

# Textliche Hinweise

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„Obere Moosteile III“

Markt Essenbach

Entwurf vom 01.12.2020

## 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 m<sup>2</sup>.

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

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„Obere Moosteile III“

Markt Essenbach

Entwurf vom 01.12.2020

- 3.5 Das Grundwasser kann bis in übliche Kellertiefen ansteigen. Es wird empfohlen, wasserdichte und auftriebssichere Keller vorzusehen.
- 3.6 Oberflächenwasser und Abwasser dürfen nicht in Flächen, die sich im Eigentum der Straßenbauverwaltung befinden, eingeleitet oder zugeführt werden.
- 3.7 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.
- 3.8 Über die Vornutzung der Planungsfläche bzw. über Altlastenstandorte liegen keine Erkenntnisse vor. Dem Grundstückseigentümer wird eine entsprechende Abklärung empfohlen.
- 3.9 Zu diesem Bebauungsplan liegt eine hydraulische Berechnung vor, auf diese wird verwiesen.
- 3.10 Über die Grundwasserströmungen liegen keine Erkenntnisse vor. Es wird daher darauf hingewiesen, dass Eingriffe in den Grundwasserleiter wasserrechtlich zu behandeln sind. Diese sind in der Regel nicht Teil der Bauleitplanung sondern müssen vom Antragsteller zusätzlich zur Baugenehmigung eingeholt werden. Dafür muss der Objektplaner zunächst prüfen, ob durch die Planung ein wasserrechtlicher Belang betroffen ist. Sollte dies der Fall sein, so ist ein wasserrechtlicher Antrag zu stellen und der Belang entsprechend abzuhandeln.
- 3.11 Falls es zu dem Fall kommt, dass der Eingriff so groß ist, dass eine nähere Betrachtung der Grundwasserfließverhältnisse erforderlich ist, muss frühzeitig ein entsprechendes Fachbüro für Hydrologie eingeschalten werden.

## 4 DENKMALSCHUTZ

- 4.1 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.
- 4.2 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## 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 sie den Verkehrsablauf auf der künftigen B 15 n nicht gefährden oder beeinflussen. Jegliche Blendwirkungen des Verkehrs auf der B 15 n ist auszuschließen.  
Ebenso ist eine mögliche Blendung des Autobahnverkehrs durch Fahrzeuge, die sich auf dem Gelände befinden, gegebenenfalls mit geeigneten Maßnahmen auszuschließen. Eine Überprüfung und evtl. weitere Forderungen behält sich die Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg, vor.

# Textliche Hinweise

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„Obere Moosteile III“

Markt Essenbach

Entwurf vom 01.12.2020

- 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 IMMISSIONSSCHUTZ

- 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 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 ausgehnter 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.
- 6.4 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von Lärmimmissionen infolge des Verkehrs auf der B 15 n betroffen. Sind für das Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, so können diesbezüglich keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

## 7 PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Für die neu zu errichtenden Gewerbebauten wird die Ausstattung mit Photovoltaikanlagen empfohlen.

# Textliche Hinweise

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„Obere Moosteile III“

**Markt Essenbach**

Entwurf vom 01.12.2020

## **8 HINWEISE DURCH DIE ANLIEGENDE B 15 N**

- 8.1 Für die B 15 n im Abschnitt Ergoldsbach – Essenbach (A 92) wurde am 16.12.2011 der Planfeststellungsbeschluss erlassen. Hier besteht unanfechtbares Baurecht.
- 8.2 Der Abschnitt (insbesondere die Grundwasserwanne) wird voraussichtlich bis zum Jahr 2023 in Bau sein. Hier ist mit zusätzlichen Baulärm- und Staubimmissionen im Bereich des geplanten Gewerbegebietes zu rechnen.
- 8.3 Das Baufeld, zur Herstellung der Grundwasserwanne, darf nicht durch Erschließungs- oder Bautätigkeiten für das geplante Gewerbegebiet eingeschränkt werden.
- 8.4 Die Zugänglichkeit der Baustelle der Grundwasserwanne über die Baustraßen bzw. das öffentliche Wegenetz muss während der Bauzeit gewährleistet sein.

## **9 HINWEISE DER DEUTSCHEN TELEKOM TECHNIK GMBH**

- 9.1 Im Geltungsbereich befinden sich entlang der Ahrainger Straße Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage – dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). Es wird gebeten, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
- 9.2 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u.a. Abschnitt 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## **10 HINWEISE DER ÜBERLANDZENTRALE WÖRTH/ISAR, ALTHEIM NETZ AG**

- 10.1 Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf dem südöstlichen Teil des Bebauungsplanes auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1945, 1947, 1949, 1948 und 1950 eine unter Spannung stehende 20 kV-Kabelleitung befindet.
- 10.2 Jede unzulässige Annäherung an die in Betrieb befindliche Kabelleitung ist mit Lebensgefahr verbunden.
- 10.3 Bei den Bauausführungen, insbesondere Erdbewegungen, Stellen von Gerüststangen sowie das Schlagen von Erdankernägeln oder ähnlichen Gegenständen wie Grubenspreizer usw. ist in jedem Fall die Überlandzentrale Wörth/Isar – Altheim Netz AG, Tel. 08703/92 55 1514, zu verständigen.
- 10.4 Alle Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb unserer Netzanlagen gefährden, sind zu unterlassen.

## **11 HINWEISE DES EISENBAHN-BUNDESAMTES UND GEWERBEAUF SICHTSAMT REIGERUNG NIEDERBAYERN**

### **11.1 Eisenbahn-Bundesamt**

- 11.1.1 Bei Baumaßnahmen darf die Standsicherheit der Bahnstromleitungsmasten durch evtl. durchzuführende Ausgrabungen/Bodenabtragungen in keinem Fall gefährdet werden. Im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung sollte darauf hingewiesen werden, dass von der 110-kV-Bahnstromleitung Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Beeinflussung auftreten können. Störende Einflüsse auf

# Textliche Hinweise

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„Obere Moosteile III“

Markt Essenbach

Entwurf vom 01.12.2020

technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.a.) können im Bereich einer beabsichtigten Unterbauung des Schutzstreifens der Leitung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

- 11.1.2 Baumaßnahmen, die innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung durchgeführt werden, sind mit dem Leitungsbetreiber, hier der DB Energie GmbH, zuvor abzustimmen.
- 11.1.3 Anpflanzung innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung sind nur eingeschränkt möglich und bedürfen der Zustimmung des Betreibers der 110-kV-Bahnstromleitung.
- 11.1.4 Die Schutzabstände zur spannungsführenden Leitung gemäß den anerkannten Regeln der Technik und den feuerpolizeilichen Vorschriften sind – auch während der Baudurchführung – einzuhalten. Der Bestand und Betrieb der 110-kV Bahnstromleitung zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung muss auf Dauer gewährleistet sein.
- 11.1.5 Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (z.B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) gerechnet werden.
- 11.1.6 Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen der DB Energie GmbH zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.
- 11.1.7 Änderungen am Geländeniveau (z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nicht ohne weiteres durchgeführt werden.
- 11.1.8 Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden.
- 11.1.9 Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden.

## 11.2 Gewerbeaufsichtsamt

### 11.2.1 Sicherheitsabstand bei Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen

Um einen Spannungsüberschlag zu vermeiden, sind in Abhängigkeit von der Spannungshöhe gewisse Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen einzuhalten.

Gemäß der Tabelle 4 "Schutzabstände bei nichtelektrotechnischen Arbeiten, abhängig von der Nennspannung" des § 7 "Arbeiten in der Nähe aktiver Teile" der DGUV Vorschrift 4 "Elektrische Anlagen und Betriebsmittel" betragen die Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen in Abhängigkeit von der Netz-Nennspannung:

Netz-Nennspannung Un (Effektivwert) kV	Schutzabstand (Abstand in Luft von ungeschützten unter Spannung stehenden Teilen) m
bis 1	1,0
über 1 bis 110	3,0
über 110 bis 220	4,0
über 220 bis 380	5,0

11.2.2 Die Schutzabstände müssen auch beim Ausschwingen von Lasten, Tragmitteln und Lausaufnahmemitteln eingehalten werden. Dabei muss auch ein mögliches Ausschwingen des Leiterseiles berücksichtigt werden.

11.2.3 Bei der durch das Baugebiet gehenden Freileitungen ist der Schutzabstand in Abhängigkeit von der Nennspannung zu ermitteln und einzuhalten.

## 12 ABSTANDSFLÄCHEN

Die Bayerische Bauordnung ist in gültiger Fassung anzuwenden.