

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350), erlässt die Gemeinde Willmering den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Gewerbegebiet Stegmühle – 1. Änderung**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 21.01.2021 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 235/1 (TF), 235/4 und 235/5 der Gemarkung Willmering, Gemeinde Willmering mit insgesamt 6.274,33 m².

§ 2

Bestandteile der Satzung

- 1 Verfahrensvermerke
- 2 Planzeichnung und Legende
- 3 Lageplan
- 4 Textliche Festsetzungen
- 5 Textliche Hinweise und Empfehlungen
- 6 Anlage

§ 3

Inkrafttreten

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

Gemeinde Willmering, den 02.02.2021


Hans Eichstetter, Erster Bürgermeister



1. Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat Willmering hat in der Sitzung vom 25.06.2020 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 25.06.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.08.2020 bis einschließlich 07.09.2020 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 13.08.2020 hingewiesen.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 25.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.08.2020 mit Fristsetzung bis 07.09.2020 beteiligt.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

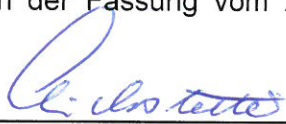
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 04.11.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2020 bis einschließlich 19.12.2020 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 09.11.2020 hingewiesen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 04.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.11.2020 mit Fristsetzung bis 19.12.2020 beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Willmering hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.01.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.01.2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Willmering, den 02.02.2021

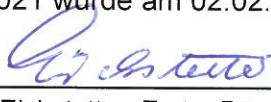

Hans Eichstetter, Erster Bürgermeister



5. Ausfertigung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 21.01.2021 wurde am 02.02.2021 ausgefertigt.

Gemeinde Willmering, den 02.02.2021


Hans Eichstetter, Erster Bürgermeister



6. Bekanntmachung / Inkrafttreten

Die Gemeinde Willmering hat den Bebauungsplan am 02.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird dieser mit der Bekanntmachung wirksam.

Die Festsetzungen der 1. Änderung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Stegmühle“ innerhalb des Änderungsbereiches.

Der Bebauungsplan nach § 13a BauGB mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Willmering, den 02.02.2021


Hans Eichstetter, Erster Bürgermeister



"Gewerbegebiet Stegmühle - 1. Änderung"

1:1.000

Biotop Nr.
6742-0107-002

1895/3

Bahnlinie Cham - Waldmünchen

235/1

L
1895/3

237

7,2

235/4

MI

239

MI	III
GRZ _{max}	GFZ _{max}
0,6	1,2
	a

235/5

Haltepunkt
Waffenbrunn

235

234

Biotop Nr.
6742-0107-003

Kaizbach

Stegmühle

N

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Gemeinde Willmering "Gewerbegebiet Stegmühle - 1. Änderung"



Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Planzeichnung

Vorentwurf vom 25.06.2020

Entwurf vom 04.11.2020

Satzungsfassung vom 21.01.2021



ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4 - D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham
(www.landkreis-cham.de)

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.2.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)



3.5 Baugrenze

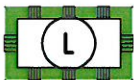
MI = Mischgebiet (§6 BauNVO)	MI	III	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	GRZ _{max} 0,6	GFZ _{max} 1,2	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
		a	abweichende Bauweise

15. Sonstige Planzeichen



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)



amtlich kartiertes Biotop mit Nummer



wassersensibler Bereich: Auen und Niedermoore



bestehender Bachlauf "Katzbach"

PLANLICHE HINWEISE

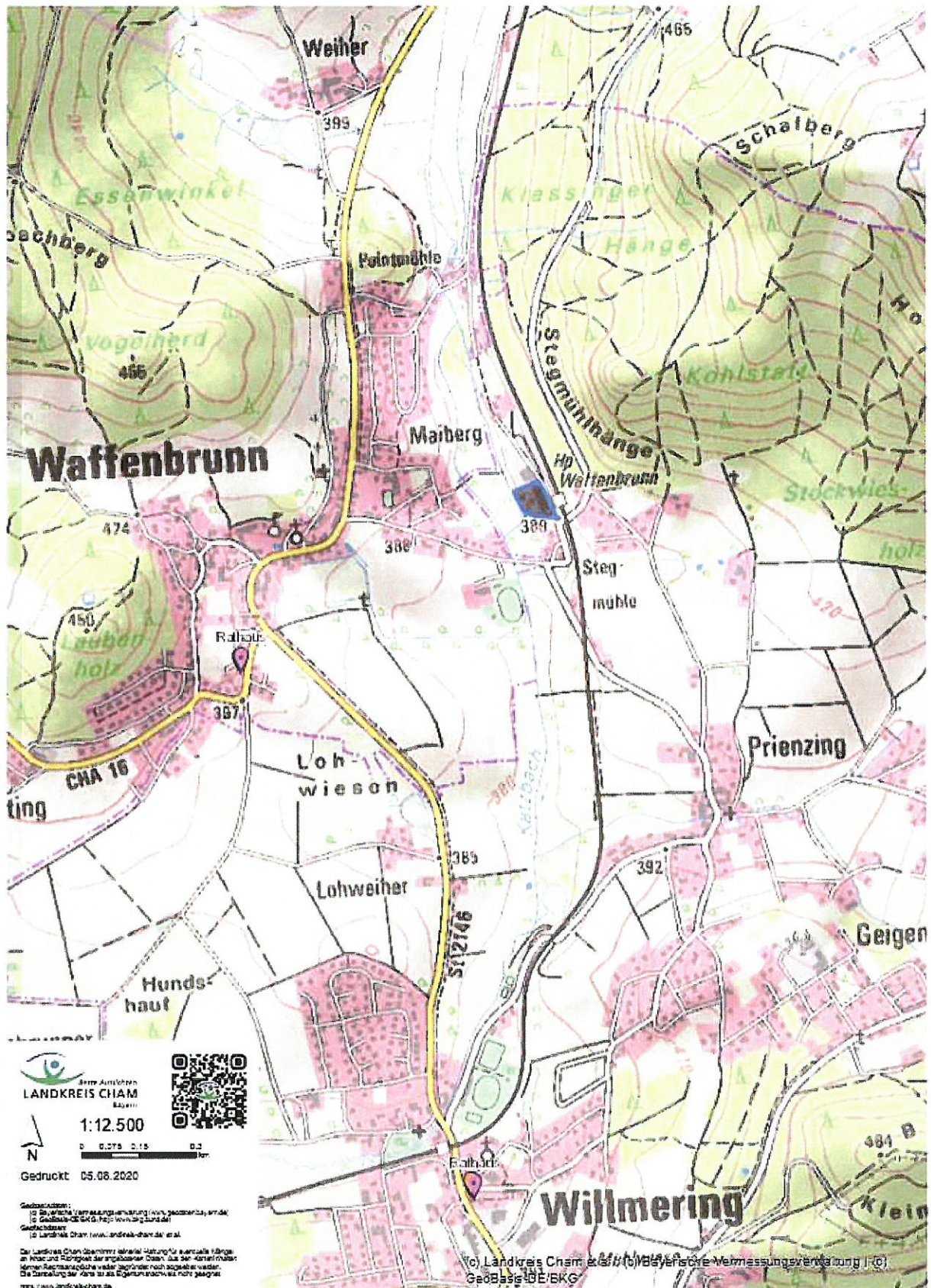


bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

3. Lageplan



4. Textliche Festsetzungen

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

Die Bauflächen werden als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO),
- Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO, die außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teilen des Gebiets zulässig wären).

Gebäude und Räume für Freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sind zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO ff)

4.2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche (§ 17 i.V.m. § 19 und § 20 BauNVO)

Es wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 festgesetzt.

Es wird eine zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,2 festgesetzt.

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 i.V.m. § 20 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Vollgeschoszahl von III in der Bauart U+III festgesetzt.

Für Nebengebäude wird max. ein Vollgeschoss (I) festgesetzt.

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Es wird eine maximale Firsthöhe von 13,50 m festgesetzt.

Die Firsthöhe ist zu messen von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zur Oberkante First.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

4.3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Es sind Gebäude mit einer Länge von max. 80 m zulässig.

4.4 Nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Flächen gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, private Erschließungsflächen, Lagerflächen, Stellplätze und Grünflächen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

4.5 Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung aller erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

4.6 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

4.6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 8 BayBO.

4.6.1.1 Dächer

Dachausführung und Dachneigung	Satteldach und Pultdach 10° bis 35° Flachdach 0° bis 10° Zeltdach 10° bis 28°
Dachdeckung	alle harten Deckungen in matter Oberflächenausführung glänzende, spiegelnde oder reflektierende Dachmaterialien sind unzulässig

4.6.1.2 Fassaden

Es dürfen keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden.

Eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien ist auszuschließen.

4.6.2 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist das hergestellte Gelände.

4.6.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der beworbenen Leistungserbringung zulässig. Sie müssen sich in Form, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen nur unterhalb der Trauflinien bzw. Attikalinien angeordnet werden.

Die maximale Flächengröße von Werbeanlagen ist mit 8 m² festgesetzt.

Blinkende Leuchtreklamen oder Wechsellichter sind unzulässig.

4.6.4 Geländegestaltung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind Auffüllungen bis maximal 1,50 m über dem natürlichen Gelände nach Durchführung der Erschließungsmaßnahme am Ort der Auffüllung zulässig.

Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m unter dem natürlichen Gelände nach Durchführung der Erschließungsmaßnahme am Ort der Abgrabung zulässig.

Die bestehenden Geländehöhen sind in einem Abstand von mind. 1,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches einzuhalten.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

Erforderliche Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m bei einem minimalen Grenzabstand von 1,0 m zulässig. Bei höheren Geländeunterschieden ist der restliche Höhenunterschied als Böschung auszubilden.

4.6.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über dem hergestellten Gelände zulässig.

Sockel sind nicht zulässig.

Die Zaununterkante ist kleintierdurchlässig mit einem Abstand von mindestens 15 cm zur Geländeoberfläche auszubilden.

4.6.6 Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Technische Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, sind auf Gebäudedächern oder in Fassaden zugelassen, wenn keine Blendwirkung zu erwarten ist.

Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen sind ausschließlich in oder parallel aufgelagert (dachneigungsgleich) auszuführen.

Bei Flachdächern sind auch aufgeständerte Anlagen bis 20° Neigung zulässig.

4.6.7 Stellplätze, Garagen

Die notwendigen Stellplätze nach den Richtzahlen der GaStellV der BayBO sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

4.6.8 Beleuchtung

Es ist nur insektenunschädliche Beleuchtung (warmweiße LED-Lampen mit wenig Blauanteil und maximal 3000 Grad Kelvin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

Außen- bzw. Parkplatzbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen auszuschließen ist.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen

4.7.1 Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten

Untergeordnete bzw. gering belastete private 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.

Festgesetzt werden Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecken, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster mit geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

4.7.2 Nicht überbaute, private Grundstücksflächen

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

Je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen.

Je 10 oberirdischen PKW – Stellplätze ist ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung gem. der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Nicht verwendet werden dürfen fremdländische oder züchterisch veränderte Nadelgehölze.

4.7.3 Pflanzlisten

4.7.3.1 Pflanzliste 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.

4.7.3.2 Pflanzliste 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.

4.7.4 Sonstiges

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

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.

5. Textliche Hinweise

Abfall-/Müllentsorgung	Die Bauflächen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die bestehenden angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite.
Altlasten	Derzeit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.
Bauantrag	Im Bauantrag sind sowohl die Urgeländehöhen als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Für die Bauvorlagen wird ein Freiflächengestaltungsplan empfohlen.
Biotop	Im Geltungsbereich befindet sich das gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Flachland-Biotop „Der Katzbach von der Pointmühle nach Süden“ (Nr. 6742-0107-003), das sich als Gewässer-Begleitgehölz parallel zum Katzbach erstreckt. Sind Eingriffe in die bestehenden Biotopflächen geplant, ist hierfür ein Antrag auf Ausnahme vom Verbot des Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG in einem eigenständigen Verfahren zu stellen und ein entsprechender Ausgleich zu erbringen. Zusätzlich wird auf die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen.
Bodenschutz	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.
Brandschutz	Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Bei normalen sowie störungsfreien Betriebsverhältnissen im öffentlichen Trinkwassernetz ist der Zweckverband hydraulisch in der Lage, Trinkwasser mit einer Menge von 48 m ³ /h für eine Zeit von 2 Stunden im Umkreis von 300 m zur Verfügung zu stellen. Ein Mehrbedarf an Löschwasser muss über öffentliche Gewässer oder Zisternen vorgehalten werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von

	<p>Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.</p> <p>Die Verkehrsflächen sollten ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.</p> <p>Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> <p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p>
Denkmalschutz	<p>Im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld sind keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden.</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>
Erschließung	<p>Der § 8 der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Willmering ist zu beachten.</p>
Fassaden	<p>Bei der Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen werden Vorkehrungen empfohlen, welche einen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden. Die Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ ist bei der Umsetzung heranzuziehen.</p>
Gewässer	<p>Im Westen grenzt ein vom Katzbach abzweigender Triebwerkskanal (Gewässer 3. Ordnung) an den Geltungsbereich an.</p> <p>Es sollte ein ausreichender Gewässerabstand sichergestellt werden, um Konflikte mit wasserrechtlichen Vorschriften zu vermeiden (vgl. z. B. § 32 Abs. 2 WHG für gewässernahe Lagerungen oder Genehmigungsvorbehalt nach § 68 WHG für Veränderungen des Gewässers).</p>
Grünordnung	<p>Für die festgesetzten Eingrünungen wird auf die ordnungsgemäße Pflege der Hecken hingewiesen. Vor allem das regelmäßige Zurückschneiden von überhängenden Ästen entlang von landwirtschaftlich genutzten Flächen trägt zur Verringerung von Grenzkonflikten bei.</p>
Grundwasserschutz	<p>Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.</p> <p>Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.</p>

Immissionen	<p>Bahnlinie: Im Osten des Geltungsbereiches liegt die Bahnlinie Cham – Waldmünchen sowie der Bahnhofpunkt „Waffenbrunn“.</p> <p>Für die Deutsche Bahn bestehen keine Verpflichtungen zum Schutz vor Lärm oder sonstigen negativen Einwirkungen aus dem Bestand und Betrieb der Anlagen.</p> <p>Gewerbe: Im Norden grenzen gewerbliche Nutzflächen an. Von diesen sind Immissionen zu erwarten.</p> <p>Landwirtschaft: Die westlich und südlich liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, ▪ Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie ▪ Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.
Niederschlagswasser	<p>Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Planungsflächen vermutlich nicht möglich.</p> <p>Es sind geeignete private Rückhaltungen von Niederschlagswasser (mit gedrosseltem Notüberlauf) mit Brauchwassernutzung notwendig. Für deren Errichtung sind die einschlägigen Richtlinien anzuwenden und das Arbeitsblatt A 138 und das Merkblatt M 153 der DWA zu beachten.</p> <p>Rechtzeitig vor Baubeginn ist bei Bedarf das oben genannte notwendige Genehmigungsverfahren durchzuführen.</p> <p>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.</p> <p>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> <p>Das im Änderungsgebiet anfallende Niederschlagswasser ist so zu beseitigen, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen. Es ist sicherzustellen, dass die Mischwasserkanalisation das anfallende Wasser aufnehmen kann und dass die Anforderungen der Bescheide, welche die Einleitung aus der Kläranlage Willmering-</p>

	<p>Waffenbrunn und der Mischwasserentlastungsanlagen zulassen, weiterhin eingehalten werden.</p>
Rodungen	<p>Innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Gehölze dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, als im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, gefällt werden (§ 39 BNatSchG).</p>
Stromversorgung	<p>Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb bestehender Anlagen darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Zur elektrischen Versorgung des Gebietes sind Niederspannungskabel und ggf. Verteilerschränke erforderlich bzw. bereits vorhanden. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.</p> <p>Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden.</p> <p>Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.</p> <p>Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.</p> <p>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 (DIN 18920). 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.</p> <p>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.</p> <p>Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung</p>

	<p>machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</p> <p>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.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.
Sichtdreiecke	Sichtdreiecke im Bereich von Ein- und Ausfahrten sind von Einbauten und niedriger Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuästen.
Telekommunikation	<p>Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Versorgungsträger eingeräumt wird; <p>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 Versorgungsträger in Verbindung setzt.</p>
Trinkwasser(versorgung)	Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen des Zweckverbandes der Chamer Gruppe in der Straße „Stegmühle“ angeschlossen werden.
Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach

	den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionschutzrecht wird hingewiesen.
Wassersensible Bereiche	<p>Der Geltungsbereich liegt teilweise im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch</p> <ul style="list-style-type: none">▪ über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,▪ zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder▪ zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. <p>Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.</p>
Zugänglichkeit zu Normblättern	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.