

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

## „Gewerbebeerweiterung Fichtenschacht Süd“

### Textliche Festsetzungen und Hinweise (Teile B und C)



#### **Markt Wiesau**

1. Bürgermeister Toni Dutz

Marktplatz 1

95672 Wiesau

#### **Planverfasser Vorhabenbezogener Bebauungsplan :**

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

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

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

#### **Vorhaben- und Erschließungsplanung :**

Firma Distner

Brunnenstr. 20

95676 Wiesau

#### **Entwurf in der Fassung vom 06.05.2024**

Verfahren nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB

## 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig ist im Geltungsbereich gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag:

- Ein Betrieb zur Herstellung von Fenstern, Türen, Rolläden und Wintergärten
- Untergeordnete Nebenanlagen, die dem Hauptnutzungszweck dienen
- Zulässig sind dem Hauptbetrieb zugehörige Verwaltungs- und Bürogebäude und dem Hauptbetrieb zugehörige Stellplätze zur Unterbringung für den ruhenden Verkehr sowie zugehörige Garagen und Zufahrten

Zulässig sind im Geltungsbereich nur Vorhaben, die über eine Entwässerungseinrichtung verfügen, die folgende Bedingungen nachweislich erfüllt:

- Der Gesamtabfluss aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (und der Grundstücke mit den Flurnummern 4410/12 und 4410/17, im Durchführungsvertrag zu regeln) darf maximal **Q = 218 l/s** betragen.
- Die direkt am Mischwasserkanal in der Brunnenstraße angeschlossene abflusswirksame Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (und der Grundstücke mit den Flurnummern 4410/12 und 4410/17, im Durchführungsvertrag zu regeln) darf nicht größer als **A<sub>u</sub> = 6.900 m<sup>2</sup>** sein.
- Die darüber hinaus gehenden abflusswirksamen Flächen sind an eine Regenrückhalteeinrichtung anzuschließen.
- Der maximal zulässige Drosselabfluss aus dieser Regenrückhalteeinrichtung in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Brunnenstraße darf **Q<sub>DR</sub> = 20 l/s** nicht überschreiten.
- Die Regenrückhalteeinrichtung ist auf die maßgebliche Wiederkehrzeit von 30 Jahren auszulegen.
- Für die Drosselung der Regenwasserabflüsse ist eine technische Abflussregelung vorzusehen, die in allen Betriebszuständen unabhängig vom Wasserstand oberhalb und unterhalb der Drossel einen Drosselabfluss von maximal **Q<sub>DR</sub> = 20 l/s** gewährleisten.

Dabei gilt:

**A<sub>u</sub>** = Abflusswirksame Fläche

**Q** = Einleitungsabfluss in Liter pro Sekunde

**Q<sub>DR</sub>** = Drosselabfluss in Liter pro Sekunde

Ausnahmsweise zulässig ist unterhalb des Grenzwertes von **Q = 218 l/s** auch eine andere Flächenaufteilung mit einem anderen Drosselabfluss aus einem Regenrückhalteraum mit einem anderen Volumen.

Zulässig sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan nur Absaug- und Filteranlagen, die ein Schallleistungspegel von **91 dB(A)** in allen Betriebszuständen nicht überschreiten

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO)**

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. Eine Begrünung in diesem Sinne erfordert eine Gesamtüberdeckung von mind. 0,8 m, davon eine belebte Oberbodenschicht von mind. 0,2 m.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch dauerhaft mit Schotterrassen befestigte Flächen ist bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,88 zulässig.

### **1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 BauNVO), Höhenlage baulicher Anlagen (§9 Abs. 3 BauGB)**

Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen im Geltungsbereich beträgt maximal 9 m.

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

Die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFOK) der Hauptgebäude wird auf 504,0 m ü. NN festgesetzt.

Auf max. 15 % der Geltungsbereichsfläche sind technische Betriebsanlagen (z.B. Silos) bis zu einer Höhe von max. 523,5 m üNN (Meter über Normalnull) innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eine Überschreitung dieser Höhe durch Antennen, Lüftungsrohre oder ähnlich technische Aufbauten um bis zu 1,5 m ist zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung Teil A1 festgesetzten Fläche für Carports und überdachte Lagerflächen ist eine max. Höhe der baulichen Anlagen (GH) bis 507,0 m üNN zulässig.

## **1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14, 22 und 23 BauNVO) und Abstandsflächen (§9 Abs. 1 Nr.2a BauGB)**

### **1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Im Geltungsbereich ist eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine Gebäudelänge von über 50 m, unter Einhaltung des bauordnungsrechtlichen Grenzabstandes nach BayBO, sofern nicht vorrangig an die in der Planzeichnung Teil A1 festgesetzten Baulinien gebaut werden muss.

### **1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A1) festgesetzt.

### **1.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Satz 1 und Satz 3 sowie Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO sind im Geltungsbereich zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen zur Behandlung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser zulässig.

## **1.4 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nutzbare Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen insbesondere Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technische Dachaufbauten sowie bautechnische oder bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Ausnahmsweise kann nach § 31 Abs. 1 BauGB anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren Dachbegrünung nach Festsetzung Ziff. 1.5.1 zugelassen werden.

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

### **1.5.1 Dächer**

Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von max. 24° zulässig.

Es sind nur ziegelrote bis rotbraune oder graue Dächer bei geneigten Dächern (> 5°) zulässig.

Sofern anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren nach Festsetzung Ziff. 1.4 Dachbegrünung zugelassen wird, sind Dächer mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, Sedumsprossen und Wildkräutern (extensive Dachbegrünung) oder mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm mit Gräsern, Wiesenansaat, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern (intensive Dachbegrünung) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### **1.5.2 Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände (§ 9 Abs. 16c BauGB)**

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

### **1.5.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind unter Beachtung des Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchstabe g BayBO ausschließlich an der Stätte der Leistungserbringung im Geltungsbereich zulässig.

Werbeanlagen müssen sich in Form, Größe, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen nur unterhalb der Trauflinien bzw. Attikalinien, angeordnet sein.

Es ist 1 Werbepylon bis 9 m Höhe über fertiggestelltem Gelände im Geltungsbereich zulässig.

Es sind maximal 3 Fahnen bis 8 m Höhe über hergestelltem Gelände zulässig.

Blinkende Leuchtreklamen und Wechsellicht sind unzulässig.

### **1.5.4 Gestaltung und Bepflanzung unbebauter Fläche (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**

Nicht für den Bau und den Betrieb notwendige Flächen im Geltungsbereich sind zu begrünen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch (belebter Oberboden) zu unterhalten.

### 1.5.5 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Es sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

### 1.5.6 Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen ohne Sockel bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m.

Flächig geschlossene Wandscheiben, Mauern oder geschlossene Einfriedungselemente sind im Geltungsbereich unzulässig. Stützwände und Lärmschutzwände fallen nicht unter den Begriff Einfriedungen.

Der Abstand von Zaununterkante zum Boden muss mindestens 10 cm betragen.

## 1.6 Geländegestaltung

Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Gewerbegebiet bis maximal 2,0 m, bezogen auf das natürlich vorhandene Gelände, zulässig.

Bei notwendigen Lärmschutzwällen oder tiefer gelegenen Regenrückhaltbecken ist eine Abweichung im notwendigen Umfang zulässig.

## 1.7 Grünordnerische Festsetzungen

### 1.7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den festgesetzten Flächen sind Anlagen für Versickerung und Behandlung von Niederschlagswasser nicht zulässig. In der 3 m breiten festgesetzten Fläche der Planzeichnung A1 ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ist eine mindestens 2-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen. Die Pflanzung hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 70 % der festgesetzten Fläche zu erfolgen. Eine dauerhafte Einzäunung ist nicht zulässig. Erlaubt ist zum Schutz vor Wildbiss in den ersten Jahren ein entsprechender Schutzzaun bei den Gehölzpflanzungen. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr bedarf. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in dieser Fläche nicht zulässig.

Es sind mind. 7 verschiedene Gehölzarten der Pflanzliste - Sträucher zu pflanzen. Düngung und Pflanzenschutzmittelanwendung sind nicht zulässig., nur bei Pflanzung ist bei den Gehölzen eine Stardüngung erlaubt.

#### Pflanzenliste Sträucher:

Mindest-Pflanzqualitäten: 2xv, 60/100 cm Höhe, Pflanzdichte 1 Pflanze / qm:

<i>Corylus avellana</i>	Europäische Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europ. Pfaffenhütchen*
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster*
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche*
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinera</i>	Grau-Weide

*Viburnum lantana*                      wolliger Schneeball\*  
*Viburnum opulus*                    gew. Schneeball

\* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

In den unbepflanzten Bereichen ist auf 500 m<sup>2</sup> Grundfläche gleichmäßig verteilt Strukturanreicherungen durch Anlage von verschiedenen Elementen: Stein-, Ast- und Holzhaufen (z.B. aus Baumpflege), Reisighaufen, Wurzelstöcke, Lesesteinwälle, Totholzstämme als Sonnenplätze, Tagesversteck, Ruhe- und Rückzugsmöglichkeit einzubringen.

Diese Strukturen sind dauerhaft zu erhalten.

Die Strukturanreicherungen sind einmal im Jahr von Aufwuchs zu befreien.

Bei Bedarf (wie bei Erosion bei Regen) ist das Aufschütten von neuem Material durchzuführen.

### **1.7.2 Leuchtmittelverwendung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit einer Lichttemperatur von 1.800 - 3.000 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

### **1.7.3 Sonstige grünordnerische Festsetzungen**

#### Allgemeines

Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Begrünungen sind in ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt.

Ein notwendiger Rückschnitt hat nur so zu erfolgen, dass er möglichst einem natürlichen Wuchsbild entspricht.

Der Rückschnitt bei den festgesetzten Heckenanpflanzungen hat nur als landschaftspflegerisch gängiger Rückschnitt je nach Gehölzart und – wuchs zu erfolgen (unregelmäßig in jährlich wechselnden Heckenabschnitten, bei zunehmenden Heckenalter auch „auf den Stock setzen“). Der Rückschnitt hat so zu erfolgen, dass er möglichst einem natürlichen Wuchsbild entspricht.

Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

#### Ausführung der Pflanzmaßnahmen

Alle Pflanzmaßnahmen sind vor oder bis zur Fertigstellung der Gebäude, jedoch spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode bis 30. November anzulegen.

#### Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den Leitungen (nach Angaben des Versorgungsträgers) eingehalten werden.

Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

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

### 2.1 Pflanzenempfehlungen

Standortheimische Bäume, die in Grünflächen und privaten Flächen ohne Einschränkung des durchwurzelbaren Bodens empfohlen sind:

<i>Acer platanoides</i>	–	Spitzahorn, in Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	–	Bergahorn, in Sorten
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche, in Sorten
<i>Craetaegus laevigata</i> und <i>lavallei</i>	–	Weißdorn, in Sorten
<i>Fagus sylvatica</i>	–	Rotbuche, in Sorten
<i>Fraxinus excelsior</i>	–	gewöhnliche Esche, in Sorten
<i>Prunus avium</i>	–	Vogelkirsche, in Sorten
<i>Quercus robur</i>	–	Stieleiche, in Sorten
<i>Robinia pseudoacacia</i>	–	Robinie, in Sorten
<i>Salix caprea</i>	–	Salweide, in Sorten
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Vogelbeere, in Sorten
<i>Sorbus aria</i>	–	Mehlbeere, in Sorten
<i>Tilia cordata</i>	–	Winterlinde, in Sorten

Durch den Klimawandel ist es im Siedlungsbereich erforderlich, neben standortheimischen Baumarten vermehrt klimafeste, trockenheits- und hitzeverträglicher Gehölzarten zu verwenden. Empfohlen werden im Zusammenhang mit befestigten und bebauten Flächen:

<i>Acer monspessulanum</i> –	<i>Französischer Ahorn</i>
<i>Acer opalus</i> –	<i>Italienischer Ahorn</i>
<i>Amelanchier arborea</i> ‚Robin Hill‘ –	<i>Baum-Felsenbirne</i>
<i>Alnus x spaethii</i> –	<i>Purpur-Erle</i>
<i>Carpinus betulus</i> –	<i>Hainbuche in Sorten</i>
<i>Celtis australis</i> -	<i>Zürgelbaum</i>
<i>Cercis siliquastrum</i> –	<i>Judasbaum</i>
<i>Fraxinus ornus</i> –	<i>Blumenesche</i>
<i>Fraxinus pennsylvanica</i> ‚Summit‘	<i>Nordamerikanische Rotesche</i>
<i>Gleditsia triacanthos</i> ‚Skyline‘ -	<i>Lederhülsenbaum</i>
<i>Gymnocladus dioicus</i> –	<i>Geweihbaum</i>
<i>Juglans nigra</i> -	<i>Schwarznuß</i>
<i>Koelreuteria paniculata</i> -	<i>Blasenbaum</i>
<i>Liriodendron tulipifera</i> -	<i>Tulpenbaum</i>
<i>Liquidambar styraciflua</i> –	<i>Amberbaum</i>
<i>Magnolia kobus</i> –	<i>Kobushi-Magnolie</i>
<i>Malus tschonoskii</i> –	<i>Woll-Apfel</i>
<i>Ostrya carpinifolia</i> –	<i>Hopfenbuche</i>
<i>Parrotia persica</i> ‚Vanessa‘–	<i>Eisenholzbaum</i>

<i>Paulownia tomentosa</i> –	Blauglockenbaum
<i>Quercus frainetto</i> ‚Trumpf‘ –	Ungarische Eiche
<i>Quercus x hispanica</i> ‚Wageningen‘	Spanische Eiche
<i>Styphnolobium japonica</i> ‚Regent‘–	Schnurbaum
<i>Sorbus latifolia</i> ‚Henk Vink‘ –	Breitblättrige Mehlbeere
<i>Tilia henryana</i> –	Henrys Linde
<i>Tilia tomentosa</i> ‚Brabant‘ –	Silber-Linde
<i>Ulmus</i> ‚Rebona‘, ‚Lobel‘–	Resista-Ulmensorten

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den Leitungen (nach Angaben des Versorgungsträgers) eingehalten werden.

## 2.2 Brandschutz

Die Zufahrt zum Schutzobjekt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 16 (1-3) BayBO sind einzuhalten. Auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung Februar 2007,, (AllMBI Nr. 2008 S. 806) wird hingewiesen. DIN 14090 ist zu beachten.

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohn- und Gewerbegebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantenetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

### 1. Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Der abwehrende Brandschutz und der technische Hilfsdienst sind Pflichtaufgaben der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich (Art. 83 Abs. 1 BV, Art. 1 (1) BayFwG). Die Gemeinden haben, in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit, ihre gemeindlichen Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten (Art. 1 (2) BayFwG), damit im eigenen Wirkungskreis dafür gesorgt ist, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden können sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet werden (Art. 1 (1) BayFwG).

### 2. Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle muss von der gemeindlichen Feuerwehr in höchstens 10 Minuten nach Eingang der Brandmeldung bei der alarmanlösenden Stelle (Hilfsfrist) erreicht werden können (Nr. 1.1. VollzBekBayFwG). Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollte die Einhaltung der Hilfsfrist durch Rückfragen beim zuständigen Kreisbrandrat überprüft und abgeklärt werden (Hilfsfrist sind hier gegeben).

### 3. Ausreichende Löschwasserversorgung

Die Gemeinden haben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasser versorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 Satz 2 BayFwG).

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach dem Merkblatt Nr. L8/5 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ Stand 08/2000 des. Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW - Arbeitsblätter W 331 „Hydranten“ und 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ Stand 02/2008 auszubauen. Zur Erzielung o.g. Löschwassermengen dürfen neben bereits bestehenden Hydranten auch alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 herangezogen werden, sofern der Zugriff auf dieses Wasser das ganze Jahr über sichergestellt ist. In diesem Falle sollte eine, für die Feuerwehr geeignete, Löschwasserentnahmestelle geplant werden. Dies können u.a. natürliche oder künstliche offene Gewässer bzw. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 sein.

#### 4. Ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze

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 (Achsenlast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und die bayerische Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ Stand 02/2007 verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass das Gewerbe ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar ist. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist für Feuerwehrfahrzeuge (ausgenommen Drehleiterfahrzeuge DLAK 23112) ein Wendepfad Durchmesser nach EAE 85/95 analog der Forderung für 2-achsige Müllfahrzeuge anzustreben.

### **2.3 Bodendenkmalpflege**

### **2.4 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen. Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist das zuständige Versorgungsunternehmen zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

### **2.5 Statik**

Im Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen. Ebenso wird bei baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund und Grundwasserhältnisse, der Frostempfindlichkeit, der Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen und Baustraßen und Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachtens empfohlen.

### **2.6 Wassergefährdende Stoffe**

Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die §§ 62 f. WHG bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerbe-recht und dem Immissionschutzrecht wird hingewiesen. Für die Lagerung von Öl sind die entsprechenden gesetzl. Vorschriften zu beachten.

## 2.7 Niederschlagswasser

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

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

## 2.8 Starkniederschläge, Grund- und Schichtwasser

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird die Festlegung der Höhe der Bebauung bzw. der Unterkante von Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante empfohlen. Auf die Feuchtigkeitsempfindlichkeit der anstehenden bindigen Böden wird hingewiesen. Durch Befahren mit schwerem Gerät verlieren diese Böden insbesondere bei Feuchtigkeit Zutritt an Strukturfestigkeit und können stark aufweichen. Freigelegte Gründungssohlen sind daher umgehend mit einer Sauberkeitsschicht abzudecken. Mit aufstauendem Sickerwasser oder Schichtenwasser ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit zu rechnen. Auf die Anzeigepflicht gem. § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Wild abfließendes Wasser (§37 WHG) ist kein Abwasser und sollte daher ausdrücklich von den Abwasseranlagen ferngehalten werden.

Ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986 ist zu führen. Es ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen gelangt.

## 2.9 Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

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

## 2.10 Vorsorgender Bodenschutz

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

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

befahren werden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden

## 2.11 Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Marktgemeinde Wiesau zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß dem Gesetz über die Landesvermessung) und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,) mit Stand 2022 erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.

## 2.12 Abkürzungsverzeichnis

- Abs.: Absatz
- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BayFwG: Bayerisches Feuerwehrgesetz
- BBodSchV: Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
- BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz
- DIN: Deutsche Industrienorm des Deutschen Instituts für Normung e.V.
- dB(A) Dezibel in A-Bewertung
- GH: Gebäudehöhe bzw. Höhe baulicher Anlagen
- GUV: Giftpflanzen Beschauen, nicht kauen, Bundesverband der Unfallkassen
- H: Hochstamm, baumartiges Gehölz mit einem Stamm
- NWfreiV: Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung)
- oB: ohne Ballen, Wurzeln liegen frei, ohne Erde
- STU: Stammumfang
- T: Tonnen
- VollzBekBayFwG: Vollzug des des Bayerischen Feuerwehrgesetzes, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration vom 28. September 2020, Az. D1-2211-4-2
- 2xv: mindestens 2 mal umgepflanzt zur Verbesserung der Bewurzelung, jedoch meist wurzelnackt