Zeichnerischer Teil

Schriftlicher Teil

I. Präambel:

1. Rechtsgrundlagen

Die Stadt Hollfeld erlässt den Bebauungsplan „7. Änderung und Erweiterung GE Hollfeld Nord" aus Textteilen aufgrund der folgenden durch Planzeichen und den Textteilen festgesetzten in der Fassung vom 23.05.2023 aufgrund folgender Rechtsgrundlagen als Satzung:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV90)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

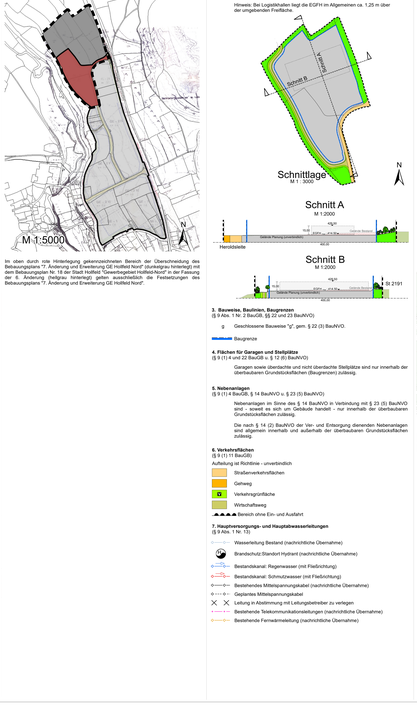
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

Bayerische Bauordnung (BayBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 784) geändert worden ist

Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)
in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 91-1-B) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Mai 2022 (GVBl. S. 224) geändert worden ist

2. Geltungsbereich



Im oben durch rote Hinterlegung gekennzeichneten Bereich der Überschreibung des Bebauungsplanes "7. Änderung und Erweiterung GE Hollfeld Nord" (dunkelgrau hinterlegt) mit den Bebauungsplänen "18 der Stadt Hollfeld "Gewerbegebiet Hollfeld-Nord" in der Fassung der 6. Änderung (hellgrau hinterlegt) gelten ausschließlich die Festsetzungen des Bebauungsplanes "7. Änderung und Erweiterung GE Hollfeld Nord".

II. Zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan nach § 9 BauGB u. BauNVO (planungsrechtliche Festsetzungen)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

GE "Gewerbegebiet - GE" gemäß § 8 BauNVO.

Im "Gewerbegebiet - GE" sind gem. § 1 (5) BauNVO die in § 8 (3) BauNVO genannten Ausnahmen (sogenannte Betriebsleiterwohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 ff BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl

1.6 / 2.4 Geschossflächenzahl
Im GE 1: 2.4
Im GE 2: 1.6

II / III Zahl der Vollgeschosse
Im GE 1 sind zu den Vollgeschossen zulässig
Im GE 2 sind zu den Vollgeschossen zulässig

TH_{max} = 15,00 m Als max. zulässige Traufhöhe (TH) über der Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) wird festgesetzt:

Flachdach: Oberkante Attika
Geneigtes Dach: Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut

Die maximal zulässige Traufhöhe kann als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB durch Dachaufbauten (z.B. technische Aufbauten, Schornsteine, Dachgauben, Dachflächenfenster, Solaranlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden, wenn der Beginn der Dachaufbauten frühestens 1 Meter nach Beginn der Verspringung.

$EGFH_{max}$ = 414,50 Die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) darf um maximal 0,50 m überschritten werden, wenn

a) sie sich der maximalen Dachhöhe unterordnen und
b) sie um die eigene Höhe von der Außenwand des jeweiligen Gebäudes zurückspringen.

Werbeanlagen dürfen die genannten Traufhöhen nicht überschreiten.

Maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) gem. Anlage 2 zu der Anlage zu § 2 Abs. 4 und 5 der Deutsche Höhenverordnung (DHHN 2016).

Hinweis: Bei Logistikhallen liegt die EGFH im Allgemeinen ca. 1,25 m über der umgebenden Freifläche.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

g Geschlossene Bauweise "g", gem. § 22 (3) BauNVO.

Baugrenze

4. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 und 22 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen sowie überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO sind – soweit es sich um Gebäude handelt – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Aufteilung ist Richtlinie – unverbindlich

Straßenverkehrsflächen
Gehweg
Verkehrsgrünfläche
Wirtschaftsweg

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13)

Wasserleitung Bestand (nachrichtliche Übernahme)
Brandschutz Standort Hydrant (nachrichtliche Übernahme)
Bestandskanal: Regenwasser (mit Fließrichtung)
Bestandskanal: Schmutzwasser (mit Fließrichtung)
Bestehendes Mittelspannungskabel (nachrichtliche Übernahme)
Geplantes Mittelspannungskabel
Leitung in Abstimmung mit Leitungsbetreiber zu verlegen
Bestehende Telekommunikationsleitungen (nachrichtliche Übernahme)
Bestehende Fernwärmeleitung (nachrichtliche Übernahme)

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

8.1 Im Plangebiet sind das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude und befestigten Grundstücksflächen (Stellplätze, Zufahrten) soweit möglich der Versickerung, dem Rückhalt oder der Verdunstung zuzuführen.

8.2 Schmutzwasser und belastetes Oberflächenwasser sind dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

8.3 Bei der Herstellung von baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude und Verkehrsflächen) dürfen keine Baumaterialien verwendet werden, deren auswaschbare Bestandteile eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung des Bodens und des Grundwassers befürchten lassen.
Die Verwendung von nicht beschichteten Blech, insbesondere aus Kupfer, Zink, Aluminium oder Blei, für die Dächer oder Dachteile ist unzulässig.

8.4 Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern. Die konkrete Durchführung erfolgt nach Vorgabe der Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Verfasser: PLOG, vom 25.10.2022).

8.4.1 (V1) Oberirdische Baufeldfreimachung
Alle Maßnahmen des Artenschutzes werden unter Einbeziehung einer fachkundigen Person (geprüft und ins Umweltbericht) von Oft kontrolliert.

8.4.2 (V2) Verbot von Bestgärten, Fördrung von Blühmischungen:
Die Ausgleichsflächen (Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 sowie ökologischer Grünanlagen im „Bestgärten) unterliegt. Es erfolgt eine Anlage insektenfreundlicher blühwiesen Grünflächen.

8.4.3 (V3) Installation fledermausfreundlicher Außenbeleuchtung:
Um die Lichtverschmutzung zu reduzieren und Meidungswirkungen von Fledermäusen zu vermeiden, sind die Leuchten so zu installieren, dass ein Eintreten aller Nebenstrahlungen (Gehölze, Hochbauten) weitestgehend erreicht. Mähen dieser Bereiche, um ein Auskommen höherer Vegetation zu unterbinden. Beginn der Bauarbeiten frühestens 1 Monat nach Beginn der Verspringung.

8.4.5 (V5) Fällungsarbeiten:
Ergriffe in die Gehölz- und Heckenbestände (spezielle Fällungen) erfolgen nur außerhalb des Zeitraums der gesetzlichen Schutz- und Fahrverbote (1.3. bis 30.9. des Jahres). Die Fällungen werden mindestens 1 Monat vor Beginn des Fällungen des Jahres. Maßnahmen zur Vermeidung einer signifikanten Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos sind aber auch in diesen Zeitraumen nötig.

8.4.6 (V6-7) Vergrämung (Bodenbrüter) und Kontrolle artenfreie Brutgeschehen
Notwendig im Vorfeld jeder Erdbauarbeit im Oktoberzeitraum:
Die Fläche wird mittels Mahd und Mulchen (Mitte Oktober) Vergrämungsmaßnahmen durchführen und die Eingriffsflächen durch eine vogelfreundliche Fachkraft auf etwaiges Brutgeschehen zu untersuchen.

9. Externe Ausgleichsmaßnahmen

9.1 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 (1a) BauGB)

Folgende externe Ausgleichsmaßnahmen werden dem Plangebiet zugeordnet:
Entwicklung eines Streuobstbestands auf den Flurstücken 108, 109, 110 der Stadt Lichtenfels, Gemarkung Lahm (s. Lichtenfels gem. Umweltbericht Kapi.4.1.3

9.2 Vorgesorgter Ausgleich von Lebensraumstrukturen (CEF-Maßnahmen für Feldlerche und Rebhuhn)

Auf einem Ackerland von ca. 2,5 km zum Geltungsbereich werden vorgezogene Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumsituation der Feldlerche und des Rebhuhns nach den Vorgaben der Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Verfasser: PLOG, vom 25.10.2022,bericht)(CEF 1 und CEF 2).

Hierzu eignen sich insbesondere die in nachfolgender Karte wei8 hinterlegten Flächen im Umgebungsbereich.

Die Maßnahmen ist bei zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ein abgestimmtes Ausführungskonzept vorzulegen und zu sichern.

Legende

Suchraum ca. 2,5 km
vorzuschlichtn geeignete Maßnahmenflachen
vorzuschlichtn ungeeignete Flächen (z.B. Medeabestand)
Siedlungsgebiet
Geltungsbereich Bebauungsplan

10. Grünflächen

(§ 9 (1) 15 und 20 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche

11. Planzeichen

(§ 9 (1) 25a BauGB)

Einzelbaum
Hecke
Strauchpflanzung
Baumreihe
Obstwiese

11.1 "(p)1" Pflanzgebot auf öffentlicher Fläche
Auf dem Eingrünungsstreifen auf öffentlicher Fläche sind heimische Bäume und Sträucher autochthoner Herkunft (Wuchsgebiet 5.2) nachfolgender Arten und Qualitäten anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen:

Anzupflanzen sind Bäume als verpflanzte Heistersteine, 3mal verpflanzt, Stammumfang gemessen in 1 m Höhe 14-16 cm (HSt., Sv., StU 14-16 cm) Qualitätsstandard:
Acer platanoides / Spitz-Ahorn, Acer pseudoplatanus / Berg-Ahorn, Acer campestre / Feld-Ahorn, Carpinus betulus / Hainbuche, Fagus sylvatica / Rot-Buche, Fraxinus excelsior / Esche, Prunus avium / Vogel-Kirsche, Prunus padus / Traubenkirsche, Sorbus aucuparia / Eberesche, Sorbus torminalis / Elsbeere, Tilia cordata / Winter-Linde

Anzupflanzen sind Sträucher als verpflanzte Sträucher, Wuchshöhe 60-100 cm o/Br. 60-100 cm) folgender Arten:
Cornus sanguinea / Blutroter Hartriegel, Corylus avellana / Hasel, Crataegus monogyna / Eingriffeliger Weißdorn, Ligustrum vulgare / Liguster, Prunus spinosa / Schlehe, Rosa canina / Hunds-Rose, Sambucus nigra / Schwarzer Holunder, Viburnum lantana / Wolliger Schneeball, Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen
Die Sträucher sind in Gruppen von 3 bis 5 Exemplaren zu pflanzen.

Die Rand- und Saumbereiche sollen mit mitfirm Hauptsomenat aus dem Ursprungsgebiet von Wiesen und Magerwiesen (Regio 9 werden. Ergänzend kann eine Einsaat mit der Mischung „Feldrain und Saum" der Fa. Saaten Zeller (siehe Wuchsgebiete UG 14, „Fränkische Alb" oder einer gleichwertigen Mischung erfolgen.

Die Baumbereiche werden nicht gedüngt und es werden keine Pflanzenschutzmittel verwendet. Die Säume werden alle zwei bis drei Jahre in wechselnden Abschnitten gemäht. Frühster Mahdzeitpunkt ist dabei der 15 Juni.

11.2 "(p)2" Pflanzgebot auf privater Fläche
Auf dem Eingrünungsstreifen auf privater Fläche sind heimische Bäume und Sträucher autochthoner Herkunft (Wuchsgebiet 5.2) der unter "(p)1" genannten Arten und Qualitäten anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Rand- und Saumbereiche sind wie unter "(p)1" beschrieben herzustellen und zu unterhalten.

11.3 "(p)3" Pflanzgebot auf privater Fläche
Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume auf den Einzelgrundstücken sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Anzupflanzen sind Bäume der unter "(p)1" genannten Arten und Qualitäten.

Der Standort kann aus funktionalen oder gestalterischen Gründen innerhalb des Grundstücks verschoben werden.

12. Regenerative Energien

(§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Auf den Dächern von Gebäuden mit Grundflächen von über 5.000 m^2 sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu errichten.
Die Flächen dieser Anlagen müssen mindestens 40 % der nutzbaren Dachfläche betragen.

Die Aufstellung von Photovoltaikanlagen als selbstständige gebäudeunabhängige Anlagen ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unzulässig. Diese Regelung gilt nicht für überdachte Stellplätze.

13. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

LR Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind, soweit erforderlich, mit einem Leitungsrecht zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH für Versorgungsleitungen (Elektrische Leitungen) zu belasten (Lr E)

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher nicht angepflanzt werden. Die Anlage oder Aufgabe von Gärten ist zulässig, sofern der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

14. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)

Fläche für Rückhalt, Versickerung und Verdunstung von Regenwasser

III. Festsetzungen zum Bebauungsplan nach Art. 81 BauO (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

1. Äußere Gestaltung von Gebäuden und Anlagen

(Dachdeckung, Dachform, Dachneigung)

1.1 Dachformen

1.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdach auszuführen.

1.1.2 Die Dächer der Nebengebäude können als Flachdach oder Pultdach mit einer Neigung von bis zu 15° ausgeführt werden.

1.1.3 Für die Dachdeckung sind keine glänzenden Materialien zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind von dieser Regelung ausgenommen, sofern der Flugverkehr hiervon nicht beeinträchtigt wird.

1.1.4 Fassadengestaltung: Zulässig sind blendfreie Fassaden.

2. Werbeanlagen

(Art. 81 (1) 2 BayBO)

Werbeanlagen dürfen die Höhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten.

Bei Werbeanlagen zur Staatsstraße St 2191 ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden.

3. Freiflächen

(Art. 81 (1) 5 BayBO)

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (Ziffer 9.8) gärtnerisch zu gestalten, sofern diese nicht für eine andenweitige Nutzung vorgesehen sind.
Die Bepflanzung ist mit einandrigerschen einheimischen Gehölzen, Sträuchern und Bäumen bzw. als Blühfläche durchzuführen.

4. Einfriedungen

(Art. 81 (1) 6 BayBO)

Zugelassen sind an den Grundstücksgrenzen Einfriedungen bis max. 2,00 m Gesamthöhe. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

5. Beschaffenheit von Stellplätzen

(Art. 81 (1) 6 BayBO)

Auf den Grundstücken sind LKW-Stellplätze und -Zufahrten wasserundurchlässig herzustellen.

6. Abstandsflächen

(Art. 81 (1) 6 BayBO)

§ 6 BayBO (Abstandsflächen) findet Anwendung.
Es gelten die reduzierten Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung verbindlich.

IV. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen zum Bebauungsplan "7. Änderung und Erweiterung GE Hollfeld Nord "

1. Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

(§ 9 (6) BauGB)

Grenze des Landschaftsschutzgebiets "Fränkische Schweiz - Veldenerstiege Forst"

Landschaftsschutzgebiet "Fränkische Schweiz - Veldenerstiege Forst"

Biotop nach Art.23 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope mit Nummer

Zusammenfassung von Biotoptypen (informelle Darstellung):

Öffentlandsbiotoptypl ñutende Gewässervegetation

Gehölzbiotope

V. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet Hollfeld-Nord" (in der Fassung der 6. Änderung).

Bestehende Grundstücksgrenzen

Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Gewässer außerhalb des Geltungsbereichs

Bestehende Gebäude (Haupt- und Nebengebäude; Bauwerke)

1278/1 Flurstücksnummer

Grenze der Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG (nachrichtliche Übernahme)

Grenze der Anbaubeschränkungszone nach Art. 24 Abs. 1 BayStrWG (nachrichtliche Übernahme)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Geplante Böschungen zur Herstellung der Verkehrsfläche / Geländeausgleich

Bestehende Böschungen

Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) Sichtfelder

Sonstige Sichtfelder (nachrichtliche Übernahme)

Höhenlinien, Höhenangaben in DHHN 2016

Höhenlage der Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 3 BauGB) Geplante Höhe des bestehenden/künftigen Weges

VI. Hinweise

1. Anlagen in der Anbauverbotszone

(Art. 23 BayStrWG)

Gemäß Art. 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) dürfen bauliche Anlagen im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke der Staatsstraße 2191, nicht errichtet werden.

2. Bitüberzugen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke und Bitüberzüge entlang der Straßen in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm hergestellt bzw. erhalten.

3. Entwässerung

Die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind in Ober-Ferkelgraswiesen (TRENGW) Band zu beachten.

Ist während der Baudurchführung eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt Kulmbach ein Antrag nach Art. 70 BayWG zu stellen.

Zudem wird auf § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen. Demnach ist dem zuständigen Landratsamt die Einrichtung oder wesentliche Änderung einer AwSV-Anlage mindestens 6 Wochen im Voraus unter Beilage der für eine wasserwirtschaftliche Prüfung erforderlichen Unterlagen anzuzeigen. Anlagen dürfen erst 6 Wochen ist dann erst nach Ablauf von sechs Wochen nach Eingang der vollständigen Anzeigeunterlagen möglich.

4. Landwirtschaft

Die Bauwerber sind in gewigneter Weise darüber zu informieren, dass durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) entstehen können. Diese Immissionen, die auch zu unzüchtlichen Zeiten auftreten können, sind zu dulden.

5. Bodendenkmalpflegerische Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Schmuckstücke und Gegenstände aus Bronze oder Ton, Münzen, Waffen, Werkzeuge oder Knochenreste sind der Gemeinde oder dem Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund gefährt haben, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht kann auch durch Anzeige an den Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund einer Arbeitsverfahrens tell, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten erfüllt.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. Mittelspannungsfreileitung (20 kV-Leitung)

Im Geltungsbereich befindet sich 20-kV-Kabel.
Die Mindestabstände zu Kabel betragt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen (Bäume, Sträucher) zu erhalten, Bebauungsverbot und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und Sträucher dürfen nicht in unmittelbarer Nähe der Kabel gepflanzt werden. Mit zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.
Einschränkungen bei der Bebauung sind nicht zulässig, wenn die Mindestabstände bestehenden Bau- und Bepflanzungsbereichs eingehalten wird darauf hingewiesen, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig, dem Leitungsbetreiber zur Stellungnahme vorzulegen sind. Das gilt insbesondere für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und anderen Gewächsen, Aufschüttungen, Ausschachtungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bauten und Straßenbauten und Aufforstungen.

7. Telekommunikationslinien

Hinwirkhilfe gegenüber Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe ins besondere Abschnitt 8, zu beachten.

Bei der Bepaufschlung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Aus diesem und anderen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauunternehmen und Begin der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

8. Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung von Bodenmassen die einschlägigen Bestimmungen und technischen Regeln unter Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m^2 eine bodenkundliche Baubegleitung zur Umsetzung der bodenschutzrechtlichen Belange eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Die Erlassung von überschlagenen Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bodenverdichtungen und Bodenverdichtungen mit Bodenmaterial unter Beachtung der Baubegriff gedeckt werden. Dabei wird die Einsetzung einer Mäusevertilgung „Boden" mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Bauflächen.

Bei überschlagenen Aushubmaterial sind abhängig von zweckgebundenen Entsorgungswege die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV) Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

9. Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen, kann es auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten zu Überflutungen kommen, insbesondere bei Starkregenereignisse bzw. die Problematik "Sturzfluten" oder "wild abfließendes Oberflächenwasser" sollten bei der weiteren Planung grundsätzlich Beachtung finden.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung ist dieser Problematik entgegenzuwirken. Es wird empfohlen, die Gebäude zur vermeiden werden (erhöhte Hochwasserfest des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung).

Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von Oberflächenwasser in Gebäude bei Starkregen verhindert. Eine Sickerfläche von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante gewährleistet wird empfohlen.

Außergrabenwasser sollte in der regulären Entwässerungs- und Außenanlagenplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden. Etwage Gegenmaßnahmen dürfen die Stabilität der Gebäude nicht verschlechtern. Eine Ableitung von Oberflächenwasser in Nachbargrundstücke ist nicht gestattet.

Die Errichtung eines Überflutungsnachweises gem. DIN 1986 , 100, bei Grundstücken mit einer abflusserscharfen Fläche >800 m^2 wird empfohlen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Zum Schutz vor eindringenden Abwasser aus der Kanalisation in Räume und Flächen, welche sich unterhalb der Rückstauebene befinden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzusehen.

10. Immissionsschutz/Schallschutz

Aufgrund der Gerätelaerm/emissionen durch die Staatsstraße 2191 sowie die Gewerbelärm/-emissionen der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 ist der Schutzbedürftige Aufenthaltsräume Dieser Bürorbaut zu erbringen. Ausgenommen hiervon sind Gerätschemänigen, bei denen keine erhöhten Schallanforderungen bestehen oder bei denen ausreichende Schallschutzmaßnahmen werden. Erhöhte Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gebäudehülle werden an maßgeblichen Außenbäumpegel nach DIN 4109 von 65 dB(A) gestellt. Herauszupfeifen ist die jeweils baurechtlich eingeführte Fassung der DIN 4109.

Die schalltechnische Verträglichkeit des Gewerbeklaims von Planvorhaben ist auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens nach den Vorgaben der TA Lärm nachzuweisen. Hierzu ist ein Gutachten zur Immissionsschutzrechtlichen Untersuchungsmethode zur Ermittlung der Vorbelastung und Zusatzbelastung gemäß den Vorgaben des Schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan „7. Änderung und Erweiterung GE Hollfeld Nord" Bayerischer Kurorpt dB plus GmbH, Berichtnr. 221041 vom 25.07.2022 zu beachten.

11. Minimierung von Lichtemissionen

Zum Schutz der nachtaktiven Tierwelt und zur Einsparung von Energie sollten neben einer Außenbeleuchtung in maximumschwarzer Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel, Leuchtmittel mit nicht anlockenden Lichtfarben) die Leuchtmittel in Form von Leuchtdioden (LED) Leuchtmittel geschaffen werden. Dies bedeutet insbesondere Übergangsbereiche zwischen den Nutzungen oder Besucher-Park-Stell-Rastflächen außerhalb der Betriebszeiten mit einer Lichtpunkthöhe.
Beleuchtungsstärke zur Ausleuchtung großer Flächen (Hof-, Parkraum- oder Fassadenbeleuchtung etc.) sollten zugunsten zielgerichteter (Wegeschwerung) und bewegungsgesteuerter Systeme vermieden werden.

12. Externe Artenschutzmaßnahme

Es erfolgt die Anlage einer Feldlerchen- und Rebhuhn-Ausgleichsfläche auf dem gesamten Flurstück 1378/5 (Größe), Kriterieren) ist die Anlage von von 12 m breiten Blühstreifen aus regionalem Saatgut auf der gesamten Länge des Flurstücks, dazwischen und unitauend Schwarzbrache mit Saat Brache. Es wird eine jährliche Mahd auf 50% der Fläche und Wiederherstellung der Schwarzbrache vorgesehen. Die Mahd ist zeitlich versetzt zwischen den Bewachung, Dünguung und Pflanzenschutzmittel werd verzichtet. Die Gesamtgröße der Maßnahme beträgt ca. 2,3 ha.

Fallschema der Nutzungsschablone:

GE 1 / 2	II / III	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GE 2	TH_{max} = 15,00m		maximale Traufhöhe in m
0,8	1.6/2.4	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
g			geschlossene Bauweise
$EGFH_{max}$ = 414,50 m FD (Haupt- und Nebengebäude) FD max. 15° (nur Nebengebäude)			Dachform: Flachdach (FD) (Haupt- und Nebengebäude) Pultdach (PD) max. Dachneigung bis 15° (nur Nebengebäude)

Vervielfältigung eines urheberrechtlich oder geschützten Datenbanken verwandt wird Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung
Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Alexisstraße 1, 80538 München
Tel. 089/2183-0 Fax 089/2183-2500
www.geodaten.bayern.de

Übersichtsplan

Hollfeld
Bayreuth
Bamberg
Nürnberg
Amberg
Regensburg
Passau
Landshut
München
Kempten
Augsburg
Würzburg
Aschaffenburg
Ansbach
Coburg
Hof
Weiden
Deggendorf
Straubing
Landau
Pfarrkirchen
Mühldorf
Rosenheim
Memmingen
Lindau
Garmis