

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

der Stadt Nabburg

Einkaufszentrum „Im Naabtal“

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 Nabburg folgende

S A T Z U N G

A Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich)

Inhaltsverzeichnis

- §1 Bebauungsplan
- §2 Geltungsbereich
- §3 Art der Baulichen und sonstigen Nutzung
- §4 Maß der baulichen Nutzung
- §5 Bauweise
- §6 Höhe baulicher Anlagen
- §7 Abstandsflächen
- §8 Freileitungen
- §9 Gestaltung der baulichen Anlagen
- §10 Einfriedungen
- §11 Werbeanlagen
- §12 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
- §13 Schallschutz
- §14 Lichtimmissionen
- §15 Brandschutz
- §16 Entwässerung
- §17 Abgrabungen und Aufschüttungen
- §18 Baugrund

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

§ 1 Bebauungsplan

Die Planzeichnung vom 06.11.2018 in der Fassung vom 22.10.2019 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 22.10.2019 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 Sondergebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO Einkaufszentrum.

Die maximalen Verkaufsflächen werden wie folgt festgelegt und dürfen nicht überschritten werden.

- 1.100 m² VK Lebensmittel
- 450 m² VK Getränke
- 400 m² VK Drogeriewaren
- 60 m² VK Tabakwaren
- 190 m² VK Schreibwaren
- 200 m² VK Tiernahrung und Zubehör
- 110 m² VK Bücher und Zeitschriften
- 100 m² VK Blumen / Pflanzen
- 300 m² VK Haushaltswaren / Glas, Porzellan, Keramik (GPK)
- 500 m² VK Schuhe
- 800 m² VK Bekleidung

§ 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, einschl. der in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelten Überschreitungen.

Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen

§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Gebäudelängen > 50,0 m sind zulässig.

§ 6 Höhe baulicher Anlagen

Die Wandhöhe wird mit 11.0 m festgesetzt. Dabei wird die Wandhöhe ab FOK EG bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Die FOK EG wird für den Lebensmittelmarkt (TF01) auf 379,30 müNN und für die Fachmärkte (TF02) auf 379,20 müNN festgesetzt.

§ 7 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet wird abweichend zur Bayerischen Bauordnung festgesetzt. Dabei wird die Tiefe der Abstandsflächen mit 0,25 H, mindestens jedoch 3 m festgesetzt. Ansonsten gelten die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung entsprechend.

§ 8 Freileitungen

Freileitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Sondergebietes unzulässig.

§ 9 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Grelle Farbgestaltungen bei Fassaden sind unzulässig.
- (2) Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, dass keinerlei Blendwirkung für den KFZ-Verkehr auf der Staatsstraße St2040 entstehen kann.
- (3) Als Eindeckung der Dächer sind begrünte Dächer zulässig. Bei Flachdächern sollen möglichst Gründächer angeordnet werden.
- (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 eingedrückt werden. Die Blendwirkung auf die Nachbarn muss dabei Berücksichtigung finden.

§ 10 Einfriedungen

Entlang des Geltungsbereiches und auf den Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen zulässig. Ein unterer Zaunansatz von 15 cm wird festgesetzt. Dadurch wird das Gebiet für Kleintiere durchgängig gemacht.

§ 11 Werbeanlagen

- (1) 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 der Errichtung von Werbeanlagen ist § 33 StVO zu beachten.
- (3) Im Sondergebiet darf ein Werbepylon mit einer Höhe von 10,0 m errichtet werden. Dabei gelten die entsprechenden Festsetzungen hinsichtlich der Blendwirkung.
- (4) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig.
- (5) Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer der Staatsstraße St2040 nicht geblendet werden.

§ 12 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1. Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind 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, z.B. durch erforderliche Geländeausgleichungen im Randbereich der Gebäude. Dies gilt in besonderem Maße für die größeren, nicht baulich überprägten oder aus sonstigen Gründen zu verändernden Grünflächen (Grünflächen um die zur Bebauung geplanten Bereiche).

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

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, Stand 2013, sind zu berücksichtigen.

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.

4. Pflanzmaßnahmen im Bereich der Stellplätze, Gestaltung der Grünflächen außerhalb der Bauflächen, Gehölzerhalt

Die Randbereiche des Baugrundstücks sind außerhalb der Regenrückhalteflächen als Wiesenflächen anzulegen und extensiv zu entwickeln. Auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen ist zu verzichten. Die Wiesenflächen sind 2-mal jährlich zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Im unmittelbaren Randbereich zu den befestigten Freiflächen und Gebäuden sind Pflanzstreifen auch mit Ziergehölzen bis 1,5 m Breite zulässig. Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bäume und geschlossenen Gehölzbestände sind zu erhalten. Soweit erforderlich, sind während der Baumaßnahmen Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 durchzuführen, um die zu erhaltenden Bäume und Gehölzbestände vor Beschädigungen zu schützen.

Gemäß den planlichen Festsetzungen sind darüber hinaus Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung und kurze Heckenabschnitte aus Arten der der Gehölzauswahlliste zu pflanzen (im Bereich der Stellplätze sowie in den randlichen Grünflächen als Ergänzung den zu erhaltenden Gehölzbeständen). In den randlichen Grünflächen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze der Gehölzauswahlliste zu verwenden (zusätzlich sind Obsthochstämme zulässig). Die planlich dargestellten Standorte der Bäume können hinsichtlich des Standorts etwas verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Gehölze ist jedoch bindend.

5. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen **Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen** werden im Einzelnen wie folgt festgesetzt:

- Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nrn. 780, 792, 794, 795, 795/1 der Gemarkung Brudersdorf

Auf den Grundstücken sind folgende Maßnahmen durchzuführen (Teilfläche von 3.587 m², siehe Lageplan):

Ein verrohrter Seitenbach ist zu öffnen und als naturnahes Fließgewässer zu gestalten. Der Hauptbach (Seitenbach des Stockbachs) wird durch Abflachung der Uferbereiche naturnäher gestaltet.

Der Grünlandbestand ist im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzfläche zu extensivieren (Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen). Die Fläche ist 2-mal jährlich zu mähen (1. Mahd nicht vor 15.06. des Jahres). Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren. Entlang der Bachläufe sowie am Waldrand entlang der Ostseite sind Altgrasstrukturen zu belassen, die alternierend alle 1-2 Jahre zu mähen sind.

- Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nrn. 444 und 445 der Gemarkung Willhof

Auf den beiden Grundstücken sind folgende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Teilfläche von 10.043 m², übrige Fläche von 710 m² für zukünftige Eingriffsvorhaben anrechenbar; in der Biotopkartierung erfasste Teilfläche ist nicht Bestandteil der Ausgleichs-/Ersatzfläche, diese Teilfläche nur noch in geringem Maße aufwertbar, siehe Lageplan):

An der West-, Südwest- und Südseite sind Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten unter Verwendung autochthonen Pflanzmaterials zu pflanzen. An der Nordostseite ist ein gestufter Waldmantel aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten unter Verwendung autochthonen Pflanzmaterials zu pflanzen (2-3 Reihen aus Bäumen der II. Wuchsordnung, vorgelagert 2-3 Reihen Sträucher).

Der Grünlandbestand ist zu extensivieren (Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen). Die Fläche ist 2-mal jährlich zu mähen (1. Mahd nicht vor 01.07. des Jahres). Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren. Entsprechend der Plandarstellung sind Altgrasstreifen zu belassen, die im Abstand von 1-2 Jahre zu mähen sind.

Als CEF-Maßnahme (CEF 1) sind auf der Fläche drei Reptilienhabitats gemäß der Detailgestaltung im Umweltbericht bzw. der saP, Kap. 2.3 e) 2. durchzuführen. Darüber hinaus sind Steinhäufen als zusätzliche Kleinstrukturen (Kantenlänge 400-600 cm) gemäß der Plandarstellung einzubringen (CEF 1, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei der Zauneidechse sicher auszuschließen).

6. Gehölzauswahlliste

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen in den die geplante Bebauung umgebenden Grünflächen (in Ergänzung der zu erhaltenden Gehölzbestände) sind ausschließlich die folgenden heimischen und standortgerechten Gehölzarten zulässig. Zulässig sind hier außerdem Obstbäume als Hochstämme bewährter, robuster Sorten.

Für alle sonstigen Pflanzungen (Stellplatzbereiche) werden diese empfohlen.

Liste 1 Bäume

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

Für die Baumpflanzungen werden außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme empfohlen.

Liste 2 Sträucher:

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Mindestpflanzqualitäten:

- Pflanzgebote (Bäume):
 - Hochstamm, mit Ballen, mind. 3 x v., mind. 14/16 Stammumfang

- Obsthochstämme:
 - H ab 8 cm

Zeitpunkt der Pflanzung:

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

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

7. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (spezieller Artenschutz)
- Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen, sind die in den Ausführungen zum Artenschutz, Kap. 2.3, dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung sowie die CEF-Maßnahmen (CEF 1 bis CEF 3) verbindlich durchzuführen bzw. zu beachten (siehe Kap. 2.3.e) im Umweltbericht).

§13 Schallschutz

Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden gewerblich genutzten Flächen sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Fläche	Flächengröße	Emissionskontingente	
		$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
	[m ²]	[dB(A)]	[dB(A)]
TF 01	7.900	64	49
TF02	3.550	64	49

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A und B erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,j}$ um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Richtung	Zusatzkontingent	
		$L_{EK,tags,zus}$	$L_{EK,nachts,zus}$
		[dB]	[dB]
A	354° - 49°	+2	+2
B	175° - 200°	+8	+8

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. In den Gleichungen (6) und (7) sind für die Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen.

§14 Lichtimmissionen

Die Beleuchtungsanlage ist nach dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Beleuchtung nur auf die gewünschten Flächen beschränkt bleibt. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen, Büros und sonstigen Arbeitsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhen, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.

Das gleiche gilt auch für eine mögliche Beleuchtung von Fassaden und Werbeanlagen. Der Stand der Technik wird in den "Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand: 08.10.2012" beschrieben. Diese Hinweise können dem Internet entnommen werden -

<http://www.lai-immissionsschutz.de/servlet/is/20170/ACK%2022.10.2014%20Lichthinweise%20Stand%2008.10.2012%20ohne%20Anhang%20.pdf?command=downloadContent&filename=ACK%2022.10.2014%20Lichthinweise%20Stand%2008.10.2012%20ohne%20Anhang%20.pdf>

Wechsellicht darf nicht verwendet werden. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtung(sanlage) in weniger als 5 Minuten ändert.

Die beantragten Werbeanlagen dürfen sich nicht bewegen (z.B. drehen).

Der oder die Anlagenbetreiber hat bzw. haben der Genehmigungsbehörde auf Verlangen einen Beleuchtungsplan des Herstellers, Errichters der Beleuchtungsanlage(n) oder eines Gutachters einschließlich der Berechnung der oben genannten lichttechnischen Kenngrößen an den relevanten Immissionsorten im Einwirkungsbereich vorzulegen, aus dem hervorgeht, dass der Stand der Technik eingehalten wird. Relevante Immissionsorte sind schützenswerte Räume im Sinne der DIN 4109 im Einwirkungsbereich der Anlage. Der Einwirkungsbereich der Anlage ist

der Bereich, in dem die Beleuchtungsanlage(n) relevant im Sinne oben genannter Hinweise, zu einer Aufhellung oder Blendung führen können.

Eine eventuelle Beleuchtung ist so anzubringen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße ausgeschlossen ist.

Werbeanlagen, die die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A93 ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Sollten dennoch Werbeanlagen in Form von Pylonen zur Ausführung kommen, so ist ein gesonderter Bauantrag an die Untere Verkehrsbehörde der Autobahndirektion Nordbayern, Flachsenhofstr. 55, 90402 Nürnberg zu richten.

§15 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch den Bestand sicher gestellt. Im Geltungsbereich werden Unterflurhydranten bzw. Oberflurhydranten angeordnet. Die genaue Anzahl und Standorte werden in der Erschließungsplanung festgelegt.

Baugenehmigung

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

§ 16 Entwässerung

Das Abwasser im Sondergebiet wird im Trennsystem an den bestehenden Mischwasserkanal abgegeben.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt ungedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal. Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein neu herzustellendes Regenrückhaltebecken gedrosselt an den bestehenden Kanal abgegeben.

Der Fahrbahn, dem Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen der Staatsstraße dürfen Schmutzwasser und Regenwasser nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße muss durch entsprechende Straßenabläufe bzw. Entwässerungsrinnen im Einmündungsbereich zuverlässig gefasst und angeleitet werden. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.

§ 17 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig.

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

Die im Zuge der Errichtung des Linksabbiegestreifens zurückzusetzenden Straßenböschungen dürfen nicht steiler als 1 : 1,5 sein.

§ 18 Baugrund

Durch das Büro Krauss & Coll. GeoConsult GmbH & Co.KG, Oldenburg wurde eine Allgemeine Baugrunduntersuchung (vom 28.05.2018) und eine Orientierende Untersuchung des Untergrundes (vom 01.06.2018) durchgeführt.

Das Baugrundgutachten ist für die Gründung der Gebäude und die Abdichtung erdberührter Bauteile zu beachten. Die Angaben bezüglich der Verkehrs- und Parkflächen sind zu beachten.

Grund- und Schichtenwasser

Aufgrund der häufig oberflächennah anstehenden Lehme ist ohne eine dauerhaft funktionale Drainage nach Niederschlägen mit aufstauendem Sickerwasser bis OK Gelände zu rechnen.

Gründung

Nach den Bohrergebnissen sind die für die Gründung des Lebensmittelmarktes relevanten Lehme ab einer steifen Konsistenz unterhalb der humosen Deckschichten im ungestörten Zustand ausreichend tragfähig und zur Überbauung geeignet. Die Gründung wird als Flachgründung auf Einzel- und Streifenfundamente und einer Bodenplatte mit einem Austausch der humifizierten Oberböden, humifizierten Auffüllungen (Homogenbereich O) und einem Teilaustausch der Weichschichten empfohlen.

Versickerung von nicht kontaminiertem Niederschlagswasser

Die vorgefundenen Schluffe/Tone mit unterschiedlichen Sandanteilen sind als schwach durchlässig (DIN 18130) zu bezeichnen und zur Versickerung nicht geeignet.

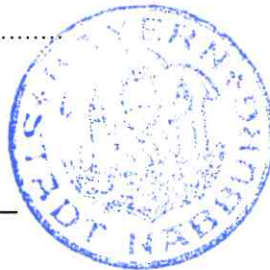
Die Sande sind als durchlässig zu bezeichnen und unter Beachtung der Angaben aus dem Arbeitsblatt DWA-A138 zur Versickerung geeignet.

**Der vorstehende Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
wird hiermit ausgefertigt.**

Nabburg, 15. NOV. 2019

STADT Nabburg

Nabburg, 15. NOV. 2019



Herr Armin Schärtl
1. Bürgermeister

B Hinweise

1. 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. Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

2. 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. Begründung: mit Schicht- und Stauwasser ist zu rechnen.

3. Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden. Anpassung des Baugebietes soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.

4. Es wird empfohlen 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 aufstellen zu lassen.

5. 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.

6. Die gesetzlichen Abstandsflächen bei Pflanzungen sind einzuhalten.
7. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Nabburg, Oberer Markt 16, Zimmer 5.2 an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

8. Orientierende Untersuchung des Untergrundes (siehe Orientierende Untersuchung des Untergrundes vom Büro Krauss & Coll. GeoConsult GmbH & Co.KG, Oldenburg vom 01.06.2018)

Für die Planflächen liegt kein Altlastenverdacht vor. Das Grundstück befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Zur analytischen Überprüfung des Untergrundes wurden 6 Bodenmischproben aus dem aufgefüllten Bodenhorizont erstellt. Die anderen nicht untersuchten Bodenproben wiesen keinerlei weitere Auffälligkeiten auf, die auf eine potentielle schädliche Verunreinigung durch Altlasten hindeuten.

Nach Auswertung der Analysebefunde ist eine akute Gefährdung der menschlichen Gesundheit im Sinne der geplanten Nutzung des Grundstückes (Gewerbe) aufgrund flächendeckend erhöhter Schadstoffgehalte im Boden u.E. nicht zu besorgen. Eine Gefährdung des Grundwassers aufgrund erhöhter Schadstoffgehalte im Boden ist ebenfalls nicht festzustellen.

9. 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.

10. 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 unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

11. Sollten bei potentiellen Tiefbaumaßnahmen auf dem Grundstück im Vorfeld nicht bekannte, ungenutzte technische Anlagen (z.B. Tanks) im Untergrund aufgefunden werden, sind diese im Beisein eines VAWS-Sachverständigen stillzulegen, auszubauen und zu entsorgen.
12. Durch die Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, wurde eine Kampfmittelvorerkundung erstellt. Nach Auswertung der verwendeten Luftbildserien und Unterlagen wurden keine potentiellen Kampfmittelbelastungen ermittelt.
13. 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).
14. Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Stadt die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.
15. Die Öffnung der Verrohrung des Pfandlbaches im Teilbereich des Plangebietes soll im Zuge der Erschließung des Plangebietes erfolgen. Somit kann zumindest in einem Teilabschnitt die Forderung laut Hochwasserschutzkonzept umgesetzt werden.
16. Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplans sind.
17. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.
18. Über eine eventuelle Benutzung der Straßengrundstücke durch Leitungen sind vorab entsprechende Nutzungsverträge zwischen dem Freistaat Bayern und dem Leitungsbetreiber abzuschließen.
19. Gegenüber dem Straßenbaulastträger der Autobahn A93 können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden.