



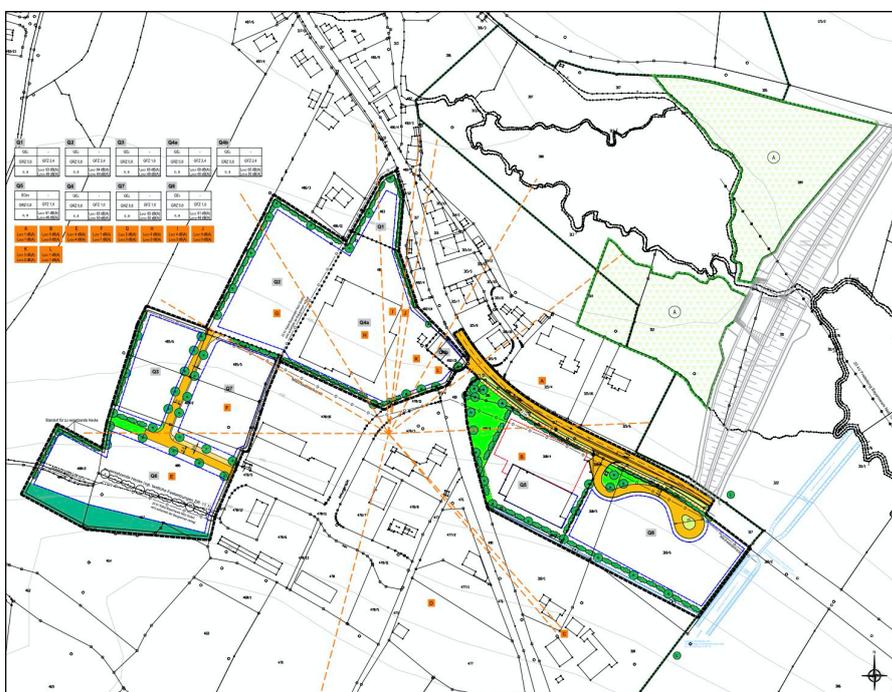
Markt Neukirchen b.Hl.Blut  
Marktplatz 2  
93453 Neukirchen b. Hl. Blut

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hungerbühl II“

## Textliche Festsetzungen und Hinweise

### Satzung

Entwurf, 18.01.2021



Projekt-Nr.: 528214

Verfasser:

**EBB**  Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22a

93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0

F 0941 / 2004 200

[www.ebb-ingenieure.de](http://www.ebb-ingenieure.de)

[ebb@ebb-gmbh.de](mailto:ebb@ebb-gmbh.de)

# INHALT

<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1 Bauliche Nutzung	3
1.1 Art der baulichen Nutzung	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung	3
1.3 Überbaubare Grundstücksfläche	3
2 Bauweise	3
3 Abstandsflächen	3
4 Gestaltung der baulichen Anlagen	4
5 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern	4
6 Stellplätze	4
7 Einfriedungen	5
8 Werbeanlagen	5
9 Niederschlagswasser	5
10 Schallschutz	5
11 Grünordnung	6
11.1 Erhaltung der Hecke	6
11.2 Anpflanzungen auf Privatgrundstücken	6
11.3 Öffentliche Grünflächen	7
12 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz	7
12.1 Baurechtliche Ausgleichsmaßnahme	7
12.2 Maßnahmen zum Artenschutz	8
<b>TEXTLICHE HINWEISE</b>	<b>9</b>
1 Baugrund	9
2 Altlasten	9
3 Vorkehrungen gegen Wassereinträge	9
4 Hinweise zum Brandschutz	9
5 Landwirtschaft	10
6 Meldung von Bodendenkmälern	10
7 Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH	10
<b>SATZUNG</b>	<b>11</b>
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	11
§ 2 Bestandteile der Satzung	11
§ 3 Inkrafttreten	11

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Bauliche Nutzung

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) nach § 8 BauNVO  
mit Einschränkung des flächenbezogenen Schalleistungspegels;  
Wohnungen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind zulässig;  
nicht zulässig sind folgende Nutzungen:  
- Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3. BauNVO  
mit Ausnahme von Diskotheken, Kinos, Gaststättenbetrieben

#### Sondergebiet (SO<sub>EH</sub>)

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> für einen Lebensmittelvollsortimenter bzw. Lebensmittel-discounter.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Wandhöhe	Bereiche Q3, Q6:	max. 9,00 m
	Bereiche Q1, Q2, Q4a, Q4b, Q5, Q7, Q8:	max. 10,50 m

Die Wandhöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von der fertigen Fußbodenoberkante (FFOK) des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Attika.

Im Bereich Q8 darf der obere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe max. 10,50 m über dem Niveau der Staatsstraße liegen.

#### 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen und Flächen für Stellplätze festgesetzt. Außerhalb dieser Flächen sind Anlagen für Lärmschutzmaßnahmen und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zugelassen.

Innerhalb des in Quartier Q6 dargestellten Abstands vom Waldrand von 20 m sind ausschließlich Gebäude zulässig, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen und deren Dachstuhl verstärkt ist.

### 2 Bauweise

Es ist neben der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgrund von möglichen Gebäudelängen über 50 m zulässig.

### 3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung; Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

## 4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Grundsätzlich sind bei der Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO sowie die zeichnerischen Festsetzungen zu beachten.

Stellung	Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten parallel zur Erschließungsstraße oder um 90° gedreht
Gebäudelängen	Im Bereich von Q8 max. 70 m
Fassaden	Gedekte Farben, mattierte Materialien und Holzschalungen; stark reflektierende oder blendende Materialien sind nicht zulässig. Nicht blendende Fassadenmaterialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.  Bei der Verwendung von Glasfronten oder großen Fensterflächen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.
Dachdeckung	Gedekte Farben, begrünte Dächer; Solaranlagen sind zulässig.
Dachform, Dachneigung	Satteldach, 15° - 25° Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite  Pulldach, max. 15° Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite  Flachdach

## 5 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufgrund der topografischen Verhältnisse sind zur Realisierung von Parkplätzen oder Betriebsflächen mit geringem Gefälle und höhengleich angrenzenden Baukörpern Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von max. 4,50 m im Mittel zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist das ursprüngliche Geländeniveau einzuhalten; davon ausgenommen sind Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen.

Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1,50 m Höhe sind als begrünte Natursteinmauern auszuführen oder durch eine Gehölzpflanzung (Vorpflanzung als Sichtschutz) mit heimischen Laubgehölzen der Ziff. 11.2 dauerhaft zu begrünen. Böschungen sind mit heimischen Laubgehölzen der Ziff. 11.2 dauerhaft zu begrünen.

Im Bereich Q8 sind aus topographischen Gründen Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 3,00 m in Form von Natursteintrockenmauern oder Gabionen zulässig.

## 6 Stellplätze

Stellplätze sind in ausreichender Zahl entsprechend der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) bereitzustellen. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 7 Einfriedungen

Zäune sind grundsätzlich zurückversetzt grundstücksseitig der Eingrünung zu platzieren. Die maximale Höhe von Einfriedungen auf allen Grundstücksseiten beträgt 2,00 m. Zur Erhaltung der Durchlässigkeit für Kleintiere müssen Einfriedungen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m aufweisen. Durchgehende Sockel sind nicht zulässig.

Aus gestalterischen Gründen und zur Förderung eines attraktiven Straßenraumes sind Mauern und geschlossene Wände als Einfriedungen entlang von Erschließungsstraßen nicht zulässig.

## 8 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Ansonsten sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 6,0 m über Gelände erlaubt. Zulässig sind Rundwerbesäulen mit einem Durchmesser von 1,5 m oder quadratisch, rechteckige oder sonstige Formen mit einer Seitenlänge von max. 3,0 m.

## 9 Niederschlagswasser

Zur Entlastung des Entwässerungssystems sind, soweit es die Nutzung der Flächen erlaubt, wasser-durchlässige Befestigungen wie korngestufte wassergebundene Wegedecken, Schotterrassen oder wasser-durchlässige Pflasterbeläge zu verwenden.

Stellplätze für Pkw sind in wasser-durchlässiger Bauweise auszubilden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist über Regenwasserkanäle bzw. Gräben vorgereinigt in das geplante Rückhaltebecken im Bereich des Freybachs bzw. des Kaltenbachs einzuleiten.

## 10 Schallschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung dargestellten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Zusatzkontingente nach DIN 45691:

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A-L erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent, tags	Zusatzkontingent, nachts
A	1	1
B	0	0
C	3	3
D	0	0
E	4	4
F	1	1
G	2	3
H	0	0
I	4	3
J	0	0
K	3	2
L	1	1

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45961:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $LEK_{k,j}$  durch  $LEK_{k,j} + LEK_{zus,k}$  zu ersetzen ist.

## 11 Grünordnung

### 11.1 Erhaltung der Hecke

Die im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs befindlichen Gehölzstrukturen (amtliche Biotopkartierung Nr. 6743-0069-008, „Zahlreiche Hecken-, Feldgehölzstrukturen um Mais, Vordermais und Lamberg“) sind auf Stock zu setzen und an den westlichen Rand des Grundstücks im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Ortsrandeingrünung zu verpflanzen.

Für die Verpflanzung der Hecke ist vorab eine Ausnahme nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG i.V.m. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde formlos zu beantragen. Dem Antrag ist ein Lageplan mit Darstellung der bestehenden und der versetzten Heckenstandorte beizulegen. Auf Grundlage von Art. 16 S. 2 Nr. 1 BayNatSchG sind örtliche Rückschnitt- und Versetzungsarbeiten im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

### 11.2 Anpflanzungen auf Privatgrundstücken

Je 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten zu pflanzenden Einzelbäume können angerechnet werden. Entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den Parzellen ist jeweils eine mindestens 1-reihige Gehölzpflanzung der nachfolgenden Pflanzliste anzulegen.

An den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen sind als Ortsrandeingrünung mindestens 2-reihige freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzarten der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen. Alle entstehenden Böschungen auf den Grundstücken sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Alle Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Pflanzliste Bäume zur Eingrünung		Pflanzliste Sträucher zur Eingrünung	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Betula pendula	Hängebirke	Coryllus avellana	Hasel
Fagus sylvatica	Buche	Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa pendulina	Gebirgsrose
Ulmus glabra	Berg-Ulme	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winter-Linde	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Mindestpflanzqualität Einzelbaum:		Hochstamm mit Stammumfang 18 - 20 cm.	
Mindestpflanzqualität flächige Pflanzungen:		Heister, 200 bis 250 cm Höhe Sträucher, 100 bis 150 cm Höhe	
Mindestpflanzdichte:		je 2 m <sup>2</sup> ein Strauch und alle 10 m ein Baum.	
Bei privaten Pflanzungen am Ortsrand ist, soweit erhältlich, gebietseigenes (autochthones) Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet „Südost-bayerisches Hügel- und Bergland“ vorzugsweise zu verwenden (§ 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG).			

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Maßnahme zu erfolgen.

Bei Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze sind die Abstandsregelungen des AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) Art. 47ff zu beachten.

### 11.3 Öffentliche Grünflächen

An den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen sind als Ortsrandeingrünung mindestens 2-reihige freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzarten der oben dargestellten Pflanzlisten mit einem Baumanteil von 5% anzupflanzen. Im Bereich der Staatsstraße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit ausschließlich Sträucher zulässig.

Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten; ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Die Restflächen sind als extensive Wiesen mit regionalem Saatgut anzulegen und durch 1-2 malige Mahd im Jahr zu pflegen. Auf öffentlichen Grünflächen ist, soweit erhältlich, gebietseigenes (autochthones) Saatgut aus dem Herkunftsgebiet „Südostbayerisches Hügel- und Bergland“ vorzugsweise zu verwenden (§ 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG).

## 12 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz

### 12.1 Baurechtliche Ausgleichsmaßnahme

Es gelten die textlichen Erläuterungen zur baurechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung Teil I, Kap. 3.

Die ermittelte Ausgleichsfläche beträgt 21.438 m<sup>2</sup>. Als Ausgleichsflächen stehen die Wiesen am Freybach östlich von Neukirchen b.Hl.Blut (FINr. 309, 311, 312, Gmkg. Neukirchen b.Hl.Blut) zur Verfügung.

Tabellarische Zusammenstellung der Ausgleichsmaßnahme:

Flurnummer, Gemarkung	FINr. 309, 311, 312, Gmkg. Neukirchen b.Hl.Blut
Ausgangszustand	Grünland
Entwicklungsziel:	extensiv genutzte Wiesen mit wechselfeuchten Mulden
Maßnahmen:	Anlage von ca. 0,5 m tiefen, bachabwärts geöffnete Mulden; die Mulden sind möglichst außerhalb gesetzlich geschützter Biotope anzulegen bzw. wieder mit den dort gewonnen Grassoden abzudecken. Um das Aufkommen von Springkraut auf allen abgeschobenen Flächen zu vermeiden, sind diese grundsätzlich sofort mit regionalem Saatgut mit Kräutern neu anzusäen.  Das Entstehen von Fischfallen ist zu vermeiden; der Abfluss zum Gewässer ist daher sicherzustellen.  Abtransport des Bodenmaterials und Lagerung bzw. Verteilung außerhalb des Überschwemmungsbereichs;  Anpflanzung von Ufergehölzen im Uferbereich an freien Stellen.
Pflege:	Extensive Pflege durch eine einmalige Mahd (Herbstmahd) oder durch extensive Beweidung. Eine Düngung ist nicht zulässig.
aufwertbare Fläche	21.438 m <sup>2</sup>
Aufwertungsfaktor:	1

anrechenbare Ausgleichsfläche	21.438 m <sup>2</sup>
ermittelte Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan	21.438 m <sup>2</sup>

Eine dauerhafte Einfriedung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.

Die Durchführung der Maßnahmen ist im Detail vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in der nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

Kompensationsflächen und Kompensationsmaßnahmen sind durch die Genehmigungsbehörden (Art. 9 Satz 2 BayNatSchG i.V.m. § 17 Abs. 1 BNatSchG) unmittelbar nach Erlass des Bescheides beziehungsweise der Satzung an das Ökoflächenkataster Bayern, das durch das Bayerische Landesamt für Umwelt geführt wird zu melden.

## 12.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Großbäume (Alt- oder Biotopbäume), die Höhlungen, Rindenabplattungen oder Spalten als Quartiere für Hasel- oder Fledermäuse sowie Vögel bilden, sind vor Rückschnitt von einer fachkundigen Person zu untersuchen (ökologische Baubegleitung). Der Rückschnitt derartiger Gehölze ist vorzugsweise im Zeitraum von 01. bis 30. September durchzuführen.
- Die Rodung oder sonstige Beeinträchtigung von Hecken, lebenden Zäunen, Feldgehölzen oder Feldgebüsch ist nur während der Vegetationsruhe von 01. Oktober bis 28/29. Februar zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde, soweit nicht eine gesonderte artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der höheren Naturschutzbehörde einzuholen ist.
- Für Haselmäuse (*Muscardinus avellanarius*) sind in oder an der versetzten Feldhecke mindestens fünf artspezifische Kunstquartiere zu schaffen, um temporäre Ausweichmöglichkeiten anzubieten.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen auf privaten und öffentlichen Flächen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

## TEXTLICHE HINWEISE

### 1 Baugrund

Es wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. auf die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen.

### 2 Altlasten

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

### 3 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Es wird empfohlen, entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über Gelände- und Straßenoberkante zu legen.

Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu beachten.

Hinweis des Wasserwirtschaftsamts Regensburg:

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.

Das Planungsgebiet liegt teilweise unterhalb landwirtschaftlich genutzter Hangflächen. 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 37 WHG auf den Grundstücken keine Geländeänderungen vorgenommen werden dürfen, die den natürlichen Ablauf wild abfließenden Wassers zu Ungunsten der Grundstücksnachbarn verändert.

### 4 Hinweise zum Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der derzeit gültigen Bayerischen Bauordnung (BayBO) und die Industriebaurichtlinie zu beachten. Alle Feuerwehrezufahrten und Feuerwehrrbeitsflächen müssen der DIN 14090 entsprechen.

Es kann eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden über das örtliche Leitungsnetz bereitgestellt werden.

Weitere Hinweise des Landratsamts Cham, SG Feuerwehrwesen:

- 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. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.

## 5 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Zufahrtmöglichkeit für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist jederzeit zu gewährleisten.

Im Baugebiet ist auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen.

## 6 Meldung von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1-2 unterliegen. Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmälern, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Cham) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

## 7 Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH (20-kV-Kabel mit Schutzzonenbereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse), die in der Planzeichnung dargestellt sind. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb dieser Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH zur Ausgleichsfläche:

Auf der ausgewiesenen Ausgleichsfläche, Fl.Nr. 695/7, der Gemarkung Neukirchen b. Hl. Blut befindet sich eine 20-kV-Freileitung der Bayernwerk AG. Es wird darauf hingewiesen, dass Abgrabungen im Mastbereich die Standsicherheit des Mastes gefährden können und nur mit Einverständnis der Bayernwerk AG möglich sind. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Schutzzonenbereich zu 20- kV-Einfachfreileitungen in der Regel beiderseits je 8,0 m zur Leitungsachse beträgt. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schlitzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf hingewiesen, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Aufschüttungen und Aufforstungen bzw. Bepflanzungen.

## SATZUNG

### über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hungerbühl II“

Aufgrund von § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Marktrat des Marktes Neukirchen b.Hl. Blut den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hungerbühl II“ in der Fassung vom 18.01.2021 als Satzung beschlossen.

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

#### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Planzeichnung mit Übersichtlageplan, Verfahrensvermerken, zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen in der Fassung vom 18.01.2021,
- 2) textlichen Festsetzungen und Hinweisen in der Fassung vom 18.01.2021,
- 3) Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 18.01.2021.

#### § 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Markt Neukirchen b.Hl.Blut, den .....

Markus Müller, 1. Bürgermeister