

Bebauungsplan

1. Änderung der Stadt Teublitz

Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz Süd-Ost

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Teublitz folgende

S A T Z U N G

<p>Die bisher gültigen Festsetzungen (ausgenommen §§ 1, 2 und 11) wurden nicht verändert.</p>

A Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich)

Inhaltsverzeichnis

- §1 Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
- §2 Geltungsbereich
- §3 Art der Baulichen und sonstigen Nutzung
- §4 Maß der baulichen Nutzung
- §5 Bauweise
- §6 Freileitungen
- §7 Gestaltung der baulichen Anlagen
- §8 Einfriedungen
- §9 Werbeanlagen
- §10 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
- §11 Schallschutz
- §12 Brandschutz
- §13 Entwässerung
- §14 Abgrabungen und Aufschüttungen
- §15 Stellplätze
- §16 Altlasten

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

§ 1 Bebauungsplan

Die Planzeichnung vom in der Fassung vom 19.05.2022 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 19.05.2022 festgesetzt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in ein Gewerbe- bzw. in ein Sondergebiet im Sinne von § 8 BauNVO bzw. § 11 BauNVO. Verkaufsflächen und Wohnungen sind im Sondergebiet und im Gewerbegebiet nicht zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschosshöhen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt, einschl. der in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelten Überschreitungen. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen.

§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt.
Gebäuelängen > 50,0 m sind zulässig.
Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung.

§ 6 Freileitungen

Freileitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Gewerbe- und Sondergebietes unzulässig.
Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie DIN 1998 zu beachten.

§ 7 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Grelle, glänzende und unruhige Farbgestaltungen bei Fassaden sind unzulässig.
- (2) Im Gewerbegebiet sind die Dächer als Gründächer auszuführen.

§ 8 Einfriedungen

Entlang des Geltungsbereiches und auf den Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen zulässig.

§ 9 Werbeanlagen

- (1) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig. Werbeanlagen mit Fernwirkung auf die Kreisstraße SAD 5 bedürfen der Genehmigung der unteren Verkehrsbehörde nach StVO im Bauantragsverfahren. Werbeanlagen an Fassaden sind bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig.

§ 10 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1. Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens
Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.
Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB). Der Begrenzung der Bodenversiegelung kommt im Hinblick auf die Minimierung des rückzuhaltenden und abzuleitenden Oberflächenwassers besondere Bedeutung zu.
Die Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf das Schutzgut Boden (Umweltbericht Pkt. 4.1) sind trotz der anthropogenen Vorbelastungen zu beachten.
2. Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen
Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Stand 2013, sind zu berücksichtigen.

3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

4. Pflanzung einer Baumreihe entlang des Westrandes des geplanten Gewerbe- und Sondergebiets

Auf dem öffentlichen Grünstreifen entlang des Westrandes des Geltungsbereichs ist gemäß den planlichen Festsetzungen eine Baumreihe aus Bäumen der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

5. Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Grundstückspartellen des Gewerbegebiets sind mindestens 35 % der nicht überbaubaren privaten Grundstücksfläche flächig mit Gehölzen zu begrünen. Darüber hinaus ist pro 750 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Das Pflanzgebot „pro 750 m² ein Baum“ kann innerhalb des Pflanzgebots „mindestens 35 % der nicht überbaubaren privaten Grundstücksfläche sind flächig mit Gehölzen zu begrünen“ erbracht werden (siehe auch Erläuterungen in der Begründung zur Grünordnung). Die sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen (z.B. Rasen, vorzugsweise extensive Wiese; keine Schotterflächen o.ä. !) zu gestalten. Die Baumstandorte können frei gewählt werden. Nach Möglichkeit sind die privaten Grünflächen in den Randbereichen der privat genutzten Gewerbepartellen mit entsprechender Außenwirkung (entweder zu der Erschließungsstraße oder zur Kreisstraße hin) anzulegen. Die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze der Gehölzauswahlliste wird empfohlen.

6. Artenschutzrechtliche Maßnahmen, Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

a) CEF-Maßnahme 1 - Anlage eines günstigen Reptilienhabitats in einem Saumstreifen am Nordrand

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Anforderungen sind bei der in der Planzeichnung des Bebauungs- und Grünordnungsplans festgesetzten CEF-

Maßnahme 1 folgende Einzelmaßnahmen durchzuführen (innerhalb des Geltungsbereichs):

Am Nordrand des Geltungsbereichs wird zwischen der Westgrenze und der Ostgrenze ein Saumstreifen hergestellt, der als günstiger Lebensraum der Zauneidechse mit umfangreichen Versteckmöglichkeiten, Winterquartieren sowie Sonn- und Eiablageplätzen gestaltet wird. Die Vegetation im Saumstreifen soll eine Mischung aus Ruderal- und Altgrasbestand mit einigen eher mageren Abschnitten darstellen (Gesamtfläche ca. 820 m²).

Die Herstellung erfolgt in folgenden Schritten:

Schritt 1 (bis Ende Januar 2020): Entfernung der Gehölze bis auf einzelne günstig gelegene Sträucher, größtenteils Rodung der Wurzelstöcke

Schritt 2 (bis Ende Januar 2020): Anlage von vier Habitatalementen folgender Form:

Pro Habitatalement werden jeweils verwendet, die Bestandteile gehen ineinander über:

(1) niedriger Steinhaufen (Dolomit, Körnung 80 % 200 bis 400 mm, 20 % kleiner oder größer, ca. 5 m³), Steinhaufen teilweise bis ca. 1 m Tiefe eingegraben als mögliches Überwinterungsquartier, Aushub nördlich angebösch; Volumen mit Aushub ca. 8 m³, Höhe ca. 1 m, West-Süd-Ost-ausgerichtet

(2) niedriger Sandhaufen bzw. Sandwall (Anfangshöhe ca. 1 m), Volumen ca. 4 m³; langgestreckt Bogenform, West-Süd-Ost-ausgerichtet, in Verbindung mit dem Steinhaufen

(3) 1 Holzstapel aus ca. 1,3 m langen Stammstücken, von etwa 15 bis 30 cm, Volumen ca. 3 m³, Höhe ca. 80 cm, in Verbindung mit dem Steinhaufen, West-Ost-Ausrichtung

Die Habitatalemente werden direkt neben einem verbleibenden oder gepflanzten Heckenstrauch (Eingrifflicher Weißdorn) angelegt.

Schritt 3 (bis Mitte Februar 2020): Aufstellung eines Reptilienzauns

Aufstellung eines Reptilienzauns auf der West-, Süd- und Ostseite des Saumstreifens. Die Lage des Zauns wird so gewählt, dass er rund 1 Meter vom

Baufeld entfernt steht. Verwendet wird ein mobiler Amphibienschutzzaun, System Maibach in der robusten Ausführung oder vergleichbar:

Beschreibung des Zauns: Freitragende Konstruktion mit Haltepfosten, oben 45° abgewinkelt (Überkletterschutz nach außen weisend), Gewebe aus einer reißfesten, unverwüstliche Polyesterfaser, Höhe ca. 50 cm, ohne Öffnungen und undurchsichtig mit UV-Bewitterungsschutz, ca. 10 cm am Boden aufliegend. Die Zaunfolie am Boden wird mit Halteeisen als auch mit aufgelagertem Sand eng an die Bodenoberfläche angeschmiegt, damit die Tiere nicht darunter hindurchkriechen können. Stellenweise ist es erforderlich die Bodenoberfläche händisch zu planieren, um einen ebenen Streifen für die Aufstellung zu erhalten.

Zweck dieses Zaunes ist es Reptilien daran zu hindern, in das Baufeld zu gelangen. Belassen des Zauns bis zum Abschluss der Bauarbeiten mit regelmäßiger Kontrolle auf Funktionsfähigkeit (etwa einmal wöchentlich). Kein Einbau von Fangeimern.

Schritt 4: dauerhafte Pflege bzw. Zustandskontrolle des Saumstreifens

Zur Sicherstellung der Wirksamkeit der Biotopverbesserungen werden in folgende Maßnahmen durchgeführt:

Bis spätestens Mitte Februar 2020

- (1) Information der Öffentlichkeit über Sinn und Zweck der Maßnahmen in den örtlichen Medien
- (2) Anbringen von zwei Hinweisschildern

November jeden Jahres nach Herstellung

- (3) Begrenzung der Verbuschung über Stockausschläge und Anflug durch jährliche Mahd von wechselnden Teilflächen, ca. 90 bis 95 % des Saums müssen dauerhaft gehölzfrei gehalten werden, jährliche Teilmahd von 30 bis 40 Prozent der Saumfläche, Mahd nur im November mit Abfuhr des Mähgutes, kein Mulchen, Hauptziel des Mähens ist die Entfernung von Gehölzaufwuchs im Jungstadium sowie eine Ausmagerung des Streifens
- (4) Ersatz von Unbefugten entfernter Teile der Habitatalemente, sofern erforderlich
- (5) regelmäßige Entfernung von Unrat bei Bedarf

b) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, CEF-Maßnahme 2, auf Flur-Nr. 357 der Gemarkung Münchshofen

Die erforderlichen **Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen** werden auf Flur-Nr. 357 der Gemarkung Münchshofen festgesetzt (Teilfläche von 11.235 m²).

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen (siehe Planzeichnung Lageplan der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (Maßstab 1:1000):

- Einsaat einer extensiven Grünlandmischung bzw. Kalkmagerrasenmischung aus Regiosaatgut, Verhältnis Gräser : Kräuter 70/30, aus folgenden Arten:

Folgende Arten sind u.a. in der Saatgutmischung enthalten:

Gräser	
Agrostis capillaris	Rot-Straußgras
Anthoxanthum odoratum	Ruchgras
Bromus erectus	Aufrechte Trespe
Bromus hordeaceus	Weiche Trespe
Poa angustifolia	Schmalblättrige-Rispe
Leguminosen	
Lotus corniculatus	Gewöhnlicher Hornklee
Medicago lupulina	Hopfenklee
Kräuter	
Buphthalmum salicifolium	Weidenblättriges Ochsenauge
Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume
Dianthus carthusianorum	Kartäuser-Nelke
Galium verum	Echtes Labkraut
Hypericum perforatum	Tüpfel-Hartheu
Origanum vulgare	Gewöhnlicher Dost
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Scabiosa columbaria	Trauben-Skabiose
Tragopogon pratensis	Wiesen-Bocksbart

Alternativ ist auch eine Mähgutübertragung (Heusaat) aus den angrenzenden, geeigneten Spenderflächen zulässig.

- je nach Witterung, dreimaliger Schröpfschnitt im Abstand von 6-8 Wochen, mit Mähgutentsorgung, im Rahmen der Erstpflge
- 1-2-malige Mahd pro Jahr mit Mähgutentfernung (1. Mahd ab 01.07. des Jahres), dauerhaft 1-malige Mahd, ab 01.07. des Jahres
- alternativ zur Mahd ist für die dauerhafte Pflege nach Einstellung des angestrebten Vegetationszustandes eine extensive Beweidung mit max. 1,0 GV/ha zulässig (2 Weideperioden à ca. 3 Wochen ab Juli und im Herbst); eine Anpassung des Beweidungsregimes an das übergeordnete Beweidungskonzept am Münchshofener Berg in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Landschaftspflegeverband ist zulässig.
- vollständiger Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen
- Erhalt aller Gehölzbestände in den Randbereichen und kleiner Gehölzbestände innerhalb der Fläche

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Anforderungen (CEF-Maßnahme 2) sind die in der Planzeichnung des Bebauungs- und Grünordnungsplans planlich und nachfolgend textlich festgesetzten Maßnahmen durchzuführen (die Herstellung erfolgt bis spätestens vor der Freimachung des Baufeldes):

- Pflanzung von Heckenstreifen wechselnder Breite (zwei bis fünfreihig) mit vorwiegend niedrigen Gehölzen folgender Arten: Hunds-, Wein-, Apfelrose, Wolliger Schneeball, Eingrifflicher Weißdorn, Kreuzdorn, Roter Hartriegel, einzelne Wildbirnen, -apfel und Vogelkirsche (keine Schlehe), einzelne Schwarzer Holunder
- Anlage von 4 Reptilienhabitaten
Pro Reptilien-Habitatenelement werden jeweils verwendet, die Bestandteile gehen ineinander über:
 - (1) niedriger Steinhauften (Dolomit, Körnung 80 % 200 bis 400 mm, 20 % kleiner oder größer, ca. 6 m³), Steinhauften teilweise bis ca. 1 m Tiefe eingegraben als mögliches Überwinterungsquartier, Aushub nördlich angebösch; Volumen mit Aushub ca. 10 m³, Höhe ca. 1 m
 - (2) niedriger Sandhauften bzw. Sandwall (Anfangshöhe ca. 1 m), Volumen ca. 6 m³; langgestreckt Bogenform, West-Süd-Ost-ausgerichtet, in Verbindung mit dem Steinhauften

(3) 1 Holzstapel aus ca. 1,3 m langen Stammstücken, von etwa 15 bis 30 cm, Volumen ca. 4 m³, Höhe ca. 80 cm, in Verbindung mit dem Steinhaufen

Zur Sicherstellung der Wirksamkeit der Biotopverbesserungen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

Jährlich einmalige Mahd des Grünlands, frühestens ab 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes;

- Verbleib der markierten Brachestreifen wie in dem Plan dargestellt; Teilmahd von wechselnden Teilen der Brachstreifen (pro Jahr maximal 30 % der Fläche der Brachstreifen) im Abstand von zwei Jahren (nach sechs Jahren sind alle Brachstreifen einmal gemäht worden), Mahd nur im November, Abfuhr des Mähgutes, kein Mulchen

c) CEF-Maßnahme 3, Entnahme der Zauneidechsen aus der Baufläche

Zeitraum: ab April 2020

Fang und Entnahme der Tiere aus dem Baubereich, unmittelbar anschließend Freilassen an einem der neunten Reptilien-Habitatelemente im Saumstreifen bzw. der CEF-Fläche 4 südlich des geplanten Gewerbegebietes.

Je nach Verlauf der Fangaktion werden Teilbereiche der Brachfläche gemäht und die Vegetation niedrig gehalten. Mahd außerhalb der Aktivitätszeit von Zauneidechsen (vorwiegen am Abend).

Belassen des Zauns bis zum Abschluss der Bauarbeiten mit regelmäßiger Kontrolle auf Funktionsfähigkeit (etwa einmal wöchentlich). Kein Einbau von Fangeimern.

d) CEF 4-Maßnahme 4, Anlage eines günstigen Reptilienhabitats auf dem Flurstück 125/1, Gmkg. Maxhütte-Haidhof (gesamtfläche 4130 m²)

Am Südrand des Geltungsbereichs wird auf dem Flurstück 125/1, Gmkg. Maxhütte-Haidhof der vorhandene Wald für Reptilien günstig gestaltet (siehe Planzeichnung):

westliche Teilfläche (ca. 1470 m²):

Schritt 1 (bis Ende Januar 2020)

Zurücksetzung des Waldrandes, starke Auflichtung bis ca. 30 % Baumdeckung, Verbleib älterer Bäume und einiger Sträucher.

Schritt 2 (bis Ende Februar 2020):

Anlage von fünf Reptilienhabitat-Elementen:

Pro Habitatelement werden jeweils verwendet, die Bestandteile gehen ineinander über:

(1) niedriger Steinhaufen (Dolomit, Körnung 80 % 200 bis 400 mm, 20 % kleiner oder größer, ca. 5 m³), Steinhaufen teilweise bis ca. 1 m Tiefe eingegraben als mögliches Überwinterungsquartier, Aushub nördlich angebösch; Volumen mit Aushub ca. 8 m³, Höhe ca. 1 m, West-Süd-Ost-ausgerichtet

(2) niedriger Sandhaufen bzw. Sandwall (Anfangshöhe ca. 1 m), Volumen ca. 4 m³; langgestreckt Bogenform, West-Süd-Ost-ausgerichtet, in Verbindung mit dem Steinhaufen

(3) 1 Holzstapel aus ca. 1,3 m langen Stammstücken, von etwa 15 bis 30 cm, Volumen ca. 3 m³, Höhe ca. 80 cm, in Verbindung mit dem Steinhaufen, West-Ost-Ausrichtung

Die Habitatelemente werden direkt neben einem verbleibenden Strauch angelegt.

östliche Teilfläche (ca. 2660 m²):

Schritt 1 (bis Ende Januar 2020)

Auflichtung des Baumbestands auf ca. 50 bis 70 % Baumdeckung mit Lichtungen (von West nach Ost, abnehmend), Anlage zahlreicher Kleinstrukturen (5 Wurzelstockhaufen mit je ca. 3 m³, 4 Reisighaufen mit je ca. 3 m³ und 4 Steinhaufen mit je ca. 3 m³ sowie 10 liegende Baumstämme).

Schritt 3 (bis Mitte Februar 2020): Aufstellung eines Reptilienzauns

Aufstellung eines Reptilienzauns auf der West- und Nordseite der Fläche. Die Lage des Zauns wird so gewählt, dass er rund 1 Meter vom Baufeld entfernt steht. Verwendet wird ein mobiler Amphibienschutzzaun, System Maibach in der robusten Ausführung oder vergleichbar:

Beschreibung des Zauns: Freitragende Konstruktion mit Haltepfosten, oben 45° abgewinkelt (Überkletterschutz nach außen weisend), Gewebe aus einer reißfesten,

unverwüstliche Polyesterfaser, Höhe ca. 50 cm, ohne Öffnungen und undurchsichtig mit UV-Bewitterungsschutz, ca. 10 cm am Boden aufliegend. Die Zaunfolie am Boden wird mit Halteeisen als auch mit aufgelagertem Sand eng an die Bodenoberfläche angeschmiegt, damit die Tiere nicht darunter hindurchkriechen können. Stellenweise ist es erforderlich die Bodenoberfläche händisch zu planieren, um einen ebenen Streifen für die Aufstellung zu erhalten.

Zweck dieses Zaunes ist es Reptilien daran zu hindern, in das Baufeld zu gelangen. Belassen des Zauns bis zum Abschluss der Bauarbeiten mit regelmäßiger Kontrolle auf Funktionsfähigkeit (etwa einmal wöchentlich). Kein Einbau von Fangeimern.

Schritt 4: dauerhafte Pflege bzw. Zustandskontrolle des Saumstreifens

Rückschnitt von Stockausschlägen und Baumanflug nach Bedarf, die Gehölzdeckung - auch im Unterwuchs auf der gesamten Fläche, darf sich nicht wesentlich erhöhen.

Bis spätestens Mitte Februar 2020

- (1) Information der Öffentlichkeit über Sinn und Zweck der Maßnahmen in den örtlichen Medien
- (2) Anbringen von zwei Hinweisschildern

November jeden Jahres nach Herstellung

- (3) Begrenzung der Verbuschung über Stockausschläge und Anflug durch jährliche Mahd von wechselnden Teilflächen, ca. 70 % der westlichen Teilfläche und ca. 50 bis 30 % der östlichen Teilfläche müssen dauerhaft gehölzfrei gehalten werden, jährliche Teilmahd von 30 bis 40 Prozent der Fläche, Mahd nur im November mit Abfuhr des Mähgutes, kein Mulchen, Hauptziel des Mähens ist die Entfernung von Gehölzaufwuchs im Jungstadium sowie eine Ausmagerung der Fläche.
- (4) Ersatz von Unbefugten entfernter Teile der Habitatalemente, sofern erforderlich
- (5) regelmäßige Entfernung von Unrat bei Bedarf

e) Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind erforderlich, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände

gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

Es ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung durchzuführen, die den Naturschutzbehörden unmittelbar auskunftsberechtigt und gegenüber den Baufirmen weisungsbefugt ist.

Die Wirksamkeit der unten ausgeführten Maßnahmen ist in folgenden Schritten gegenüber der UNB darzulegen:

1. Herstellungskontrolle:

- Anzeige an die UNB über die Fertigstellung der Habitat-verbessernden Maßnahmen
- Anzeige an die UNB über Aufstellung der Zäune
- Abnahme der Maßnahmen gemeinsam mit der UNB
- Anzeige an die UNB über die Anzahl der umgesetzten Zauneidechsen
- Es erfolgen Mitteilungen an die UNB über die Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen, insbesondere der Zäune, während der Bauphase

2. Wirksamkeitskontrolle: Die Wirksamkeit der Maßnahmen wird kontrolliert:

- Spätsommer 2020 (August/September), eine Begehung im Bereich der CEF-Flächen
- Frühling 2021 (April/Mai), eine Begehung im Bereich der CEF-Flächen

Die Ergebnisse sind den Naturschutzbehörden zeitnah und unaufgefordert zuzuleiten.

aV 1 Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

Zum Schutz für Gehölz bewohnende Tierarten erfolgt die Fällung von Gehölzbeständen nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit, also nicht zwischen dem 1. März bis 30. September (gem. § 39 BNatSchG).

aV 2 Schonung des Geländes bei Gehölzfällung und Rodung

Bis zum Abschluss der Umsetzung der Zauneidechse darf das unbefestigte Gelände im Geltungsbereich nur mit leichten Fahrzeugen zur Fällung und zum Abtransport des Gehölzschnitts sowie zur Rodung von Teilflächen befahren

werden. Die Fahrten sind auf ein Minimum zu beschränken. Das Lagern von Holz-Material über einen längeren Zeitraum als einige Tage ist nicht zulässig.

Verbleibende Rodungs- sowie Erd- und Planierarbeiten bzw. Erschließungsarbeiten können erst nach der erfolgten Umsetzung der Zauneidechse beginnen.

aV 3 Schutz des Saumstreifens vor Befahren und Ablagerungen während der Bauzeit

Damit gewährleistet ist, dass der Saumstreifen während der Bauphase nicht beschädigt wird, wird er durch Bauzäune und eine besondere Einweisung der Baufirma gesichert.

aV 4 Gestaltung des Rückhaltebeckens

Das Rückhaltebecken im Osten des Geltungsbereichs wird in Betonbauweise ausgeführt. Anstelle der bisherigen Ruderalzone auf der Beckenfläche wird veranlasst, durch die 1. Änderung an der Nordgrenze des SO, den nicht überbaubaren Randstreifen (Bereich außerhalb der Baugrenze) als Ruderalflur auszubilden. Dadurch entsteht für die Tiere eine zusammenhängende Fläche. Einmalige Mahd der Randzone im November unter Belassen von wechselnden Altgrasstreifen (ca. 20 % der Randzone), Abfuhr des Mähgutes, kein Mulchen, es ist nur flachgründig Oberboden aufzubringen (ca. 5 cm, dass sich möglichst trocken-magere Vegetationsausprägungen einstellen können, insbesondere in der Randzone an der Ostseite.

aV 5 Verwendung insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung wird ein insektenfreundliches Licht verwendet. Damit wird erreicht, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angelockt wird, so dass die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung verringert wird. Auf diese Weise wird das Nahrungsangebot vor allem für Fledermäuse nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die verwendeten Leuchten sind nach oben abgeschirmt. Als Leuchtmittel werden LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht eingesetzt, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen (reduzierter Anteil des blauen bis ultravioletten Lichts).

7. Gehölzauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich des Gewerbe- und Sondergebiets werden folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten empfohlen:

Liste 1 Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	(2. Wuchsordnung)
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	(1. Wuchsordnung)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	(1. Wuchsordnung)
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	(2. Wuchsordnung)
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	(2. Wuchsordnung)
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel	(2. Wuchsordnung)
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	(1. Wuchsordnung)
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne	(2. Wuchsordnung)
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	(1. Wuchsordnung)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	(2. Wuchsordnung)
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	(1. Wuchsordnung)
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	(1. Wuchsordnung)

Liste 2 Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3 x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang
- in geschlossene Pflanzungen integriert: Hei 2 x v. 100-150

Sträucher:

- Str. 2 x v. 60-100

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen im Gewerbe- und Sondergebiet und die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Die Maßnahmen zum Artenschutz sind zu den jeweils festgesetzten Zeiträumen durchzuführen.

§11 Schallschutz

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente L_{EK} und Zusatzkontingente L_{EK,zus,K} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Emissionsfläche		Emissionskontingent [dB(A)/m ²]	
Bezeichnung	Gewerbefläche innerhalb des Bebauungsplangebiet es [m ²] (gerundet)	Tag (L _{EK,tags})	Nacht (L _{EK,nachts})
Parzelle 1 (SO)	2.703	57	-
Parzelle 2.1	1.032	55	41
Parzelle 2.2	1.041	54	41
Parzelle 3.1	2.536	51	35
Parzelle 3.2	1.965	51	35
Parzelle 4	2.676	51	35
Parzelle 5	1.976	54	40

Parzelle 6	661	60	47
Parzelle 7	1.341	56	45

- Für die kontingentierte Flächen erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für den im Plan dargestellten Richtungssektor um folgende Zusatzkontingente ($L_{EK,zus,k}$):

Richtungssektor	A	B	C	D
Anfangswinkel	248,1	181,2	195,8	229,2
Endwinkel	181,2	195,8	229,2	248,1
$L_{EK,zus,k}$ Tag	4	7	1	0
$L_{EK,zus,k}$ Nacht	4	7	1	0

Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$

Der Bezugspunkt BP_{zus} für die Richtungssektoren hat folgende Gauß-Krüger-Koordinaten: X = 4506221,83 / Y = 5452353,13.

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.
- Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Im Genehmigungs- oder Freistellungsverfahren ist durch einen § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz bekannt gegebenen Sachverständigen nachzuweisen, dass die o.g. Emissionskontingente sowohl für den Tag als auch für die Nacht nicht überschritten sind.

Eine Liste der nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen ist unter folgender Internet-Adresse abrufbar:

<https://www.resymesa.de/ReSyMeSa/SteUe/SucheKriterien?modulTyp=ImmissionsschutzStelle> Bei der Recherche ist der Bereich „Gruppe V“ auszuwählen.

- Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

§12 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Im Gewerbegebiet und Sondergebiet kann der Grundsatz im Zuge der öffentlichen Erschließung von 96 m³/h sichergestellt werden. Falls mehr erforderlich wird, ist dieser auf den Baugrundstück selbst sicherzustellen.

Im Geltungsbereich werden Unterflurhydranten angeordnet. Die genaue Anzahl und Standorte werden in der Erschließungsplanung festgelegt.

Baugenehmigung

Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

§ 13 Entwässerung

Für die Abwasserentsorgung wird eine Trennkanalisation hergestellt.

In den Schmutzwasserkanal darf nur das gewerbliche Schmutzwasser eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in den Regenwasserkanal und in ein neu herzustellendes Regenrückhaltebecken abgegeben.

Im Regenrückhaltebecken werden das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen, des Recyclinghofes und der gedrosselte Abfluss der Gewerbegrundstücke zurückgehalten. Ein gedrosselter Abfluss an den bestehenden Mischwasserkanal wird mit vorgesehen.

Das anfallende Niederschlagswasser und evtl. anfallendes Drainagewasser auf den einzelnen Baugrundstücken ist schadlos in Retentionsanlagen zu sammeln und zurück zu halten. Für die Bemessung ist mind. ein 10-jähriges Regenereignis zu Grunde zu legen. Als Notüberlauf darf ein gedrosselter Abfluss von 0,80 l/s in den Regenwasserkanal abgegeben werden.

Bei ungünstiger Höhenlage ist zum Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation bzw. Regenwasserkanalisation durch den Bauherrn jeweils eine Hebeanlage zu errichten und zu unterhalten.

§ 14 Abgrabungen und Aufschüttungen/ Stützmauern

Abgeböschte Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu 1 m Höhe zulässig. Um aufgrund der Hanglage ebene Grundstücke zu erhalten, sind die Grundstücke höhenmäßig aufzufüllen, bzw. an das Straßenniveau der Erschließungsstraße anzugleichen.

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

Höhere Aufschüttungen bzw. Abgrabungen als 1 m sind mit Stützmauern auf dem eigenen Grundstück abzusichern.

§ 15 Stellplätze

Alle durch die jeweilige Nutzung erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen der Stadt Teublitz (Stellplatzsatzung) vom 11.04.2017 ist dabei zu beachten.

§ 16 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich Altlastenverdachtsflächen. Eine Altlastenuntersuchung hat durch das Büro durch das Büro Piewak & Partner stattgefunden. Die sich daraus ergebenden bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben sind einzuhalten.

Für die Erschließung und die Bebauung der Grundstücke gelten folgende Festsetzungen:

- Der Bau ist durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen zu begleiten.
- Bei der Bauausführung anfallender Aushub ist entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften zu untersuchen und zu bewerten. Da die möglichen Verunreinigungen weder vertikal noch horizontal eingegrenzt sind, sind nach erfolgtem Aushub der Baugrube durch den Sachverständigen Wand- und Sohlbeprobungen durchzuführen. Je nach Untersuchungsergebnis ist dieser dann einer ordnungsgemäßen abfallrechtlichen Verwertung oder Entsorgung zuzuführen. Die entsprechenden Entsorgungsnachweise sind dem Landratsamt Schwandorf vorzulegen.
- Sollten Verfüllungen nötig sein, sind diese mit unbelastetem Material zu erledigen und mittels einer Einbauprüfung nachzuweisen.

- Von dem beauftragten Gutachterbüro ist ein Gutachten zu verfassen, ob die durchgeführten Maßnahmen eine Änderung an der derzeitigen Altlastensituation herbeiführen und ob es zukünftig zu Einträgen von Schadstoffen in das Grundwasser kommt.
- Auf nicht versiegelten Flächen muss aufgrund der ggf. vorhandenen schadstoffbelasteten Alt-Auffüllungen ein Bodenaustausch von 10 cm stattfinden, soweit nicht durch ein Privatgutachten nachgewiesen werden kann, dass lediglich unbelasteter, gewachsener Boden anstehend ist. Alternativ kann das Gelände auch um 10 cm flächig aufgefüllt werden. Es darf nur Erdmaterial mit der Zuordnung Z0 verwendet werden.

Der vorstehende Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung wird hiermit ausgefertigt.

Teublitz,

STADT Teublitz

Teublitz,

Thomas Beer
1.Bürgermeister

B Hinweise

1. Oberboden

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

2. Es wird empfohlen, Flachdächer als Gründächer auszuführen.

3. Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass eine Abstandszone von je 2,5 m beidseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Bauherrn geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

4. Für die öffentlichen Erschließungsanlagen wurde ein Baugrundgutachten durch das Büro Tauw erstellt. Geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen für die einzelnen Parzellen werden angeraten.

5. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung und die gesetzlichen Abstandsflächen bei Pflanzungen sind einzuhalten.

6. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Teublitz, Platz der Freiheit 7, 93158 Teublitz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN- Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patentamt hinterlegt.

7. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen. Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.