

7

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Allgemeine Hinweise

Die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes gelten auch für die neuen, ergänzten Flächen. Auf nachfolgende Punkte wird gesondert hingewiesen.

Ziel der integrierten Grünordnung ist die Beachtung der Schutzgüter und die Festlegung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 1a BauGB und Art. 6 BayNatSchG. Für den Immissionsschutz werden Emissionskontingente und Hinweise für die Mitarbeiterparkplätze entsprechend dem "Gutachtlichen Bericht Nr. 1902/2476A" von Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH festgelegt.

1. Schutzmaßnahmen

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand am Waldrand und der Bahnböschung ist zu schützen, in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen und zu fördern und einschließlich des Wurzelbereichs während der Baumaßnahmen zu sichern. Gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920 sind hier die Maßnahmen zum Schutz und zur Schadensbegrenzung des Baumbestandes durchzuführen.

2. Gestaltung der Verkehrs- und Stellflächen

Ab 50 Stellplätze auf der Flur-Nr. 717/2 ist ein Parkdeck zu bauen.

Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Die Verwendung von Asphaltbelägen ist auf die Erschließungsstraßen beschränkt. Soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist, sind für alle übrigen Verkehrsflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, z.B. Naturstein- oder Betonpflaster mit Rasenfuge (ca. 3 cm), Rasenwaben oder wassergebundene Decken.

Die Stellplatzanlagen sind mit Pflanzstreifen (Mindestgröße der Baumscheibe 8 m²) zu gliedern.

3. Private Grünflächen

Als Abstandsflächen zum bestehenden Wald wird ein 3 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Der Bestand ist in dieser Weise zu erhalten und artenentsprechend zu pflegen sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

4. Ausgleichsmaßnahmen - Flächengröße 1.433 m²

Die Erweiterungsfläche liegt lt. Regionalplan im Verdichtungsraum und im regionalen Grünzug, so dass der Walderhalt eine hohe Priorität hat. Der Waldverlust ist im Verhältnis 1:1 auszugleichen, d.h. wieder aufzuforsten.

Die Aufforstung als standortgerechter, ökologisch stabiler Laubwald mit Waldmantel wird auf der Flur Nr. 758 , Gem. Simonshofen, bei Simonshofen, einem Ortsteil der Stadt Lauf, von dem zertifizierten Ökokontoanbieter BAFONS und auch Grundstückseigentümer durchgeführt und dient als Ausgleich nach Waldrecht und Naturschutzrecht. Die Finanzierung dieser Maßnahmen sowie die rechtliche Sicherung werden vertraglich zwischen BAFONDS und der Fa. Vogel geregelt.

5. Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

5.1 Festsetzungen

Die auf der Änderungsfläche vorgesehenen Vorhaben und Nutzungen bzw. deren Geräuschaufkommen dürfen dabei die Emissionskontingente L_{Ek} nach DIN 45691/03/ im Tagzeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) und im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) je Quadratmeter entsprechend den Angaben der nachfolgenden Tabelle nicht überschreiten. Zu beachten ist, dass die folgenden Kontingente auf die Grundstücksfläche bzw. auf einen Betrieb oder Anlage bezogen sind. Weist die Fläche künftig evtl. geschossweise mehrere fremde Betriebsnutzungen auf, so ist eine entsprechende anteilige Aufteilung des Kontingents vorzunehmen.

Fläche bzw. Flur-Nr.	Flächengröße in m²	Emissionskontingente bzw. immissions-wirksamer Flächenschallleistungspegel L _{Ek} in dB(A) m²	
		tags 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr
803/20 717/2	ca. 2.060	≤ 68	≤ 53
718 Teilfl.	ca. 1.390	≤ 60	≤ 45

Immissionsort, s. Übersichtslageplan	Orientierung	Zusatzkontingent L _{Ek} in dB(A) m²
IO 1 - GE	West	+12
IO 2 - GE	Nordwest	+9
IO 3 - GE	Nord	+9
IO 4 - GE	Nord	+9
IO 07 - WA	Nord	+6

5.2 Hinweise

Der Nachweis zur Einhaltung der oben genannten anteiligen Flächenschallleistungspegel L_{Ek} und L_{ik} ist an den einzelnen Immissionsorten ist durch Vorlage eines qualifizierten Fachbüros oder eines Schallschutzgutachtens einer anerkannten Messstelle nach §29BImSchG im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

6. Bodendenkmal

Das Bodendenkmal D-5-6434-0064 liegt im Änderungsbereich des Bebauungsplanes und ist gemäß § 9, Abs. 6 BauGB eingetragen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7. Niederschlagswasser

Die ordnungsgemäße Dachflächenentwässerung muss sichergestellt werden und unter Beachtung der einschlägischen Regelwerke geplant und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

Niederschlagswasser von von unbeschichteten Kupfer-, Zink-, oder Bleidachflächen darf nur Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden.