C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GE – Gewerbegebiet gem, § 8 BauNVO;
zulässig sind nur:

- Gewerbebetriebe aller Art, wobei Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Teilen der Produktion zulässig sind.
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind:

- Lagerplätze für Abfälle zur Beseitigung
- Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke
- Vergnügungsstätten
- öffentliche Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- jeweils eine zugehörige Betriebsleiterwohnung, die der Gewerbeeinheit deutlich untergeordnet sein muss.
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- betriebseigene Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Grundflächenzahl darf maximal 0,4 (GRZ) betragen
– private Grün- und Pflanzflächen zählen zur Grundstücksfläche.

2.1.1 Lagerflächen, sowie Stellplätze und deren Zufahrten können ausnahmsweise bei einer wasserdurchlässigen Ausführung nur zu 50% auf die GRZ angerechnet werden (z.B. wassergebundene Decke, Verbundpflaster o.ä.).

2.1.2 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

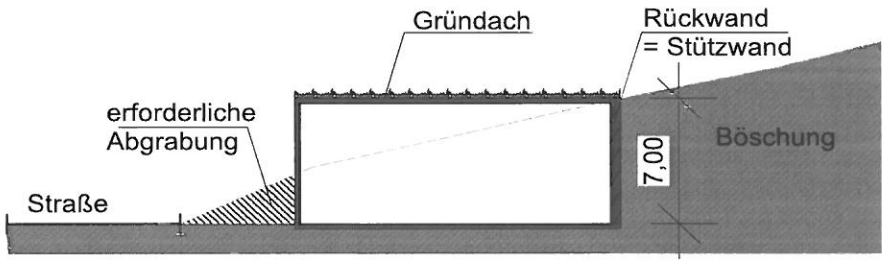
2.2 Es sind max. II Vollgeschosse zulässig.

2.3 Die traufseitige Wandhöhe darf max. 7,00m nicht überschreiten. Die traufseitige Außenwandhöhe ist immer von der Oberkante Rohfußboden, der bestehenden Halle +/-0.00, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhautoberkante zu messen.
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird mit max. 0,20m über Gelände talseitig festgelegt (und darf südlich der Erschließungsstraße nicht höher als 635müNN entsprechend dem Geländenivellement liegen).

2.4 Die Firsthöhe von Oberkante Erdgeschossfußboden bis Oberkante Dachziegel darf max. 9,50m betragen. Nebenfirste müssen mind. 0,50m darunterbleiben.

2.5 Für die nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Parzellen P1, P2 und P3 sind talseitig Aufschüttungen bis max. 1,00m oder bergseitig Abgrabungen bis max. 1,00m zur Anbindung an die zukünftige Erschließungsstraße zulässig. Ausnahmsweise können Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 1,00m zugelassen werden.
Auf den südlich der Erschließungsstraße gelegenen Parzellen P4 und P5 können die Gebäude bis 7,0m ins Gelände eingepasst werden (siehe Skizze). Darüber hinaus sind auf Parzelle 4 und 5 Abgrabungen des Geländes bis max. 2,0m Höhe zulässig, um die Erschließung sicherzustellen. Ausnahmsweise kann die Höhe der Abgrabung unter Darlegung der Erforderlichkeit überschritten werden.
Dies gilt jeweils auch für Stützmauern oder künstliche Böschungsbefestigungen.

Skizze zur Integration in die Böschung Parzelle 4 und 5



3. Bauweise, Mindestgrundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Es ist die offene Bauweise angeordnet.

3.2 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt mind. 1000 qm.

3.3 Vom Fahrbahnrand der *Staatstraße 2062* ist ein Abstand von 16,00m zur Bebauung einzuhalten.

4. Abstandsflächen

Die Geltung des Art. 6 BayBO wird angeordnet.

5. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

5.1 Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 – 22° zulässig.

5.1.1 Bei einem Satteldach muss der First mittig, parallel zur Traufseite verlaufen, wobei die Traufseite mind. 15% länger als die Giebelseite sein muss.

5.1.2 Die Satteldächer müssen giebel- und traufseitig einen Dachübertrag von mind. 1,00m aufweisen.

5.2 Auf den Grundstücken P4 + P5, im südlichen Hangbereich, müssen die Gebäude mit einem begrünten Flachdach ausgeführt werden.

5.2.1 Ausnahmsweise können auf diesen Parzellen auch Satteldächer zugelassen werden, die Firstrichtung ist jedoch nur in Ost-West-Richtung zulässig.

5.3 Die Dachdeckung ist nur aus naturrot getönter Dacheindeckung oder mit nicht glänzender naturroter oder silbergrauer Metalldeckung zulässig.

5.3.1 Untergeordnete Bauteile sind auch mit verglasten Dächern, gleich welcher Art, zulässig.

5.3.2 Die Verwendung von „Sandwichelementen" ist zulässig, sofern sie die Farbvorschläge der Dächer einhalten.

5.4 Es sind keinerlei Dachaufbauten wie Dachgauben und Dacheinschnitte sowie keine Quergiebel, Zwerchgiebel, Wiederkehren zulässig. Ergänzend gilt die OGS § 3.
Solarenergieanlagen und Kollektoren sind, soweit umsetzbar, als zusammenhängende rechteckige oder quadratische Flächen auszubilden. Abtreppungen und gezackte Ränder sind unzulässig. Bei der Kombination von Photovoltaikpaneelen und Kollektoren ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten.

5.5 Die Gebäude sind außen mit ruhiger Struktur zu verputzen. Der Putz ist hell zu tönen. Verkleidungen sind nur aus Holz, in Naturholztönen und großflächig zulässig.

6. Immissionsschutz

6.1 Es werden Teilflächen (Emissionsbezugsflächen) für die Emissionskontingente festgesetzt.

6.2 *Die Lage der Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern der ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen ist durch geeignete Grundrissgestaltung so zu währen, dass diese zur Fahrbahnmitte der St 2062 einen Abstand von mindestens 30 m aufweisen.*
Quelle: Schalltechnisches Gutachten Punkt 5.2, Ing.- Büro Müller-BBM GmbH vom 31.01.2019

6.3 *Für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Büros und Wohnräume) ist der Nachweis ausreichender Schalldämmung der Außenbauteilkonstruktionen gegenüber den einwirkenden Verkehrs- und Gewerbegeräuschen zu führen. Dabei kann das Nachweisverfahren der DIN*

4109-1 „Schallschutz im Hochbau" Ausgabe Juli 2016 oder der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe August 1987 angewandt werden.

Quelle: Schalltechnisches Gutachten Punkt 5.2, Ing.- Büro Müller-BBM GmbH vom 31.01.2019

Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau" Ausgabe Juli 2016 oder der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe August 1987 sind bei der VG Ohlstadt, Rathausplatz 1, 82441 Ohlstadt, während der allgemeinen Dienststunden (Mo - Fr. 08.00 - 12.00 Uhr, Dienstag auch 14.00 – 16.00 Uhr) einzusehen.

6.4 *Für die Betriebswohnungen ist der Nachweis zu führen, dass die Geräusche der benachbarten Gewerbebetriebe an diesen die Anforderungen TA Lärm von 1998 einhalten.*
(Siehe auch Hinweise Punkt C 1.)

Quelle: Schalltechnisches Gutachten Punkt 5.2, Ing.- Büro Müller-BBM GmbH vom 31.01.2019

6.5 *Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionssorte in den nördlich, nordöstlich und östlich gelegenen Misch- und Wohngebieten außerhalb des Bebauungsplanareals die folgenden Emissionskontingente L_{ek} nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (06:00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.*

Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB:

Teilflächen GE	***L_{EK} tags***	***L_{EK} nachts***
P1, P2, P3 und P5	*65*	*50*
P4	*65*	*57*

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
Die Anwendung der in der DIN 45691, Abschnitt 5 beschriebenen Regelungen zur Summation ist zulässig.
Die Anwendung der in der DIN 45691, Abschnitt 5 genannten Relevanzgrenze ist zulässig.

Quelle: Schalltechnisches Gutachten Punkt 5.2, Ing.- Büro Müller-BBM GmbH vom 31.01.2019

Die DIN 45691: 2006-12 und Abschnitt 5 sind bei der VG Ohlstadt, Rathausplatz 1, 82441 Ohlstadt, während der allgemeinen Dienststunden (Mo - Fr. 08.00 - 12.00 Uhr, Dienstag auch 14.00 – 16.00 Uhr) einzusehen.

6.6 Die schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung wurde für den Erweiterungsbereich vom Ing.- Büro Müller-BBM GmbH, Robert-Koch-Str. 11, 82152 Planegg. Tel: 089-85602-0 aktualisiert. (Version vom 31.01.2019, siehe Anlage).

7. Sonstige Festsetzungen – alle Verordnungen (DIN- Normen o.ä.), auf die im Text hingewiesen wird, sind Teil dieses Bebauungsplanes und in der Gemeinde Großweil, bzw. der VG Ohlstadt einzusehen.

7.1 Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) nachzuweisen, siehe Anlage.

7.2 Zufahrten

Grundstückseinfahrten dürfen eine Breite von maximal 7,5m haben. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße sind nicht zulässig.
Die Wendemöglichkeit für die erforderlichen Fahrzeuge und die Feuerwehr ist über einen öffentlichen Wendehammer sichergestellt, übernommen nach Vorgaben des Straßenplaners Ing. Buchner.

7.3 Niederschlagswasser

Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Laut Niederschlagswasserbeseitigungskonzept von Ingenieurbüro Kokai GmbH, Sankt-Jakob-Str. 20, 82398 Polling vom 04.02.2019 wird hier eine Muldenversickerung empfohlen. *Die Versickerung an der Straße muss im Rahmen der weiteren Planung festgelegt werden.*

Quelle: Erläuterungsbericht des Konzepts der Niederschlagswasserbeseitigung Punkt 3.12, Ingenieurbüro Kokai GmbH vom 04.02.2019

Für die Parzellen P1-P4 ist laut Niederschlagswasserbeseitigungskonzept kein Überflutungsnachweis erforderlich. Bei Parzelle 5 hängt die Notwendigkeit eines Überflutungsnachweises von der weiteren Planung ab, insbesondere von der Befestigungsart der Flächen und deren Sickerfähigkeit.

Quelle: Erläuterungsbericht des Konzepts der Niederschlagswasserbeseitigung Punkt 3.14, Ingenieurbüro Kokai GmbH vom 04.02.2019

7.3.1 Zur Eingabeplanung ist ein aussagekräftiger Entwässerungsplan vorzulegen, welcher das vorliegende Niederschlagswasserbeseitigungskonzept berücksichtigt.
Südlich der Erschließungsstraße ist im Bereich der Versickerungsmulden bis zur Tiefe der versickerungsfähigen Bodenschichten (ca. 1,6m unter der jetzigen Geländeoberkante) ein Bodenaustausch vorzunehmen und versickerungsfähiger Boden unter den Mulden einzubauen.
Die Versickerungsmulden sind im Zuge der Realisierung entsprechend der tatsächlichen Versiegelung zu dimensionieren.

7.4 Gebäudeanforderungen

Die Gebäude müssen gegen den Hangdruck gesichert werden und auf P4 und P5 in WU-Beton ausgeführt werden.

7.5 Werbeanlagen

Je Betrieb ist innerhalb des Gewerbegebiets nur eine Werbeanlage zulässig, sofern § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO eingehalten wird.

Die Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) in der Fassung von 06.03.2013, geändert am 06.06.2019 ist bei der VG Ohlstadt, Rathausplatz 1, 82441 Ohlstadt, während der allgemeinen Dienststunden (Mo - Fr. 08.00 - 12.00 Uhr, Dienstag auch 14.00 – 16.00 Uhr) einzusehen.

7.6 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 € kann gelegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Vorschrift dieses Bebauungsplanes zur Gestaltung oder sonstigen Grünordnung oder einer aufgrund dieser Vorschrift ergangenen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr.1 BayBO)

Mit Geldbuße bis zu 10.000 € kann belegt werden, wer der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

8. Grünordnung

8.1 Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 Ausgabe 2014 -07 und RAS LP 4 Ausgabe 1999, zu schützen.

Die DIN 18920 und RAS LP 4 sind bei der VG Ohlstadt, Rathausplatz 1, 82441 Ohlstadt, während der allgemeinen Dienststunden (Mo - Fr. 08.00 - 12.00 Uhr, Dienstag auch 14.00 – 16.00 Uhr) einzusehen.

8.2 Pflanzbindungen:

8.2.1 Betreffend die **Ortsrandeingrünung**:

Innerhalb der Fläche für die Ortsrandeingrünung sind je angefangene 10m Länge mindestens ein heimischer Baum als Hochstamm oder Solitär in der Qualität 3xv StU 14-16 gemäß Artenliste D 11.4.1 oder D 11.4.2 oder 5.4.3 und mindestens 7 heimische Sträucher in der Qualität V. Str. Hoe 60-100 gemäß Artenliste D 11.4.4 als zweireihige Hecke mit versetzten Reihen und in einem Pflanzabstand von 1,5m zwischen den Reihen zu pflanzen. Eine gruppenweise Pflanzung ist zulässig.

8.2.2 Betreffend die **Privaten Flächen (Bauparzellen):**

Je angefangene 500 qm nicht bebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Baum gemäß Artenliste D 11.4.1 bis D 11.4.3 zu pflanzen. Die Bäume müssen in der Qualität Solitär oder Hochstamm 3xv StU 14-16 gepflanzt werden.

8.2.3 Die als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Ausfall einer Art muss spätestens in de Vegetationsperiode nach Ausfall Ersatz in der Qualität Hochstamm 3xv StU 12-14 gemäß Artenliste D 11.4.3 geleistet werden.

8.3 Eingrünung und Anlage von Stellplätzen:

8.3.1 Offene Stellplätze sind spätestens nach jedem sechsten Stellplatz mit einen heimischen Baum gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 11.4.1 bis 11.4.2) in der Qualität Hochstamm 3xv StU 14-16 zu gliedern.

8.4 Grünflächen ohne Zweckbestimmung:

8.4.1 Die sonstigen Grünflächen sind entweder als Wiesen- oder Rasenfläche oder als Baum-/Strauchpflanzung anzulegen.

8.5 Zeitpunkt der Pflanzung / Nachpflanzung:

8.5.1 Die festgesetzten Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

8.5.2 Bei Ausfall einer Art ist in der Vegetationsperiode nach Ausfall entsprechenden der festgesetzten Arten und Qualitäten Ersatz zu leisten.

8.6 Sonstige Festsetzungen:

8.6.1 Es sind nur heimische Laubbäume und Sträucher zulässig.

8.6.2 Es ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200, mit Darstellung der bestehenden und geplanten Geländehöhen, der geplanten Geländeoberflächen (Art der Begrünung oder Befestigung), Darstellung der Pflanzung und Angaben zur Pflege einzureichen.

9. Ausgleichsflächen

Es errechnet sich ein Kompensationsbedarf von 3.320qm.

Dieser wird innerhalb des Geltungsbereichs Nr. 2 gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Vorhabensbereich des Bebauungsplanes ‚In der Au-Ost' zugeordnet. Nachstehende Fläche ist wie folgt zu entwickeln:

Geltungsbereich Nr. 2	
Flurnummer(n):	438 Teilfläche
Gemarkung:	Kleinweil
(Teil-)Flächen:	3.320qm
Anerkennungsfaktor:	1,0
Kompensationsfläche:	3.320* 1,0 = 3.320qm Entwicklungsziel: Entwicklung einer artenreichen Magerrasenwiese mit Schnittzeitpunkten durch Extensivierung und Mahdregime auf einer bisher intensiv genutzten Fettwiese frischer Standort.
Erstgestaltungsmaßnahmen:	Verschluss von Entwässerungsgräben im Osten in Anschluss an bestehende Biotope
Weitere Festsetzungen:	- Verzicht auf Düngemaßnahmen - Mahdregime: 1-3 Jahr 3-malige 1 Mahd nach dem 15.6, ab dem 4. Jahr 2-malige Mahd 1 Mahd nicht vor dem 1.7

10. Artenschutz

10.1 Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen und Abbrucharbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1.10. – 01.03 vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

10.2 Beleuchtungen zum bestehenden und geplanten Gehölzstrukturen sind so auszurichten, dass eine Beeinträchtigung der begleitenden Gehölzstruktur ausgeschlossen ist.

C. Hinweise durch Text

1. Immissionsschutz

Bei der Genehmigung eines Vorhabens soll für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb der Gewerbefläche nachgewiesen werden, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die verfügbaren Emissionskontingente einhalten oder unterschreiten können. Die Ermittlung der Beurteilungspegel der Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinschlüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm). Für die innerhalb von Gewerbeflächen gelegenen Immissionsorte gelten die Geräuschkontingente nicht. Die Beurteilung ist dort nach TA Lärm durchzuführen.

An den ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen innerhalb des Bebauungsplanareals bemisst sich der Lärmschutz nach den Maßgaben der TA Lärm von 1998. Das heißt, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm dürfen in 0,5 m Abstand vor den geöffnet angenommenen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume einer Betriebswohnung durch die Geräusche der benachbarten Gewerbebetriebe nicht überschritten werden. Dass dies möglich ist, ist vor der Errichtung einer Betriebswohnung nachzuweisen, um einen späteren Immissionskonflikt auszuschließen. Im Umkehrschluss ist bei der Errichtung ausnahmsweise zulässiger Betriebswohnungen darauf zu achten, dass dadurch für die benachbarten (und dabei insbesondere die noch unbebauten) Gewerbeflächen keine Einschränkung im höchstzulässigen Geräuschaufkommen entsteht, die über die festgesetzten Emissionskontingente LEK hinausgeht.

Quelle: Schalltechnisches Gutachten Punkt 5.3, Ing.- Büro Müller-BBM GmbH vom 31.01.2019

2. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz sicherzustellen.

Für das Gewerbegebiet kann es je nach Bebauung und der Brandlasten notwendig sein, als Grundschutz eine Löschwassermenge von 1600 l/min. über zwei Stunden zu gewährleisten.

Bei Gebäudelängen über 40 m sind Brandabschnitte zu bilden.

Ebenso ist es der Feuerwehr zu ermöglichen, dass diese bis auf 50 m zu den Anwesen anfahren kann, um eine Personenrettung ohne Verzögerung durchführen zu können. Bei Sonderbauten ist eine direkte Anfahrt sicherzustellen.

3. Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Albs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

4. Oberflächenwasser/ Grundwasser/ Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept von Ingenieurbüro Kokai GmbH, Sankt-Jakob-

Str. 20, 82398 Polling vom 04.02.2019 (siehe Anlage) ist zu beachten.

Die geplanten Maßnahmen sind durch wild abfließendes Wasser betroffen und bewirken selbst auch Veränderungen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf Art. 37 WHG wird hingewiesen.

Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.

Nach DIN 1986-100 ist für die Parzellen P1-P4 sowie für die Erschließungsstraße kein Überflutungsnachweis erforderlich.

Quelle: Erläuterungsbericht des Konzepts der Niederschlagswasserbeseitigung Punkt 3.14, Ingenieurbüro Kokai GmbH vom 04.02.2019

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser (*Grundwasserstand 628,80 mNN; Konzept Kokai*) erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim LRA GAP eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.
Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z.B. Kellergeschoss im Grundwasser – ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.
Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet, bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV
Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine Erlaubnis nicht erforderlich, wenn bei Einleitung die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV erfüllt sind. Dies muss im Rahmen der weiteren Planungen im Einzelfall geprüft werden.

Quelle: Erläuterungsbericht des Konzepts der Niederschlagswasserbeseitigung Punkt 3.10, Ingenieurbüro Kokai GmbH vom 04.02.2019

Werden die Vorgaben der NWFReiV und TRENGW nicht eingehalten, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu beantragen.

Quelle: email von Herr Haggenmüller WWA-WM vom 11.03.2019

5. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die

hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde Großweil) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

6. Stromversorgung/ Freileitungen

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche / private Erschließungsflächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung soll auf Privatgrund erfolgen.

Innerhalb der Schutzzone unter der Freileitung ist folgendes zu beachten:

- Anpflanzungen innerhalb der Schutzzone unserer 220/110-kV-Freileitung sind mit der TenneT, Betriebszentrum Bayreuth, Bereich Leitungen, abzustimmen. Gegen Anpflanzungen mit niedrig wachsenden Gehölzen mit einer Endwuchshöhe von + 4,00 m, bezogen auf das vorhandene Gelände, haben wir keine Einwände.
- Innerhalb der Schutzzone der Freileitung ist jede Geländeniveauänderung nur zulässig, wenn die Mindestabstände zu den Leiterseilen eingehalten werden. Aus diesem Grund sind Geländeniveauerhöhungen im Voraus mit uns abzustimmen. Dies betrifft sowohl dauerhaft als auch vorübergehende Maßnahmen, wie z. B. die Lagerung von Schotterhalden oder Mutterboden.
- Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen auch mit Vogelkot gerechnet werden. Für die vorgenannten witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.
- Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsfreileitung muss jederzeit

gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestands und –betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Die Zugänglichkeit zur Leitungstrasse/zu den Leiterseilen muss ebenfalls gegeben sein.

7. Altlasten

Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgesellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

8. Verkehr/ Werbeanlagen entlang der St2062

Bei der baulichen Ausführung der Erschließungszufahrt haben die Veranlasser/ Antragsteller und deren beauftragte Firmen dafür Sorge zu tragen, die bestehenden baulichen Anlagen zu schützen.

Innerörtliche Werbung darf den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden, siehe hierzu § 33 Abs 1 Nr. 3 StVO.

9. Spartengespräche

Im Zuge der Straßenplanung und vor Beginn der Bauarbeiten muss ein Gespräch mit allen Sparten vereinbart werden, um eventuell benötigte Flächen zu definieren.

10. Geltende Ortssatzungen

Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Großweil

Hier gilt die OGS der Gemeinde Großweil i. d. jeweils gültigen Fassung.

11. Grünbereiche und Schutzzonen

Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.--> in Festsetzungen verschoben

11.1 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig. Bei Unterschreitung der Mindestabstände sind geeignete

Schutzmaßnahmen (wie z.B. Schutzrohre) gemäß dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" vorzusehen.

11.2 Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

11.3 Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher:
Sinngemäße Arterweiterung aus heimischen Bäumen und Sträuchern sind zulässig.

11.3.1 Großkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn
Acer platanoides	–	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn
Betula pendula	–	Birke
Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Quercus robur	–	Stieleiche
Tilia cordata	–	Winterlinde

11.3.2 Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Sorbus torminalis	–	Elsbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere

11.3.3 Obstäume:

Malus in Arten und Sorten	–	Apfel
Pyrus in Arten und Sorten	–	Birne
Prunus in Arten und Sorten	–	Zwetschge
Prunus avium in Arten und Sorten	–	Kirsche

11.3.4 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister (Pflanzqualität: v. Str Hoe 60 - 100):

Carpinus betulus	–	Hainbuche
Cornus mas	–	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Haselnuss
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	–	Gemeine Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	–	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	–	Schlehe
Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Rosa canina	–	Hecken-Rose
Salix caprea	–	Sal-Weide
Sambucus nigra	–	Holunder
Viburnum opulus	–	Wasser-Schneeball

11.3.5 <u>Pflanzabstände</u>
Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind folgende Grenzabstände für Pflanzungen einzuhalten. Im Übrigen wird auf die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) verwiesen.

Zu Nachbargrundstücken:
2,0m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0m Wuchshöhe
0,5m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0m

Zu Landwirtschaftlichen Flächen:
4,0m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0m Wuchshöhe
2,0m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0m wenn dadurch dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichtes erheblich beeinträchtigt wird.