

TEXTLICHE HINWEISE

1 GRÜNFLÄCHEN, BEPFLANZUNG UND UMWELTPRÜFUNG

1.1 Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

1.2 Pflanzungen innerhalb der Bauverbotszone

Pflanzungen innerhalb der Bauverbotszone bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung der Straßenbaubehörde.

1.3 Ausgleichsflächen und Umweltprüfung

Die erste Abschätzung wurde in den vorläufigen Umweltbericht aufgenommen.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan findet extern auf zwei Flächen statt. Fl. Nr. 458 (T) und 501 (T), Gmkg. Mettenbach, Markt Essenbach

Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) beläuft sich auf ca. 10.901 m².

Die weitere Konkretisierung ist dem beigelegten Ausgleichskonzept und den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

2 BAUGELÄNDE

Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (Sickermulde) einzubauen.

3 WASSERWIRTSCHAFT

3.1 Wasserundurchlässige Verkehrsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und möglichst mit fahrbahnbegleitenden Grünstreifen zu versehen.

3.2 Standflächen und untergeordnete Lagerflächen, auf welchen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird sowie untergeordnete Verkehrsflächen wie z.B. Rad- und Fußwege u. Kfz-Stellplätze sind als Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Mineralbetondecke versickerungsfähig zu gestalten.

3.3 Standflächen und Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind der Lagerverordnung entsprechend zu gestalten und zu entwässern (keine Versickerung!).

3.4 Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) ist – soweit möglich – über Sickerschächte oder Sickermulden dem Grundwasser zuzuführen.

Die Einleitung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser in die Kanalisation ist zu vermeiden.

TEXTLICHE HINWEISE

- 3.5 Das Grundwasser kann bis in übliche Kellertiefen ansteigen. Es wird empfohlen, wasserdichte und auftriebssichere Keller vorzusehen.
- 3.6 Bei einschlägigen Gewerbebetrieben ist auf die Errichtung einer ausreichenden Löschwasserrückhaltung zu achten bzw. die Errichtung von Grundwasserüberwachungspegeln erforderlich. Details sind bei Bedarf im Einzelbaugenehmigungsverfahren festzustellen.
- 3.7 Über die Vornutzung der Planungsfläche bzw. über Altlastenstandorte liegen keine Erkenntnisse vor. Dem Grundstückseigentümer wird eine entsprechende Abklärung empfohlen.
- 3.8 Zu diesem Bebauungsplan liegt eine hydraulische Berechnung vor, auf diese wird verwiesen.

4 DENKMALSCHUTZ

Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler bzw. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. In diesem Fall ist dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege nach Art. 8 Abs. 2 DSchG eine Woche Zeit für die sachgerechte Dokumentation und Bergung zu gewähren.

5 BAUBESCHRÄNKUNGSZONE

Falls Bauvorhaben innerhalb der Baubeschränkungszone von den Festsetzungen im Bebauungsplan abweichen, so bedürfen die Abweichungen der Zustimmung des jeweils zuständigen Straßenbaulastträgers.

- 5.1 Für Hochbauten und bauliche Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone wird die Zustimmung gemäß Bundesfernstraßengesetz (§ 9 Abs. 2 FStrG) bei Einhaltung der nachfolgend genannten Punkte erteilt:
 - 5.1.1 Wasser und Abwasser dürfen nicht in den Straßengrund geleitet werden.
 - 5.1.2 Parkplatz- und Außenbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass keine Blendwirkung für den Verkehr auf der Bundesfernstraße (B15 neu) entstehen kann.
 - 5.1.3 Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist zu beachten, dass keine Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen entstehen dürfen, die den Verkehr auf der Bundesfernstraße (B15 neu) beeinträchtigen könnten.
 - 5.1.4 Bei baulichen Anlagen darf keine auffällige Farbgestaltung, die einen unerwünschten Ablenkungseffekt für den Verkehr auf der Bundesstraße (B15 neu) hervorrufen könnte, zur Ausführung kommen.
 - 5.1.5 Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die auf den Verkehr auf der Bundesstraße ausgerichtet sind (§ 33 Abs. 1 Satz 2 StVO).
 - 5.1.6 Das Baugebiet liegt im Einflussbereich der B 15 (neu) sowie der BAB A 92 München-Deggendorf, es ist deshalb mit Lärmimmissionen infolge des Straßenverkehrs zu rechnen. Falls diesbezüglich Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind oder werden, so können keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.
 - 5.1.7 Die östliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ragt in die Bauverbotszone. Die Freiflächengestaltung in diesem Bereich ist mit der Autobahndirektion abzustimmen.

6 IMISSIONSSCHUTZ

- 6.1 Für alle innerhalb des Bebauungsplanes zur Ausführung kommenden Nutzung ist zum Bauantrag bzw. zum Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, welches entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungslinien immissionsortabhängig die Einhaltung

TEXTLICHE HINWEISE

der in Ziff. 1 benannten immissionswirksamen Schalleistungspegel, bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche, nachweist.

- 6.2** Bei der Berechnung der Flächenschalleistungspegel wurde für die Pegelminderung ausschließlich das Abstandsmaß nach den Vorgaben „DIN ISO 9613-2“, unter den Bedingungen freier Schallausbreitung über ebenem Gelände, mit Berücksichtigung des Abstandskriteriums zur Aufteilung ausgedehnter Emissionsflächen in Punktschallquellen, berücksichtigt. Die Emissionshöhen wurden dabei auf 2 Meter, die Immissionsorte auf 5,5 Meter Höhe gelegt.
- 6.3** Alternativ zum Nachweis dieser immissionswirksamen Flächenschalleistungspegel lässt sich auch die Einhaltung der korrespondierenden Immissionsanteile bestätigen. Diese sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.