

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

der Gemeinde Steinberg am See

„InMotion HOMES Ferienhaussiedlung“

1. Qualifizierte Änderung

Anlage A Textliche Festsetzungen

Inhalt

1	Rechtsgrundlage.....	3
1.1	Bestandteile der Satzung.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
2.1	Art der baulichen Nutzung	3
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3	Bauweise	6
3.1	Bauweise.....	6
3.2	Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
3.3	Wohneinheiten.....	6
3.4	Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze mit Ihren Einfahrten.....	7
4	Verkehrsflächen.....	7
5	Versorgungsleitungen	7
6	Örtliche Bauvorschriften.....	7
6.1	Baukonstruktion und Gestalt.....	7
6.2	Dächer.....	8
6.3	Stellplätze und Zufahrten.....	9
6.4	Einfriedungen/Sichtschutz	9
6.5	Werbeanlagen	10
7	Textliche Festsetzungen zur Grünordnung.....	10
7.1	Allgemeine grünordnerische Festsetzungen.....	10
8	Besondere grünordnerische Festsetzungen	11
8.1	Allgemeines.....	11
8.2	Pflanzmaßnahmen	12
9	Gehölzrodungen.....	13
	Textliche Hinweise	15

1 Rechtsgrundlage

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „InMotion HOMES Ferienhaussiedlung“ wird aufgrund der Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB), Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 zuletzt durch Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 01.02.2023 geändert.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023
- Bayerische Bauordnung (BayBO), Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, geändert zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023
- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

als Satzung aufgestellt.

Sämtliche Änderungen in den textlichen Festsetzungen gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „InMotion HOMES Ferienhaussiedlung“ sind in Grün dargestellt. Die Planzeichnung ersetzt die ursprüngliche Darstellung.

1.1 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „InMotion HOMES Ferienhaussiedlung“ besteht aus den textlichen Festsetzungen (A), der Begründung (B), den planlichen Festsetzungen (C) und den Anlagen Schallschutz und Umweltbericht.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom in der Fassung vom 14.03.2023 dargestellt.

2 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO mit dem Zusatz Ferienhausgebiet mit Einschränkungen festgesetzt.

Zulässig sind neben Ferienhäusern in dem Gebiet II folgende der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets, für sportliche Zwecke, für touristische- und Erholungszwecke sowie Freizeitnutzung:

Preihsl + Schwan - Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0
E- Mail – burglengenfeld@beraten-planen.de

Gebiet I:

~~Infrastrukturgebäude mit Lager, Wäscheraum, Werkstatt und Aufenthaltsraum für Mitarbeiter, gemäß Projektbeschreibung vom 21.08.2018, (eine Doppelhaushälfte)~~

~~Die 2. Hälfte mit einer Wohneinheit als Betriebsleiter-/Mitarbeiterwohnung oder zur touristischen Nutzung.~~

~~Für dieses Gebäude ist ein Keller zulässig. Grundfläche wie Seehaus, ca. 145m² noch benötigt.~~

Infrastrukturgebäude mit Rezeption, Lager, Wäscheraum, Werkstatt, Aufenthaltsraum für Mitarbeiter und zur touristischen Nutzung.

Für diese Gebäude ist ein Keller zulässig.

~~Empfangsgebäude mit Büro~~

~~Wellnesshaus (Sauna, Massage, Ruheraum etc.)~~

Flächen Ver- und Entsorgung:

Bauliche Anlagen für die Ver- und Entsorgung (Abfall, Pumpenhaus, Technik) sind auf den ausgewiesenen Flächen mit max. 14,00 m x 3,80 m x 3,80 m (BxHxT) zulässig.

Stellplätze und Zufahrten sind im Bereich I zulässig.

Gebiet II - Ferienhäuser:

Doppelhäuser (Seehaus) gemäß Planzeichnungen

Einzelhäuser (Strandhäuser) gemäß Planzeichnungen

Private Grünfläche zur allgemeinen Freizeit- und Spielnutzung (Gemeinschaftsplatz, Spielplatz)

Nutzung Parzellen 2 bis 10 für Ferienwohnungen und max. 1 Büro.

Steganlagen:

Verbindungssteg aus Holz max. Breite = 3,0 m mit „Ruhebuchten“ je 5,00 x 4,00 m

Gebiet III:

- öffentliche Grünfläche zur parkähnlichen Nutzung
- öffentliche Grünfläche für Sport- und Freizeitnutzung

Ein offenes Gebäude (z.B. Pavillon) mit Maßen von max. 6 m x 6 m x3 m (BxTxH) ist zulässig.
Die Fassade ist als Holzfassade auszuführen.

• Wasserfläche B mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitnutzung“; ortsfeste/ schwimmenden Stegen mit einer Länge von höchstens 10 m sind zulässig. Die Stege sind senkrecht zur Uferlinie anzulegen

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des Sondergebietes (SO) wird einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in Relation zum Gesamtgrundstück (ca. 11.000 m²) i.S. des § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Innerhalb des Sondergebietes (SO) wird einheitlich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 i.S. des § 20 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Vollgeschosse

Für die Gebiete I und II werden für die Parzellen 1, 11 bis 23 maximal zwei (II) Vollgeschosse als Höchstgrenze i.S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

Bei den Parzellen 2 bis 10 wird max. ein (I) Vollgeschoss festgesetzt.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Zur Definition und Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gilt für diese Satzung insoweit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort (vgl. § 83 BayBO, Übergangsvorschriften).

Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Höhenlage:

Die maximal zulässige Erdgeschoss-Rohfußbodenoberkante (RFOK EG) beträgt 0,90 m über dem höchsten Punkt der Erschließungsstraße („Planstraße“), von der aus der Erschließung (§ 9 Abs. 1b Nr. 11 BauGB; Wasser- und Kanal) sichergestellt ist. Dieses wird

gemessen horizontal und senkrecht vom jeweiligen Bezugspunkt am hergestellten/vorhandenen Straßenrand zur Oberkante der Erdgeschoss-Fertigfußbodendecke (= unterer Bezugspunkt).

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Strandhäuser muss mindestens 1,50 m über Wasserspiegeloberkante des Steinberger Sees sein.

Seehäuser (Parzelle 11-15): Firsthöhe (FH) max. 7,00 m zu RFOK EG;

Strandhäuser (Parzelle 16-23): Firsthöhe (FH) max. 5,75 m zu RFOK EG

Infrastrukturgebäude (Parzelle 1): Wandhöhe (FH) max. 7,00 m zu RFOK EG

Ferienhäuser auf Parzellen 5 bis 10: Wandhöhe (WH) max. 4,50 m, Parzellen 2 bis 4: Wandhöhe 7,0 m. Die Wandhöhe wird ab FOK EG bis zum äußeren/oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

3 Bauweise

3.1 Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise (o) gemäß §22 BauNVO festgesetzt.

3.2 Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung (Teil C) durch Baufenster/Baugrenzen festgesetzt. Abweichende Terrassen sind außerhalb des Baufensters bis 0,50 m an der Grundstücksgrenze zulässig.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze und Aufenthaltsbereiche zulässig. Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Die öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden und standortgerecht zu pflegen.

3.3 Wohneinheiten

Pro Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

3.4 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze mit Ihren Einfahrten

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen auch als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nicht zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen sind in oder an den Hauptgebäuden und bis zu einer Grundfläche von 5-7 m² auch an die Carports angegliedert zulässig.

4 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche „In der Oder“ sind bereits vorhanden und liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

Die genaue Lage ist der Planzeichnung (Teil C) zu entnehmen. Durch das Plangebiet wird eine öffentliche Verkehrsfläche von mind. 4,00 m Breite mit besonderer Zweckbestimmung – „Rad- und Fußweg“ festgesetzt.

5 Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes werden die Versorgungsleitungen (Wasserleitung, Strom, Telekommunikation) sowie Niederschlagswasser- und Abwasserkanal in die privaten Verkehrsflächen (Planstraßen) sowie entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges an die bestehenden Versorgungsleitungen und den Abwasserkanal in der Straße „In der Oder“ angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird gebündelt in den anliegenden Steinberger See geleitet.

Die Erschließung des Plangebietes ist somit gesichert.

6 Örtliche Bauvorschriften

6.1 Baukonstruktion und Gestalt

Zugelassen sind Holzhäuser folgender Baukonstruktionen:

- Holzfachwerkkonstruktionen
- Skelettbauweise
- Fertigwandkonstruktionen (Rahmen, Element oder Tafel)
- Holzblocktafelbauweise
- Brettstapel-/Nagelbauweise

Fassade mit/aus Holz naturbelassen bzw. in deckenden Tönen lasiert

Preihsl + Schwan - Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0
E- Mail – burglengenfeld@beraten-planen.de

6.2 Dächer

Dachformen

Im gesamten Feriengebiet m.E. sind Dächer über Hauptgebäuden als Satteldächer (SD) auszubilden.

~~Mansard- oder Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.~~

Bei den Infrastrukturgebäude und den Parzellen 2-10 (Bereich I und II) sind die Dächer mit Flachdächern auszuführen, die nach Möglichkeit begrünt sein sollen.

Ebenso sind die baulichen Anlagen für die Ver- und Entsorgung mit Flachdächern auszuführen. Im restlichen Gebiet sind Flachdächer nicht zulässig.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung werden für alle Haustypen mit Satteldach rote Ziegel vorgeschrieben.

Grelle Farben für Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Dachbegrünungen werden ausdrücklich empfohlen.

Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bei Haupt- und Nebengebäuden liegend in und auf die Dachfläche zu integrieren.

Dachüberstände

~~Dachüberstände sind an den Traufseiten bis zu max. 0,50 m zulässig. An den Giebelseiten (Ortgang) sind Dachüberstände bis zu max. 1,00 m zulässig.~~

Dachüberstände sind an der See zugewandten Seite in Nordost- bzw. Ostrichtung max. 3,00 m zulässig. Ansonsten sind Dachüberstände bis zu 0,50 m zulässig.

Dachgauben

Dachgauben und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

Gestaltung Dachterrassen

Bei den Parzellen 2-4 sind feste Überdachungen, Sonnensegel oder Ähnliches auf der Dachterrasse zulässig. Hinweis: Feste Überdachungen lösen Abstandsflächen nach Art. 6

BayBO aus. Die Abstandsflächen sind zwischen den Gebäuden bzw. auf dem jeweiligen Grundstück zu berücksichtigen.

Carports

Offene Carports sind in Holzbauweise zulässig.

Carports sind in Dachform und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude oder als Flachdach zulässig.

Flachdächer sind definiert mit einer Neigung von 0 – 7°.

Dachbegrünungen sind zulässig und werden ausdrücklich empfohlen.

6.3. Stellplätze und Zufahrten

Im Bebauungsgebiet sind Garagen unzulässig.

Stellplätze sind nur für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Stellplätze bleiben naturbelassen oder sind mit wasserdurchlässigem Belag auszubilden

Parkflächen entlang der mittigen Erschließung ~~im Bereich I sowie vor dem Infrastrukturgebäude~~ dürfen mit Rasenpflaster befestigt werden.

Stellplätze lt. Stellplatzverordnung:

Strandhäuser: 8 Stück

~~Empfangsgebäude: (Büro- und Verwaltungsräume allgemein: 1 Stellplatz je 40 m² NF:2 Stpl.)~~

~~Wellnesshaus (ausschließliche Nutzung durch Feriendorfbesohner):2 Stellplätze für Mitarbeiter~~

Infrastrukturgebäude:(Lagerräume: 1 Stellplatz je 100 m² oder je 3 Beschäftigte): 1 Stellplatz

Besucherparkplätze: 9 Stück, 2 barrierefreie Stellplätze

Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig herzustellen (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.)

6.4 Einfriedungen/Sichtschutz

Stützmauern sind unzulässig.

Einfriedungen der Strandhäuser sind unzulässig.

Einfriedungen der einzelnen Seehäuser sind bis ~~max. 0,80 m~~ max. 1,20 m Höhe zulässig. Diese sind als natürliche Schnitthecken aus Laubgehölzen gemäß Artenliste auszubilden:

Artenliste:

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Liguster (Ligustrum ovalifolium oder L. vulgäre)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)

Diese dürfen bis zu einem Anteil von max. 30% durch Holzelemente (Pfosten, Türen, gestalterische Felder) unterbrochen werden. Entlang des Seerundweges sind beidseitig Pfosten mit Taue verbunden als Einfriedung zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche „In der Oder“ sind zusätzlich senkrechte Staketen- oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Bei den Staketen- oder Maschendrahtzäunen darf die Höhe bis max. 1,20 m betragen.

~~Ebenso als Umgrenzung der zentralen Gemeinschafts- und Spielfläche.~~ Als Hinterpflanzung sind Hecken zu wählen.

Die Einfriedungen der Seehäuser („lebende Zäune“ in Form von Hecken) müssen mind. 0,50 m Abstand zu Verkehrsfläche einhalten.

Entlang der öffentlichen Straße „In der Oder“ sind Einfriedungen zu hinterpflanzen.

Als Sichtschutz dürfen Totholzhecken und Hecken in einer Höhe bis zu 2,00 m errichtet werden. Diese müssen jedoch mind. 0,50 m Abstand zur Verkehrsfläche einhalten.

6.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im engen räumlichen Bezug zum Infrastrukturgebäude (direkter Umgriff des Gebäudes und Parkplatz) zulässig und dürfen die festgesetzte Firsthöhe des Infrastrukturgebäudes nicht überschreiten.

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sowie Großflächenwerbung von mehr als 4 m² Gesamtfläche sind unzulässig.

7 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

7.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

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

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen.

Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

Grünflächenanteil

Auf der privaten Grünfläche der Ferienhäuser ist pro Gebäude/ Baufenster ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

8 Besondere grünordnerische Festsetzungen

8.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf der privaten Grünfläche entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

8.2 Pflanzmaßnahmen

Heckenpflanzung im Norden und Süden des Geltungsbereichs

Gemäß den planlichen Festsetzungen sind an der West- und Südseite des Ferienhausgebietes Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten zu pflanzen.

Bepflanzung der parkartigen Fläche

Die im nordwestlichen Geltungsbereich geplante parkartige Fläche ist auf mindestens 10% der Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Bepflanzung des Schutzwalls an der Nordseite der parkartigen Fläche

Der planlich festgesetzte Schutzwall an der Nordseite der parkartigen Fläche ist gruppenartig (mindestens 30% der Fläche) mit Gehölzen heimischer und standortgerechter Arten der Gehölzauswahlliste zu bepflanzen.

Gehölzauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen werden folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten empfohlen (für die Heckenpflanzungen im Westen und Süden verbindlich):

Liste 1 Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	(1. Wuchsordnung)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	(1. Wuchsordnung)
Betula pendula	Sand-Birk	(2. Wuchsordnung)
Carpinus betulus	Hainbuche	(2. Wuchsordnung)
Malus sylvestris	Wild-Apfel	(2. Wuchsordnung)
Prunus avium	Vogel-Kirsch	(1. Wuchsordnung)
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	(2. Wuchsordnung)
Quercus robur	Stiel-Eiche	(1. Wuchsordnung)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	(2. Wuchsordnung)
Tilia cordata	Winter-Linde	(1. Wuchsordnung)
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	(1. Wuchsordnung)

Liste 2 Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schiehe
Rhamnus franguia	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

MindestpflanzQualitäten:

Str.2 XV.60-100

Hei.2 X V. 100-150, bei Einzelbaumpflanzungen H 3xv. m.B. 14-16

9 Gehölzrodungen

Im Sinne der Eingriffsvermeidung und um jegliche Verbotstatbestände sicher auszuschließen, sind Gehölzrückschnitte und Rodungen ausschließlich im Zeitraum vom 01.10.-28/ 29.02. eines Jahres zulässig.

**Der vorstehende Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
wird hiermit ausgefertigt.**

Steinberg am See,

Gemeinde Steinberg am See

Steinberg am See,

Harald Bemmerl

Erster Bürgermeister

Textliche Hinweise

1. Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß Art. 41 BayBO an Ort und Stelle zu versickern. Der Bauherr ist verpflichtet, Versickerungsanlagen nach der „Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, veröffentlicht im Bayer. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 3/2000, und nach den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW), veröffentlicht im AIIIMBI Nr. 3/2000, herzustellen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und mit dem WWA Weiden abzustimmen.

2. Bodendenkmäler

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal; Nr. D-3-6738-0128, Mesolithische Freilandstation.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. Denkmalschutzgesetz (DSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3. Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten im Plangebiet ungewöhnliche Verfärbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, Hausmüll, Keramikabfälle, Deponiegas) wahrgenommen werden, so sind umgehend das Landratsamt Schwandorf, (Amt für Umweltschutz) und das Amt für Wasserwirtschaft Weiden zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Auf Grund der Lage von Gebäuden in ehemals bergbaulich beanspruchten Bereichen, ist grundsätzlich mit Korrosionsproblemen auf Grund sauer oder basisch reagierender Materialien und Wässer zu rechnen. Auch das angeschnittene tertiäre Bodenmaterial kann bei Kontakt mit Luftsauerstoff ggf. mit versauerungstypischen Prozessen reagieren. Insofern ist im Plangebiet (auch im Sohlbereich der Seewasserfläche) miterhöhten (Schwer)Metallgehalten und PAK zu rechnen. Auch MKW-Verunreinigungen sind auf Grund ehemaliger bergbaulicher Anlagen möglich.

Bei Aufschüttungen und Auffüllungen mit Materialien sowie Abgrabungen bzw. Aushubarbeiten sind die bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten (z. B. §12 BBodSchV).

4. Lärmschutz

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Kottermair erstellt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass sämtliche relevanten Grenzwerte eingehalten werden. Die Untersuchungen zum Lärmschutz vom 28.08.2018 (vgl. Anlage) wird Bestandteil der Satzung.

5. Bodenschutz

Mutterboden ist möglichst auf dem Grundstück, getrennt von unbelebten Bodenschichten zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächennah einzubauen.

In der Baugrunduntersuchung des BGI Stephan vom 19.06.2018 wurde, durch die ehemalige bergbauliche Nutzung verursacht, saurer Boden und in der Folge saures Wasser nachgewiesen. Dieser Umstand ist bei der Gründung zu berücksichtigen

6. Vorbeugende Brandschutz

Zur Brandbekämpfung muss eine ausreichende Wassermenge gemäß DGVW-Arbeitsblatt W-405 zur Verfügung stehen.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr wird hingewiesen.