
4. Textliche Festsetzungen

4.1. *Art und Maß der Baulichen Nutzung*

4.1.1. *Art der Baulichen Nutzung*

Allgemein:

Die Abstandsflächenregelung ist gem. Art. 6 Abs. 5 Bayerischer Bauordnung anzuwenden.

Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Abs. 1, 2, 3 BauNVO
außer abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Für das Gebiet nicht zulässige Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO:

nicht zulässig sind: Lagerplätze als selbstständige Anlagen oder offene Lagerplätze mit mehr als 50% Anteil an der Betriebsfläche
Schrottplätze und Autoverwertung, Schrottplatz, Altreifenlager, etc., Einzelhandelsbetriebe
Betriebsleiterwohnungen sind auch ausnahmsweise im Gewerbegebiet nicht zulässig.

4.1.2. *Maß der baulichen Nutzung*

Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1-3 BauNVO
Die max. zulässige GRZ ist mit 0,6 festgesetzt.
Geschossflächenzahl GFZ § 20 Abs. 1-4 BauNVO
Die max. zulässige GFZ ist mit 1,0 festgesetzt.

4.1.3. *Zahl der Vollgeschosse*

Höchstmaß der Vollgeschosse III

4.2. *Bauweise und überbaubare Flächen*

Die Bauweise wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgelegt. Es gelten die Regelungen für offene Bauweise, mit der Abweichung, dass die Länge der zulässigen Hausformen bis zu 70 m betragen darf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der jeweiligen Bauparzellen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch bauliche Anlagen (Haupt- und Nebengebäude und Anbauten) nicht überschritten werden.

4.3. *Gestaltung der baulichen Anlagen*

4.3.1. *Baukörper:*

Max. traufseitige Wandhöhe 12,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zur OK Attika. Die Wandhöhe ist mittig des Gebäudes zu bestimmen.

Für technisch notwendige Dachaufbauten wie RLT-Anlagen, Kamine, oder sonstige untergeordnete Bauteile ist eine Überschreitung der zulässigen Wand-/Firsthöhe ausnahmsweise zulässig.

4.3.2. **Fassade:**

Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:

- verputzte Wandflächen in dezenten Farbtönen
- Holzschalung mit besäumten Brettern oder Holztafeln (vorzugsweise unbehandelte Lärche)
- glatte, oder mit sägerauen Brettern geschalte, gestockte oder sandgestrahlte Sichtbetonflächen
- Profilblech- oder Blechbahnenverkleidungen, metallgrau (z.B. Alu natur, Titanzink o. ä.), anthrazit oder dezent farbig beschichtet.
- Stahlprofile, metallgrau, anthrazit oder dezent farbig beschichtet
- dezent gestrichene oder beschichtete Plattenwerkstoffe

4.3.3. **Dach:**

Die Firstrichtung ist in Längsrichtung der Gebäude zu wählen.

Satteldach, Pultdach, Flachdach zulässig

Dachneigung 5° - 20°

Firsthöhe bei Satteldach, max. 16,50 m

Firsthöhe bei Pultdach, max. 14,00 m

Dachdeckung: naturrote Pfannen oder Faserzementplatten rot oder

grau, nichtglänzende Blechdeckung, beschichtet

Unbehandelte Kupferdächer sind nach Merkblatt DWA-M 153, Handlungsrichtlinien zum Umgang mit Regenwasser auszuschließen

Zink- oder Bleidächer sind nach Abschnitt 5.3.2 auszuschließen

Flachdächer dürfen begrünt werden

4.4. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und Stellflächen nicht zulässig.

4.5. **Geländeänderungen im Planungsgebiet**

Im Bereich des gesamten Geltungsbereiches sind Geländeänderungen von max. 1,25 m des ursprünglichen Geländes zulässig. Böschungswinkel sind bis max. 1/1,5 zulässig. Geländeänderungen sind nur bis zu einem Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze zugelassen. Eine höhengleiche Aufschüttung zu beiden Seiten bis an die Grundstücksgrenze kann bei entsprechendem Einvernehmen der Nachbarn zugelassen werden.

4.6. **Solar- und Photovoltaikanlagen**

- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen flächenbündig zulässig. Auf Flachdächern sind Anlagen ausnahmsweise auch in aufgeständerter Form zulässig. Hierbei darf aber eine Höhe von max. 1,50 m über der Dachfläche nicht überschritten werden.
- In den Fassaden integrierte Anlagen dürfen senkrecht oder in einem Winkel von 15 Grad von der Fassade ausgeführt werden. Erhabene und abstehende Anlagen sind unzulässig.
- Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz sind zulässig.
- Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- Dachbauten im Sinne eines aufgeständerten Daches, das nur dem Zweck der Errichtung einer Photovoltaikanlage, ohne weitere Nutzung dient, sind unzulässig.

4.7. **Werbeanlagen /Beleuchtung**

- Pylone oder Werbeschilder sind nur an Grundstückseinfahrten mit einer max. Höhe von 2,5 m und einer max. Ansichtsfläche von 2,5 m² zulässig, je Grundstück ist nur ein Pylon zulässig
- Werbeanlagen an Fassaden sind zulässig.
Je Gebäudefassade ist eine Werbeanlage mit einer Breite von max. 5,00 m Und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.
- Werbeanlagen jeglicher Art auf Dächern sind unzulässig.
- Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- Werbeanlagen, die auf die Kreisstraßen ausgerichtet sind und den Verkehr beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

Nach 23 Uhr und bis zur Morgendämmerung ist es nicht zulässig, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, soweit das nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit insbesondere der Wegesicherheit (vgl. zum Beispiel Art. 51 BayStrWG) erforderlich oder auf Grund Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist. Auch sicherheitsrelevante Beleuchtungen, insbesondere zur Einbruch- oder Vandalismusabwehr, sind vom Verbot nicht erfasst.

Der Begriff „Morgendämmerung“ ist nach Sinn und Zweck der Regelung als 30 Minuten vor Sonnenaufgang zu definieren. Die Regelung bezweckt in erster Linie der Erhalt von Fledermausquartieren in und an Gebäuden. Wenn die Zugangsöffnungen zu den Verstecken angeleuchtet werden, geben die Tiere sie auf. Da Fledermäuse zumeist erst in der Morgendämmerung von ihren Jagdausflügen zurückkehren, ist entscheidend, dass Beleuchtungen nicht vor dem Hellwerden eingeschaltet sind.

Die Beleuchtung wird auf max. 3000 K begrenzt ohne UV-Anteil im Lichtspektrum. Die Abstrahlung wird nach unten gerichtet.

Die evtl. Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Es ist außerdem in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Gewerbegebiet nicht geblendet oder irritiert werden.

4.8. **Einfriedung:**

Art: Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun
Höhe: max. 2,00 m ab OK fertiges Gelände
Zaunsockel: unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt
Eingrünung: Zäune sind mit heimischen Gehölzen einzugrünen

4.9. **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist über einen geplanten unterirdischen Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 mit einer Füllmenge von 384 m³ (192 m³/h bzw. 384 m³/2h) nach den Vorgaben des Merkblatt DVGW-W405 sicher zu stellen. Der Löschwasserbehälter wird im Bereich des Wendehammers errichtet. Der Deckungsbereich eines Behälters hat einen Radius von 230 m.

Die Löschwasserversorgung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und vor Beginn der ersten Bebauung zu errichten.

Zufahrt:

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen so ausgeführt werden, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t, einer Länge von 10 m und einer Breite von 2,5 m zügig

befahren werden können. Entsprechende Aufstellflächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 müssen vorhanden sein und dürfen nicht durch Bepflanzungen oder betriebliche Einflüsse beeinträchtigt werden.

Bepflanzung nach Grünordnung:

Die Bepflanzung nach Grünordnungsplan ist so auszuführen, dass die Bewegungs- und Aufstellflächen der Feuerwehr gemäß den Richtlinien des Freistaates Bayern nicht beeinträchtigt werden.

Eventuelle Beeinträchtigungen durch Zuwachsen oder dergleichen sind unverzüglich zu beseitigen.

4.10. **Trafostation:**

Die gesamte Trafostation ist mit heimischen Pflanzen einzugrünen.

4.11. **Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft**

4.11.1. **Niederschlagswasser vom Baugrundstück**

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Das auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf in den Regenwasserkanal geleitet werden.

Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Pkw-Stellplätzen darf den Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße REG 5 und REG 12 nicht zugeleitet werden.

Eine Ableitung des Niederschlagswassers darf nur über einen entsprechenden Abflussbeiwert von 0,6 (Abflussbeiwert 0,6 bezogen auf die bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen) dem Regenwasserkanal zugeführt werden.

Werden die Lagerflächen für schmutzintensive Anwendungen verwendet, so kann eine gesonderte Vorreinigung erforderlich werden.

Die Ausführung einer Dachbegrünung verringert den anfallenden Niederschlagswasserabfluss. Der Abflussbeiwert wird mit 0,7 festgesetzt.

4.11.2. **Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Diesellagerung, Betankung von Baustellenfahrzeugen u. ä.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VawS) zu folgen.

Eine Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Die Eignung der Behälter ist vor Einbau nachzuweisen. Dieser Nachweis ist auch dem Sachverständigen bei der erstmaligen Prüfung vorzulegen.

Anlagen und Anlagenteile sind in einem ausreichend standsicheren Lagerraum bzw. Gebäudgeschoss untergebracht. Für Anlagenteile außerhalb des Lagerraumes gelten die oben genannten Anforderungen.

Die Lagergüter müssen standsicher und in einem derart funktionierenden Zustand aufgestellt sein, dass keine wassergefährdenden Stoffe austreten können.

4.11.3. **Schmutzwasser**

Die gesamte Kanalschließung erfolgt im Trennsystem über die zentrale Kläranlage Kirchberg im Wald. Die Gewerbegebietsausweisung wird an das geplante Schmutz- und Regenwassersystem angeschlossen.

4.12. **Freiflächen**

- 4.12.1. **Stellplätze:** Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen unterzubringen.
Gestaltung:
Wasserdurchlässige Deckschichten (Wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, oder andere wasserdurchlässige Belagsarten)
Je 5 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.
- 4.12.2. **Anwandwege:** Wassergebundene Schotterdecke mit einer max. Breite von 4 m
- 4.12.3. **Sichtdreiecke:** Im Bereich der Einmündungen der Zufahrten sind Sichtdreiecke einzuhalten und von Hindernissen jeglicher Art freizuhalten, welche höher als 0,8 m über der Fahrbahnoberkante auftragen.
Das Anfahrtsichtfeld von 3 m / 110 m ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, bei einer Geschwindigkeit von 70 Km/h
- 4.12.4. **Grünordnung:** Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festlegungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
- Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen ist im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen öffentlich durchzuführen.
- Das Straßenbegleitgrün auf Privatflächen, die Grundstückseingrünung und Randeingrünung (soweit nicht öffentlich) sind entsprechend den Plan-darstellungen vom Eigentümer spätestens mit der gewerblichen Nutzung des Baugrundstückes anzulegen
- Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste).
- Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.
- Im baurechtlichen Verfahren (Baugenehmigung und Freistellungsverfahren) ist mit den Bauvorlagen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- Die Freiflächen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzulegen und die Pflanzmaßnahmen in der nach Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen

4.13. **Eingrünung**

Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste).

4.13.1. **Pflanzqualitäten**

Straßenbäume: Hochstamm, 3xv.mDb, STU 18/20
Sonstige Bäume: heimische Laubbäume Hochstamm, 3xv.mDb, STU 14/16
Sträucher: v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm

4.13.2. **Zu verwendende Gehölze**

Für festgesetzte Pflanzungen (vgl. Planfassung) sind folgende Gehölze zu verwenden.

4.13.2.1. **Straßenbäume:**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

4.13.2.2. **Sonstige Bäume:**

Bäume 1. Ordnung:
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Tilia cordata Winter-Linde
Quercus robur Stiel-Eiche
Bäume 2. Ordnung:
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Eberesche
Prunus avium Vogel-Kirsche

4.13.2.3. **Sträucher:**

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Zaun-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

4.13.3. **Private Grünflächen:**

Entlang der nördlichen und östlichen Bebauungsgrenze ist als Eingrünung zur Umgehungsstraße eine 2-reihige freiwachsende Strauchhecke zu pflanzen (Pflanzenauswahl gemäß Pflanzliste, Reihenabstand Sträucher: 1 m, Pflanzabstand Sträucher 1,50 m). Ebenso ist der Übergang zum Siedlungsbereich im Westen sowie zur freien Landschaft nach Süden durchgängig mit heimischen Gehölzen zu begrünen. Die einzelnen Parzellen sind durch Strauchpflanzungen zu gliedern.

Je 500 qm privater Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

4.13.4. **Öffentliche Grünflächen:**

Gemäß planerischer Festsetzung ist entlang der Stichstraßen Nord-Süd und Ost-West ein Grünstreifen mit einer Baumreihe anzulegen. Ebenso ist die Insel des Wendehammers mit heimischen Gehölzen zu begrünen.

Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 4 m².
Die Ansaat der Grünstreifen erfolgt mit Wiesenblumen auf magerem Substrat.
Die vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Grünstreifen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren / Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Kantenstein, Poller, Granitfindlinge o.ä.).

4.14. **Grenzabstände**

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach den AG BGB Art. 47 und Art. 48.

4.15. **Einfriedungen**

Zulässig sind Stahlgitter- und Industriezäune ohne Sockel, Gesamthöhe max. 2,00 m. Umzäunungen sind durch heimische Sträucher (Pflanzenwahl gemäß Pflanzliste) einzufrieden. Um die Kleintierwanderung, z. B. des Igels zu gewährleisten, muss ein Mindestabstand von 10 cm zwischen Zaun und Boden eingehalten werden.
Lebende Zäune, freiwachsende und geschnittene Hecken sind nur mit heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste zugelassen.

4.16. **Bauvorlagen**

Zu jedem Bauplan und Freistellungsverfahren ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt. Das Urgelände ist ebenfalls darzustellen.

Die Höhenlinien des Urgeländes sind im Bebauungsplan dargestellt.

Im baurechtlichen Verfahren (Baugenehmigung und Freistellungsverfahren) ist mit den Bauvorlagen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

4.17. **Private Zufahrten**

Die Zufahrten zu den Grundstücksgrenzen oder privaten Stellplätzen sind auch außerhalb der Umgrenzung für bebaubare Flächen zulässig.

4.18. Immissionsschutz

Auszug aus dem schalltechnischen Bericht vom IB Geoplan vom 18.08.2020.
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen 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.

Zulässig Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m ²]				
Richtung Teilfläche:	Sektor A		Sektor B	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GE 1	65	60	65	60
GE 2	65	52	65	55
GE 3	65	46	65	50
GE 4	65	48	65	50
GE 5	65	45	65	50
GE 6	65	45	65	50
GE 7	65	46	65	50
GE 8	65	45	65	50
GE 9	65	60	65	60

Dabei gilt:

Bezugspunkt Richtungssektoren:

x: 807245,91 y: 5424666,49 (UTM-System; Zone 32)

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

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

Hinweise:

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die „lauteste Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Landratsamt Regen – Technischer Umweltschutz -, Poschetsriederstraße 16, 94209 Regen zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

Eventuell notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind durch Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Dies gilt auch für künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem Gewerbegebiet gestellt werden.

4.19. **Hinweise durch Text**

4.19.1. **Private Verkehrsflächen**

Die Zufahrten zu Grundstücken oder privaten Stellplätzen über Straßenbegleitgrünflächen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers herzustellen.

4.19.2. **Regenwasserrückhaltung**

Die Regenwassernutzung auf den einzelnen Grundstücken ist zulässig.

4.19.3. **Oberflächenwasser aus Bauparzellen**

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es muss in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

4.19.4. **Anbauverbotszone**

Die Anbauverbotszone von 15 m zum bituminösen Fahrbahnrand der REG 5 und der REG 12 ist zu beachten. Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen (auch Kfz-Stellplätze) in einer Entfernung bis zu 15 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke der Kreisstraße nicht errichtet werden dürfen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf eine Neupflanzung von hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 8 m zum Fahrbahnrand zu verzichten. Der Sicherheitsraum gem. RAS-Q ist von Baumkronen freizuhalten.

4.19.5. **Archäologische Bodenfunde**

Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bodendenkmalpflege, Dienststelle Landshut unverzüglich bekanntzumachen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen

4.19.6. **Bodenerkundung**

Ein Bodengutachten zum Plangebiet liegt nicht vor, eine grundsätzliche Bebaubarkeit ist jedoch gegeben. Jeder Bauwerber hat sich aber eigenverantwortlich über die Bodenbeschaffenheit des Baugrunds zu informieren.

4.19.7. **Müllentsorgung**

Für Grundstücke, die nicht durch Müllfahrzeuge angefahren werden können, verpflichtet sich der Eigentümer, die Müllgefäße selbst zur nächsten, vom Abfuhrfahrzeug erreichbare Stelle zu verbringen.

4.19.8. **Telekommunikationsnetz**

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen. Außerdem ist auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG entsprechend § 9(1) Ziffer 21 BauGB als zu belastende Fläche festzusetzen.

4.19.9. **Unterirdische Versorgungsleitungen**

Trassen für unterirdische Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen (gem. DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, sind im Einvernehmen mit den Bayernwerk AK geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

4.19.10. **Land- und Forstwirtschaftliche Flächen**

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass alle umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen ungehindert angefahren werden können. Während der Bau- durchführung evtl. zerstörte Drainagen, etc. sind ordnungsgemäß wiederherzustellen.

Da die angrenzenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, wird darauf hingewiesen, dass es durch die Bewirtschaftung zu Belästigungen kommen kann.

Die von umliegend landwirtschaftlich genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen sind zu dulden.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden

4.19.11. **Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Der Kompensationsumfang beläuft sich unter Berücksichtigung der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen auf 17.456 m².

Dem entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft werden zur Entwicklung der Ausgleichsflächen zwei aneinandergrenzende Teilflächen östlich von Furthmühle mit den Flur-Nr. 2433/1 und 2433/2, Gemarkung Kirchberg, mit einer Gesamtgröße von 7.652 m² und eine weitere Fläche westlich von Obernaglbach mit einer Gesamtgröße von 8.143 m² zugeordnet. Der Ausgangszustand der Flächen ist ein intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild Kategorie I). Dieses wird auf dem Flurstück 2433/1 in ein Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III) durch Entwicklung des Uferandstreifens mit begleitender Gehölzstruktur (Galerie-Auwald) und Hochstaudenflur sowie auf dem Flurstück 2433/2 in eine feuchte, mäßig artenreiche Extensivwiese (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)) umgewandelt. Auf der Fläche mit der Flurnummer 1068 wird eine artenreiche Extensivwiese (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)) entwickelt. Die einzelnen Maßnahmen sind im separaten Ausgleichsbebauungsplan mit entsprechendem Pflege- und Entwicklungskonzept definiert und festgesetzt. Die Flächen sind nach Art. 9 BayNstSchG durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster zu melden und dinglich durch Grundbucheintrag zu sichern.

Der rechnerische Ausgleichsbedarf von 17.456 m² wird vollständig als Realkompensation umgesetzt. Auf den zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen wird mit den festgesetzten Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen der Anerkennungsfaktor 1,5 auf dem Flurstück 2433/1 und der Anerkennungsfaktor 1,0 auf dem Flurstücken 2433/1 erreicht und damit ein rechnerischer Ausgleichsbedarf von 9.313 m² abgedeckt. Auf dem Flurstück 1068 wird mit dem Anerkennungsfaktor 1,0 der verbleibende Ausgleichsbedarf von 8.143 m² umgesetzt.

4.19.12. **Beleuchtung**

Wegen der Ortsrandlage sind zur Beleuchtung insektenschonende Lampen zu verwenden (Led oder Natriumdampf lampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum)
Die Beleuchtung wird auf max. 3000 K begrenzt ohne UV-Anteil im Lichtspektrum. Die Abstrahlung wird nach unten gerichtet.