Präambel

Die Stadt Bärnau erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Sondergebiet am langen Rain" für den Bereich nördlich und westlich der Staatsstraße ST 2172 als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ……….. und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung für den teilräumlichen Geltungsbereich 1, für den teilräumlichen Geltungsbereich 2 und den nachstehenden textlichen Festsetzungen

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird für die Art der Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Holzverarbeitende Betriebe" festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Ansiedlung von Anlagen zur Holzverarbeitung.

1.1 Innerhalb der Baugebietsteilfläche SO Teilfläche 1 sind allgemein zulässig:

- Büro- und Verwaltungsgebäude, Stellplätze und sonstige der Zweckbestimmung „Holzverarbeitende Betriebe" dienende Nebengebäude und Nebenanlagen

1.2 Innerhalb der Baugebietsteilfläche SO Teilfläche 2 sind allgemein zulässig:

- Anlagen zur Holzverarbeitung, jeweils einschließlich Lagerhallen und Lagerflächen, Räumen und Gebäuden zur Lagerung, baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen, welche der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen;
- Weiterhin sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Stellplätze und sonstige der Zweckbestimmung „Holzverarbeitende Betriebe" dienende Nebengebäude und Nebenanlagen zulässig.

1.3 Innerhalb der Baugebietsteilfläche SO Teilfläche 3 sind allgemein zulässig:

- Anlagen zur Holzverarbeitung, jeweils einschließlich Lagerhallen und Lagerflächen, Räumen und Gebäuden zur Lagerung, baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen wie z.B. Heizkraftwerke sowie Tanks und Silos für die Lagerung von Produktionsmitteln und Löschwasser, welche der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen;
- Weiterhin sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Stellplätze und sonstige der Zweckbestimmung „Herstellung von Holzfaserdämmplatten" dienende Nebengebäude und Nebenanlagen zulässig.

1.4 Innerhalb der Baugebietsteilfläche SO Teilfläche 4 sind allgemein zulässig:

- Anlagen zur Holzverarbeitung, jeweils einschließlich Lagerhallen und Lagerflächen, Räumen und Gebäuden zur Lagerung, baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen wie z.B.: Filteranlagen und Zyklone, welche der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen;
- Weiterhin sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Stellplätze und sonstige der Zweckbestimmung „Holzverarbeitende Betriebe" dienende Nebengebäude und Nebenanlagen zulässig.

1.5 Innerhalb der Baugebietsteilfläche SO Teilfläche 5 sind allgemein zulässig:

- Anlagen zur Holzverarbeitung, jeweils einschließlich Lagerhallen und Lagerflächen, Räumen und Gebäuden zur Lagerung u.a. auch für die Betriebslogistik (Versand), baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen, welche der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen;
- Weiterhin sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Stellplätze und sonstige der Zweckbestimmung „Holzverarbeitende Betriebe" dienende Nebengebäude und Nebenanlagen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 In den Sondergebieten beträgt die Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8).

2.2 In den Sondergebieten darf die Oberkante baulicher Anlagen, die baufensterbezogen festgesetzte Höhe in Metern über NormalHöhenNull nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile und untergeordnete Anlagenteile (Antenne, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen u.ä.), die diese Höhe überschreiten, sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von maximal zusätzlich 3 m zulässig. Im Baufenster mit der Bezeichnung BF-4 in der Baugebietsteilfläche SO Teilfläche 4 dürfen Kamine die festgesetzte Höhe bis zu einer Höhe von 692,0 m über NHN überschreiten.

2.3 Die geplante Geländeoberkante einschließlich Bodenaufbau ist je Baufenster in einer Höhe über NHN festgesetzt und gemäß Planeintrag herzustellen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Herstellung der festgesetzten Geländeoberkante in den Baufenstern zugelassen. Von den festgesetzten Geländeoberkanten darf ausnahmsweise um bis zu 0,5 m abgewichen werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Im Sondergebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Durch untergeordnete Bauteile (z.B. Trafogebäude) mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 50 m² und einer Höhe bis 4 m (Gebäudeoberkante) bezogen auf die festgesetzte Geländeoberkante dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 3 m überschritten werden. Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch.

3.2 Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO werden abweichende Abstandsflächen festgesetzt. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 H, mindestens 3 m, bezogen auf die festgesetzte Geländeoberkante.

4. Wasserhaushalt

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und darüber hinaus den Flächen für Regenrückhaltebecken zuzuführen.

5. Immissionsschutz

5.1 Innerhalb der Sondergebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung" von tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten.

Fläche	LEK,Tag	LEK,Nacht
SO Teilfläche 1	64	49
SO Teilfläche 2	62	47
SO Teilfläche 3	59	44
SO Teilfläche 4	60	45
SO Teilfläche 5	63	48

5.2 Zusatzkontingente:
Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS,k}$:

Richtungssektor	$L_{EK,ZUS,k}$, Tag dB(A)	$L_{EK,ZUS,k}$, Nacht dB(A)
A	5	9
B	0	0
C	5	2
D	5	10
E	5	13
F	5	8
G	5	5

Bezugspunkte UTM32 (EPSG:25832)				
	Anfang		Ende	
	RW	HW		
Bezugspunkt	747210,811	5524026,94	RW	HW
A	747419,15	5524195,40	747211,72	5523894,34
B	747211,72	5523894,34	747123,71	5523875,85
C	747123,71	5523875,85	746985,25	5523966,96
D	746985,25	5523966,96	747095,86	5524098,67
E	747095,86	5524098,67	747169,00	5524119,94
F	747169,00	5524119,94	747271,54	5524154,26
G	747271,54	5524154,26	747211,72	5523894,34

5.3 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

6. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO

Gestaltung der Baukörper

6.1 Bauliche Anlagen in Sondergebieten sind einzuhausen oder großflächig zu verkleiden (z.B. großflächige Verkleidung mit Blechprofilen oder aus Holz). Anlagen, die aus Brandschutzgründen oder aus Gründen betrieblicher Abläufe nicht eingehaust werden können, sind von dieser Regelung ausgenommen.

6.2 Gliederung von Fassadenfronten (Hallen): Zur Grenze des Geltungsbereiches gewandte Fassaden sind durch

fassadenhohe Einschnitte und andere Zäsuren von mindestens 0,5 m Breite und 0,3 m Tiefe

oder durch fassadenhohen Wechsel der Fassadenfarbe

oder durch ablesbare Versätze der Gebäudehöhen

in Abschnitte von mindestens 5 und höchstens 20 m Breite zu gliedern.

Werbeanlagen

6.3 Die Flächen von Werbeanlagen dürfen je Fassadenfläche insgesamt maximal 10 % betragen.

6.4 Werbeanlagen an Gebäuden sind so anzubringen, dass sie die Kanten der Gebäude nicht überragen.

6.5 Auf Dächern sind freistehende oder auf der Dachfläche aufliegende Werbeanlagen nicht zulässig.

6.6 Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbelichtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

6.7 Im Zufahrtsbereich ist eine Hinweistafel bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig. Die Hinweistafel darf eine Größe von 6 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten.

6.8 Außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen sind drei Fahnenmasten bis 8,0 m Höhe zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen (Außerhalb der festgesetzten Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB – Festsetzung Ziffer 8)

6.9 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Herstellung des Anschlusses an die Staatsstraße innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche zulässig.

7. Festsetzungen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

In den Baugebietsteilflächen SO Teilflächen 1,2,4 und 5 dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücks-flächen zu mindestens 20 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

8. Abgrabungen und Aufschüttungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Herstellung der festgesetzten Böschungen gemäß Planeintrag (Böschungskanten mit Höhenangaben über NHN) zulässig. Von den festgesetzten Geländehöhen der Böschungskanten darf ausnahmsweise um bis zu 0,3 m abgewichen werden.

9. Grünordnung

9.1 Innerhalb der als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind nach Abschluss der Erdbauarbeiten Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 3 mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m zu pflanzen. Mit einem Abstand von mindestens 10 m und maximal 16 m, sind im Wechsel Winterlinden (Tilia cordata) und Schwarzpappeln (Populus nigra) zu pflanzen, in der Pflanzgröße 3x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm. Für die flächigen Strauchpflanzungen sind die Arten der u.a. Liste jeweils in Gruppen von 3-5 Exemplaren zu verwenden. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Private Grünflächen im Anschluss an die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind als extensiv gepflegte Krautsäume anzulegen. Es ist für die Ansaat eine Gras-Krautmischung aus dem Vorkommensgebiet Nr. 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald" zu verwenden. Die Krautsäume sind einmal pro Jahr im September zu mähen. Das Mähgut ist zu beseitigen. Innerhalb der Krautsäume sind insgesamt fünf Totholzhaufen auf einer Fläche von jeweils 8 m² zur Strukturanreicherung anzulegen.

9.2 Die Gehölzarten der folgenden Artenliste sind für die o.b. Pflanzmaßnahmen zu verwenden:

Liste Straucharten aus dem Herkunftsgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Virbunum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / CEF-Maßnahmen

10.1 Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den BP „Sondergebiet am langen Rain", besteht ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von 70.228 m². Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild, wird an den Außengrenzen des Sondergebietes eine Gehölzpflanzung mit mindestens drei Pflanzreihen angelegt. Diese Pflanzung mit einer Größe von 11.600 m² ist als Ausgleichsmaßnahme anrechenbar. Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 58.628 m² der auf Flächen innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereichs 2 erbracht wird.

10.2 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bei Errichtung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf den Grundstücken im teilräumlichen Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans (Flst.-Nr. 2566, 2567 und 2568 Gemarkung Bärnau) vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Feldlerche durchzuführen. Die Extensivierung der Nutzung auf diesen Flächen ist als naturschutzfachlicher Ausgleich anrechenbar.

10.3 Artenhilfsmaßnahmen

Es sind an den Gebäuden im Baugebiet neue Quartiere in Form von insgesamt 10 Fledermausflachkästen anzubringen, um neue Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten im Untersuchungsraum zu schaffen. Die Auswahl geeigneter Gebäude sowie die Gestaltung der zu schaffenden Quartiermöglichkeiten ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Es sind auf den Gebäuden im Baugebiet fünf Nisthilfen für Dohlen und zwei Nisthilfen für Turmfalken anzubringen. Die Auswahl geeigneter Gebäude sowie die Gestaltung der zu schaffenden Quartiermöglichkeiten ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

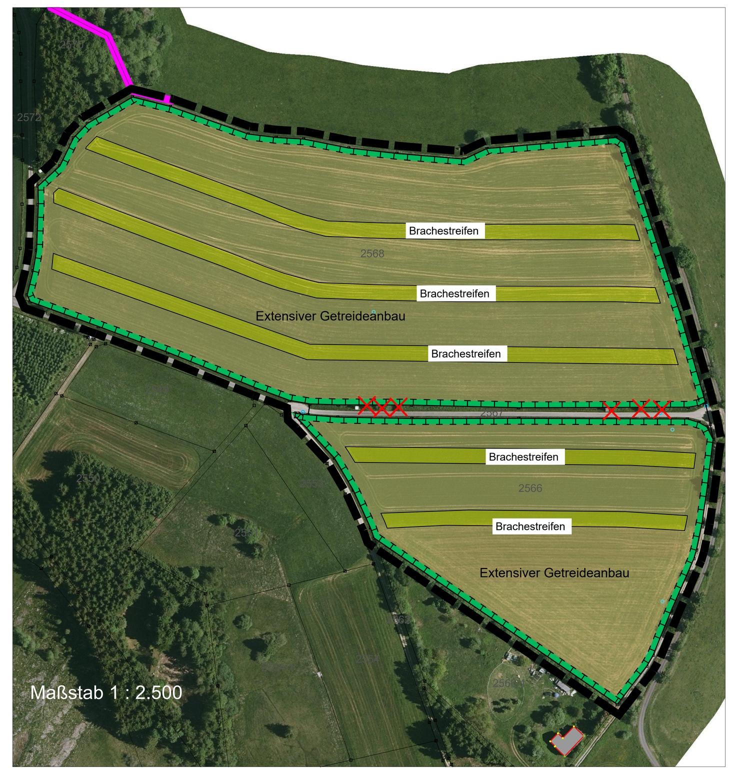
10.4 Extensive Ackernutzung mit Brachestreifen im teilräumlichen Geltungsbereich 2

- Die Ackerflächen sind im räumlichen Bereich -wie er in der Planzeichnung des teilräumlichen Geltungsbereiches 2 als „Extensiver Getreideanbau" festgesetzt ist- mit Sommergetreide (Hafer, Roggen, Sommergerste, Weizen) mit doppeltem Saatreihenabstand anzusäen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Mineraldünger ist auf der gesamten Fläche unzulässig. Der Einsatz von Festmist hat in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.
- Es sind im räumlichen Bereich -wie er in der Planzeichnung des teilräumlichen Geltungsbereiches 2 als „Brachestreifen" festgesetzt ist- streifenförmige Brut- und Nahrungshabitate für die Feldlerche herzustellen in einer Mindestbreite von 10 m und einem Abstand zueinander von 30 m sowie mindestens 10 m zu Wegen. Die Streifen sind als selbst begrünte und lückige Ackerbrachen (Sukzessionsbrachen) anzulegen. Nach einem Umbruch der Ackerflächen im Winter sind die Brachestreifen im darauffolgenden Jahr wieder zu Buntbrachen mit einer heterogenen Vegetationsstruktur zu entwickeln.
- Gehölze entlang des Flurweges auf dem Flurstück 2567 sind im räumlichen Bereich -wie er in der Planzeichnung des teilräumlichen Geltungsbereiches 2 mit „XXX" gekennzeichnet ist- zu roden, um eine Nutzung als Ansitzwarten für Greifvögel zu verhindern.

10.5 Hinweis: Die Maßnahmenflächen des teilräumlichen Geltungsbereichs 2 haben eine Gesamtgröße von 94.523 m². Der Ausgleichsbedarf für den Bebauungsplan „Am langen Rain" nimmt eine Fläche von 58.628 m² in Anspruch, so dass noch 35.895 m² in das städtische Ökokonto aufgenommen werden können.

10.6 Die privaten Grünflächen als Flächen für die Wasserwirtschaft sind extensiv zu pflegen. Geländeveränderungen sind landschaftlich zu gestalten, auf den unbedingt erforderlichen Umfang und eine Höhenveränderung von bis zu 0,5 m zu begrenzen.

Teilräumlicher Geltungsbereich 2



HINWEISE

1. Denkmalschutz

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch 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.

2. Boden

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay. Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind. Außerdem sind gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.
Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial 1. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.
Überschüssiges Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiederverwendet werden.

Der Bodenaushub ist flächig auf dem Grundstück zu verteilen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet werden und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material soll möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten.
Zum Beispiel ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden. Im Regelfall dürfte der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich sein; auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

3. Wasserhaushalt

Die Anforderungen an die Behandlung von Produktions- und betriebsspezifisch verunreinigtem Niederschlagswasser und deren getrennte Behandlung richten sich nach der aktuellen Fassung der Abwasserverordnung und dem dazugehören Anhang 13 (Herstellung von Holzspanplatten, Holzfaserplatten oder Holzfasermatten) sowie dem LfU-Merkblatt 4.5/5.

Sanitärabwasser ist der Kläranlage zuzuführen.

Sonstiges anfallendes Niederschlagswasser, welches nicht unter den Anhang 13 der Abwasserverordnung bzw. das LfU-Merkblatt fällt, sind wie folgende zu behandeln.
Aus allgemeinwasserwirtschaftlicher Sicht ist unter Beachtung der DWA-Regelwerke bzw. LfU-Merkblätter nach Möglichkeit anfallendes Niederschlagswasser breitflächig zu versickern um die Grundwasserneubildung zu unterstützen und um zu vermeiden, dass nichtbehandlungsbedürftiges Niederschlagswasser mit Schmutzwasser vermischt wird.
Sollte eine breitflächige Versickerung nicht möglich sein, ist eine Versickerung über Mulden-/Rigolen bzw. punktuelle Versickerung zu prüfen.
Sollten auch diese Möglichkeiten nicht umsetzbar sein, falls der anstehende Boden keine ausreichende Versickerungsfähigkeit besitzt (Nachweis durch Sickertests/hydrogeologisches Gutachten), kann Niederschlagswasser in den Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.
Eine Einleitung in die Mischwasserkanalisation soll nicht stattfinden.
Unter anderem sind die DWA-Blätter A-102 Teil 1 und 2 (qualitative Behandlung), A-138, A¬117 und M-153 (quantitative Betrachtung) zu beachten.
Einleitungen ins Grundwasser bzw. in Oberflächengewässer sind erlaubnispflichtige Benutzungstatbestände.

Auf Dacheindeckungen aus Metall sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

4. Pflanzungen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

Die gemäß Satzung erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der Pflanzqualität in den jeweiligen Antragsunterlagen nachzuweisen.

Notwendige Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich im Zeitraum von 01.10. bis 29.02. durchzuführen.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

5. Normen und Richtlinien

Die DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitige im Bebauungsplan erwähnte Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Stadt Bärnau, Marktplatz 1, 95671 Bärnau, Zimmer 1 während der allgemeinen Dienststunden einzusehen und bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.
Bei der Neuerrichtung sowie Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzgl. der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente LEK ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen.
Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde auf die Erstellung bzw. die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verzichtet werden.

6. Schallschutz

Bei der Neuerrichtung sowie Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzgl. der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente L_{EK} ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen. Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde auf die Erstellung bzw. die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verzichtet werden.

7. Sichtdreieck

Der Bereich innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke ist von Anpflanzungen aller Art, Stapel, Haufen und ähnlichen, mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen sowie Einfriedungen freizuhalten, soweit sich diese um mehr als 80 cm über eine durch Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben.

8. Anbauverbotszone Staatsstraße

Die eingezeichnete Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße ist einzuhalten und gemäß Art. 23 BayStrWG von Bebauung freizuhalten. Rettungswege, Zaunanlagen und Bepflanzungen dürfen innerhalb der Anbauverbotszonen liegen.

9. Vorgaben Staatsstraße

Außerhalb der geplanten Zufahrt auf die Staatsstraße dürfen Zufahrten und Zugänge an die Staatsstraße, auch für die Dauer der Bauzeit, nicht angelegt werden.

Eventuelle Werbeanlagen sind gesondert zu beantragen.

Der natürliche Abfluss des Niederschlagswassers von der Straße oder in den bestehenden Entwässerungsanlagen der Straße (z.B. Straßengraben, Spitzgraben, Mulde, Kanal) darf nicht verschlechtert oder gehindert werden. Dach- oder sonstige Abwasser dürfen nicht auf Straßengrund geleitet werden. Auch dürfen Schnee und Eis aus dem Grundstück nicht der Straße zugeführt werden. Die Anlagen sind so auszuführen, dass durch das von der Straße abfließende Niederschlagswasser oder durch den Straßenverkehr keine Schäden entstehen. Durch eventuell geplante Versickerung von Oberflächenwasser darf die Standfestigkeit sämtlicher Teile der Staatsstraßen nicht beeinträchtigt werden. Muss zur Anlage von Hausanschlüssen für Wasser, Kanalisation usw. Straßengrund benutzt werden, so ist hierfür beim Staatlichen Bauamt rechtzeitig die Genehmigung unter Vorlage eines Lageplanes M = 1 : 1.000 (dreifach) zu beantragen. Bis dahin ist eine Benutzung des Straßengrundes nicht gestattet.

Beleuchtungsanlagen (z.B. Werbeanlagen, Hofraumbeleuchtung und dgl.) müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße nicht geblendet wird. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist jeweils eine Sicht- und Blendschutzbepflanzung vorzusehen. Diese ist außerhalb der freizuhaltenden Sichtdreiecke anzulegen und darf auch nicht in diese hineinragen Außerhalb der Ortstafel (VZ 310) müssen feststehende Hindernisse (z.B. Stahlrohre mit einem Durch-messer z 76,1 mm und einer Wandstärke > 2,9 mm zur Zaunbefestigung, Bäume etc.) den gemäß den RPS 2009 in Abhängigkeit der Böschungshöhe geltenden Mindestabstand von 7,50 m vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße aufweisen.

10. Brandschutz

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mit Drehleitern oder ad. weitere Anforderungen an das Gebäude nach Art. 15 (2) Satz 3 BavBO
Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen wie Wohnungen, Praxen, selbstständigen Betriebs- und Arbeitsstätten muss in jedem Geschoß über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen; ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in dem Feuer und Rauch nicht eindringen können. (Sicherheitstreppenraum). Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen.
Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe sein oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbar Stelle, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt (Art. 15 (2) BayBO).
Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg). Zusätzlich muss zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, falls dieser nicht durch eine andere bauliche Maßnahme sichergestellt ist, mindestens 1 Fenster jeder Nutzungseinheit anleiterbar und als Rettungsfenster gern. Art. 35 Abs. 4 BayBO ausgebildet sein.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Holzfaserdämmplattenwerk" (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl

OK 642,5 m — Oberkante, als Höchstmaß in Metern bezogen auf NormalHöhenNull

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

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Rad- und Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R — Regenrückhaltebecken

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen
(§ 9 Abs.1 Nr.17, Nr.26 und Abs.6, § 29 Abs.1 und § 40 Abs.1 Nr.9 BauGB)

Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung Baugebietsteilflächen (Lärmkontingente)

(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

$L_{EK,tags}$ XX dB(A); $L_{EK,nachts}$ XX dB(A) — Tag/Nacht maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A)

Richtungssektoren Zusatzkontingente gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.2

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.10, Nr.24 und Abs.6 BauGB)

Anbauverbotszone gem. Art. 23 BayStrWG Staatsstraße ST 2172

623,5 m / 620,5 m — Herzustellende Böschung mit Angabe der Böschungsoberkante und Böschungsfuss in Metern über NormalHöhenNull

Geländeoberkante 627,0 m ü. NHN — Geplante und herzustellende Geländeoberfläche je Baufenster in Metern über NormalHöhenNull

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

Maßzahl in Metern

PLANGRUNDLAGE

1147 — Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummern

bestehende Gebäude

Höhenschichtlinien Bestandsgelände, Messpunkt Staatsstraße Bestand in Metern über NHN

Bebauungskonzept - Beispielbebauung

Bebauungskonzept - Beispielbebauung Erschließungsflächen

Sichtdreiecke

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Stadtrat der Stadt Bärnau hat in der Sitzung vom 17.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet am langen Rain" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Industriegebiet am langen Rain" in der Fassung vom 17.12.2020 hat in der Zeit vom 18.01.2021 bis 19.02.2021 stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Industriegebiet am langen Rain" in der Fassung vom 17.12.2020 hat in der Zeit vom 18.01.2021 bis 19.02.2021 stattgefunden.

4) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet am langen Rain" in der Fassung vom 08.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX beteiligt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet am langen Rain" in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX öffentlich ausgelegt.

6) Die Stadt Bärnau hat mit Beschluss des Stadtrates vom XX.XX.XXXX den Bebauungsplan „Sondergebiet am langen Rain" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XX.XX.XXXX als Satzung beschlossen.

7) Ausgefertigt

Bärnau, den ....

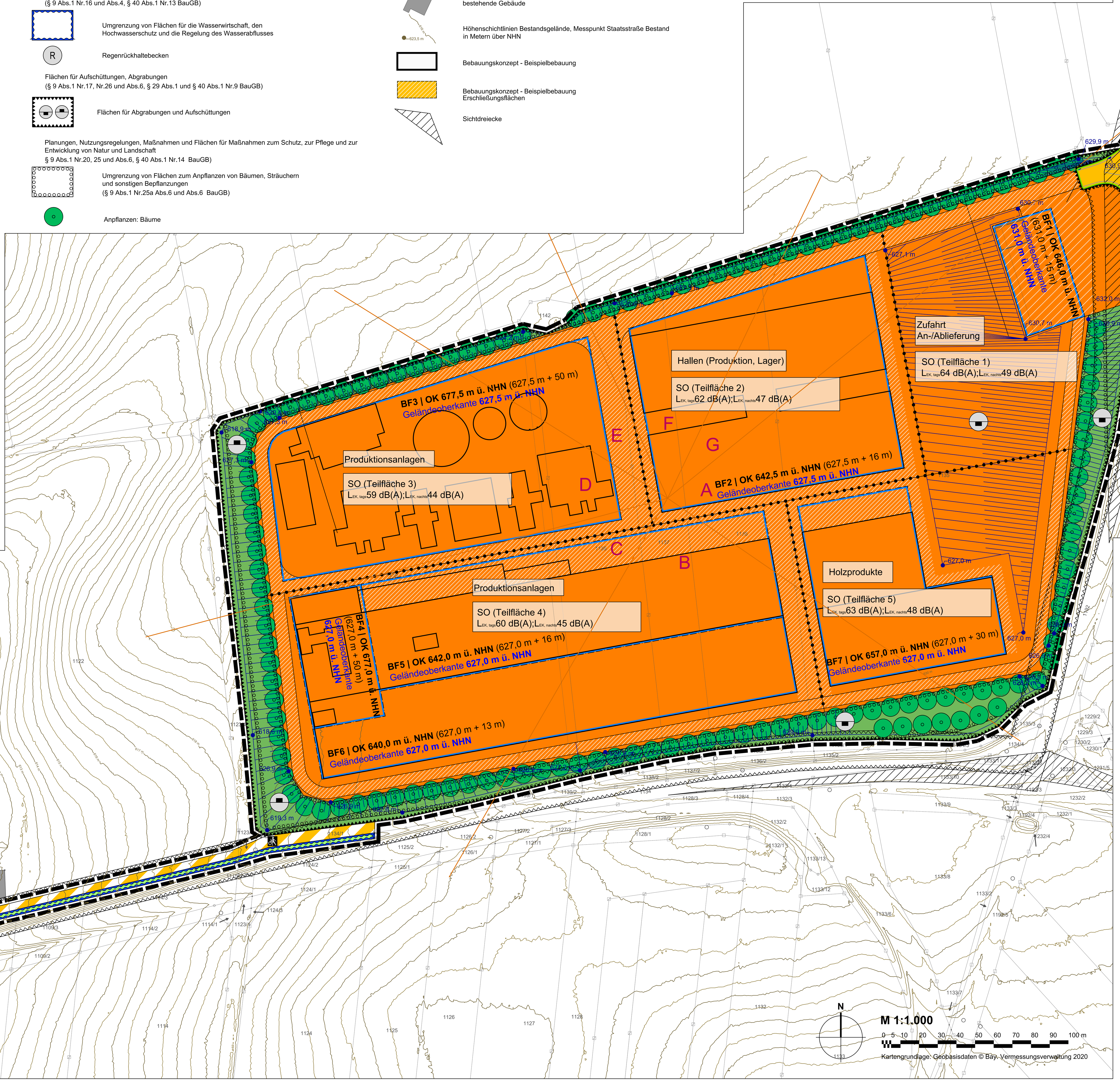
(Siegel)
. . . .
(1. Bürgermeister)

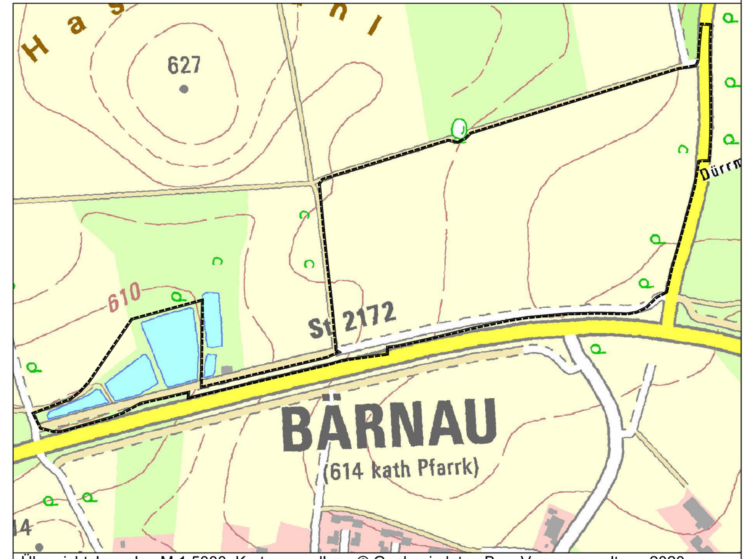
8) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sondergebiet am langen Rain" wurde am …………… gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bärnau, den ....

(Siegel)
. . . .
(1. Bürgermeister)

Teilräumlicher Geltungsbereich 1





Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2020

Stadt Bärnau
Marktplatz 1
95671 Bärnau

Bebauungsplan
'Sondergebiet Am langen Rain'
mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A0		08.04.2021	1119 - BP - 2

Planfassung: Entwurf

Unterschrift des Planers:

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Bearbeitung:
Adrian Merdes
Rainer Brahm

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

TB | MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten