


Zweckverband Gewerbegebiet Wörth-Wiesent
Landkreis Regensburg

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Gewerbe- und Industriegebiet Wörth-Wiesent“**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Aufgestellt: Regensburg, 25.08.2010
Geändert: Regensburg, 29.11.2010
Geändert: Regensburg, 08.03.2011

Projekt-Nr.: 058036

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22 a

93049 Regensburg



J. Dykiert

INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
I Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1 Art der bauliche Nutzung	
2 Maß der baulichen Nutzung	
3 Flächen für Nebenanlagen	
4 Stellplätze	
5 Überbaubare Grundstücksfläche	
6 Grünordnung	
7 Festsetzungen nach §1a BauGB	
II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
1 Abstandsflächen / Baubeschränkungszone	
2 Gestaltung der baulichen Anlagen	
3 Auffüllungen und Abgrabungen	
4 Abwasser	
5 Einfriedungen	
6 Immissionsschutz / Emissionen	
7 Werbeanlagen	
8 Brandschutz	
TEXTLICHE HINWEISE	10
1 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	
2 Baugrund	
3 Vorkehrungen gegen Wassereinträge	
4 Behandlung von Niederschlagswasser	
5 Landwirtschaft	
6 Hinweis der Autobahndirektion Südbayern	
7 Anbindung des Strieglwegs an die Staatsstraße St 2145	
8 Hinweise des Bayerischen Landesamts für Denkmalschutz	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der bauliche Nutzung

1.1 Industriegebiet GI (§9 BauNVO) (Q1)

Zulässig sind Nutzungen nach §9 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:

Grundsätzlich ausgeschlossen sind:

- Nutzungen nach §9(3), Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter)
- Betriebe und Anlagen, die der atomrechtlichen Genehmigung bedürfen,
- Betriebe und Anlagen, deren Produkte der Beurteilung nach dem Sprengstoffgesetz unterliegen,
- Betriebe und Anlagen zur Gewinnung von Roheisen oder Nichteisenrohmetallen,
- Anlagen zur Destillation oder zum Raffinieren von Erdöl oder Erdölzerzeugnissen auf der Grundlage von Mineralöl, Altöl oder Schmierstoffen,
- Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe folgender zentrenrelevanter Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Schuhe und Lederwaren, Uhren und Schmuck, Bücher und Schreibwaren, Unterhaltungselektronik, Foto und Optik, Telekommunikation und Informationstechnik, Hausrat, Glas und Porzellan, Spielwaren und Hobby sowie Sport und Camping
- Schank und Speisewirtschaften
- Freilandphotovoltaik-Anlagen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Gaststätten als Ergänzungseinrichtung zum Hauptgewerbe (z.B. Kundencafé, Kantine) sowie Imbissbetriebe mit maximal 100 m² Nettobaufläche.
- -Kioske und sog. Convenience-Shops mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m²

1.2 Gewerbegebiet (GE) nach §8 BauNVO (Q2)

Zulässig sind Nutzungen nach §8 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:

Grundsätzlich ausgeschlossen sind folgende Betriebe:

- Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe folgender zentrenrelevanter Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Schuhe und Lederwaren, Uhren und Schmuck, Bücher und Schreibwaren, Unterhaltungselektronik, Foto und Optik, Telekommunikation und Informationstechnik, Hausrat, Glas und Porzellan, Spielwaren und Hobby sowie Sport und Camping
- Schank und Speisewirtschaften
- Vergnügungsstätten nach §8 (3) BauNVO
- Freilandphotovoltaik-Anlagen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Gaststätten als Ergänzungseinrichtung zum Hauptgewerbe (z.B. Kundencafé, Kantine) sowie Imbissbetriebe mit maximal 100 m² Nettobaufläche.
- Kioske und sog. Convenience-Shops mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m²

1.3 Gewerbegebiet mit Lärmkontingenten (GEe) nach §8 BauNVO (Q3, Q4)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet gelten die in Teil II Punkt 6 festgesetzten maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel. Ansonsten sind Nutzungen nach §8 BauNVO mit folgenden Einschränkungen zulässig:

Grundsätzlich ausgeschlossen sind folgende Betriebe:

- Anlagen nach §8(2), Nr. 3 und §8(3), Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe folgender zentrenrelevanter Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Schuhe und Lederwaren, Uhren und Schmuck, Bücher und Schreibwaren, Unterhaltungselektronik, Foto und Optik, Telekommunikation und Informationstechnik, Hausrat, Glas und Porzellan, Spielwaren und Hobby sowie Sport und Camping
- Schank und Speisewirtschaften
- Vergnügungsstätten nach §8 (3) BauNVO
- Freilandphotovoltaik-Anlagen

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Gaststätten als Ergänzungseinrichtung zum Hauptgewerbe (z.B. Kundencafé, Kantine) sowie Imbissbetriebe mit maximal 100 m² Nettobaufläche.
- Kioske und sog. Convenience-Shops mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m²

2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

2.1 Bauweise

Aufgrund von möglichen Gebäudelängen von über 50 m ist neben der offenen Bauweise eine abweichend Bauweise zulässig. Der seitliche Grenzabstand nach Bayerischer Bauordnung ist einzuhalten.

3 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Anlagen für Lärmschutzmaßnahmen und Anlagen zur Rückhaltung oder Nutzung von Niederschlagswasser sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Stellplätze

Auf dem jeweiligen Betriebsgelände ist entsprechend der Nutzung eine ausreichende Zahl von Stellplätzen bereit zu stellen. Der Stellplatzbedarf ist nach den Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze (Bekanntmachung des BStMI über Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze) zu ermitteln. Stellplätze in Reihe sind nach 10 Stellplätzen durch Baumpflanzungen zu unterbrechen. Stellplatzreihen sind durch einem mindestens 1 m breiten Grünstreifen zu trennen.

5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

6 Grünordnung

6.1 Private Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind im Bereich der Versickerungsflächen und an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen naturnah anzulegen und zu pflegen. Zur Bepflanzung der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze der Pflanzliste in Kap. 6.2.2 zu verwenden.

Grundsätzlich sind mindestens 10% der jeweiligen Grundstücksfläche zu begrünen. Pro 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum (Mindestgröße: Hochstamm mit Stammumfang 18 - 20 cm) der nachfolgenden Pflanzlisten zu pflanzen.

Die im Plan dargestellten privaten Grünflächen und Gehölzpflanzungen sowie naturnah gestaltete Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser können auf diese Vorgaben angerechnet werden.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken hat spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Maßnahme zu erfolgen

6.2 Öffentliche Grünflächen

6.2.1 Baumpflanzung an Straßen

Entlang der öffentlichen Straßen sind Baumpflanzungen der nachfolgenden Pflanzliste entsprechend der zeichnerischen Darstellung vorgesehen. Das Verschieben der Baumstandorte im Bereich der Zufahrten sowie eine auf Grund von Zufahrten erforderliche geringfügige Reduzierung der Anzahl ist zulässig.

Mindestgröße: Hochstamm mit Stammumfang 18 - 20 cm.

Pflanzliste Straßenbäume	
Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	Vogel-Kirsche (gefüllt)
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

6.2.2 Hecken, Feldgehölze, Baumreihen

Zur Eingrünung und gestalterischen Gliederung des Gewerbegebiets sind entsprechend der zeichnerischen Darstellungen die Anlage von Feldgehölzen sowie die Anpflanzung von mehrreihigen Hecken aus autochthonen Gehölzen der nachfolgenden Pflanzliste vorgesehen.

Bäume		Sträucher	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Corylus avellana	Hasel
Alnus incana	Grau-Erle	Cornus sanguinea	Hartriegel
Betula verrucosa	Hängebirke	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	Hainbuche	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Fraxinus excelsior	Esche	Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel	Prunus padus	Trauben-Kirsche

Bäume		Sträucher	
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rhamnus carthatica	Kreuzdorn
Salix triandra	Mandel-Weide	Rhamnus frangula	Faulbaum
Tilia cordata	Winter-Linde	Rosa canina	Hundrose
Ulmus minor	Feld-Ulme	Salix viminalis	Kopf-Weide
Ulmus glabra	Berg-Ulme	Viburnum opulus	Gew. Schneeball
Autochthone Gehölze mit folgenden Mindestpflanzgrößen: Hecken, Feldgehölz: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100 Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 Einzelbäume: Hochstamm mit Stammumfang 18-20 cm			

Die Abstandsflächen und Restflächen werden extensiv durch 1-2 malige Mahd im Jahr gepflegt.

Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen hat bauabschnittsweise in der Pflanzperiode nach Herstellung der Erschließung zu erfolgen.

6.2.3 Überschwemmungsbereich

Der im Nordwesten des Plangebiets befindliche Überschwemmungsbereich wird durch Abschieben des Oberbodens muldenförmig ausgebildet und als Wiesenfläche extensiv durch 1 malige Mahd gepflegt.

7 Festsetzungen nach §1a BauGB

Der Ausgleichsbedarf wird über die Ökokonten der Gemeinde Wiesent und der Stadt Wörth erbracht. Dabei übernehmen entsprechend der Satzung des Zweckverbands Gewerbegebiet Wörth-Wiesent die Gemeinde Wiesent 40% und die Stadt Wörth 60% des Kompensationsbedarfs.

Zusammenstellung der Ausgleichsflächen	Ausgleichsfläche [m ²]
Ermittelter Ausgleichsbedarf	59.220
Anteil Ökokonto der Stadt Wörth (60%)	35.532
Anteil Ökokonto der Gemeinde Wiesent (40%)	23.688

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Abstandsflächen / Baubeschränkungen

Es gelten abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung.

Innerhalb der Bauverbotszone nach §9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind die Errichtung von Hochbauten, Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs sowie Versorgungsleitungen unzulässig. Freizuhalten ist dieser Bereich auch von vorgeschriebenen Lager- oder Parkplätzen sowie Zufahrten oder Erschließungsstraßen.

Innerhalb der Baubeschränkungszone gem. §9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der fernstraßenrechtlichen Zustimmung gemäß §9 Abs. 3 FStrG durch die Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg.

2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Grundsätzlich sind bei der Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO sowie die zeichnerischen Festsetzungen zu beachten.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht dem Orts- und Landschaftsbild anzupassen und in die Gesamtumgebung einzugliedern.

Fassaden	Gedeckte Farben und mattierte Materialien; Fassaden zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Bei der Fassadengestaltung ist darauf zu achten, dass keine Reflexionen in Richtung Autobahn entstehen.
Dachform	Satteldach, Pult- und Segmentdach, Zelt- und Walmdach, Tonnendach, Flachdach Dachneigung: 0°-30° (Pult-, Zelt-,Walm-, Satteldach) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (Q4) sind Tonnendächer und reine Pultdächer nicht zulässig.
Dachdeckung	Gedeckte Farben, begrünte Dächer Solaranlagen sind zulässig. Bei der Gestaltung der Dächer ist darauf zu achten, dass keine Reflexionen in Richtung Autobahn entstehen.
Höhenlage	Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante der Erdgeschosse (EFOK) muss mindestens 0,20 m über der bei der Grundstückszufahrt anstehenden mittleren Straßenachsenhöhe liegen. Die Höhenlage ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN für EFOK und Straßenoberkante anzugeben.

3 Auffüllungen und Abgrabungen

Zum Schutz des Grundwassers dürfen unbefestigte Flächen sowie Versickerungsflächen nicht unter der mittleren Höhe der Versickerungsmulden entlang der Erschließungsstraße im Bereich des Grundstücks liegen.

Erdaufschlüsse / Baugruben mit mehr als 2,0 m Tiefe unter der ursprünglichen Geländeoberfläche unterliegen einer Einzelfallprüfung durch das Landratsamt.

4 Abwasser

4.1 Behandlung von Niederschlagswasser

Zur Entlastung des Entwässerungssystems sind gemäß der in Aufstellung befindlichen Abwassersatzung des Zweckverbands Gewerbegebiet Wörth-Wiesent auf allen Parzellen Möglichkeiten zur Rückhaltung und Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswassers zu schaffen. Verschmutztes Niederschlagswasser ist vor der Versickerung zu reinigen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz ist nicht zulässig.

Zum Schutz des Grundwassers sind bei der Anlage der Versickerungsflächen die Festsetzungen unter Punkt 3 zu beachten. Die Größe der Versickerungsflächen muss mindestens für ein 5-jähriges Niederschlagsereignis ausgelegt sein.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2000 und die hierzu eingeführten Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) sowie Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, A117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Eine möglicherweise erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist vom Bauträger zu erstellen.

Abwasser und Niederschlagswasser dürfen nicht in den Autobahngrund eingeleitet werden.

4.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über ein Vakuumsystem. Der Zugang zu den Vakuumhausanschlussschächten muss aus technischen Gründen für das Wartungspersonal jederzeit gewährleistet sein.

Es gelten die Anschlussbedingungen der in Aufstellung befindlichen Abwassersatzung des Zweckverbands Gewerbegebiet Wörth-Wiesent.

5 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Zäune bis max. 2,50 m Höhe zulässig. Nicht zulässig sind geschlossene Einfriedungen (Mauerwerk, sonstige Wände).

6 Immissionsschutz / Emissionen

Für die Quartiere Q3 und Q4 werden folgende maximale flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt:

Q3	$L_{WA} \text{ Tag } 60 \text{ dB(A)/m}^2$	$L_{WA} \text{ Nacht } 55 \text{ dB(A)/m}^2$
Q4	$L_{WA} \text{ Tag } 60 \text{ dB(A)/m}^2$	$L_{WA} \text{ Nacht } 45 \text{ dB(A)/m}^2$

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag

unaufgefordert vorzulegen.

Für schutzwürdige Nutzungen wie Bürogebäude ist nachzuweisen, dass die zulässigen Innenraumpegel der DIN 4109 nicht überschritten werden.

Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen, die zu Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Autobahn führen können, sind nicht zulässig.

7 Werbeanlagen

Nach §9 Abs. 2 FStrG und §33 Abs. 1, Satz 3 StVO sind Werbeanlagen, die zur Autobahn ausgerichtet sind, unzulässig. Von der Autobahn aus sichtbare Werbeanlagen bedürfen der Abstimmung mit der Autobahndirektion Südbayern.

Ansonsten sind Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 3,5 m über Gelände zulässig. Lichtwerbung ist unzulässig.

8 Brandschutz

Der für den Grundschutz erforderliche Löschwasserbedarf von 96 m³/h kann über das Leitungsnetz etwa zur Hälfte sichergestellt werden. Die zusätzlich erforderliche Löschwassermenge von ca. 150 m³ wird über eine öffentliche Zisterne bereit gestellt.

Für die einzelnen Bauvorhaben ist bei einem übersteigenden Bedarf eine Löschwasservorhaltung entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und den sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen auf dem Grundstück und auf Kosten der jeweiligen Eigentümer zu gewährleisten.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist das Bauvorhaben bezüglich des notwendigen Objektschutzes mit den Fachbehörden des Brandschutzes, den Versorgungsunternehmen und der zuständigen Feuerwehr abzustimmen.

Bei Betrieben mit Gefahrgütern oder erhöhten brandschutztechnischen Risiken sind beim Genehmigungsverfahren entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers (Löschwasserrückhaltung) nachzuweisen.

Die Anforderungen des Art. 16 (1-3) BayBO und der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sind einzuhalten bzw. zu beachten.

TEXTLICHE HINWEISE

1 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Wasserversorgungsbrunnen (Giffa) der Stadt Wörth. Zudem ist im Gebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen; das Grundwasser ist aufgrund der anstehenden Schotter- und Kiesschichten nur gering geschützt.

Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen des § 62 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) sowie des BayWG (Bayerisches Wassergesetz) zu berücksichtigen. Außerdem ist die in der für Anfang 2011 erwarteten Bundes-Anlagenverordnung enthaltene Anzeigepflicht für Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Bei ansiedlungswilligen Betrieben, bei denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden kann, sollte eine Einzelfallprüfung durchgeführt und die fachkundige Stelle am Landratsamt beteiligt werden.

Recyclingbaustoffe bzw. industrielle Nebenprodukte für Hinterfüllungen sind vor dem Einsatz der Baustoffe hinsichtlich deren Eignung für grundwassersensible Gebiete zu prüfen.

2 Baugrund

Zusätzlich zu dem im Auftrag des Zweckverbandes Gewerbegebiet Wörth-Wiesent erstellten Baugrundgutachten¹, das beim Zweckverband zur Einsicht vorliegt, wird für die einzelnen Gebäude/Parzellen eine Baugrundhauptuntersuchung nach DIN 4020 empfohlen.

3 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Aufgrund der hydrologischen Situation ist im gesamten Planungsgebiet mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Es wird empfohlen bei Bau von Unterkellerungen notwendige Vorkehrungen nach den allgemein anerkannten regeln der Technik gegen drückendes Wasser zu treffen.

Nach dem Baugrundgutachten sind hinsichtlich Abdichtung und Wasserhaltung folgende Empfehlungen und Hinweise zu beachten²:

- Bei Nichtunterkellerung wird zur Fundamenterstellung bei günstiger Jahreszeit lediglich eine Ableitung von Oberflächen- und Niederschlagswasser erforderlich sein. Bei tieferen Ausschachtungen bis geringfügig über den Kies-/ Sandhorizont sowie im Bereich deutlich tieferreichender abdichtender Deckschichten der Bodenschicht 1 können bei hohen Wasserständen Sohlaufbrüche der Bodenschicht 1 infolge gespannten Grundwassers auftreten. Hierzu sind rechtzeitig Pumpensümpfe zu installieren und Grundwasserabsenkungen zu betreiben.
- Nach DIN 4095 ist aufgrund der erkundeten schwach durchlässigen Böden für nicht unterkellerte Gebäude eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser notwendig.
- Für unterkellerte Gebäude ist die Ausführung einer Weißen Wanne erforderlich. Dabei ist zusätzlich die Auftriebssicherheit für den Bau- und Endzustand nachzuweisen.
- Bei voraussichtlicher Herstellung von Baugruben nicht unterkellerte Gebäude überwiegend in Bodenschicht 1 bzw. bis Oberkante Bodenschicht 2 / 3 wird lediglich eine Entsorgung von

¹ Geotechnischer Bericht zur Erschließung Gewerbegebiet Wörth-Wiesent vom 03.12.2010, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH

² Geotechnischer Bericht zur Erschließung Gewerbegebiet Wörth-Wiesent vom 03.12.2010, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Kap. 7

jahreszeitlich bedingtem Oberflächen- und Niederschlagswasser maßgeblich sein. Diese können mittels Pumpensämpfen und Längsdränagen entsorgt werden.

- Bei tieferen Baugruben in Bodenschicht 2 / 3 werden aufwendige Wasserhaltungsmaßnahmen oder dichte Verbauten erforderlich. Offene Wasserhaltungen sind nur bis maximale Absenkungsbeträge von ca. 50 cm möglich. Es sind Detailplanungen und -untersuchungen sowie Grundwasserabsenkungsberechnungen erforderlich.

4 Behandlung von Niederschlagswasser

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers wird empfohlen, Zisternen zur Niederschlagswassernutzung einzurichten, die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nach Möglichkeit versickerungsfähige Befestigungen und begrünte Dächer vorzusehen.

5 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Im Planungsgebiet muss mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen gerechnet werden.

6 Hinweis der Autobahndirektion Südbayern

Die Autobahndirektion Südbayern weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans von Lärmimmissionen infolge des Autobahnverkehrs betroffen ist. Für Lärmmaßnahmen können keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

Bei der Ansiedelung von Betrieben, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Bereich der Anschlussstelle Wörth-Wiesent nach sich ziehen, sind eventuell bauliche Veränderungen an der Anschlussstelle erforderlich. Die Leistungsfähigkeit der Einmündungen der Anschlussstellenäste muss auch bei erhöhtem Verkehrsaufkommen verursacht durch das Gewerbe- und Industriegebiet gewährleistet sein. Als Nachweis ist ggf. ein Verkehrsgutachten vorzulegen.

7 Anbindung des Strieglwegs an die Staatsstraße St 2145

Die Anbindung des im Norden des Geltungsbereichs verlaufenden Strieglwegs an die Staatsstraße St 2145 wird nach der Erschließung des gesamten Gewerbe- und Industriegebiets und nach erfolgter Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße im Osten für Fahrzeuge aller Art mit dem Zusatz „für landwirtschaftlichen Verkehr frei“ gesperrt.

Im Bedarfsfall erfolgt in Anbringung einer Schranke.

8 Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz

Aufgrund der Denkmaldichte im Umfeld des Plangebiets können innerhalb des Plangebiets Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass Bodendenkmäler gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Das Bayerische Landesamt weist auf folgende Nebenbestimmungen hin:

1. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
2. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.
3. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008, http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
4. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
5. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
6. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist vor Baubeginn beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Eine aktuelle Liste qualifizierter Grabungsfirmen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erhältlich.