

 **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO GmbH & Co. KG  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

Gewerbepark Chammünster Nord 3  
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10  
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)

Bauteil/Darstellung:

## Übersichtslageplan

Gezeichnet:

Nachreiner C.

Plan-Nr.:

BBP2

Datum:

20.03.14

Maßstab:

1:5000



**ALTMANN**  
 INGENIEURBÜRO  
GmbH & Co. KG

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

Gewerbepark Chamünster Nord 3  
 D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10  
 FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de  
 e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Bauteil/Darstellung:

**Bebauungsplan**

Gezeichnet: **Nachreiner C.**

Datum: **20.03.14** Maßstab: **1:1000**

Plan-Nr.:  
**BBP1**

## 1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete (§8 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

III Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (Höchstgrenze)

GFZ 1,6 Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)

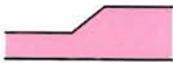
## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

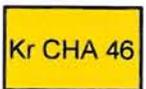


Baugrenze

## 4. Überörtliche Verkehrsflächen, örtliche Hauptverkehrszüge



Bahnanlagen

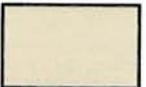


sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße

## 5. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen öffentlich



Straßenverkehrsflächen privat



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrtsbereich



Einfahrt

## 6. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerung



Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen



Elektrizität



Abwasser

## 7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen



oberirdisch



unterirdisch



Grünflächen öffentlich



Grünstreifen privat  
(Baugebietseingrünung)

9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft



Anpflanzen: Bäume öffentlich



Anpflanzen: Sträucher öffentlich



Anpflanzen: Bäume privat  
(innerhalb des Eingrünungstreifen)



Anpflanzen: Sträucher privat  
(innerhalb des Eingrünungstreifen)

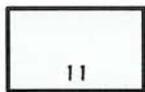
1. Sonstige Planzeichen



Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind



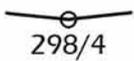
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans



bestehendes Hauptgebäude mit Angabe der Hausnummer



bestehendes Nebengebäude



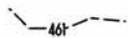
bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Grenzpunktlage und Flurnummer



Darstellung bestehender Böschungsverlauf mit Angabe der Ober- und Unterkante



Darstellung bestehender Bahngleisverlauf



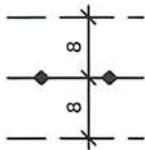
Höhenlinie mit Angabe der Höhe in m ü. NN



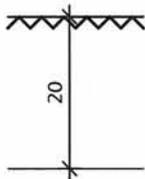
Parzellennummer



geplanter Grenzverlauf



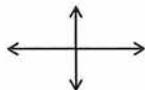
Angabe Breite des Schutzstreifens bei bestehender Überlandleitung in m



Angabe Breite des Anbauverbotsstreifens zur bestehenden Staatsstraße (20) bzw. zur Kreisstraße (15) in m



von der Bebauung freizuhaltendes Sichtdreieck



Darstellung Firstrichtung der Gebäude

# Textliche Festsetzungen

## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Simpering“

### A) Bebauungsplan

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

#### A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### A.1.1 Parzellen 1-6

Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO 1990; nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten. Wohnungen nach §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990 (Betriebsleiter bzw. Betriebsinhaber) sind zugelassen.

#### A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### A.2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
GE	max. 0,8	max. 1,6

##### A.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GE	max. III

##### A.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Nutzung	Wandhöhe	Firsthöhe
GE	max. 12,00m	max. 14,00m

##### Definition der Wandhöhe:

Die Wandhöhe, sowie analog die Firsthöhe ist zu messen ab der unter Berücksichtigung der zulässigen Abgrabung und Auffüllung neuen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bei Attikaausbildung.

Ausgenommen von der Festlegung sind Antennen und Kamine.

##### A.2.4 Bauweise:

Nutzung	Bauweise nach § 22 Abs.4 BauNVO abweichend
GE	An Grundstücksgrenzen darf herangebaut werden. Die Länge der Gebäude darf max. 60m betragen.

### A.2.5 Nicht überbaute Flächen

Für die nicht überbauten Flächen gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO. Auf Flächen außerhalb der Baugrenzen und den nicht überbauten Flächen können private Erschließungsflächen, Lagerflächen, Parkflächen und Grünflächen hergestellt werden. Detaillierte Grünstrukturen sind mit dem jeweiligen Bauantrag für die gesamte Parzelle festzulegen (Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans) und durch geeignete Fachkräfte umzusetzen. Grundlage hierfür sind die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

### **A.3 Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch bei der Ausführung Satteldach oder Pultdach parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

### **A.4 Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

In den Verkehrsflächen werden ausreichende Trassen zur Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektro, Telekommunikation, Abwasser, Wasser, Gas, ...) vorgesehen.

### **A.5 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)**

#### A.5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 8 BayBO

##### A.5.1.1 Dächer

Dachausführung und Dachneigung:	Satteldach und Pultdach 10° bis 35° Flachdach bis 10° Zeltdach 10° bis 28° Tonnendach; gewölbte Dächer
Dachdeckung:	alle harten Deckungen in matter Oberflächenausführung; extensive Dachbegrünung
Photovoltaik:	Materialien, welche zur Nutzung von Sonnenenergie notwendig sind, sind zugelassen, wenn keine Blendwirkung zu erwarten ist. Photovoltaik- und Solaranlagen sind möglichst in oder parallel auf der Dachfläche aufgelagert auszuführen- bei Flachdächern sind auch Aufständereien zugelassen.
Dachüberstand	Bei Ausbildung von Flachdächern oder Dachterrassen sind Überstände mit max. 30cm zugelassen. Bei allen anderen zugelassenen Dachformen sind allseitige Überstände von max. 1,5m zugelassen.

### A.5.1.3 Fassaden

Es dürfen keine stark reflektierenden Materialien oder grelle Farbgebungen verwendet werden. Eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien ist auszuschließen.

Tür- und Toranlagen sind nach Dimension, Material und Farbe gestalterisch einzupassen.

Bei Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zu treffen, welche einen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden (Broschüre des Bayerischen Landesamt für Umweltschutz „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ ist bei der Umsetzung heranzuziehen).

### A.5.2 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der Bauquartiere hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten / Ausfahrten zu erfolgen.

Entlang der Kreis- und Staatsstraßen ist das Anbauverbot mit einer Entfernung von 15m bzw. 20m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Die Mindestabstände für Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.	mindestens	20 m
bis zu einer stabilen Einzäunung	mindestens	10 m
bis zu einer einfachen Einzäunung (z.B. Maschendrahtzaun mit einem Pfostendurchmesser < 40 mm und einer Rohrwandstärke < 2,9 mm)	mindestens	5 m
bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen	mindestens	15 m
bis zu Bäumen	mindestens	10 m
bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m	mindestens	7,50 m

### A.5.3 Abstandsflächen

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen wird die Geltung der (regulären) Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO angeordnet. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die neue Geländeoberfläche.

### A.5.4 Werbeanlagen

Unzulässig sind blinkende oder stark reflektierende Leuchtreklamen.

### A.5.5 Einfriedungen

Art und Ausführung:	Holzlatenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun, Gitterzaun
Zaunhöhe:	max. 2,0m ab fertigem Gelände
Sockel:	nicht zulässig
Zaununterkante:	Die Unterkante des Zaunes ist kleintierdurchlässig mit einem Abstand zur Geländeoberfläche von mindestens 12cm auszubilden.

### A.5.6 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen in den Parzellen von maximal 2,0m sowie Aufschüttungen von maximal 0,7m ab Oberkante Urgelände werden zugelassen.

Dabei eventuell erforderliche Böschungen sind mit einer maximalen Neigung von 1 : 1,5 herzustellen.

Unbedingt erforderliche Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,5m, bei einem minimalen Grenzabstand von 1,0m zulässig. Bei höheren Geländeunterschieden ist der restliche Höhenunterschied als Böschung auszubilden. Die Begrünung von Stützmauern mit Kletterpflanzen ist wünschenswert.

Im Bauantrag sind sowohl die festgesetzten als auch die geplanten Geländehöhen (Angaben in m ü. NN) darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen bzw. der Firsthöhen ist die Geländeoberfläche.

### A.5.7 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren auf Gebäudedächern oder in Fassaden, sind zugelassen, wenn keine Blendwirkung (besonders im Hinblick auf die Staatsstraße und die Kreisstraße) zu befürchten ist.

### A.5.8 Stellplätze, Garagen

Die notwendigen Stellplätze nach den Richtzahlen des Bayer. Staatsministerium des Inneren sind auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### A.5.9 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind zugelassen.

## **A.6 Niederschlagswasser**

Anfallendes Niederschlagswasser aus den Dachflächen und Freiflächen ist auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu behandeln und zu versickern. Dazu sind die einschlägigen Richtlinien anzuwenden. Die zugehörigen Rückhaltungsmöglichkeiten sind auf dem Grundstück zu errichten (z.B. Rückhaltegräben, unterirdische Rückhalteanlagen, ...). Tiefer liegende Grundstücke dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der Grundstückseigentümer hat die Sickerfähigkeit z.B. durch Sickerproben oder Baugrunduntersuchungen abzuklären und nachzuweisen. Das eventuell erforderliche Verfahren zur wasserrechtlichen Genehmigung ist vom Grundstückseigentümer durchzuführen.

## **A.7 Schmutzwasser**

Die Ableitung des gewerblichen und häuslichen Schmutzwassers erfolgt zur öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage der Gemeinde Hohenwarth.

## **A.8 Wasserversorgung**

Es erfolgt der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Hohenwarth.

## **A.9 Beleuchtung**

Es ist nur insektenunschädliche Beleuchtung zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig. Außen- bzw. Parkplatzbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße und der Kreisstraße auszuschließen ist.

## **A.10 Stromversorgung**

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Mittel- und Niederspannungskabel mit zugehörigen Anlagenbestandteilen erforderlich, welche zum Großteil bereits im Bestand vorhanden sind. Zu Bau- und Bepflanzungsvorhaben im Schutzzonenbereich der elektrischen Versorgungsanlagen sind der Bayernwerk AG die Pläne vorzulegen.

## **A.11 Schallschutz**

Die Grenzwerte nach TA-Lärm tagsüber (6-22Uhr) 65dB(A) und nachts (22-6Uhr) 50dB(A) sind einzuhalten.

Büronutzungen, Wohnnutzungen, ähnliche Nutzungen:

Ruhe- und Schlafräume sind abgewandt zur Staatsstraße zu orientieren.

# Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„Gewerbegebiet Simpering“

## B) Grünordnungsplan

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

### B.1 Verkehrsflächen, Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Im Sinne des Bodenschutzes ist wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen.

### B.2 Durchgrünung

Bestehender Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereichs ist vor und während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Grundlage hierfür bildet die DIN 18920 in der jeweils neuesten Fassung.

#### B.2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nichtüberbauten Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches sowie die nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Flächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen, Grünflächen oder Wiesenflächen auszubilden.

Im Bereich der festgesetzten Baugebietseingrünung sind gemischte, freiwachsende Hecken mit mindestens 3 Reihen vorzusehen, welche alle 10m von einem Baum 1. Ordnung oder zwei Bäumen 2. Ordnung zu überstellen sind.

#### B.2.2 Straßenraumbegrünung

Die ergänzende Begrünung des öffentlichen Straßenbegleitgrünes mit Einzelgehölzen erfolgt an den empfohlenen Standorten mit Arten entsprechend Artenliste 13.5. Bei Gehölzpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

#### B.2.3 Artenliste, Pflanzgebot

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials, soweit verfügbar, zu achten. Die Grundstücksflächen sind mit Großgehölzen zu überstellen und vor allem die Stellplatzflächen zu durchgrünen. Dabei ist je 2000 m<sup>2</sup> mindestens ein Großbaum, ein Kleinbaum, ein Gehölz über 4 m und ein Gehölz

unter 4 m vorzusehen. Die Bäume der festgesetzten Eingrünung werden nicht angerechnet.

#### B.2.3.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, Straßenraumprofil, falls erforderlich

Acer platanoides	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichende Arten.

#### B.2.3.2 Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

und vergleichende Arten.

#### B.2.3.3 Sträucher

vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus racemosa	Roter Holunder

und vergleichende Arten.

#### B.2.3.4 Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

- a) Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie zum Beispiel Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte sowie gelbnadelige Wacholder-, Scheinzypressen- und Ebenarten.
- b) Alle Gehölze mit hängenden und pyramidal aufrechten Wuchsformen wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse, des Lebensbaumes, der Säuleneibe, des Essigbaums. Kugel- und Bonsaiformen sowie Thuja.

Zulässig ist auch die Pflanzung von Obstbäumen.  
Auf die Pflanzung von Nadelbäumen ist zu verzichten.

Die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen sind im Rahmen der Baumaßnahme vor Baufertigstellung durchzuführen.

#### B.2.4 Fassadenbegrünung; Begrünung von Stützmauern

Die Fassaden der Gebäude und Stützmauern können mit Kletterpflanzen und Spalieren begrünt werden.

### **B.3 Pflanz- und Saatarbeiten**

Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, wobei im Bereich der Pflanzflächen ein Oberbodenauftrag von mindestens 0,30 m, im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen von mindestens 0,10 m zu erfolgen hat.

Es ist soweit möglich autochthones Pflanzenmaterial und Saatgut zu verwenden.

### **B.4 Pflege der Gehölzpflanzungen**

Alle Pflanzungen sind fachgerecht so zu pflegen, dass sie sich zu ihrer endgültigen Form und Größe entwickeln können und der Ein- und Durchgrünungseffekt erhalten bleibt. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

### **B.5 Festsetzung des Ausgleichsflächenbedarfes und der Maßnahmen**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf Flächen, welche innerhalb des Gemeindegebietes auf der Fl. Nr. 207 der Gemarkung Ansdorf ausgewiesen werden. Folgende Feststellungen für die bebaubaren Bereiche werden hierzu getroffen. Bezüglich der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes wird auf die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) Punkte C.1.1 ff verwiesen. Dort erfolgt die Einteilung in Kategorien mit zugehörigen Wertstufen und die Festlegung der Kompensationsfaktoren beziehungsweise die Darstellung der Ausgleichsfaktoren nach der durchgeführten Bestandsaufnahme und Bewertung.

Kompensationsfaktor	0,4
Gebietstyp	Typ A Feld A I (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
Gebietskategorie	Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).
Ausgleichsflächenbedarf Natur	$1,1\text{ha} * 0,4 > 0,44\text{ha}$

Um ein Biotopverbundsystem mit Vernetzungsfunktion zu schaffen werden die anzulegenden Baugebietseingrünungen als herzustellende Pflanzstreifen festgesetzt.

<b>Maßnahmennummer: A</b>	<b>Maßnahme: Naturschutzfachlicher Ausgleich</b>
<b>Maßnahmentyp:</b> Naturschutzfachlicher Ausgleich	
<b>Teilfläche:</b> externe Ausgleichsfläche für Gewerbegebiet `Simpering` <b>Gemarkung:</b> Ansdorf <b>Flurstücke:</b> 207 Teil <b>ha:</b> 3,742	
<b>Ziel der Maßnahme:</b> Herstellung des Naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichs	
<b>Begründung:</b> Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes	
<b>Entwicklungsziel:</b> Naturbetonter, eichenreicher Mischwald, Holznutzung im Reifezustand in Gruppen- oder Plenterbewirtschaftung, langfristige Entwicklung von 10 Biotopbäumen pro Hektar, Entwicklungsziel Totholz (stehend und liegend einschließlich Stöcke) = mindestens 30 Festmeter pro Hektar (bezogen auf 100 % Baumdeckung); Markierung und Erhalt von Höhlenbäumen, Belassen von entstehenden kleinen Blößen oder Lücken; autochthones Pflanzgut, Herkunftsregion Ostbayerisches Grundgebirge gemäß der Eckwerte des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit zu autochthonem Pflanzgut. An den Trockenriegeln gut besonnte Wacholderstandorte und Freiflächen mit guter Belichtung.	
<b>Beschreibung der Maßnahmen:</b> forstliche Entnahme einzelner Fichten, Erhalt und Schaffen von kleinen Lichtungen und Waldblößen, freistellen von Felsen. Auswahl, Freistellen und sichern einzelner Biotopbäume. Entfernung des Rodungsmaterial zur Förderung der Aushagerung durch Nährstoffentzug. Umzäunung der erkundeten Ameisenpopulation.	
<b>Kostenschätzung Herstellung: Summe = 1.960 €</b> Schutzzaun, 1,5 m Höhe, Metallpfosten, ca. 20 m x 15 € / m = 300 € Pfleßmaßnahmen abzüglich Nutzung des gewonnenen Material 1.200 € Pflanzungen 200 Stück x 2,3 € / Stück inclusive Pflanzung = 460 €	
<b>Zeitlicher Ablauf:</b> innerhalb von 2 Jahren nach Satzungsbeschluss	
<b>Ausführung Herstellung:</b> gärtnerischer oder Forstdienstleister bzw. gemeindlicher Bauhof	
<b>Träger der Umsetzung:</b> Gemeinde Hohenwarth	
<b>Dauerhafte Erhaltung und Pflege:</b> (1) Lichtungen erhalten (2) Ausmähen der Pflanzungen nach Bedarf je nach Baumwachstum (3) Läuterung nach Bedarf (4) Unterhalt Zaun (5) eventuelles Nachpflanzen (6) Markierung von Höhlen- und Biotopbäumen	
<b>Ausführung Pflege:</b> gärtnerischer oder Forstdienstleister bzw. gemeindlicher Bauhof	
<b>Träger der Erhaltung und Pflege:</b> Gemeinde Hohenwarth	
<b>Rechtliche Sicherung der Maßnahme:</b> Dienstbarkeit per Grundbucheintrag Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU, Kulmbach	

<b>Maßnahmennummer: B</b>	<b>Maßnahme: Naturschutzfachlicher Ausgleich</b>
<b>Maßnahmentyp:</b> Naturschutzfachlicher Ausgleich auf kartierter Biotopfläche Nr. 6743-0101-034	
<b>Teilfläche:</b> externe Ausgleichsfläche für Gewerbegebiet `Simpering`	
<b>Gemarkung:</b> Ansdorf <b>Flurstücke:</b> 207 Teil <b>ha:</b> 0,605	
<b>Ziel der Maßnahme:</b> Herstellung des Naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichs	
<b>Begründung:</b> Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes	
<b>Entwicklungsziel:</b> Schaffung und Erhalt des eichen- und birkenbetonten Laubmischwaldes, Feuchtgebüsch, naturnahe und lichte Hecken und Feldgebüsch, Feuchtgebüsch. Holznutzung im Reifezustand in Gruppen- oder Plenterbewirtschaftung, langfristige Entwicklung von 20 Biotopbäumen pro Hektar, Entwicklungsziel Totholz (stehend und liegend einschließlich Stöcke) = mindestens 30 Festmeter pro Hektar (bezogen auf 100 % Baumdeckung); Markierung und Erhalt von Höhlenbäumen, Belassen von entstehenden kleinen Blößen oder Lücken; autochthones Pflanzgut, Herkunftsregion Ostbayerisches Grundgebirge gemäß der Eckwerte des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit zu autochthonem Pflanzgut. Stark strukturierte Waldränder mit Lücken sowie Zonen mit mageren Altgrasbeständen.	
<b>Beschreibung der Maßnahmen:</b> forstliche Entnahme einzelner Großbäume, Erhalt und Schaffen von kleinen Lichtungen und Waldblößen sowie Lücken in Hecken, Anlage einzelner Geländemulden für weitere vorübergehende Feuchtstandorte, Auswahl, Freistellen und sichern einzelner Biotopbäume. Entfernung des Rodungsmaterial zur Förderung der Aushagerung durch Nährstoffentzug.	
<b>Kostenschätzung Herstellung: Summe = 1.830 €</b> Pfleßmaßnahmen abzüglich Nutzung des gewonnenen Material 1.600 € Pflanzungen 100 Stück x 2,3 € / Stück inclusive Pflanzung = 230 €	
<b>Zeitlicher Ablauf:</b> innerhalb von 2 Jahren nach Satzungsbeschluss	
<b>Ausführung Herstellung:</b> gärtnerischer oder Forstdienstleister bzw. gemeindlicher Bauhof	
<b>Träger der Umsetzung:</b> Gemeinde Hohenwarth	
<b>Dauerhafte Erhaltung und Pflege:</b> (1) Lichtungen und lichte Waldränder erhalten (2) Ausmähen der Pflanzungen nach Bedarf je nach Baumwachstum (3) Läuterung nach Bedarf (4) Markierung von Höhlen- und Biotopbäumen	
<b>Ausführung Pflege:</b> gärtnerischer oder Forstdienstleister bzw. gemeindlicher Bauhof	
<b>Träger der Erhaltung und Pflege:</b> Gemeinde Hohenwarth	
<b>Rechtliche Sicherung der Maßnahme:</b> Dienstbarkeit per Grundbucheintrag Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU, Kulmbach	

## Textliche Hinweise

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„Gewerbegebiet Simpering“

Freiflächengestaltung	In den Einzelgenehmigungsverfahren sollte durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs. 1 BauVorIV die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes angeordnet werden um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende, Eingrünung der Baulichkeit zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen. Bei den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
Bodenschutz; Schutz des Oberbodens; Maßnahmen zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen	Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke abzuheben und in Mieten zu lagern. Die Oberbodenmieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen.
Leuchtmittel	Es sind Leuchtmittel zum Schutze von Insekten zu verwenden.
Denkmalschutz	<p>Da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich, oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen.</p> <p>Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.</p> <p>Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.</p>

Grundwasserschutz	Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen nach sind zu beachten.
Telekommunikation	Im Rahmen der Erschließung ist der Anschluss an ein leistungsfähiges Telekommunikationsnetz herzustellen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das `Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen` der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe dort u.a. Abschnitt 3, zu beachten.
Niederschlagswasser	<p>Das von den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu behandeln, zurückzuhalten, zu verwerten und schließlich das verbleibende Restwasservolumen zu versickern.</p> <p>Die gezielte Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Baugebiet (in das Grundwasser bzw. die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt unter Umständen eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist. Die a.a.R.d.T. (z.B. DWA A 117, A 138, M 153) sind zu beachten. Nach diesen Normen sollte nach entsprechender Vorbehandlung eine Versickerung oberflächennah unter Nutzung der belebten Oberbodenzone oder in entsprechend bemessenen Unterirdischen Sickeranlagen erfolgen.</p> <p>Rechtzeitig vor Baubeginn ist bei Bedarf das oben genannte notwendige Genehmigungsverfahren durchzuführen.</p> <p>Angaben über die Bodenbeschaffenheit mit zugehörigen Kennwerten und Angaben über Grund- und Schichtenwasserverhältnisse liegen nicht vor.</p> <p>Das Planungsgebiet weist ein Gefälle von Süden nach Norden auf. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung müssen derartige Risiken berücksichtigt und entsprechende Gegenmaßnahmen aufgezeigt werden.</p> <p>Falls Unterkellerungen errichtet werden kann Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Schichtenwasser generell nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p>

Einfahrtsbereiche	<p>Der Einfahrtsbereiche zu den Parzellen 1 und 4 des Planungsgebietes liegen direkt an der bestehenden Kreisstraße CHA 46. Die Zufahrt zu den Parzellen 2 und 3 erfolgt durch die neu geplante Erschließungsstraße mit Anbindung an die bestehende Kreisstraße CHA 46. Über einen Privatweg, welcher ebenfalls an die Kreisstraße CHA 46 mündet, sind die Einfahrtsbereiche der Parzellen 5 und 6 geplant.</p> <p>Alle Einfahrtsbereiche zu den Bauquartieren sind planlich festgesetzt.</p>
Versiegelung	<p>Wasserundurchlässige Beläge (z.B. dichter Asphalt, Stahlbetonplatten, ... ) sind ausnahmsweise zugelassen, wenn technische oder betriebliche Vorschriften dies notwendig machen und dies in den Einzelbuanträgen nachgewiesen wird.</p> <p>Auf eine zwingende Formulierung des Verbots der Versiegelung der nicht überbauten Flächen wird ausdrücklich verzichtet.</p>
Stellplatznachweis	<p>Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung zu führen. Die Stellplätze sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken auszuweisen.</p>
Stromversorgung	<p>Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, 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. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p>

## Satzung

### Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Simpering“

Aufgrund von §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i. V. m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarth in öffentlicher Sitzung am 20.03.2014 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Simpering“ in der Fassung vom 20.03.2014 als Satzung beschlossen.

#### §1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Simpering“ ist der Lageplan mit den planlichen Festsetzungen und Hinweisen vom 20.03.2014 maßgeblich.  
Dieser ist Bestandteil der Satzung.

#### §2

#### Bestandteile der Satzung

1. Lageplan vom 20.03.2014
2. Textlicher Teil, Begründung und Umweltbericht vom 20.03.2014

#### §3

#### Inkrafttreten

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Simpering“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Hohenwarth, den 23.07.2014



.....  
**Gmach Xavier**  
(1. Bürgermeister)



#### Bekanntmachungsvermerk

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag an die Amtstafel:

Angeheftet am 23.07.2014  
Abgenommen am 25.08.2014

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist somit am 23.07.2014 in Kraft getreten.

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Simpering“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Hohenwarth, 23.07.2014  
Gemeinde Hohenwarth

  
Gmach  
Erster Bürgermeister



### 2. Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 27.08.2013 hat in der Zeit vom 19.09.2013 bis 22.10.2013 stattgefunden.

Hohenwarth, 23.07.2014  
Gemeinde Hohenwarth

  
Gmach  
Erster Bürgermeister



### 3. Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 27.08.2013 hat in der Zeit vom 19.09.2013 bis 22.10.2013 stattgefunden.

Hohenwarth, 23.07.2014  
Gemeinde Hohenwarth

  
Gmach  
Erster Bürgermeister



#### 4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 12.12.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2013 bis 10.02.2014 öffentlich ausgelegt.

Hohenwarth, 23.07.2014  
Gemeinde Hohenwarth

  
Gmach  
Erster Bürgermeister



#### 5. Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 12.12.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2013 bis 10.02.2014 beteiligt.

Hohenwarth, 23.07.2014  
Gemeinde Hohenwarth

  
Gmach  
Erster Bürgermeister



#### 6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarth hat mit dem Beschluss vom 20.03.2014 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 20.03.2014 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hohenwarth, 23.07.2014  
Gemeinde Hohenwarth

  
Gmach  
Erster Bürgermeister



## 7. Genehmigung

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 20.03.2014 bedurfte keiner Genehmigung.

Hohenwarth, 23.07.2014  
Gemeinde Hohenwarth

  
Gmach  
Erster Bürgermeister



## 8. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wurde am 23.07.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 20.03.2014 liegt seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden in der Gemeinde Hohenwarth, Kirchstr. 7, 93480 Hohenwarth, Büro Nr. 2, zu jedermanns Einsicht aus. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wurde auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Hohenwarth, 23.07.2014  
Gemeinde Hohenwarth

  
Gmach  
Erster Bürgermeister

