PLANUNGSGRUPPE STRUNZ INGENIEUR-GMBH

Stadt Münchberg

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 49 „Gewerbegebiet Am Steinweg“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (= TEIL B)

Vorentwurf vom 22.06.2023

PLAN SIEHE TEIL A

(Hinweis: Textliche Festsetzungen werden zum Abschluss des Verfahrens mit dem Planteil zusammengefügt)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß § 8 BauNVO als *Gewerbegebiet (GE)* festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (*Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten*) ausgeschlossen.

Bebauung unter der 20 kV-Leitung

In den gemäß Planeinschrieb schraffierten Gebieten unterhalb der bestehenden 20 kV-Freileitung ist eine Bebauung nur eingeschränkt möglich. Die Bauanträge für die künftigen baulichen Anlagen sind separat mit den Bayernwerken abzustimmen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 10 Meter, gemessen von der Geländeoberkante (GOK), festgesetzt.

3. Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO derart festgesetzt, dass Gebäude mit über 50 m Kantenlänge möglich sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet.

Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von insgesamt 40 m² auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Führung von Versorgungsanlagen

Für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs der Planung wird die unterirdische Verlegeweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt.

6. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Der Anteil von unversiegelten Flächen muss mindestens 20% der Gewerbegebietsfläche betragen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß nachfolgenden Artenlisten zu bepflanzen. Pro 8 Stellplätzen ist ein großkroniger Laubbaum vorzusehen.

Für die Pflanzung der Bäume sind jeweils Baumscheiben von mind. 8 m² oder durchwurzelbare Bodenschichten (Baumbeete) von mind. 12 m³ anzulegen. Werden diese Vorgaben unterschritten, sind unterflurig technische Maßnahmen zu treffen, die einen auf Dauer genügend großen Durchwurzelungsraum und ausreichende Wasser- und Nährstoffversorgung des Baumes gewährleisten.

Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.

Pflanzlisten:

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

- Hochstamm, 3xv, mDb., StU 16 - 18
- VStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100

Artenliste 1: Bäume

Baum-Hasel	*Corylus colurna*
Blumen-Esche	*Fraxinus ornus*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Französischer Ahorn	*Acer monspessulanum*
Italienischer Ahorn	*Acer opalus*
Lederhülsenbaum	*Gleditsia triacanthos*
Silber-Linde	*Tilia tomentosa*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Heimische Obstbäume in Sorten	

Artenliste 2: Sträucher

Dünenrose	*Rosa pimpinellifolia*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Felsenbirne	*Amelanchier ovalis*
Fingerstrauch	*Potentilla fruticosa*
Gemeiner Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Hundsrose	*Rosa canina*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*

Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind die Pflanzungen zur Unterdrückung von Unkrautaufwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit einer Mulchschicht abzudecken. Pflege und Unterhalt sind so lange zu gewährleisten, bis die Pflanzungen auch ohne Unterstützung dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert sind.

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Gehölze in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen.

Bestehende Gehölze sind gemäß den eingetragenen Erhaltungsgeboten zu erhalten. Sie sind vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. Absperrung entlang des Saumes mit Bauzaun) vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Nach Durchführung der Baumaßnahme ist die Absperrung wieder zu entfernen.
Die „Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP4) und DIN 18920 sind zu beachten.

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

7.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen:

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf beläuft sich insgesamt auf 61.707 Wertpunkten (WP).

Innerhalb des Geltungsbereiches werden durch die im Folgenden beschriebenen Aufwertungsmaßnahmen auf 6.678 m² insgesamt 54.121 WP erzielt.
Der noch fehlende Ausgleichsbedarf in Höhe von 7.586 WP muss extern erbracht werden. Die Festsetzung von entsprechenden Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

Zur Randeingrünung des Gewerbegebietes sind im Norden bzw. Nordwesten des Geltungsbereiches mindestens zweireihige naturnahe Heckenstrukturen zu realisieren.

Zur weiteren Eingrünung der Gewerbegebietsflächen sind im Nordosten des Geltungsbereiches, westlich der Teichanlagen flächige Gebüschpflanzungen vorzusehen. Zur weiteren Strukturanreicherung sind zusätzlich einige Einzelbäume anzupflanzen. Auf der restlichen Ausgleichsfläche ist eine artenreiche Extensivwiese anzusäen.

Am nordöstlichen Geltungsbereichsrand ist eine Streuobstwiese mit heimischen Obstgehölzen anzulegen. Die dort bisher existierende Intensivwiese ist durch entsprechende Aushagerung zur Extensivwiese zu entwickeln.

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind unmittelbar in der an das Bauende folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Eine Einzäunung der Ausgleichsflächen ist - mit Ausnahme eines temporären Wildschutzzaunes zum Schutz der Gehölzflächen - nicht zulässig.

Auf allen Ausgleichsflächen ist auf jegliche Form von Nährstoffeintrag, Düngung, Pflanzenschutzmittel usw. zu verzichten.

Vorgaben zur Hecken-/Gebüschpflanzung:

Für alle Pflanzungen ist gebietseigenes Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets „3 Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden.

Der Pflanzabstand der Gehölze hat 1,5 x 1,5 m, der Anteil an Heister- und Solitärgehölzen mind. 15% zu betragen. Es sind Arten der folgenden Pflanzenlisten zu verwenden.

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

- Hei., 2xv., 125 – 150
- Hochstamm, 3xv, mDb., StU 12 - 14
- vStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100

Pflanzenliste 1: Bäume

Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Frühe Trauben-Kirsche	*Prunus padus*
Schwarz-Erle	*Alnus glutinosa*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Winter-Linde	*Tilia cordata*

Pflanzenliste 2: Sträucher

Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Felsenbirne	*Amelanchier ovalis*
Haselnuss	*Corylus avellana*

Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Hundsrose	*Rosa canina*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*

Alle Pflanzungen sind mit geeigneten Mitteln ausreichend gegen Wildverbiss (z. B. durch Drahthosen, Wildverbissmittel, Einzäunung o. ä.) zu schützen. Erfolgt zum Verbissschutz eine Einzäunung, ist diese nach ca. 5 Jahren wieder abzubauen. Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind die Pflanzfläche zur Unterdrückung von Unkrautaufwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca. 10 cm) abzudecken. Pflege und Unterhalt sind so lange zu gewährleisten, bis die Pflanzungen auch ohne Unterstützung dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert sind.
Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.

Vorgaben zur Streuobstwiese und zu Einzelbaumen:

Die Anpflanzung der Streuobstwiese am nordöstlichen Geltungsbereichsrand hat mit heimischen Obstbäumen (Mindestpflanzqualität: H., 3xv, mDb, StU 12-14) zu erfolgen. Der Pflanzabstand sollte ca. 15m betragen. Es ist ein Stammschutz (z.B. Schilfmatte) vorzusehen. Zur Unkrautunterdrückung und als Verdunstungsschutz ist die Baumscheibe mit Strohmulch abzudecken. Im Zuge der Pflanzung sind die Obstbäume durch einen Dreibock und Anbindung mittels Kokosstrick zu sichern. Es sind Erziehungs- und Erhaltungsschnitte durchzuführen.
Zum Schutz der Bäume ist mind. eine Greifvogel-Ansitzstange im Bereich der Streuobstwiese aufzustellen.

Folgende Obstbaum-Sorten werden aufgrund ihrer guten Resistenzeigenschaften (gegen Mehltau, Apfelschorf, Feuerbrand, Monilia etc.) für die Pflanzung empfohlen:

Pflanzenliste 3: Obstbäume

Malus ‘Retina’	Frühsorte
Malus ‘Resi’	Herbstsorte
Malus ’Topaz’	Spätsorte
Malus ’Rewena’	Spätsorte
Malus ’Ariwa’	Spätsorte
Prunus domestica ’Jojo’	mittelfrühe Reife
Prunus avium ’Burlat’	frühe Reife
Pyrus Doppelte Philippsbirne	Spätsorte
Pyrus Stuttgarter Geißhirtle	Mittelfrühe Reife

Für die Anpflanzung der Einzelbäume auf der westlich der Teiche gelegenen Ausgleichsfläche sind Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Analog zu den Obstbäumen sind ein Stammschutz, eine Strohmulchschicht und ein Dreibock vorzusehen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, eine Gemeinschaftsausgabe der FGSV mit der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) und des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) zu beachten. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen gemäß dem oben genannten Merkblatt zu treffen.

Vorgaben für die Extensivwiesenflächen:

Zur Anlage einer artenreichen Extensivwiese westlich der bestehenden Teiche hat die Einsaat mit gebietseigenem Regiosaatgut des Ursprungsgebietes „15 Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland“ mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % zu erfolgen Ansaatstärke und Füllstoffzuschlag sind gemäß Empfehlungen des Anbieters zu wählen.
Sofern das festgesetzte Regiosaatgut nicht mit vollem Artenspektrum verfügbar ist, kann zunächst eine „Rumpfmischung“ mit den verfügbaren Arten eingesät und fehlende Arten in Form einer Nachsaat eingebracht werden. Alternativ ist eine Mahdgutübertragung von artenreichen Spenderflächen möglich.
Für die Extensivwiese ist eine 2-malige Mahd / Jahr durchzuführen (1. Schnitt nicht vor Mitte Juni, 2. Schnitt ab Mitte September). Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Für die Umwandlung bisher intensiv genutzter artenarmer Wiese in artenreiche Extensivwiese im Bereich der Streuobstwiese muss zur Aushagerung zunächst eine 3-malige Mahd/Jahr erfolgen (1. Schnitt nicht vor Mitte Juni, 2. Schnitt August, 3. Schnitt September). Zur Förderung des Artenreichtums sind fehlende Arten in Form einer Nachsaat mittels Regiosaatgut einzubringen. Nach der Aushagerung ist eine 2-malige Mahd/Jahr (1. Schnitt nicht vor Mitte Juni, 2. Schnitt ab Mitte September) ausreichend. Ein Mahdgutabtransport hat zu erfolgen.

7.2 Artenschutzmaßnahmen:

Zur Verhinderung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen Gehölzrodungen und die Baufeldräumung bzw. ein Abmähen des Bewuchses nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur von Oktober bis Februar, erfolgen.
Ist eine Durchführung der Baufeldräumung in dieser Zeit nicht möglich, ist alternativ von März bis mindestens Juli eine Schwarzbrache auf den überplanten Ackerflächen einzuhalten, die spätestens alle 4 Wochen zu bearbeiten ist.

Bei großflächigen Glas- oder Metallflächen ab einer Fläche von 2 m² müssen wirksame Maßnahmen zum Schutz vor Vogelkollisionen ergriffen werden, z. B. die Verwendung von Siebdruckglas oder Folienmarkierungen (z. B. Punktraster oder Streifen). Es ist auf einen niedrigen Reflexionsgrad zu achten.

8. Regenerative Energien

Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB mindestens auf 60% der Haupt- und Nebenanlagen auf einem Grundstück Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen anzubringen. Die entsprechende Restdachfläche ist mit Dachbegrünung zu versehen. Eine Kombination von Photovoltaik-/Solarthermie-Anlagen und Dachbegrünung ist möglich.

Alle Formen von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien (Luft-Wärme-Pumpen, Geothermie, etc.) sind im Plangebiet erlaubt.

9. Beleuchtung

Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind insektenschonende und energiesparende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen.

10. Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsregeln des Artikel 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).

2. Dachgestaltung

Als Dachkonstruktion sind Flach-, flachgeneigte Pultdächer sowie Satteldächer mit einer Neigung bis zu 25° zulässig.

Die Dachflächen sind, entsprechend der Festsetzung A 8, zu begrünen. Die Begrünung ist mindestens als Extensivbegrünung mit 8 – 10 cm starker, strukturstabiler Substratschicht auszuführen (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.).

3. Höhe baulicher Anlagen/ Höhenlage

Die FOK EG darf maximal 0,50 m über dem Geländeniveau der neuen Erschließungsstraße, gemessen im Mittel der Straße, liegen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dächern sind in die maximal zulässige Gebäudehöhe zu integrieren.

Punktuelle, der Baumasse untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Schornstein, Antennenmaste, etc.) dürfen die Gebäudehöhe überschreiten.

4. Fassadengestaltung

Grelle, blendende oder reflektierende Farben und Materialien sind ausgeschlossen.

Je 5,0 m Wandlänge ist unter Berücksichtigung gebäudetechnischer Belange (Freilassen von Fenstern, Lüftungsanlagen, Feuertreppen etc.) mindestens eine Kletterpflanze vorzusehen. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,50 m tief sein. Abgänge sind zu ersetzen.

Für die Fassadenbegrünungen sind Kletterpflanzen aus der nachfolgenden Artenliste 5 zu verwenden:

Artenliste 5: Kletterpflanzen

Efeu	*Hedera helix*
Jelängerjelieber	*Lonicera spec.*
Kletterhortensie	*Hydrangea petiolaris*
Schlingknöterich	*Polygonum aubertii*
Waldrebe	*Clematis spec.*
Wilder Wein	*Parthenocissus tricuspidata*

Werbeanlagen an Gebäudewänden sind auf maximal 25 % der gesamten Außenfläche der baulichen Anlage beschränkt.

5. Einzäunung

Die Errichtung von Zaunanlagen mit max. Höhen von 2,5 m über Grundstück ist zulässig. Die Zaunanlage hat einen Abstand von mind. 0,15 m zum Boden einzuhalten.

6. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt, wenn möglich, im Trennsystem.
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) sind zu beachten.

7. Versiegelung

Innerhalb der Baufelder sind nur die Haupt-Verkehrsflächen wie Zufahrten von außen, Feuerwehrumfahrungen und Rangierflächen zu versiegeln. Alle übrigen Flächen sind so zu gestalten, dass das Oberflächenwasser vor Ort in den Untergrund versickert und/oder Richtung Vorflut abgeführt wird.

Bei der Ausführung von internen, nicht hoch beanspruchten Verkehrsflächen sind bei Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Alle Parkierungs- und Stellflächen, die direkt an Grünflächen angrenzen, sind mit einem Hochbord (mind. 10 cm) einzufassen. Auf die Durchlässigkeit für Regenwasser ist zu achten.

8. Beleuchtung

Außenbeleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrsanlagen nicht geblendet wird.

9. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind maximal bis zu einer Höhe von 6 Metern gestattet. (Art 81 BayBO).
Werbeanlagen dürfen in Form und Farbe nicht zu Verwechslungen mit amtlichen Straßenverkehrszeichen Anlass geben und sind blendfrei zu gestalten. Werbeanlagen am Ort der Leistungserbringung sind zulässig, wenn sie den verkehrsrechtlichen Vorgaben entsprechen und in Form und Größe dem Gebäude spürbar untergeordnet sind.

Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

10. Sonstiges

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Baugrundstücken zulässig. Sie sind als natürliche Böschungen anzulegen und mit einem max. Böschungsverhältnis von 1:2 oder als Gabionen, als Mauern aus Naturstein oder aus grauem Sichtbeton herzustellen

Alle kleinteiligen Einbauten wie Abfallsammelstellen, offen aufgestellte Versorgungstanks o. ä. sind vollständig durch blickdichte Sichtschutzwände oder Heckenpflanzungen in ausreichender Höhe abzuschirmen.

Die Sichtflächen zur Straße hin sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapel, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine Hohe von mehr als 80 cm über der Fahrbahn aufweisen

Einfriedungen der Grundstücke entlang der Staatsstraße und der Bundesstraße sind in der Bauverbotszone grundsätzlich nur zulässig, wenn für diese der kritische Abstand A gemäß den „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ (RPS) (i.R. min. > 7,50 m) zum äußeren Rand der Fahrbahndecke und ein Mindestabstand von 1,50 m zum äußeren Rand eines straßenbegleitenden Geh- und/oder Radweges eingehalten wird.
Photovoltaikanlagen, Solarthermie-Anlagen, spiegelnde Verkleidungen o.ä. auf oder an den Gebäuden sind unzulässig, wenn diese die Verkehrssicherheit beeinträchtigen bzw. zu einer Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße führen können.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund

geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m^2 Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m^3 empfohlen. Ein Überlauf an die Versickerungsfläche ist vorzusehen

3. Oberboden

Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist in extern als Oberboden wiederzuverwenden. Überschüssiger Oberboden ist nach Angabe zum Lagerplatz der Stadt Münchberg zu transportieren.
Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d. h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sind Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung zu vermeiden.

4. Telekommunikationsanlagen

In Straßen bzw. Gehwegen sind ausreichende und geeignete Trassen mit einer Breite von mind. 30 cm für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

5. Regenerative Energien

Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaik-Modulen, sowie die Möglichkeit der Gewinnung von Erdwärme (Geothermie) ist zulässig und wird begrüßt. Die Genehmigung für Erdwärmesonden ist beim Landratsamt (Wasserrechtsbehörde) zu beantragen Bei der Errichtung von Wärmepumpen oder geothermische Anlagen wird vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeigen- und Genehmigungspflichten hingewiesen.

Die Nutzung aller Arten von Wärmepumpen ist im Baugebiet zugelassen.

6. Altlasten

Sollten bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, so ist unverzüglich das Landratsamt zu informieren. Bei Altlastenverdacht ist die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

7. Brandschutz

Sträucher und Hecken sind so zu pflanzen, dass diese bei einem Drehleitereinsatz keine Behinderungen für die Einsatzkräfte darstellen.

8. Grundwasser

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser obliegt dem jeweiligen Bauherren.

9. Schutzabstände Bepflanzung

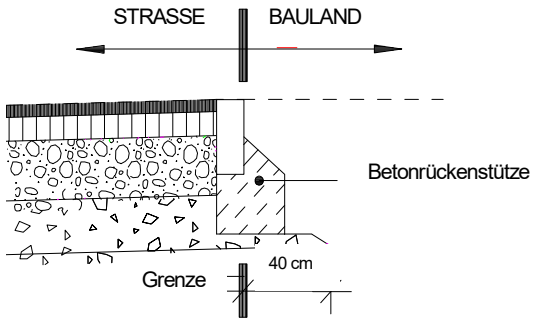
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, sowie die DVGW-Richtlinie GW 125 zu beachten.

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB, Art. 47 und 48.

10. Verkehrsflächen

Die Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinien eingefassten Verkehrsflächen bleibt den Fachplanungen vorbehalten.
Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baugrundstücken angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.
Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, dass die notwendige Schotterschicht auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

Skizze Rückenstütze:



11. Niederschlagsentwässerung

Der Nachweis der schadlosen Versickerung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauvorlage zu erbringen (gem. DWA A 138 bzw. M 159). Für die Ableitung von Niederschlagswasser von Flächen über 1.000 m² ist die Beantragung einer wasserrechtlichen Genehmigung notwendig.

12. Sonstiges

Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.

Durch ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft auf den an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hervorgerufene Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) sind zu tolerieren.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Während der Bauausführungen dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:
http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm

Aufgestellt:
Bamberg, den 13.06.2023
Re 22.047.6/7

Planungsgruppe S t r u n z
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstr. 39, 96052 Bamberg
☎ 09 51 / 9 80 03 – 0
Schönfelder