

Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan Nr. 91
„Südlich der Norisstraße“

Textliche Festsetzungen

VORENTWURF

30.07.2021

Bearbeitung:

Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH
Freier Landschaftsarchitekt
Goethestraße 11, 74629 Pfedelbach

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus:

- dem Planblatt im M. 1 : 1000 in der Fassung vom 30.07.2021
- und diesem Satzungstext

Die Stadt Roth erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

Geltungsbereich

Im Plangebiet liegen folgende Grundstücke:
1146/2, 1146 und 1147 jeweils der Gemarkung Roth.

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Abgrenzung im Planteil gilt:

1.1 Sondergebiet SO gem. § 11 Abs. 1 BauNVO

- Zulässig sind sämtliche für Tierheime spezifischen Anlagen, insbesondere Anlagen für die Unterbringung von Tieren (z.B. Zwinger, Gehege, Unterbringungsräume) sowie Büroräume für die Verwaltung, Aufenthaltsräume für Aufsichts- und Betriebspersonal und Lagerräume.

1.2 Gewerbegebiet GE I und GE II gem. § 8 BauNVO

1.2.1 Im Gewerbegebiet sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts- Büro – und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.2.2 Im Gewerbegebiet werden ausgeschlossen:

- Lebensmittelmärkte und sonstige Einzelhandelsbetriebe (ausgenommen untergeordnete Verkaufsflächen in direktem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit ansässigen Handwerksbetrieben), Bordelle, und Krematorien. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO werden ebenfalls ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planteil eingetragenen Grundflächen-, Geschossflächenzahlen, Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der festgesetzten max. Oberkanten der baulichen Anlagen.

3 Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren

Grundstücksfläche zulässig. Im Sondergebiet Tierheim sind Anlagen zur Tierhaltung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 3.2 Innerhalb eines Abstands von 100 m zur Waldgrenze sind offene Kamine und offene Feuerstellen unzulässig. Kamine für feste Brennstoffe sind in diesem Bereich mit Funkenfängern zu versehen.
- 3.3 Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude wie in der offenen Bauweise jedoch mit einer Längenbegrenzung von 150 m. Die Grenzabstände regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung BayBO).
- 3.4 Die Bauweise ist entsprechend den geltenden technischen Richtlinien und gesetzlichen Bestimmungen so zu wählen, dass ein Löschwasserbedarf von 96 m³ / h nicht überschritten wird. Abweichungen sind nur bei entsprechendem Löschwassernachweis möglich.

4 Garagen, Stellplätze und Zufahrten

- 4.1 Es sind bis zu 5 Grundstückszufahrten oder -zugänge, gem. Planteil, von der Norisstraße zulässig. Für weitere Zufahrten gilt, je Grundstück ist grundsätzlich eine Zufahrt von max. 9,00 m zulässig. Bei größeren Gewerbegebietsparzellen sind mehrere Zufahrten in Abstimmung mit der Stadt Roth möglich. Dabei ist die Leichtigkeit des Verkehrs, die Parkplatzsituation und die Grünflächen zu beachten.
- 4.2 Vor den Zufahrtstoren der einzelnen Grundstücke ist mindestens ein Abstand von 5,00 m zur Erschließungsstraße hineinzuhalten.

5 Höhenlage der baulichen Anlage

- 5.1 Innerhalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte:
- Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen von der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte.
 - Oberer Bezugspunkt: Gebäudeoberkante (OK):
Das senkrecht zur Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der höchsten Stelle der Dachhaut bei Flachdächern die Oberkante Attika, bei geneigten Dächern die Firsthöhe.

6 Einfriedungen

- 6.1 Die Einfriedung der Privatgrundstücke ist nur mit Zäunen mit einer max. Höhe von 2,00 m über dem bestehenden Gelände zulässig.
- 6.2 Die an den öffentlichen Straßenraum angrenzende Einfriedung muss als Metallgitterzaun ausgebildet werden. Mauern und blickdichte Zäune sind unzulässig. Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante aufweisen, um den Durchgang für Kleintiere zu gewährleisten.
- 6.3 Bei allen Zäunen sind Sockel über Straßen- und Geländeniveau unzulässig.

7 Grünflächen

- 7.1 Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden für öffentliche und private Flächen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Die Bepflanzung erfolgt gemäß den Pflanzgeboten 1 – 5 dieser Satzung.

Ansaaten

Ansaaten für Flächen ohne Pflanzgebot sind mit heimischem Saatgut auszuführen und zu unterhalten.

- 7.2 Grundsätzlich sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als private Grünflächen anzulegen. Davon sind 10 % gemäß Pflanzgebot 1 (§8.1) zu bepflanzen. Die standortgebunden privaten Gehölzpflanzungen nach § 8.1 dieser Satzung sind anrechenbar. Die weiteren 10 % sind grünordnerisch anzulegen. Das Pflanzgebot 3 (§8.3) kann mit diesen 10 % kombiniert werden. Die Nachweise haben über den mit dem Bauantrag einzureichenden Freiflächengestaltungsplan zu erfolgen.
- 7.3 Die Realisierung der privaten Grünflächen einschließlich deren Bepflanzung ist bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage auszuführen, spätestens in der folgenden Vegetationsperiode. Die Pflanzung standortuntypischer Nadelgehölze (Thuja, Scheinzypresse, etc. an den Grundstücksgrenzen ist nicht gestattet. Flächige Stein- und Schottergärten mit mehr als 2,00 m² Fläche und weniger als 80 % Bepflanzung sind unzulässig.

8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 8.1 **Pflanzgebot 1:** Gehölzpflanzung auf privaten Flächen mit Standortbindung

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größe, Gestaltung und Art zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Die Grenzpflanzungen im Anschluss an den öffentlichen Raum werden durch die erforderlichen Grundstückszufahrten unterbrochen. Die Lage der Grundstückszufahrten ist so zu wählen, dass sie zwischen den Gehölzstandorten (Pflanzgebot 1) liegen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Strauchschicht 100 %

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Malus sylvestris	Wildapfel
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum Vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrosen
Sambucus racemosa	Trauben Holunder

Anzahl: ein Stück, je 1,5 m², Pflanzgröße mind. Str, 2xv, 60 – 100

- 8.2 **Pflanzgebot 2:** Baumpflanzungen auf privaten Flächen ohne Standortbindung

Für auszuweisende Stellplätze auf den Grundstückspartellen innerhalb des GE I ist zur Baumüberstellung des Parkplatzes pro 5 Stellplätze/3 LKW/Bus bzw. pro 60 m² Aufstellfläche jeweils ein Hochstamm zu pflanzen. Die Pflanzscheiben betragen pro Baum mind. 2,5 x 5 m und mind. 12 m³ durchwurzelbaren Bodenraum (gemäß DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau“). Pro Baum muss ein belebter, nicht verdichteter und durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ vorgesehen werden. Diese Pflanzflächen sind gegen Befahren und Beparken zu sichern. Baumartenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzgebot 3. Die Pflanzmaßnahme ist spätestens bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage auszuführen, spätestens in der folgenden Vegetationsperiode.

Ausfälle sind zu ersetzen.

8.3 **Pflanzgebot 3 Baumpflanzung auf privaten Flächen ohne Standortbindung**

Auf Privatgrundstücken sind je angefangenen 500 m² unbebauter Fläche (abzgl. Gebäudefläche und abzgl. Stellplatzfläche) mind. ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Das Pflanzgebot kann mit § 7.2 kombiniert werden. Die Vorgaben zu Abstand und Höhenbeschränkung im Bereich der Hochspannungsleitung sind zu beachten.

Geeignete Baumarten und Pflanzqualitäten:

Acer campestre - Feldahorn	H 3xv	STU 14-16
Sorbus aucuparia - Eberesche	H 3xv	STU 14-16
Sorbus aria - Mehlbeere	H 3xv	STU 14-16
Ulmus 'Rebona' - Rebona-Ulme	H 3xv	STU 14-16
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche	H 3xv	STU 14-16
Alnus späthii - Purpur-Erle	H 3xv	STU 14-16
Tilia cordata - Winterlinde	H 3xv	STU 14-16
Castanea sativa – Edelkastanie	H 3xv	STU 14-16

8.4 **Pflanzgebot 4 Dachbegrünung**

Die Dachbegrünung ist mindestens mit Schichtaufbau einer extensiven Dachbegrünung auszuführen und als magere, artenreiche Wiesenvegetation unter Verwendung heimischer Arten auszuprägen. Die Mindestdicke der Vegetationstragschicht beträgt 12 cm. Die Ausführung in einschichtiger Bauweise ist nicht zulässig. In Teilbereichen, die jedoch maximal 20% der gesamten begrünten Dachfläche einnehmen dürfen, kann auch eine extensive Dachbegrünung mit trockenheitsresistenten Arten und einer Vegetationstragschicht von mindestens 7 cm Dicke zur Ausführung kommen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

8.5 **Pflanzgebot 5**

Mindestens 30 % der Wandflächen fensterloser Fassaden oder Fassadenteile mit einer Gesamtlänge von mehr als 20 m sind mit Kletterpflanzen in artengerechtem Abstand zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauernd zu unterhalten

9 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB sind außerhalb des Geltungsbereichs Kompensationsflächen noch festzusetzen.

10 **Flächenbefestigungen**

Neuanzulegende Gehwege sowie öffentliche und private PKW-Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen bzw. teildurchlässigen Belägen zu befestigen. Eine Vollversiegelung ist unzulässig.

11 **Dachflächengestaltung**

Für Dachflächen wird die Ausführung als Dachbegrünung oder als Flächen mit Photovoltaiknutzung festgesetzt. Kombinationen sind zulässig. Für die Dachbegrünung gilt das Pflanzgebot 4. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages zu führen.

12 Versorgungseleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungseleitungen sind aus gestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen.

13 Freiflächengestaltungsplan

Mit jedem Bauantrag sind ein Freiflächengestaltungsplan und ein Pflanzplan einzureichen, die Aussagen zur Bepflanzung sowie die Darstellung von geplanten Versickerungsmulden enthalten müssen. Die Hinweise zum Artenschutz 15.11 sind zu beachten und mit darzustellen. Die Festsetzungen zu Pkt. 6 und Pkt. 8 sind zu beachten.

14 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9(1)14 BauGB)

Das anfallende Schmutzwasser wird an das bestehende Abwassersystem der Stadt Roth angeschlossen. Anfallende unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und das DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Für die Versickerung des Niederschlagswassers sind beim Landratsamt Roth prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

15 Hinweise

15.1 Grundwasser

Sollte im Zuge der Baumaßnahme Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das zuständige WWA zu benachrichtigen.

15.2 Baugrund

Über den Baugrund, das Grundwasser, die Gründungs- und Versickerungsmöglichkeiten ist ein Geotechnischer Bericht G17121/ Gi vom 03.05.2021, Büro: Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH, Finkenweg 4, 92353 Postbauer-Heng, erstellt worden.

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit:

Eine planmäßige Versickerung in den untersuchten Grundstücksbereichen (z.B. mittels Sickerrigolen oder Mulden-Rigolenversickerung) ist noch möglich. Folgende Maßnahmen sind jedoch zu beachten:

- Aufgrund der Inhomogenitäten mit zum Teil eingeschalteten Lettenlagen ist unterhalb der Sohle der Versickerungseinrichtungen eine mindestens 0,5 m mächtige Schicht aus durchlässigem Material mit einem kf-Wert von $> 10^{-4}$ m/s (Liefermaterial z.B. Sand oder Kies mit einem Feinkornanteil von $< 5\%$) zu berücksichtigen. Durch den Einbau dieses Schichtpakets wird zudem ein lateraler Ausgleich über Schichten/Bereiche mit höherer Durchlässigkeit erzielt.
- Gegebenenfalls in Höhe Sohle Versickerungsanlage vorhandene künstliche Auffüllungen oder Ton- und Schlufflagen sind bis zum gewachsenen Sand auszuheben und durch ausreichend durchlässiges Bodenmaterial auszutauschen.
- Tendenziell ist mit zunehmender Tiefe eine Abnahme der Durchlässigkeit festzustellen (u.a. Einwirkung des unterlagernden, geringer durchlässigen Sandsteinhorizonts). Wir empfehlen deshalb die Sohle der Versickerungsanlage möglichst hoch zu planen.
- Der gemäß DWA-A Arbeitsblatt 138 zur Vermeidung möglicher Schäden am Gebäude geforderte Mindestabstand zwischen Versickerungsanlage und Gebäuden ist einzuhalten (auch hinsichtlich eventuell geplanter Bebauungen).
- Sofern mehrere Versickerungsanlagen errichtet werden sollen, sind diese miteinander zu

verbinden.

- Bei der Planung und Ausführung der Versickerungsanlage sind die Vorgaben des DWA Arbeitsblattes A 138 zu beachten.
- Sofern die Lage der Versickerungsanlage nicht in den beschriebenen Bereichen errichtet wird (Bereich Bohrung B2, B3 und B4), ist der ermittelte kf-Wert durch weitere Versickerungsversuche im Bereich der geplanten Versickerungsanlage zu verifizieren.
- Die Sohle der Versickerungsanlage ist durch den Baugrundgutachter abzunehmen.

Aussagen zur Gründung:

Bei den vorliegenden Verhältnissen ist eine konventionelle Flachgründung der Gebäude voraussichtlich nur in Teilbereichen (z.B. Bereiche ohne Lettenlagen) ohne Zusatzmaßnahmen möglich. In Abhängigkeit von der Bauwerkslage, Gründungstiefe und Setzungsempfindlichkeit des Bauwerks sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich (z.B. Tieferführungen von Fundamenten mittels Unterbetonsockel bis auf den gut tragfähigen Sandsteinhorizont). Die Gründungssohlen der Fundamente müssen grundsätzlich frostfrei, mindestens 1,0 m unter geplanter Geländeoberkante liegen. Bei Ausführung einer Gründung mittels Bodenaustausch (Polstergründung) hängt die Dicke des Bodenpolsters von den aufzunehmenden Lasten sowie der Mächtigkeit der darunter ggf. verbleibenden gering tragfähigen Böden (z.B. Lettenlagen) am jeweiligen Standort ab. Die Bodenaustauschmaßnahmen sind auf einer Fläche auszuführen, die eine Lastausbreitung unter 45° berücksichtigt. Für genauere Angaben sind wie bereits wie vor beschrieben ergänzende Baugrunduntersuchungen und eine Beurteilung für den Einzelfall erforderlich.

Bauausführung

Baugrube

Anzulegende Böschungen können, oberhalb des Grundwassers bis zu einer Tiefe von 1,25 m senkrecht und bei einer größeren Tiefe unter 45° (Homogenbereich B2) bzw. 70° (Homogenbereich X1) angelegt werden. Sofern zur Tieferführung von Fundamenten mittels Unterbeton Gräben bzw. Gruben angelegt werden, können diese voraussichtlich kurzzeitig senkrecht geböscht werden. Die so hergestellten Gruben dürfen nicht betreten werden. Bei der Planung und Ausführung der Bau-/Fundamentgruben sind die Unfallverhütungsvorschriften, die Vorschriften der DIN 4123 und der DIN 4124 sowie die „Empfehlungen der Arbeitskreises Baugruben“ (EAB) der deutschen Gesellschaft für Geotechnik e. V.“ zu beachten.

Wasserhaltung

Der Grundwasserspiegel befindet sich – ausgehend vom Wasserstand zum Zeitpunkt der Untersuchungen im April 2021 – unterhalb der angenommenen Aushubsohlen (Annahme von v.a. nicht unterkellerten Bauwerken). Wasserhaltungsmaßnahmen werden demzufolge voraussichtlich nicht erforderlich. Gegebenenfalls anfallendes Tag- bzw. Schichtenwasser kann mittels offener Wasserhaltung bestehend aus Dränggräben und Pumpensümpfen abgeleitet werden (vgl. Bohrung B7).

Erdarbeiten

Um das Erdplanum mit schwerem Gerät befahren zu können sind Baustraßen anzulegen bzw. es ist ein befahrbares Planum zu schaffen.

15.3 Bodenschutz

Behandlung des Oberbodens (Mutterboden)

Um die natürlichen Bodenverhältnisse zu bewahren sind Bodenverdichtungen in den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen zu vermeiden.

Oberboden, der im Zuge der Baumaßnahme ausgehoben werden muss, ist, sofern er wieder eingebaut wird, in Mieten zwischen zu lagern und schonend zu behandeln. Nicht wieder einzubauender Oberboden ist einer sinnvollen Verwendung zu zuführen.

15.4 Bauwege- und Straßen

Zufahrten wie Bauwege und -straßen während der Bauzeiten sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo ohnehin die befestigten Freiflächen entstehen, um unnötige Bodenverdichtungen zu vermeiden. Vor Errichtung eines solchen Weges ist der Oberboden

abzuschieben und entsprechend zu lagern. Beim Rückbau einer solchen Zufahrt ist der ursprüngliche Zustand (unter Umständen ist eine Auflockerung des Untergrundes notwendig) wieder herzustellen.

15.5 Belastetes Aushubmaterial, Bauabfälle und -schutt

Sollte während der Bauarbeiten auffälliges oder offensichtlich belastetes Aushubmaterial aufgeschossen werden ist ein entsprechend qualifizierter, unabhängiger Gutachter zu Rate zu ziehen, um dieses Material seiner gesetzlich vorgeschriebenen Verwertung zu zuführen.

Bauabfälle und -schutt dürfen keines Falls als Auffüllmaterial für Baugruben oder sonstiger ausgleichender Vertiefungen verwendet werden. Sie sind entsprechend der Klassifizierung fachgerecht zu entsorgen.

15.6 Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten belastete Untergründe aufgeschossen werden, so sind diese entsprechend den gültigen Vorschriften und Richtlinien zu entsorgen.

15.7 Denkmalschutz/Bodenfunde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist das Bayerische Amt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen
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 durch einen 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.

15.8 Werbeanlagen

Es gelten die Bestimmungen der Satzung für Werbeanlagen in Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt Roth.

15.9 Versorgungsträger

Versorgungsträger sind rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.

15.10 Baubeschränkungszone im Bereich des GE II

Das Grundstück wird von zwei 110 kV Leitungen der N-ERGIE überquert

Der Schutzabstand ist rechtwinklig von der Achse 110 kV-Leitung bis zu den äußersten Konturen des geplanten Gebäudes, der technischen Anlage, des gelagerten Materials etc., bzw. bis zur äußersten Begrenzung des geplanten Park-, Lager-Sportplatzes zu ermitteln. Bei Gebäuden sind hierbei Vordächer, Dachüberstände, Regenrinnen etc. zu berücksichtigen.

Im Baubeschränkungsbereich der Freileitung der N-ERGIE dürfen sowohl die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art als auch die Anlage von Straßen, Park-, Lager-, Spiel- und Sportplätzen etc. nur mit ausdrücklichen Zustimmung der N-ERGIE und vorherigen Prüfung erfolgen.

Dies gilt auch für Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, und Aufgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen im Baubeschränkungsbereich der Leitung.

Für die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art, Straßen, Park-, Lager-, Spiel- und Sportplätzen etc. im Baubeschränkungsbereich der Leitung müssen zu-
mindest folgende Anforderungen erfüllt werden.

Die nachfolgende Aufzählung dieser Anforderungen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

Der Abstand von den äußersten Konturen der Gebäude, der technischen Anlage, der Spielgeräte, des gelagerten Materials etc. bis zu dem nächstgelegenen, spannungsführenden Leiterseil muss an jeder Stelle mindestens 5,50 m betragen.

Dabei sind der größte Durchhang und das Ausschwingen der Seile zu berücksichtigen.

Die Bedachung der Gebäude muss feuerhemmend sein, gem. der DIN 4102, Teil 7 (harte Bedachung) entsprechen.

Bei der Anlage von Straßen, Park- und Lagerplätzen ist ein lotrechter Abstand von 7,00 m von der Geländeoberfläche bis zum untersten Spannungsführenden Leiterseil einzuhalten. Der lotrechte Abstand zum Luftkabel (unterstes Seil in Leitungsmitte) muss mindestens 6,00 m betragen.

Bei der Anlage von Freizeitanlagen, Spiel- und Sportplätzen ist ein lotrechter Abstand von 8,00 m von der Geländeoberfläche bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten.

Der lotrechte Abstand zum Luftkabel (unterstes Seil in Leitungsmitte) muss mindestens 6,00 m betragen.

Der ungehinderte Zugang und die Zufahrt zu den Leitungstrassen der N-ERGIE müssen jederzeit gewährleistet sein.

Falls der Schutzbereich unterschritten werden sollte, ist dies zwingend der N-ERGIE mitzuteilen.

Die Situation muss dann von vor Ort überprüft werden.

Für die Leitungstrasse besteht außerdem eine Bewuchsbeschränkung.

Der Ausübungsbereich und die maximalen Wuchshöhen sind in den jeweiligen Dienstbarkeiten zu regeln.

Beim Pflanzen von Bäumen sind die Schutzabstände nach DIN EN 50341-1 bzw. DIN VDE 0210 einzuhalten.

Sollte wegen der Baumaßnahme eine Abschaltung der Freileitung (z. B. Kraneinsatz etc.) notwendig werden, sind grundsätzlich die hierfür anfallenden Kosten in vollem Umfang vom Bauherrn bzw. vom Verursacher zu tragen.

Die Möglichkeit einer Schutzabschaltung muss von der N-ERGIE vorher geprüft werden.

Der Bauherr hat sich rechtzeitig (mindestens 4 Wochen vor Baubeginn) mit der N-ERGIE in Verbindung zu setzen.

Vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten (z.B. Errichtung von Gebäuden, Aufgrabungen, Materiallagerungen, Einsatz von Baumaschinen etc.) im Bereich der Versorgungsanlagen ist eine

Einweisung zwingend erforderlich!

Diese Einweisung ist spätestens 3 - 5 Arbeitstage vor Baubeginn bei der N-ERGIE Netz GmbH zu beantragen.

Bei Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind die geltenden „Sicherheitsvorschriften, Technischen Regeln“ sowie das Merkblatt für erdverlegte Anlagen zu beachten.

15.11 Artenschutz

15.11.1 Bäume, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur außerhalb der Vegetations-, Brut- und Aufzuchtzeit in der Zeit vom 1.10. bis 28.02 geschnitten bzw. gerodet werden. (§39 BNatSchG).

15.11.2 **CEF I:** Als Ersatz für den möglichen Verlust potenzieller Fledermausquartiere (Baum mit Astbrutlöcher) sind an zwei Bäumen in einem Waldbestand in der Umgebung zwei Fledermausflachkästen fachgerecht anzubringen.

15.11.3 **CEF II:** Als Ersatz für das mögliche Vorkommen von Spechten und sekundäre Höhlenbrüter ist in einem nahegelegenen Waldbereich ein Altbaum in einem Umkreis von 10-15 m freizustellen und durch zwei bis drei flächige (ca. 30 cm breit, 50 cm hoch) Verletzungen

der Rinde und der äußeren Holzschicht auf der Ostseite des Stammes in 4 bis 10 m Höhe für Spechte attraktiv zu gestalten.

Die genannten Verletzungen können durch vertikale Schnitte mit einer Motorsäge herbeigeführt werden. Als initialer Anreiz für die Spechte zum Höhlenbau ist in diesen Schnittflächen jeweils ein Bohrloch von 8-10 cm Tiefe und einem Durchmesser von 5 cm anzubringen. Diese Maßnahme sollte von einem vogelkundlich versierten Forstmitarbeiter bzw. unter Anleitung eines Vogelexperten durchgeführt werden.

Außerdem wird aus naturschutzfachlicher Sicht die folgende Empfehlung gegeben:

Zur Vermeidung der Anlockung durch Straßenbeleuchtung sollten vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden.

15.12 Baubeschränkungszone

15.12.1 Bei der Genehmigung von Anlagen ist Art. 24 BayStWG, innerhalb der Baubeschränkungszone, zu beachten.

15.12.2 Bei der Genehmigung von Anlagen ist die Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG, innerhalb der Baubeschränkungszone, zu beachten.

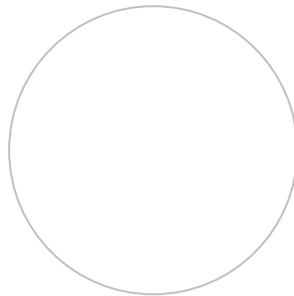
15.12.3 Gemäß § 9 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art bis zu einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße nicht errichtet werden.

Bauliche Anlagen bedürfen bis zu einem Abstand von 40 m vom Fahrbahnrand der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Dies gilt auch für Anlagen der Außenwerbung.

16 **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt,



Roth, den

Ralph Edelhäuser
Erster Bürgermeister