(A) | L(EK) N = 49 dB(A) |

Bereich GE.4

| | |
|--------------------|--------------------|
| GE.4 | WH / FH: 9,50 m |
| a | 0,8 |
| L(EK) T = 60 dB(A) | L(EK) N = 45 dB(A) |

Bereich GE.5

| | |
|--------------------|--------------------|
| GE.5 | WH / FH: 9,50 m |
| a | 0,8 |
| L(EK) T = 58 dB(A) | L(EK) N = 43 dB(A) |

Nutzungsschablone MI

| | |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung mit Nummer | maximale Wand-/ Firsthöhe |
| Bauweise | Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche |

Bereich MI

| | |
|----|-----------------|
| MI | WH / FH: 9,00 m |
| a | 0,6 |

Nutzungsschablone SO

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung mit Nummer | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Geschosse zur Grundstücksfläche |
| Bauweise | |

Bereich SO

| | |
|-----|-----|
| SO | II |
| 0,8 | 1,2 |
| a | |

3 BAUWEISE / BAUGRENZEN

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Bebauungsplan enthaltenen Baugrenzen festgesetzt.

3.1 a abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)
/ mit Grenzabstand wie offene Bauweise
/ maximale Baukörperlänge bis 65 m


3.2  Baulinie

3.3  Baugrenze


4 VERKEHRSFLÄCHEN

§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB


4.1  Straßenverkehrsfläche

4.2  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

4.3  hier: öffentliche Parkfläche

4.4  hier: private Verkehrsfläche

4.5 Fuß- und Radweg hier: Fuß- und Radweg

4.6  Anbauverbot
hier: 20 m Abstand zur Bundesstraße 20






4.7  Straßenbegrenzungslinie

5 FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN




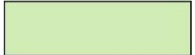

§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

 Zweckbestimmung: Elektrizität

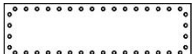
6 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 6.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: unterschiedliche Lärmpegelbereiche
- 6.3  festgesetzter Höhenbezugspunkt mit zugehöriger Fläche
- 6.4  Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
hier: Fassade (ungefähre Lage), an der gem. Schallschutzgutachten Schutzvorkehrung getroffen werden müssen sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden.
- 6.5  Fassade (ungefähre Lage), an der gem. Schallschutzgutachten Schutzvorkehrung getroffen werden müssen sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden.

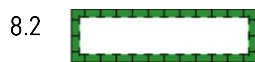
7 GRÜNFLÄCHEN

- 7.1  zu erhaltende Einzelbäume
- 7.2  zu pflanzende Einzelbäume
- 7.3  zu pflanzender Obstbaum, Halbstamm oder Hochstamm oder Nussbaum, Stammumfang mind. 10-12 cm
- 7.4  private Grünflächen
- 7.5  öffentliche Grünflächen

8 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

- 8.1  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- E1** Aufbau eines ca. 3,0 m breiten Grünstreifens, Pflanzung einer 2 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern auf der gesamten Länge.
Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste unter IV. Textliche Festsetzungen / Grünordnung, Punkt 6
- E2** Aufbau eines ca. 5,0 m breiten Grünstreifens, Pflanzung einer 3-5 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (85%) und Bäumen I. und II. Ordnung (15%) auf der gesamten Länge.
Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste unter IV. Textliche Festsetzungen / Grünordnung, Punkt 6
- E3** Aufbau eines ca. 5,0 m breiten Grünstreifens, Pflanzung einer 3 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern auf 50% der Gesamtlänge.
Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste unter IV. Textliche Festsetzungen / Grünordnung, Punkt 6



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses

10 HINWEISE / KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN



Flurstücksgrenzen



Flurstücksnummer



Höhenlinien Bestand



bestehende Bebauung



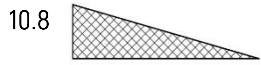
bestehende Kapelle



Straße mit Namensbezeichnung



redaktionelle Darstellung der möglichen Straßenaufteilung



Sichtdreiecke



Bemaßung in m



Schnittlinie



Regenrückhaltebecken mit Größenangabe



Nachrichtliche Darstellung des angrenzenden Bebauungsplans „Wohngebiet Aufelder“

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- | | | |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | FESTSETZUNGEN | §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| 1.1 | BEREICHE GEWERBE- UND MISCHGEBIET | Die Festsetzungen der Punkte 1.1.1 und 1.1.2 gelten für die Bereiche mit der baulichen Nutzung Gewerbegebiet oder Mischgebiet. |
| 1.1.1 | WANDHÖHE | <p>Die Wandhöhe ist nach Art. 6 Abs. 4 BayBO zu bestimmen.</p> <p>Als Bezugshöhe für die Festsetzungen der Wand- und Firshöhen gelten die festgesetzten Höhenbezugsunkte. Als Beschränkung der Wandhöhe für alle Gebäude gilt das Maß von dem festgesetzten Höhenbezugsunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.</p> <p>Technisch bedingte Aufbauten (wie z. B. Kamine, Lüftungsanlagen, Absturzsicherungen usw.) dürfen die festgesetzte Wandhöhe überschreiten. Die Größe dieser Anlage wird auf maximal 10% der Dachfläche begrenzt.</p> |
| 1.1.2 | HÖHENBEZUGSPUNKT | <p>Der Höhenbezugsunkt ist auf die im Bebauungsplan angegebene Fläche zu beziehen.</p> <p>(vgl. Planliche Festsetzungen Schnitte A-A, B-B und C-C)</p> |
| 1.2 | BEREICH SONDERGEBIET | Die Festsetzungen der Punkte 1.2.1 und 1.2.2 gelten für den Bereich mit der baulichen Nutzung Sondergebiet. |
| 1.2.1 | WANDHÖHE | Die Wandhöhe ist zu messen ab der unveränderten, natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. |
| 1.2.2 | HÖHE BAULICHER ANLAGEN | Die maximale Wandhöhe von unverändertem, natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt Wand – Außenkante Dachhaut darf maximal 9 m betragen. Für den Schlauchturm der Freiwilligen Feuerwehr ist eine Höhe bis zu 16 m zulässig. |
| 1.3 | ABSTANDSFLÄCHEN | Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO in der jeweiligen Fassung. |
| 1.4 | AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN | <p>Art. 81 BayBO</p> <p>Bodenmodellierungen des Geländes sind zulässig. Die Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen erfolgen. Die Böschungen dürfen nicht steiler als 1 : 2 geneigt sein.</p> <p>Die maximale Höhe der Böschungen darf nicht mehr als 2,0 m, ausgehend vom natürlichen Gelände, betragen.</p> |

Die randlichen Böschungen in Übergang zur freien Landschaft und angrenzenden Grundstücken sind mindestens 0,5 m von der Grenze abzurücken.

- 1.5 STÜTZMAUERN
Zur Terrassierung / Modellierung des Geländes sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m erlaubt. Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer.
Stützmauern sind in einem Abstand von mindestens 1,5 m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten.
In den Grünflächen E1, E2 und E3 sowie entlang der Erschließungsstraße sind Stützmauern unzulässig.
- 1.6 NEBENANLAGEN
Verfahrensfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Nur Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 2 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO
- 2.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG
Flachdächer
Geneigte Dächer:
- Satteldach, First parallel zur längeren Gebäudeseite
- Pulldach
Dachneigung Pulldach min. 5° bis max. 20°
Dachneigung Satteldach min. 5° bis max. 20°
- 2.2 DACHDECKUNG
Zugelassen sind alle harten Bedachungen sowie Dachbegrünungen.
Sofern zur Dachdeckung Metalle verwendet werden, sind diese nichtspiegelnd, mindestens jedoch diffus reflektierend auszuführen. Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen.
- 2.3 FASSADENGESTALTUNG
Die Fassadengestaltung hat in gedeckter Farbe zu erfolgen.
Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.
- 2.4 SONNENENERGIEANLAGEN UND SONNENKOLLELTOREN
Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern und an den Fassaden sind zulässig. Sie sind nicht spiegelnd und nicht reflektierend auszuführen.
- 2.5 WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind an einer Gebäudefront auf eine gemeinsame Fläche von 10 m² zu beschränken. Sie dürfen nicht über Traufhöhe und nicht auf der Dachfläche angebracht werden.

- Sich bewegende Werbeanlagen, Blink- oder Wechselbeleuchtung, Lauf- oder Kletterschriften sind nicht zulässig. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben unzulässig.
- 2.6 EINFRIEDUNG
- Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00 m über Oberkante fertiges Gelände nicht überschreiten.
- Es sind ausschließlich Punktfundamente erlaubt. Zwischen Oberkante fertiges Gelände und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.
- Ohne Punktfundamente und ohne Abstand zwischen Oberkante fertigem Gelände und Zaununterkante sind Einfriedungen zulässig, wenn sie direkt auf Stützmauern errichtet werden.
- Zulässig sind Industriezäune und Maschendrahtzäune.
- 3 STELLPLÄTZE / GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN**
- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; Stellplatzsatzung Furth im Wald
- 3.1 STELLPLÄTZE
- Es sind auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze herzustellen. Bei Stellplätzen ist die Versiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Art der Befestigung ist so zu gestalten, dass sie weitestgehend wasserdurchlässig ist (z.B. Granitgroßsteinpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Schotterrasen, Drainagepflaster).
- 3.2 VERSIEGELUNG
- Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigenden Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.
- Es ist die größtmögliche Versickerung anzustreben.
- Das Asphaltieren von Verkehrsflächen und Fahrgassen ist zulässig.
- 3.3 GRUNDSTÜCKSZUFAHRT
- Es sind maximal zwei Grundstückszufahrten pro Bauparzelle erlaubt.
- 4 WASSERWIRTSCHAFT**
- § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Die Abwasserbeseitigung im gesamten Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem.
- 4.1 SCHMUTZWASSER
- Das anfallende Schmutzwasser (soziale Abwasser) des Gewerbegebiets und des Mischgebiets ist mittels Anschluss an einen bestehenden Schmutzwasserschacht im Hoferauer Weg in das städtische Kanalnetz einzuleiten.
- Das anfallende Schmutzwasser (soziale Abwasser) des Sondergebiets ist mittels Anschluss an einen bestehenden Schmutzwasserschacht im Siedler Weg in das städtische Kanalnetz einzuleiten.

4.2 NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser des Sondergebiets sowie der entsprechenden Flächen des öffentlichen Straßenraums in dem Bereich ist dem bestehenden Regenwasserkanal in der Eschlkamer Straße zuzuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke und das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen im Gewerbe- und Mischgebiet ist einem Regenwasserkanal zuzuführen und in den bestehenden Vorfluter (Rappendorfer Bach) einzuleiten. Das Niederschlagswasser ist in gedrosselter Menge anzugeben um den Vorfluter vor Gewässerstress zu schützen.

Für die Realisierung der Drosselmenge ist ein Regenrückhaltebecken als offenes Erdbecken anzulegen und die Drosselmenge über eine hydraulische Abflussregelung zu regulieren.

Zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist vor Baubeginn ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis nach § 15 WHG beim Landratsamt Cham zu stellen. Durch die Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke bestehen (Art. 63 BayWG).

5 IMMISSIONSSCHUTZ

Es werden folgende Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt:

5.1 LÄRMKONTINGENTE LEK

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

LÄRMKONTINGENTE LEK

| Teilfläche | Tag | Nacht |
|------------|-------|-------|
| TF 1 | 60 dB | 48 dB |
| TF 2 | 60 dB | 48 dB |
| TF 3 | 64 dB | 48 dB |
| TF 4 | 64 dB | 48 dB |
| TF 5 | 64 dB | 49 dB |
| TF 6 | 60 dB | 45 dB |
| TF 7 | 58 dB | 43 dB |
| TF 8 | 58 dB | 43 dB |

Die Berechnungen für das „Sondergebiet“ haben ergeben, dass die Grenzwerte nach TA Lärm 98 an den nächstgelegenen und maßgeblichen Immissionsorten bei Normal- und Großeinsätzen tags und nachts eingehalten werden können.

5.2 ZUSATZKONTINGENTE

Für die in der Abbildung 1 dargestellten Richtungssektoren A und E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

ZUSATZSKONTINGENTE

| Sektor | Tag | Nacht |
|--------|-----|-------|
| A | 0 | 0 |
| B | 6 | 10 |
| C | 6 | 7 |
| D | 4 | 2 |

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

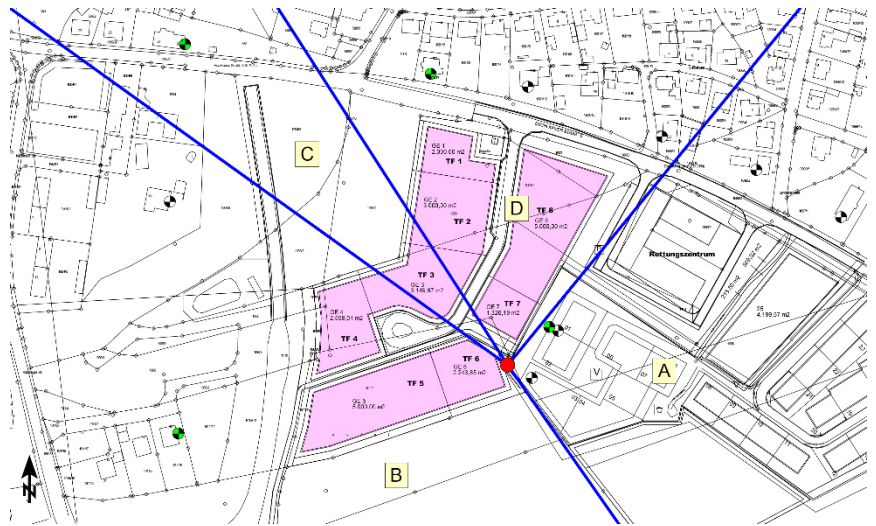


Abbildung 1 / Richtungssektoren / vgl. Schalltechnische Untersuchung, Anhang Seite 5

5.3 NACHWEIS
GEM. TA LÄRM

Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von anzusiedelnden Betrieben nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

5.4 IMMISSIONSRICHTWERTE
GEM. TA LÄRM

Unabhängig von den festgesetzten Geräuschkontingenten der einzelnen Teilflächen sind von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans an den Grundstücksgrenzen zum nächstgelegenen Immissionsort des Nachbargrundstücks die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete einzuhalten.

6 LÄRMSCHUTZ

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der Orientierungswert für die Nacht nach DIN 18005 überschritten. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

- (1) Im MI-Gebiet sind im westlichen Nutzungsbereich die Fassadenseite West und im nördlichen Nutzungsbereich die Fassadenseite Nord nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Im GE-Gebiet ist die Fassadenseite West dem Lärmpegelbereich VI zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

| Parzelle / Teilfläche | Fassade | Lärmpegel- bereich | Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. R'w, ges | | |
|--------------------------------|---------|-----------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| | | | für Betten- räume | für Wohn- nutzung | für Büro- nutzung |
| MI | West | III | 40 | 35 | 30 |
| MI | Nord | III | 40 | 35 | 30 |
| GE.3 GE.4 (Teil- fläche) | West | VI | speziell nach örtlichen Anforderungen festzulegen | 50 | 45 |

- (2) Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
- (3) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen.
- (4) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- (5) Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster belüftet, wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt.
- (6) Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.
- (7) Im GE werden auf den Parzellen 4 und 5 Betriebsleiterwohnungen mit Ausrichtung von Aufenthalts- und Ruheräumen nach Westen ausgeschlossen.

**7 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ
VOR SCHÄDLICHEN
UMWELTAUSWIRKUNGEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Es sind nur warmweiße LED-Leuchten mit wenig Blauanteil und

max. 3.000 Grad Kelvin zulässig. Die Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / GRÜNORDNUNG

1 UMSETZUNG / PFLANZQUALITÄTEN / MINDESTGRÖßEN

Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Gebäude fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für den festgesetzten Pflanzstreifen wird die Verwendung der in Punkt 2 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. Dazu sind je angefangene 30m² ein Laubbaum und je angefangene 2m² ein Strauch zu pflanzen. Für frei wachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 2,0 m².

Entlang der Eschkamer Straße sind großkronige Laubbäume in einem Abstand von maximal 15 m zu pflanzen. Es wird die Verwendung der in Punkt 2.1 ausgewiesenen Gehölze I. Ordnung festgesetzt.

Die KFZ-Stellflächen im Sondergebiet sind mit großkronigen Bäumen zu überstellen, sodass mindestens nach je 5 Stellplätzen ein Baum zum Stehen kommt. Es wird die Verwendung der in Punkt 2 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.

Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 2.4 beschriebenen Arten.

Pflanzqualitäten:

| | |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Bäume I. Ordnung | min. Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm oder v. Heister, 200 – 250 cm |
| Bäume II. Ordnung | min. Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm oder v. Heister, 150 – 200 cm |
| Sträucher | verpflanzter Strauch, min. 3 - 5 Triebe, 60 – 100 cm |

2 ZU VERWENDEnde GEHÖLZE § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1 AUSWAHLLISTE BÄUME I. ORDNUNG

| | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

| | | |
|---------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| | <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommer-Linde |
| | <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |
| 2.2 AUSWAHLLISTE BÄUME II. ORDNUNG | <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| | <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| | <i>Crataegus carrierei</i> | Apfel-Dorn |
| | <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche, auch in Sorten |
| | <i>Prunus padus</i> | Traubenkirsche |
| | <i>Pyrus communis</i> | Holzbirne |
| | <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |

alle Obst- und Nussbäume (Pflanzqualität: Hochstamm)

Obstbäume als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten,
Wallnuss als Sämling

| | | |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------|
| 2.3 AUSWAHLLISTE HEIMISCHE STRÄUCHER | <i>Corylus avellana</i> | Hasel |
| | <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| | <i>Salix caprea</i> | Kätzchen-Weide |
| | <i>Cornus sanguinea</i> | Hartriegel |
| | <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| | <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirschen |
| | <i>Lonicera nigra</i> | Schwarze Heckenkirsche |
| | <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| | <i>Rhamnus frangula</i> | Faulbaum |
| | <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |
| | <i>Rosa rubiginosa</i> | Wein-Rose |
| | <i>Salix aurita, cinerea, fragilis, purpurea, triandra</i> | Weiden |
| | <i>Sambucus racemo-sa</i> | Traubenholunder |
| | <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball |
| | <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schnellball |

| | |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.4 UNZULÄSSIGE PFLANZARTEN | Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden. |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- 3 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**
- Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas, etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzungen und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
- Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.
- Bei Pflanzungen im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt.
- Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 4 PFLANZEN-BEHANDLUNGSMITTEL**
- Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammenstellung nicht zulässig.

V. BAURECHTLICHE AUSGLEICHSMABNAHME

Es gelten die textlichen Erläuterungen zur baurechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung Teil 2 Umweltbericht, Punkt 2.3.2 Ausgleich.

Die ermittelte Ausgleichsfläche beträgt 1,26 ha.

Als Ausgleichsfläche stehen eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nummer 1906 sowie eine Teilflächen des Grundstücks mit der Flur Nummer 1906/1 zur Verfügung.

VI. HINWEISE

- 1 SICHERSTELLUNG DES PFLANZENRAUMES**
- | | |
|-------------|-------------------------------|
| Großbäume: | Baumgruben 200 x 200 x 100 cm |
| Kleinbäume: | Baumgruben 150 x 150 x 80 cm |
| Gehölze: | Auftrag Oberboden 20 - 40 cm |
| Rasen: | Auftrag Oberboden 10 -20 cm |
- 2 GRENZABSTÄNDE**
- Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
- Zu Nachbargrundstücken
- / 2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
 - / 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Zu landwirtschaftlichen Grundstücken

- / 4,0 m bei Einzelbäumen und Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe, sofern die landwirtschaftliche Nutzung durch die Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt wird (Art. 48 AGBGB)
- / 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
- / Ausgenommen von diesen Grenzabständen sind Stein- und Kernobstbäume sowie Bäume, die sich in einem Hausgarten oder Hofraum befinden.

Das Überhängen von Ästen auf landwirtschaftliche Grundstücke ist durch die ordnungsgemäße Pflege und das Zurückschneiden der Hecken zu vermeiden

- 3 BODENDENKMÄLER** Auf dem Gelände des Baugebiets sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten.
- 4 AUSHUBMATERIAL /
ALTLASTEN** Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.
- Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen
- 5 SCHUTZ DES MUTTERBODENS
NACH § 202 BAUGB** Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern. Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.
- 6 SCHUTZ DER HEIMISCHEN
INSEKTENWELT** Die Beleuchtung des geplanten Gewerbegebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.
- 7 SOLARENERGIE** Die Nutzung von Solarenergie wird ausdrücklich empfohlen. Dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

- 8 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT**
- Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.
- Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls eine entsprechende Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten notwendig macht.
- 9 SICHTDREIECKE**
- Sichtdreiecke sind von jeder Bepflanzung, Bebauung und sonstigen Ablagerungen über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Hierzu zählen u.a. Wälle, Zäune aller Art, Stapel, Haufen, Stellplätze und sonstige Gegenstände. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Bäume sind bis 3 m über Straßenoberkante auszuasten.
- 10 HANG-, SCHICHTEN- UND GRUNDWASSER**
- Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (Lichtschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren, bodentiefe Fenster, etc.) von baulichen Anlagen auf die Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.
- Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
- Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen ist zu beachten.
- 11 BRANDSCHUTZ**
- Hinsichtlich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten. Insgesamt gesehen sind der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen durch die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen sicherzustellen. Weiterhin sind entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall anzulegen. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden. Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:
- / Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr
 - / Sicherstellung der Rettungswege
 - / Einhaltung von Hilfsfristen
 - / Ausreichende Löschwasserversorgung. Kann der erforderliche Wasserbedarf über das Hydrantennetz nicht abgedeckt werden, sind durch den Grundstückseigentümer entsprechende Löschwasserrückhalte vorzusehen.
 - / Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen

- / Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- / Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind entsprechend der geplanten Anlagen im Hinblick auf den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) sicherzustellen und mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen:

- (1) Das Hydrantennetz ist nach Merkblatt Nr. 1.9 - 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 vom Juli 1978 - auszubauen. Ggf. ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Kann der erforderliche Wasserbedarf über das Hydrantennetz nicht abgedeckt werden, sind entsprechende Löschwasserrückhalte vorzusehen.
- (2) In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen. Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr (z.B. durch Aufstellung weiterer Sirenen) ergänzt werden muss.
- (3) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss ins- besondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL 23-12 ein Durchmesser von mindestens 21 m erforderlich, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.
- (4) Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 06.02.81, Nr. II B 10 - 9130 - 388 (MAB1. Nr. 4/81; S. 90) zu beachten.
- (5) Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

- (6) Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).
- (7) Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- oder Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die auf Grund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

12 KONTINGENTIERUNG

Die maßgeblichen und relevanten Immissionsorte im Wirkungsbereich der Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden gemäß schalltechnischer Untersuchung (GEO.VER.S.UM) bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt. Es wurden Geräuschkontingente für die Teilflächen TF 1 bis 8 festgesetzt.

Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.

- / Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- / Technische Anlagen und Aggregate sollten im westlichen Bereich von Gebäuden situiert und nach Westen bzw. Südwesten ausgerichtet werden.
- / Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.

13 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet ist Lärmeinwirkungen der westlich vorbeiführenden Bundesstraße B 20, der im Südosten vorbeiführenden Staatsstraße St 2154 und der nördlich vorbeiführenden Kreisstraße CHA 4 Eschkamer Straße sowie Lärmeinwirkungen durch die Feuerwache ausgesetzt.

Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 treten in der Nacht an der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze im MI-Gebiet auf. Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der 16. BImSchV treten nachts an der westlichen Geltungsbereichsgrenze auf.

Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

VII. VERFAHRENSVERMERKE

1 /

2 /

3 /

4 /

5 /

6 /

7 /

8 /