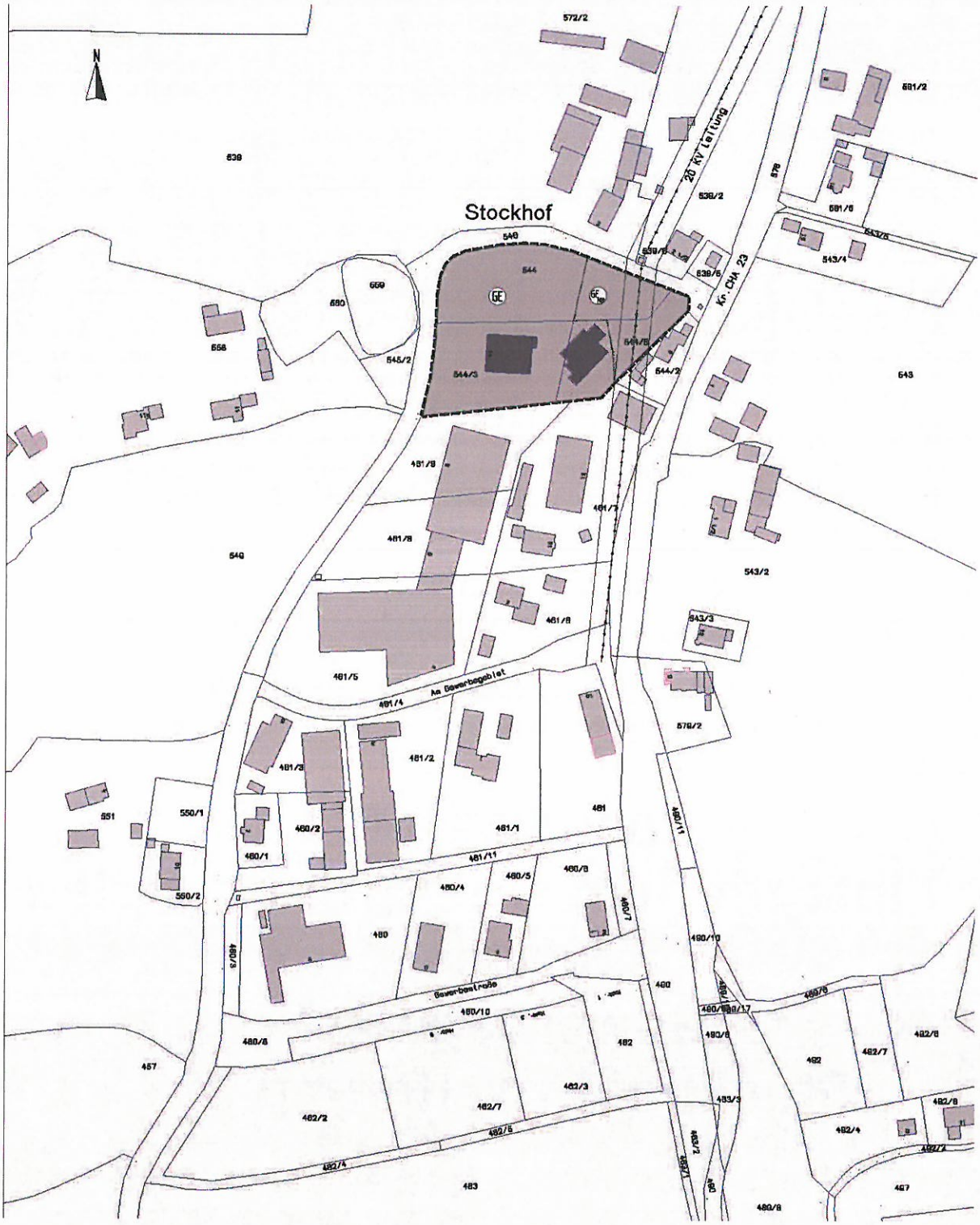
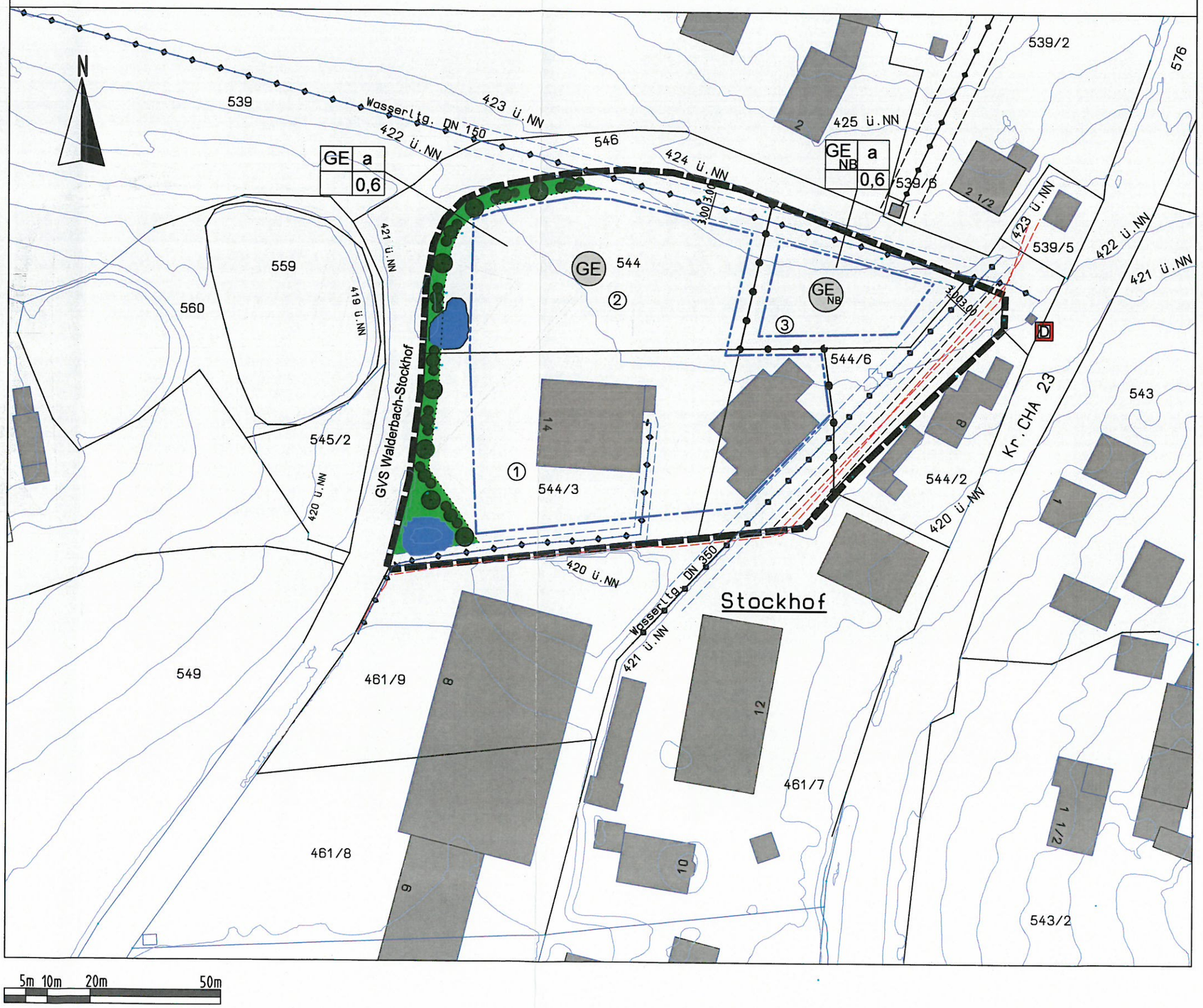
1. Übersichtslageplan

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stockhof Erweiterung 3“



BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET STOCKHOF ERWEITERUNG 3" M= 1: 1000



2. Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stockhof Erweiterung 3“

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990 wird ausnahmsweise eine Wohnung je Betrieb für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Die Wohnung muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet u. ihm gegenüber in Grundfläche u. Baumasse untergeordnet sein. Nicht zugelassen sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO 1990 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten.

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990 mit Nutzungsbeschränkungen

Art der baulichen Nutzung wie vor beschriebenes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990, nur mit folgender Einschränkung:
Minderung des flächenbezogenen Schallleistungspegels auf unter 60 dB (A)/m² tagsüber und unter 45 dB (A)/m² in der Nacht.

1.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6.

1.1.3 Wandhöhe

Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 10,00 m festgesetzt. Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.

1.1.4 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zeltdach).

1.1.5 Bauweise

Abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, aber Baukörperlängen bis max. 70 m.

1.2 Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten. Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

1.3 Bauliche Gestaltung der Gebäude

Fassaden	zulässig als verputzte Mauerflächen, Fertigteilelemente (kein Waschbeton), Holzverschalungen oder Trapezblechverkleidungen
Dächer	Es sind alle Arten von Dachformen und Dachdeckungen zulässig.

1.4 Grundstückszufahrten

Die Lage der Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Grundstückszufahrten sind daher grundsätzlich entlang der Erschließungsstraße möglich, jedoch nicht im Bereich der jeweils vorhandenen Straßenausstattung bzw. nicht im Bereich von Anlagen von Ver- u. Entsorgungsunternehmen (z. B. Straßenbeleuchtungen, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten).

1.5 Stellplätze

Die für den einzelnen Betrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß Art.47 BayBO in Verbindung mit den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche.

1.6 Einfriedungen

Für die Einfriedungen sind verzinkte Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune, max. 2,00 m hoch zulässig. Grundsätzlich sind diese zu hinterpflanzen. Sockel sind nicht zulässig.

1.7 Grünordnung

Es sind autochthoner Gehölze zu verwenden.

1.7.1 Für die Begrünung der Grünflächen sind folgende Baum- u. Straucharten zugelassen:

Große u. mittelgroße	Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Bäume:	Hainbuche	Carpinus betulus
	Esche	Fraxinus excelsior
	Winter-Linde	Tilia cordata
	Stieleiche	Quercus robur
	Rotbuche	Fagus sylvatica
Kleinbäume:	Feld-Ahorn	Acer campestre
	Wild-Birne	Pyrus communis
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Sträucher:	Hartriegel	Cornus sanguinea
	Haselnuss	Corylus avellana
	Liguster	Ligustrum vulgare
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Weißdorn	Crataegus monogyna
	Schlehe	Prunus spinosa
	Feldrose	Rosa arvensis
	Hundsrose	Rosa canina
	Wolliger Schneeball	Vibumum lantana
	Echter Seidelbast	Daphne mezereum
	Gewöhnlicher Spindelstrauch	Euonymus europaeus
	Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
	Salweide	Salix caprea
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Roter Holunder	Sambucus racemosa
	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Möglich ist auch die Verwendung von Obstgehölzen.

1.7.2 Pflanzengrößen:

Einzelbäume:	Hochstämme u. Stammbüsche 3 xv., mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm
Bäume in Gehölzpflanzungen:	als Heister u. Heckenpflanzen 2 xv., 150-200 / 200-250
Sträucher:	verpflanzte Sträucher, 60-100 / 100-150

Je 500 m² überbaute Fläche sind zu pflanzen oder anzulegen: Bäume u. Sträucher nach Ziffer 1.7.1. Wahlweise:
- 1 großer oder mittelgroßer Baum
- 2 Kleinbäume
- 50 m² Strauchpflanzung als 2 - 5 reihige freiwachsende Hecke mit mindestens 30 Stück Sträuchern. Bei Sträuchern und Bäumen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme dürfen Bäume bzw. Gehölze nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar abgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz). Parkplatzflächen sind alle 10 Stellplätze durch Grüninseln mit mindestens einem mittelkronigen Baum zu gliedern. Im Plan lagemäßig festgesetzte Baumpflanzungen werden anerkannt.

1.7.3 Termine für Begrünungsmaßnahmen

Die Anpflanzungen bzw. Ansaaten sind spät. in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen.

1.7.4 Pflanzbefreiung

Für Grundstückszufahrten wird eine Befreiung von Pflanzfestsetzungen erteilt.

1.8 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gelten grundsätzlich die Vorgaben nach Art. 8 BayBO.
Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellicht und/oder Laser.
Freistehende Anlagen sind zulässig, wenn sie eine max. Höhe von 3 m u. eine max. Werbefläche von 6 m² nicht überschreiten.
Freistehende Werbetürme sind zulässig, wenn sie in der Länge 1,5 m, in der Breite 1,5 m u. in der Höhe 4 m nicht überschreiten.

1.9 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Dachflächen zulässig. Nicht zulässig sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren.

1.10 Außenbeleuchtungen

Bei den Außenbeleuchtungen sind nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme zulässig.

1.11 Versorgungsleitungen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB soll die Führung von Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu erfolgen.
- Zur Planung oder Ausführung von Bauvorhaben sind von den zuständigen Ver- u. Entsorgungsunternehmen Trassenpläne anzufordern.
- Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, alle den Bestand oder Betrieb der Anlagen und Leitungen gefährdenden Maßnahmen zu unterlassen, insbesondere Bäume, Sträucher und Bauwerke irgendwelcher Art (auch Überdachungen oder Nutzung als Lagerfläche) auf den Leitungen und beiderseits mit 3,0 m bzw. 2,0 m Abstand von der Rohrgrabenmitte zu pflanzen bzw. zu errichtet (Schutzstreifen).

1.12 Festsetzung Ausgleichsflächenbedarf

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist teilwiese innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Ausgleichsflächen bereitzustellen (Baugebietseingrünung). Dabei ist auf die Verwendung autochthonen Pflanzmaterials zu achten, für ausfallende Gehölze besteht eine Wiederanpflanzungspflicht. Der weitere naturschutzrechtliche Ausgleich ist auf dem Grundstück FlNr. 158/24 Gmk Kirchenrohrbach zu erbringen durch Brachlandschaffung. Im Bereich der Ausgleichsfläche auf der FlNr. 158/24 Gmk Kirchenrohrbach befindet sich eine Versorgungsleitung der Kreiswerke, DN 100 PVC. Der genaue Leitungsverlauf ist vor einer Bepflanzung mittels Suchschlitzen zu erkunden.

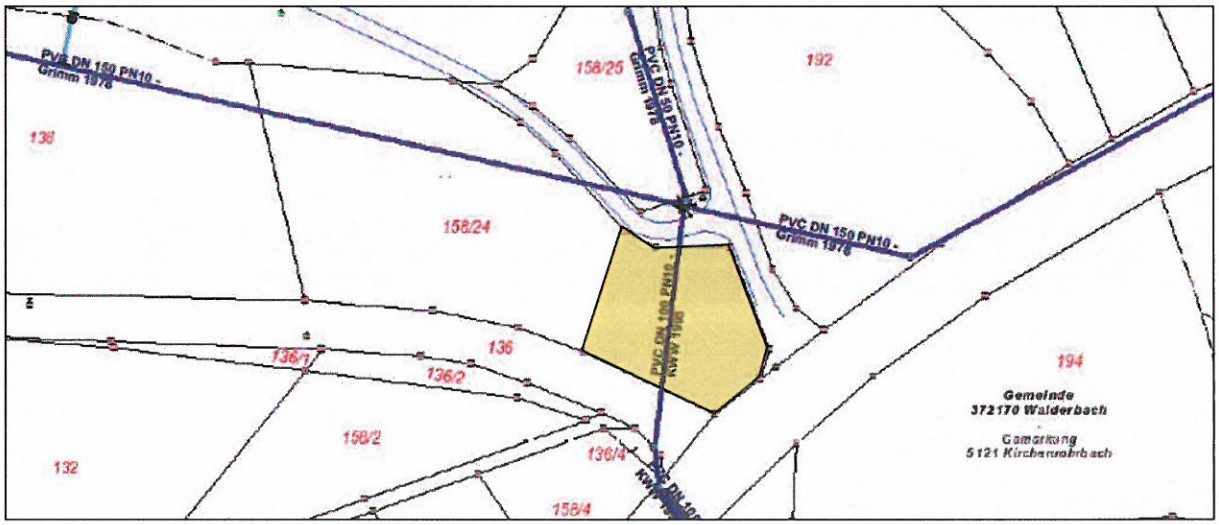
Für die beidseitig der Ausgleichsfläche (FlNr. 158/24 Gmk Kirchenrohrbach) bestehenden Einmündungen in die Staatsstraße 2149 bei Abschnitt 440, Station 1,705 müssen die Sichtdreiecke freigehalten bleiben. Weiterhin besteht ein Anbauverbot von 20m gemessen vom asphaltierten Rand der Staatsstraße. Neben der Staatstraße dürfen bis zu einem Abstand von mindestens 10m keine punktuellen Einzelhindernisse, wie Bäume, hergestellt/angepflanzt werden.

Folgende Festsetzungen werden hierzu getroffen:

Kompensationsfaktor	0,3			
Gebietstyp	Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)			
Gebietskategorie	Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt).			
Baugebietsgröße	FlNr.	Fläche	Nutzung	Ansatz
	544 TFl Gewerbegebiet	3.939 m²	2.820 m²	2.820 m²
	544 TFl Gewerbegebiet (NB)		1.119 m²	1.119 m²
	544/3 Gewerbegebiet	3.217 m²	3.217 m²	0 m²
	544/6 TFl Gewerbegebiet	1.816 m²	1.020 m²	0 m²
	544/6 TFl Gewerbegebiet (NB)		796 m²	0 m²
	Summe	8.972 m²	8.972 m²	3.939 m²
Ausgleichsflächenbedarf	ausgleichspflichtige Fläche			3.939 m²
	x Kompensationsfaktor			0,3
	= Ausgleichsflächenbedarf			1.181 m²

Wegen der Flächenaufteilung wird auf den nachfolgenden Ausgleichsflächenplan verwiesen:

Bezeichnung	Fläche	derzeitige Beschaffenheit	künftige Funktion
FlNr. 158/24 Gmk Kirchenrohrbach	4.704 m² hieraus eine Teilfläche von 1.181 m²	Intensiv genutztes Grünland	• Extensiv genutztes Grünland mit jährlich einmaliger Mahd und Abtransport des Mähgutes • Pflanzung einer Hecke an der Westseite und Nordseite des Grundstücks • Pflanzung von drei Einzelbäumen an der Grundstücksnordseite • Biotopverbund • Bezüglich der Pflege der Ausgleichsfläche wird für den Mahdtermin als frühestmöglicher Schnitt der 01.07. festgesetzt. • Auf der Fläche darf kein Einsatz von chem. Pflanzenschutzmitteln vorgenommen werden. • Auf Düngemittel ist zu verzichten.
Summe	1.181 m²		



Ausgleichsflächenlageplan

Lageplan Raumbezug Ausgleichsfläche / Eingriffsfläche

1.13 Niederschlagswasser

1.13.1 Rückhaltemulde

Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers muss auf dem Baugrundstück FINr. 544 Gmk Dieberg mittels ausreichend dimensionierter Rückhaltemulde (abhängig von der baulichen Nutzung) erfolgen. Von den Rückhaltemulden dürfen vom Baugrundstück maximal 5 l/s der öffentlichen Mischwasserleitung zugeführt werden. Die Rückhalteeinrichtungen sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu erstellen. Eine Abnahmebescheinigung von einem privaten Sachverständigen für die Wasserwirtschaft ist zu erbringen.

1.13.2 Versickerung

Alternativ soll das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit durch geeignete Rückhaltevorrichtungen auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten und versickert werden. Geeignete Möglichkeiten hierfür bilden am Standort z.B. die Realisierung von Zisternen, Rigolensystemen bzw. Versickerungsbecken. Der Nachweis der geeigneten Versickerung hat gem. DWA-Arbeitsblatt A 138 zu erfolgen. Sofern die Einleitung in das Grundwasser nicht erlaubnisfrei erfolgen kann (NWFreiV, TRENGW), ist für die Einleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Rechtzeitig vor Baubeginn sind eventuell notwendige Genehmigungsverfahren durchzuführen. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

3. Zeichnerische Festsetzungen

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stockhof Erweiterung 3“

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

Private Grünfläche für eine mindestens zweireihige Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen, siehe 1.7.1 und 1.7.2. Grundstücksfahrten zulässig, siehe 1.7.4

Wasserfläche (Retentsionsteich)

zu pflanzende Bäume

zu pflanzende Sträucher

Haupt-Wasserleitung (unterirdisch) mit Schutzstreifen

Steuerkabel (unterirdisch) mit Schutzstreifen

GE

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

GE NB

Gewerbegebiet Nutzungsbeschränkt gemäß § 8 BauNVO

4. Zeichnerische Hinweise

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stockhof Erweiterung 3“

507/7 | 507/6

bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer

bestehende Wohngebäude und Nebengebäude

388

Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhen in m über Normal Null

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

(2)

Parzellennummer

D

Denkmal

Benzin / Ölabscheider:	Werden Stellflächen für LKW's errichtet sind entsprechende Abscheidereinrichtungen vorzusehen.
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 verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächig mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Bei der Anlage von Oberboden- Mieten bzw. - Flächenlagerung ist darauf zu achten, dass Wasserleitungen stets zugänglich sind, um bei möglichen Schäden ungehindert und schnellstmöglich Reparaturarbeiten durchführen zu können. Veränderungen am Gelände im Bereich des Schutzstreifens sind deshalb zu vermeiden. Es ist darauf zu achten, dass die Versorgungsleitung nicht überfüllt, oder die vorhandene Überdeckung vermindert wird.
Denkmalschutz	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. 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. 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. 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.
Einfahrtsbereiche:	Der Einfahrtsbereich zum Plangebiet ist über die Gemeindeverbindungsstraße aus gesichert.
Feuerwehrzufahrten/ Feuerwehrumfahrung:	Zu- und Durchfahrten für Löschfahrzeuge sind auf den Grundstücken durch die Eigentümer sicher zu stellen.
Freiflächengestaltung	In den Einzelgenehmigungsverfahren sollte durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs. 1 BauVorlV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende, Eingrünung der Baulichkeit zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.
Grundwasser	Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor. Bauherren beabsichtigen vermehrt die Nutzung von Erdwärme bzw. Grundwasserwärmepumpen. Es wird empfohlen durch geeignete Bohrungen oder Schürfen den Untergrund bzw. den Grundwasserstand vorab zu erkunden. In diesem Zusammenhang kann auch die Sickerfähigkeit des Untergrundes bestimmt werden, die wiederum für die geplante Niederschlagswasserbeseitigung entscheidend ist. Bei hohen Grundwasserständen sind Sickerschächte nicht zulässig. Es sollte eine Versickerung in Mulden über die belebte Bodenzone angestrebt werden. In

	Ausnahmefällen sind auch Rohr- und Rigolensysteme zulässig. Wärmepumpen- und Sonden-Anlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Außerdem bedürfen Bohrungen zur Baugrunderkundung einer wasserrechtlichen Anzeige.
Grundwasserschutz	Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach §49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen nach Art. 15 BayWG bzw. Art 70 Abs. 1. Nr. 3 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen. Art. 37 WHG ist zu beachten.
Lärmschutzmaßnahmen	Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.
Leuchtmittel	Natriumbedampfte Leuchtmittel zum Schutze der Insekten sind zu verwenden.
Nachbarschaftsrecht	Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AG-BGB einzuhalten: 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
Niederschlagswasser und wild abfließendes Wasser	Die gezielte Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Gewerbegebiet (in das Grundwasser bzw. die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist. Die a.a.R.d.T. (z.B. ATV-DVWK A 117, A 138, M 153) sind zu beachten. Nach diesen Normen sollte eine Versickerung im Regelfall oberflächennah unter Nutzung der belebten Oberbodenzone zu Reinigungszwecken erfolgen. Unterirdische Sickeranlagen stellen den Ausnahmefall dar. Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor. Grundsätzlich muss aber mit Schichtenwasser gerechnet werden. Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile andere Grundstücke entstehen (§37 WHG). 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. Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten.
Schichtwasser	Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, 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 Schmutzwasserkanalisation 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.
Stellplatznachweis	Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.
Stromversorgung	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 einhal-

	ten, 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. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. 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. Bei der Planung ist zu berücksichtigen: a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.
Telekommunikation	Die Deutsche Telekom AG wird aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchführen. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen, - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist; - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG eingeräumt wird; - dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz §68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg (Tel: 0941/707-6620) in Verbindung setzt. Die Erschießung durch die Telekom AG kann auch über Funkverbindungen erfolgen.
Versiegelung	Auf eine zwingende Formulierung des Verbots der Versiegelung der nicht überbauten Flächen wird ausdrücklich verzichtet. Aus betrieblichen Gründen ist es erforderlich, auch solche Flächen bei Bedarf versiegeln zu können. Aus betrieblichen Gründen wird bewusst auf ein Verbot der Versiegelung der Lagerfläche zugunsten des Wasserhaushalts und der biologischen Vielfalt verzichtet. Gleichwohl wird aber angestrebt, den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

8. Satzung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stockhof Erweiterung 3“

Aufgrund von §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl S. 260) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl S. 523) hat der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach in öffentlicher Sitzung am 03.04.2019 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stockhof Erweiterung 3“ als Satzung beschlossen.

§1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stockhof Erweiterung 3“ ist der Lageplan mit Begründung, zusammenfassender Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB und Verfahrensvermerken vom 03.04.2019 maßgeblich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§2
Bestandteile der Satzung

1. Lageplan vom 03.04.2019
2. Zeichnerischer und textlicher Teil vom 03.04.2019

§3
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Walderbach, den 23.04.2019
Gemeinde Walderbach

Höcherl
1. Bürgermeister

9. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
   Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat in der Sitzung vom 08.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Stockhof Erweiterung 3“ beschlossen. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 12.11.2018, angeschlagen an der Amtstafel am 12.11.2018, ortsüblich hingewiesen.

2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
   Dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 12.12.2018 zugestimmt. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 12.12.2018 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat sich in der Zeit vom 28.12.2018 bis 29.01.2019 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 17.12.2018, angeschlagen an der Amtstafel am 17.12.2018, ortsüblich hingewiesen.

3. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
   Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 31.01.2019 behandelt.

4. Öffentliche Auslegung und nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
   Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.01.2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2019 bis 01.04.2019 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 20.02.2019 angeschlagen an der Amtstafel am 20.02.2019 ortsüblich hingewiesen. Gleichzeitig fand die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Verfahren statt.

5. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
   Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 03.04.2019 behandelt.

6. Satzungsbeschluss
   Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.04.2019 als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten
   Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 23.04.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 2, 93194 Walderbach 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 Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Walderbach, den 23.04.2019
Gemeinde Walderbach

Höcherl
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsnachweis

Anschlag an der Amtstafel angeheftet am	23.04.2019
Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am	24.05.2019