

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
der Stadt Neunburg vorm Wald
„Alte Gärtnerei – Stadtmarkt und Wohnen“

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 Neunburg vorm Wald folgende

S A T Z U N G

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 Überbaubare Grundstücksflächen
- §6 Bauweise
- §7 Höhe baulicher Anlagen
- §8 Abstandsflächen
- §9 Freileitungen
- §10 Gestaltung der baulichen Anlagen
- §11 Einfriedungen
- §12 Werbeanlagen
- §13 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
- §14 Schallschutz
- §15 Abgrabungen und Aufschüttungen

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

§ 1 Bebauungsplan

Die Planzeichnung vom 25.07.2019 in der Fassung vom 26.11.2020 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 26.11.2020 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 sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 BauNVO.

Das Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und Wohnen festgesetzt. Dabei sind Wohnflächen nur in den Obergeschossen zulässig. Im Erdgeschoss sind Speise- und Schankwirtschaften und Einzelhandelsbetriebe nach untenstehenden maximalen Verkaufsflächen zulässig.

Im Plangebiet sind Verkaufsflächen von insgesamt 4.445 m² zulässig.

Diese werden wie folgt unterteilt:

- Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe mit maximalen Verkaufsflächen von 2.085 m² (Vollsortimenter; siehe Plan VKF 1)
- Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe mit maximalen Verkaufsflächen von 1.560 m² (Discounter; siehe Plan VKF 2)
- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit maximalen Verkaufsflächen von 800 m² (siehe Plan VKF 3)

Als zulässige Sortimente im klein- und großflächigen Einzelhandel werden Lebensmittel und Drogeriewaren und nicht zentrumsrelevante Sortimente entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neunburg vorm Wald, in der Fassung 10/2014 Seite 58, festgesetzt. Weitere nahversorgungsrelevante und zentrumsrelevante Sortimente sind am Planstandort nicht zulässig.

Hinweis: Das Einzelhandelskonzept ist im Rathaus der Stadt Neunburg vorm Wald und auf der Homepage der Stadt Neunburg vorm Wald einsehbar.

§ 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. Geschosshöhenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächen- bzw. Geschosshöhenzahl. Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 und die Geschosshöhenzahl ist mit 2,4 festgesetzt.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Anordnung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 6 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Gebäudelängen über 50,0 m sind zulässig. Dabei sind Gebäude mit seitlichen Grenzabstand zu errichten.

§ 7 Höhe baulicher Anlagen

Die Wandhöhe wird mit max. 14,50 m festgelegt. Dabei wird die Wandhöhe ab FOK Eingangsbereich Handel bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der OK Dachhaut gemessen. Für die Festlegung der FOK Eingangsbereich Handel wird der Bezugspunkt Zufahrtbereich Neukirchner Straße herangezogen. Die Fußbodenoberkante wird mit 398,60 müNN festgelegt. Diese darf um 30 cm unter- bzw. überschritten werden.

§ 8 Abstandsflächen

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Regelungen der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung.

§ 9 Freileitungen

Freileitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Sondergebietes unzulässig.

§ 10 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Grelle und unruhige Farbgestaltungen bei Fassaden sind unzulässig.
- (2) Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, dass keinerlei Blendwirkung für den KFZ-Verkehr auf den umliegenden Straßen entstehen kann.

- (3) Als Eindeckung der Dächer sind begrünte Dächer zulässig.
- (4) Als Dachform sind Flachdächer zulässig.
- (5) Im Plangebiet sind Solaranlagen zulässig. Dabei werden gebäudeunabhängige Solarmodule ausgeschlossen. Die max. zulässige Wandhöhe darf mit Solaranlagen überschritten werden. Solaranlagen müssen um mindestens 1,50 m von der Attika eingerückt werden. Die Blendwirkung auf die Nachbarn muss dabei Berücksichtigung finden.

§ 11 Einfriedungen

Entlang des Geltungsbereiches und auf den Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen zulässig. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten. Ein unterer Zaunansatz von 15 cm wird festgesetzt. Dadurch wird das Gebiet für Kleintiere durchgängig gemacht.

§ 12 Werbeanlagen

- (1) Hinweis: Die Zulässigkeit von Werbeanlagen jeglicher Art ist zunächst, unabhängig von deren Standort, anhand § 22 StVO im Einzelfall von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beurteilen.
- (2) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig.
- (3) Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer der umliegenden Straßen nicht geblendet werden.

§ 13 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

1.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind insbesondere im Bereich geplanter Grünflächen zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Insbesondere gilt dies für die geplanten Grünflächen.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB), soweit dies projektspezifisch möglich und sinnvoll ist.

1.2 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 sind zu berücksichtigen.

1.3 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.

2. Besondere grünordnerische Festsetzungen

2.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf privaten Grünflächen entsprechend den textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen (flächengebundene Pflanzpflichten). Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

2.2 Pflanzpflichten im Bereich des Sondergebiets

Auf den privaten Grundstücksflächen sind mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Gehölzen zu begrünen. Zu verwenden sind bei diesen Pflanzpflichten Gehölze mit mindestens 2 m Endwuchshöhe.

Pro 1.500 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Zu verwenden sind bei diesen Pflanzpflichten Baumarten mit mindestens 5 m Endwuchshöhe.

2.3 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (siehe auch Lageplan der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 51 und 52, Gemarkung Schwand)

Die in einem Umfang von ca. 5.508 m² erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind wie folgt durchzuführen:

- Umwandlung der westlichsten Teilfläche (bisher Acker) in einen extensiven Wiesenbestand durch Einsaat einer autochthonen Wiesenmischung mit mindestens 20 % Anteil krautiger Arten; Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen; 2-malige Mahd pro Jahr, 1. Mahd ab 15.06. des Jahres; Abtransport des Mähguts von der Fläche

- Extensivierung des vorhandenen Wiesenbestandes durch Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen; 2-malige Mahd pro Jahr, 1. Mahd ab 15.06. des Jahres; Abtransport des Mähguts von der Fläche;
an der Ostseite zum Weg Belassen eines Altgrasstreifens gemäß den planlichen Festsetzungen, der alle 1-3 Jahre zur Offenhaltung zu mähen ist, mit Abtransport des Mähguts
- Pflanzung von Obsthochstämmen bewährter, robuster Sorten an der Westseite (zum Acker) und an der Ostseite sowie im Norden der Kompensationsfläche; an der Ostseite gemäß der Plandarstellung Pflanzung eines Großbaums (Stieleiche)
- im Süden der Fläche gemäß der Plandarstellung Anlage von Wurzelstock- und Totholzhaufen (ohne Feinderdeanteile) und/oder Steinhaufen aus grobem Material (Kantenlänge 200-400 mm) zur zusätzlichen Strukturbereicherung im Bereich der bestehenden Ablagerungen von Steinen

Die Kompensationsfläche ist naturnah zu entwickeln. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflege ist, wie oben festgesetzt, durchzuführen und kann nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (aus naturschutzfachlichen Gründen) modifiziert werden (z.B. Umstellung auf 1-malige Mahd nach entsprechender Aushagerung). Die westliche Grenze der Ausgleichs-/Ersatzfläche ist vor Ort kenntlich zu machen (z.B. durch Pflöcke, Felsblöcke o.ä.).

Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf externen Kompensationsflächen erbracht (Flur-Nr. 51 und 52, Gemarkung Schwand, Stadt Schönsee). Diese Ausgleichsflächen werden allen Grundstücken des Sondergebiets gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichsflächen und die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Ausgleichsflächenplan dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung des Sondergebiets „Alte Gärtnerei - Stadtmarkt und Wohnen“ in der Stadt Neunburg vorm Wald.

2.8 Gehölzauswahlliste

Liste heimischer, standortgerechter Gehölzarten

Liste 1 Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Auf privaten Grünflächen sind für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme zulässig, im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzflächen ausschließlich Hochstämme.

Liste 2 Sträucher:

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

Mindestpflanzqualitäten:

- Obstbäume:

H mind. 2 x verpflanzt, mind. 8-10 cm Stammumfang

- Heister

mind. 2 x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe (in geschlossenen Pflanzungen)

- Einzelbäume (Sondergebiet und Großbaum im Bereich der Ausgleichsfläche)

H 3 x v. 14-16

- Sträucher

mind. 2 x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe (in geschlossenen Pflanzungen)

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen im Sondergebiet sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

§14 Schallschutz

- (1) Lärmemittlernde technische Anlagen sind nur in gekapselter Bauweise oder innerhalb von Gebäuden zulässig.
- (2) Auf Teilfläche 1 sind Maßnahmen für schützenswerte Wohnnutzungen zu treffen, die den Schutz vor Emissionen gewährleisten, die gegebenenfalls die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Mischgebiet (MI) übersteigen.
- (3) Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseite Nord und Ost an der Baugrenze Nord und Ost sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R`w,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Nutzung	Lärmpegelbereich	erf. R`w,ges
Bettenräume in Krankenanstalten u.ä.	IV	45 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.		40 dB
Büroräume u.ä.		35 dB

- (4) Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
- (5) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.
- (6) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- (7) Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- (8) Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

Zulässige Schallemissionen

Es werden folgende Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt:

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

Lärmkontingente LEK TAG/NACHT pro m², ermittelt nach DIN 45691 für die Richtungssektoren ...												
Teilfläche	A		B		C		D		E		F	
	Osten		Südosten		Süden		Westen		Nordwesten		Norden	
	T	N	T	N	T	N	T	N	T	N	T	N
TF 1	51	36	53	38	54	39	58	43	54	39	53	38
TF 2	66	51	68	53	69	54	73	58	69	54	68	53

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung Bebauungsplan GE "Alte Gärtnerei - Stadtmarkt und Wohnen" nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von $f=500$ Hz gerechnet.

NACHWEISPFLICHT EMISSIONEN

Anhand von schalltechnischen Gutachten kann beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von anzusiedelnden Betrieben mit Ausnahme der Nutzung durch Büroräume und durch Räume mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen sein, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist dann nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

NACHWEISPFLICHT LUFTSCHALLDÄMMUNG

Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile durch Verkehrslärm und Gewerbelärm nachzuweisen sein. Dieser Nachweis ist nach der, zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsantrags, in Bayern eingeführten Norm der DIN 4109 zu führen.

EINSICHT UNTERLAGEN

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können in der Stadt Neunburg vorm Wald zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden

§ 15 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

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

Der vorstehende Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung wird hiermit ausgefertigt.

Neunburg vorm Wald,

STADT Neunburg vorm Wald

Neunburg vorm Wald,

Herr Martin Birner
1.Bürgermeister

B Hinweise

1. Sobald die tatsächlichen Verkaufsflächen und zugehörigen Sortimente feststehen, sind geeignete Nachweise unabdingbar, die die städtebauliche und versorgungsinfrastrukturelle Verträglichkeit bewerten. Eine Auswirkungsanalyse ist dem Bauantrag beizufügen.
2. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Staatsstraße in Verbindung mit dem zu erwartenden abbiegenden Verkehr ist eine Linksabbiegespur nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) an der Zufahrt von der Neukirchner Straßen ins Plangebiet anzuordnen. Die Planung ist mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
3. Die fußläufige Anbindung zur Parkanlage am Torweiher und zur Altstadt ist entsprechend im Plangebiet sicherzustellen und im Entwurf zu berücksichtigen.
4. Kellergeschosse bzw. Untergeschosse sind zulässig.
5. Die Entsorgung des Schmutzwassers kann ungedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal erfolgen.
Anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig bzw. punktuell zu versickern. Es ist nachvollziehbar zu überprüfen, inwieweit eine Versickerung, auch von Teilbereichen, möglich ist (z.B. Sickertest, hydrogeologisches Gutachten).
Sollte auch eine punktuelle Versickerung nicht möglich sein, kann das anfallende Niederschlagswasser bei ausreichender Dimensionierung der Mischwasserkanalisation zugeführt werden. Ein Vorfluter befindet sich nicht in der Nähe.
Es sind unter anderem die DWA Blätter A-117, M-153, A-128 und A-128 zu beachten.
6. 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. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder

sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Für Unterboden- und Untergrundmieten gilt eine maximale Höhe von 4,0 m.

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen. Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden. Anpassung des Baugebietes soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegung sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.

Es wird empfohlen, spätestens im Zuge von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen einen Bodenmanagementplan für den Umgang mit Boden auf der Baustelle (Bodenschutzmaßnahmen) sowie ein Konzept für die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) von Bodenüberschussmassen und ggf. Zufuhr von Fremdmaterial aufzustellen. Hinweis: notwendige orientierende geochemische Untersuchungen sind im Rahmen der Baugrunderkundung sinnvoll.

Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

7. Es wird ausdrücklich empfohlen Parkflächen flächensparend tief- oder mehrgeschossig (z.B. Tiefgaragen) anzuordnen.
8. Auf die einschlägigen und technischen Regelwerke (NWFreiV, TRENGW, TREN OG, DWA A-153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, DWA A-117 Bemessung von Regenrückhalteräumen und DWA A-138 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie Merkblätter des LfU verwiesen (z.B. „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“, abrufbar unter folgendem Link: https://lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_Regenwasser.pdf).
9. 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.

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

11. 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.

12. Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens bisher nicht bekannte schädliche Bodenverunreinigungen / Altlasten (z.B. auffällig riechendes, verfärbtes Bodenmaterial, kontaminiertes Grundwasser) festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt Schwandorf und dem Wasserwirtschaftsamt Weiden unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

13. Die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrslärm von den umliegenden Straßen ebenso ausgesetzt wie dem Gewerbelärm geplanter Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV und TA Lärm können teilweise überschritten werden.

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

Geräuschkontingentierung

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

14. Über den Bau des Linksabbiegestreifens und die Anbindung der Hauptzufahrt an die St 2040 ist vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen bzw. Bauvorhaben eine Vereinbarung zwischen der Stadt Neunburg vorm Wald und der Straßenbauverwaltung abzuschließen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind.

15. Der Bau des Linksabbiegestrefens und die Anbindung der Hauptzufahrt an die St 2040 haben nach den derzeit gültigen Vorschriften der Straßenbauverwaltung zu erfolgen.
16. Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mindestens 10 m die Längsneigung von 2,5 % nicht überschreiten.
17. Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet werden, dass die notwendigen Schleppekurven nach RASt eingehalten werden.
18. **Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr (Sichtdreieck nach RASt) an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Staatsstraße ist freizuhalten.** Der zur Ermittlung des Sichtfelds erforderliche Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße beträgt 3 m; die erforderlichen Schenkellängen in der übergeordneten Straße betragen 70 m. Als Augpunkthöhe sind dem Pkw-Fahrer 1,00 m und dem Lkw-Fahrer 2,00 m und als Zielpunkthöhe auf der bevorrechtigten Straße 1,00 m anzusetzen. Die Sichtfläche ist von ständigen Sehhindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs freizuhalten.
19. Der Fahrbahn, dem Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen der Staatsstraße dürfen, auch im Zufahrtbereich, Schmutzwasser und Regenwasser nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
20. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.
21. Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.
22. Der Baulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.
23. Über eine eventuelle Benutzung der Straßengrundstücke durch Leitungen sind vorab entsprechende Nutzungsverträge zwischen dem Freistaat Bayern und dem Leitungsbetreiber abzuschließen.