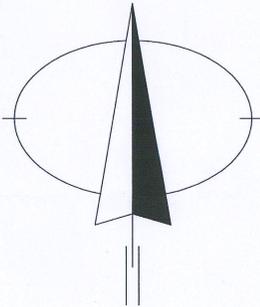
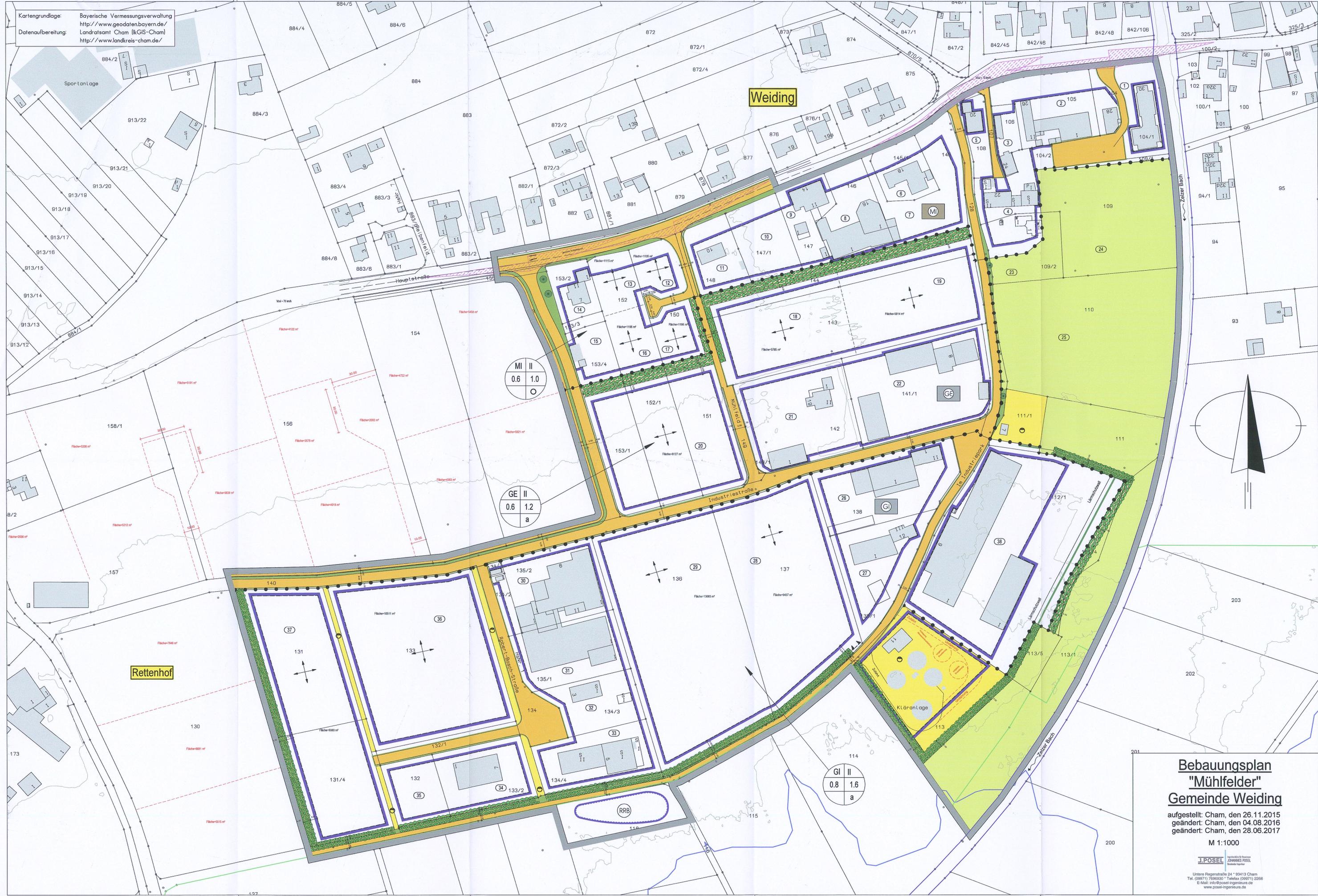


Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung  
 http://www.geodaten.bayern.de/  
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (kGIS-Cham)  
 http://www.landkreis-cham.de/



**Bebauungsplan  
 "Mühlfelder"  
 Gemeinde Weiding**

aufgestellt: Cham, den 26.11.2015  
 geändert: Cham, den 04.08.2016  
 geändert: Cham, den 28.06.2017

M 1:1000

**J. POSEL** INGENIEURBÜRO  
 JOHANNES POSEL  
 Ingenieur

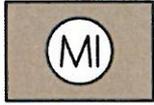
Untere Regenstraße 24 • 93413 Cham  
 Tel. (09771) 708850 • Telefax (09771) 2208  
 E-Mail: info@posel-ingenieure.de  
 www.posel-ingenieure.de

# A. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO, PlanZV90 und Art. 81 BayBO)

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO) in offener (o) Bauweise



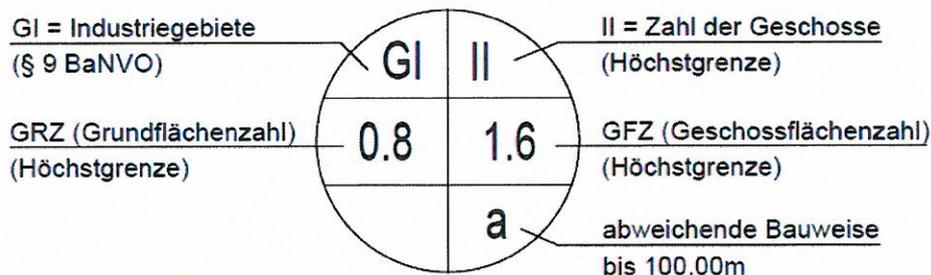
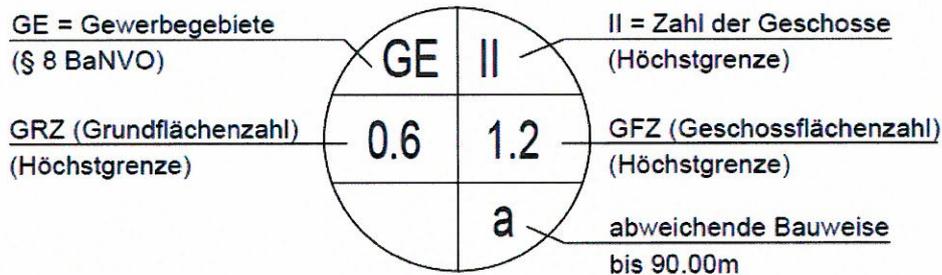
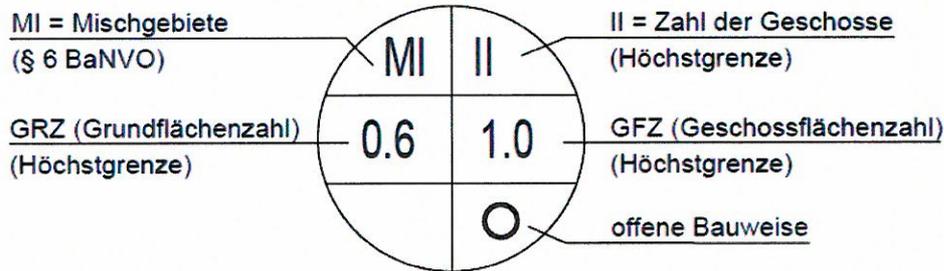
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) in abweichender (a) Bauweise  
Gebäuelängen bis 90 m möglich



Industriegebiet (§9 BauNVO) in abweichender (a) Bauweise  
Gebäuelängen bis 100 m möglich

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)



### 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

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

- (o) offene Bauweise
- (a) abweichende Bauweise
  - (GE) Gebäudelängen bis 90 m möglich
  - (GI) Gebäudelängen bis 100 m möglich



Baugrenze

### 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



Feuerwehr

### 5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen)



öffentlicher Feld- und Wirtschaftsweg



Fußgängerbereich



Einfahrtsbereich

### 6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Flächen zur Abwasserbeseitigung (Kläranlage, Pumpstation)

## 7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche

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

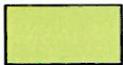
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Flächen zum Regenrückhalt

## 8. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

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

(§ 9 Abs 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Öffentlicher Grünstreifen mit anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern



Privater Grünstreifen mit anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern



anzupflanzende Bäume



Lärmschutzwall

## 10. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

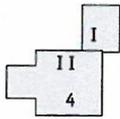


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



für geplante Gebäude,  
eine Firstrichtung ist nicht zwingend vorgegeben

## B. PLANLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



bestehende Haupt- und Nebengebäude  
mit Angabe der Hausnummer



bestehender Grenzverlauf  
mit Angabe der Flurnummer



Höhenschichtlinien

5712 m<sup>2</sup>

Parzellengröße

①

Parzellennummer



vorgeschlagener Grenzverlauf der Parzellen



mögliche Erweiterung



freizuhaltendes Sichtdreieck



Vogelschutzgebiet Regentaläue und Chambtal mit Rötelseeweihergebiet  
(SPA-DE6741471)



Hochwasserlinie (HQ 100) der Chamb



Zelzer Bach mit Angabe der Fließrichtung

## C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB und Art. 81 BayBO)

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (MI) Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
(GE) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
(GI) Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- 1.2 Zahl der Vollgeschosse (MI) Zahl der Vollgeschosse II  
(GE) Zahl der Vollgeschosse II  
(GI) Zahl der Vollgeschosse II
- 1.3 Grundflächenzahl (MI) maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0.6  
(GE) maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0.6  
(GI) maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0.8
- 1.4 Geschossflächenzahl (MI) maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 1.0  
(GE) maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 1.2  
(GI) maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 1.6
- 1.5 Höhe baulicher Anlagen die max. Wandhöhe von unverändertem, natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt Wand – Außenkante Dachhaut darf betragen bei:  
(MI) II 8,00 m  
Nebengebäude und Garagen 3,75 m  
(GE) II 10,00 m  
(GI) II 10,00 m
- Definition:  
Die Wandhöhe ist zu messen ab der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 1.5 Bauweise (MI) offene Bauweise  
(GE) abweichende Bauweise  
zulässig sind Gebäudelängen bis 90 m  
(GI) abweichende Bauweise  
zulässig sind Gebäudelängen bis 100 m

### 2. Garagen, Carports, Stellplätze, Grundstückszufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

- 2.1 Stellplätze Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem eigenen Grundstück herzustellen.  
Bei Stellplätzen ist die Versiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Art der Befestigung ist so zu gestalten, dass sie weitgehend wasserdurchlässig ist (z.B. Granitgroßsteinpflaster, Schotterrasen, Pflaster aus Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Öko-Drain Pflaster).
- 2.2 Versiegelung 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.  
Es ist die größtmögliche Versickerung anzustreben.  
Das Asphaltieren von Verkehrsflächen und Fahrgassen ist zulässig.

### 3. Grünordnung, Geländemodellierung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.1 Eingrünung, Durchgrünung Um einen gefälligen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen und zu der im Westen, Süden und Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche eine optische Trennung zu erreichen, ist die, für die Bebauung vorgesehene, Fläche durch einen neu anzulegenden, 5 m breiten, fünfreihigen öffentlichen bzw. privaten Grünstreifen aus heimischen Sträuchern, Heistern und Bäumen einzugrünen (Heisteranteil mind. 15 %).  
Dazu sind auf der Flur Nummer 111 sowie auf den bereits bebauten Flur Nummern 132, 133/2 und 134/4 private Sträucher und Bäume als Teil der Eingrünung anzupflanzen.

Eine Abtrennung des Mischgebietes zum Gewerbegebiet wird durch das Anlegen eines 8 m breiten privaten Grünstreifens erreicht. Dazu muss auf den Parzellen 17, 18, 19 und 20 eine entsprechende private Bepflanzung erfolgen.

Es ist in den Hecken mindestens alle 15 m ein groß- oder mittelkroniger Baum vorzusehen.

Bei der Gehölzeverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials, soweit verfügbar, zu achten. Die Pflanzliste richtet sich nach der Artenliste standortheimischer Gehölze.

Nicht überbaute Flächen bzw. nicht genutzte Lagerflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Schnitthecken sind nicht zugelassen, da der Schnitt Blüten- und Fruchtansatz der Pflanzen hemmt und sie dadurch für die Fauna wertlos werden.

Die Verwendung von Gehölzen mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung, sowie hängenden oder pyramidalen Wuchsformen ist zu unterlassen, wie z. B. *Fagus sylvatica* 'Purpurea' (Blutbuche), *Prunus cerasifera* (Blutpflaume), *Corylus maxima* 'Purpurea' (Bluthasel), *Berberis thunbergii* 'Atropurpurea' (Blutberberitze), *Picea pungens* 'Glauca' (Blaufichte) sowie alle gelbnadeligen Wacholder- oder Eibenarten; alle Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidalen Wuchsformen, wie *Salix alba* 'Tristis' (Trauerweide), *Betula pendula* 'Tristis' (Trauerbirke), *Fagus sylvatica* 'Pendula' (Trauerbuche), *Quercus robur* 'Fastigiata' (Pyramideneiche), *Populus nigra* 'Italica' (Pyramidenpappel) sowie alle Arten der *Chamaecyparis* (Scheinzypresse), *Thuja* (Lebensbaum), *Taxus baccata* 'Fastigiata' (Säuleneibe) sowie *Rhus typhina* (Essigbaum).

**Pflanzliste Vorschlag:**

**Gehölze 1. Ordnung**

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, 250 hoch

A	Acer platanoides	Spitzahorn
T	Tilia cordata	Winterlinde
Q	Quercus robur	Stieleiche
Fr	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche

und vergleichende Arten.

**Gehölze 2. Ordnung**

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18,

Flächige Pflanzung: vHei, 220 hoch

C	Carpinus betulus	Hainbuche
S	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Ac	Acer campestre	Feldahorn
Pp	Prunus padus	Traubenkirsche

und vergleichende Arten.

**Sträucher**

vStr, mind. 4 Triebe,

Heister 125-150 hoch, Büsche 80-100 hoch

Lv	Ligustrum vulgare	Liguster
Ee	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rh	Rhamnus frangula	Faulbaum
Sr	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Cs	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ca	Corylus avellana	Haselnuss
Vo	Viburnum opulus	gemeiner Schneeball
Ps	Prunus spinosa	Schlehe
Rc	Rosa canina	Hunds-Rose
Hr	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Sc	Salix caprea	Saalweide
Lx	Linicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

und vergleichende Arten

**Pflanzvorschlag für den 5 m breiten öffentlichen bzw. privaten Eingrünungstreifen:**

Pflanzabstand ca. 1,5 x 1,5 m im gleichseitigen Dreiecksverband

Hr	Rh	Rh	Rh	Ca	Ca	Ca	Ca	Cs	Cs	Cs	Cs	Sc	Sc	Sc	Sc	Ca	Ca	Cs	Cs	Cs	
	Sr	A	Sc	Sc	Ca	Ca	Lx	Ca	Ca	Rc	Rc	T	Sr	Sr	Cs	Cs	Cs	Lx	Lx	Rh	Rh
Rc	Rc	Ac	Lx	Lx	Lx	Ps	Ps	Fr	Cs	Cs	Cs	Ca	Ca	Rh	Rh	Q	Sr	Sr	Sr	Rh	

Der 8 m breite private Grünstreifen zwischen Misch- und Gewerbegebiet ist analog obigem Pflanzschema in fünfzeiliger Anordnung anzulegen. Pflanzabstand ca. 1,5 x 1,5 m im gleichseitigen Dreiecksverband.

**3.2 Berankung**

Die Berankung von Wänden und eine Fassadenbegrünung (z. B. mit Kletterpflanzen) sind erwünscht. Sinnvoll ist auch die Vorlagerung von Pflanzbeeten. Für das Planungsgebiet geeignet sind alle Efeuarten, wilder Wein, Obstspaliere, Geißblatt, ...

3.3 Geländemodellierungen

Um ein harmonisches Landschaftsbild zu erhalten, sind Abgrabungen bis maximal 1,00 m und Aufschüttungen bis maximal 1,00 m über Gelände zulässig. Erforderliche Böschungen sind mit max. 1:1,5 an das Gelände anzuschließen.

3.4 Stützmauern

Zur Terrassierung sind ausschließlich Mauern bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

3.5 Ausgleich

Die Kompensation der ermittelten Ausgleichserfordernis von 1,70 ha (s. Umweltbericht 2.3.2) erfolgt durch die Gemeinde Weiding.

## 4. Örtliche Bauvorschriften

(Art. 81 BayBO)

### 4.1 Dächer

Dachform und -neigung	Zulässig sind Satteldach, Flachdach, Pultdach und Zeltdach für Haupt- und Nebengebäude. Dachneigung: 0° - 30°
Dachdeckung	harte Bedachung
Sonnenkollektoren	Solar- und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich auf den Dächern zugelassen.

### 4.2 Baukörper und Außenwände

Grundrissproportionen	Die Gebäude sind als klare Baukörper auszubilden.
-----------------------	---

### 4.3 Abstandsflächen

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.

### 4.4 Außenwerbung

Die Werbeanlagen an den Gebäuden müssen sich in die Fassadengestaltung einfügen.  
Rückstrahlende Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 4,0m<sup>2</sup> zu beschränken. Die Ausladung von Schildern darf nicht mehr als 70 cm Tiefe betragen.  
Freistehende Werbeanlagen werden bis max. 3,0 m Höhe und max. 1,5 m<sup>2</sup> Werbeflächen zugelassen.  
Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

### 4.5 Einfriedung

**MI:** Zugelassen sind offene, sockellose Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m.

**GE+GI:** Zugelassen sind offene, sockellose Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m.

### 4.6 Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtsysteme und Lampen verwendet werden.

## **D. TEXTLICHE HINWEISE**

### **1. Baugrunduntersuchungen**

Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

### **2. Bodenfunde**

Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG:

*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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

*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.

Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

### **3. Altlasten**

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Weiding sowie das Landratsamt Cham bzw. das WWA Regensburg zu verständigen.

### **4. Schaltkästen**

Schaltkästen, Trafostationen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und einzugrünen.

### **5. Oberboden**

Der Oberboden ist zu schützen und wiederzuverwenden. Dazu ist es erforderlich, dass er in seiner ganzen Stärke abgehoben und in Mieten gelagert wird. Die Mieten sollen nicht breiter als 3.0m und höher als 1.20m geschüttet werden, damit die Bodenlebewesen erhalten bleiben. Die Mieten sind vor Verdichtung zu schützen und bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.

### **6. Bodenverhältnisse**

Genauere Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse liegen derzeit noch nicht vor, da kein Bodengutachten vorliegt.

#### Schichtenwasser:

Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor; in der Regel muss aber mit Schichtenwasser gerechnet werden. Bei der Unterkellerung kann somit Hang- und Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baurisiko zuzurechnen. Ein den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervon, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserentsorgung nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandene Wasserwegsamkeit durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### Schmutzwasser

Der Schmutzwasseranfall wird über die vorhandene Kanalisation mit Anschluss an die kommunale Kläranlage abgeleitet.

In einem Teilgebiet des gesamten überplanten Gebiets wird das Schmutzwasser über ein neu zu errichtendes Trennsystem abgeleitet. Das anfallende Regenwasser in diesem Teilgebiet soll dabei gedrosselt, über ein neu zu erstellendes und ausreichend groß zu bemessendes Regenrückhaltebecken, dem angrenzenden Zelzer Bach zugeführt werden.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe, Janahofer Straße 3, 93413 Cham, sichergestellt.

### Energieversorgung

Die Energieversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebiets ist die Bayernwerk AG, Kundencenter Schwandorf, Regensburger Straße 4a, D-92421 Schwandorf (Tel.: 09431/730-0) zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind zu beachten. Nähere Auskünfte erteilt das Regionalzentrum. Zu beachten ist, dass bei Baumpflanzungen eine Abstandszone von je 2.5 m beiderseits von Erdkabel einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

### Kabelanschlüsse

Die Kabelanschlüsse für Telekommunikationsdienstleistungen sind sichergestellt durch den Anschluss an das Netz der Telekom.

### Müllbeseitigung

Gem. § 16 Nr. 1 Unfallverhütungsvorschrift "Müllbeseitigung" (BGV C 27) müssen seit 01.10.1979 Zufahrten zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt sein, dass Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Da eine für Müllfahrzeuge ausreichend groß bemessene Wendeanlage nicht hergestellt werden kann, müssen die Restmüll- und Wertstoffbehältnisse der Parzellen 12, 13, 16 und 17 zur Bereitstellung für die Entsorgung zur nächsten vom Müllfahrzeug erreichbaren Stelle (Hauptstraße) gebracht werden.

## **8. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets ist über die öffentlichen, örtlichen Straßenverkehrsflächen gesichert.

## **9. Niederschlagswassernutzung**

Niederschlagswässer sollten auf dem Baugrundstück in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt werden und für die Gartenbewässerung oder zur WC - Spülung verwendet werden. Überschüssiges unverschmutztes Niederschlagswasser sollte, soweit dies möglich ist, auf dem Grundstück versickert werden.

Vor der Errichtung oder Inbetriebnahme einer Regenwassersammelanlage, die nicht nur für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet wird, hat der Grundstückseigentümer den Kreiswerken Cham Mitteilung zu machen. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich sind. Für das Niederschlagswasser ist ein vollkommen getrennter Wasserkreislauf erforderlich. Beim Trockenlaufen des Regenwasserspeichers darf nicht durch eine Umschaltvorrichtung auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden, (dies stellt eine Verbindung dar), sondern der Regenwasserbehälter muss mit Trinkwasser gespeist werden.

## **10. Oberflächenwasserabfluss**

Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden.

## 11. Brandschutz

Hinsichtlich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten. Insgesamt gesehen sind der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen durch die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen sicherzustellen. Weiterhin sind entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall anzulegen. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden. Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr
- Sicherstellung der Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung. Kann der erforderliche Wasserbedarf über das Hydrantennetz nicht abgedeckt werden, sind durch den Grundstückseigentümer entsprechende Löschwasserrückhalte vorzusehen.
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind entsprechend der geplanten Anlagen im Hinblick auf den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) sicherzustellen und mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen:

- 11.1 Das Hydrantennetz ist nach Merkblatt Nr. 1.9 - 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 vom Juli 1978 - auszubauen. Ggf. ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Kann der erforderliche Wasserbedarf über das Hydrantennetz nicht abgedeckt werden, sind entsprechende Löschwasserrückhalte vorzusehen.
- 11.2 In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen. Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr (z.B. durch Aufstellung weiterer Sirenen) ergänzt werden muss.
- 11.3 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Krümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL 23-12 ein Durchmesser von mindestens 21 m erforderlich, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.
- 11.4 Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 06.02.81, Nr. I1 B 10 - 9130 - 388 (MAB1. Nr. 4/81; S. 90) zu beachten.
- 11.5 Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
- 11.6 Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).
- 11.7 Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die auf Grund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

## F. PRÄAMBEL

Aufgrund von § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Weiding den Bebauungsplan "Mühlfelder" als Satzung.

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Mühlfelder“ ist der Lageplan mit Begründung, zusammenfassender Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB und Verfahrensvermerken in der Fassung vom 28.06.2017 maßgeblich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

### **§2 Bestandteile der Satzung**

Der Inhalt des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom 28.06.2017.

### **§3 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan "Mühlfelder" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) in Kraft.



Weiding, den ..... - 8. JAN. 2018  
Gemeinde Weiding

.....  
Paul (1. Bürgermeister)

## G. VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Weiding hat in der Sitzung vom 31.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlfelder“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.11.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

### 2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans „Mühlfelder“ mit der Begründung in der Fassung vom 26.11.2015 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 21.12.2015 bis 10.02.2016 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 18.12.2016, angeschlagen an der Amtstafel am 18.12.2016, ortsüblich hingewiesen.

### 3. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Weiding vom 04.08.2016 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

### 4. Öffentliche Auslegung sowie nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.08.2016 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 04.08.2016 in der Zeit vom 30.09.2016 bis 21.11.2016 öffentlich ausgelegt §3 Abs. 2 BauGB. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 16.09.2016 angeschlagen an der Amtstafel am 16.09.2016 ortsüblich hingewiesen.

### 5. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

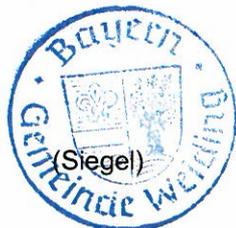
Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der nochmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderats Weiding vom 28.06.2017 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

### 6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Weiding hat mit dem Beschluss den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.06.2017 als Satzung beschlossen.

### 7. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am - 8. JAN. 2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Weiding Rathausplatz 1, 93495 Weiding zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Weiding, den - 8. JAN. 2018  
Gemeinde Weiding

.....  
Paul (1. Bürgermeister)