

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung  
der Stadt Nittenau**

**„Erweiterung Schöneke“**

Die Stadt Nittenau erlässt

- aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

den

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung  
„Erweiterung Schönek“**

als

**Satzung.**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Schönek“ besteht aus

- den textlichen Festsetzungen (Teil A)
- den Festsetzungen durch Planzeichen (Teil B)
- dem Umweltbericht (Teil C)
- dem Vorhabenpläne (Teil D)
- dem Erschießungsplan (Teil E)

Ihm wird eine Begründung (Teil F) beigelegt, welche als Anlage die Schalltechnische Untersuchung (Teil G) beinhaltet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 27.02.2024 dargestellt.

## Teil A Textliche Festsetzungen:

### Inhalt

1.	Art der baulichen Nutzung .....	4
2.	Maß der baulichen Nutzung .....	4
3.	Bauweise .....	4
4.	Überbaubare Grundstücksflächen .....	4
5.	Abstandsflächen.....	5
6.	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	5
7.	Freileitungen .....	5
8.	Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO	5
9.	Einfriedung .....	6
10.	Besondere grünordnerische Festsetzungen.....	6
11.	Artenschutz .....	7
12.	Ausgleichsflächen .....	7
13.	Entwässerung.....	8
14.	Schallschutz.....	8
	Inkrafttreten.....	10
	Hinweise zur Satzung .....	12

## **1. Art der baulichen Nutzung**

- (1) Das Plangebiet ist als allgemeines Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt (siehe Planteil).
- (2) Für die bauliche Nutzung zugelassen sind drei Hallen, wobei eine dieser Halle als Verbindungshalle für die anderen beiden dient. Stellplätze, Verkehrsflächen, Garagen, Carports und genehmigungsfreie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf der Fläche zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Die Grundflächenzahl wird mit 0,80, die Geschossflächenzahl wird mit 2,40 festgesetzt. Die ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen sind als Höchstgrenze festgesetzt.
- (2) Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassenen Überschreitungen sind zulässig.
- (3) Wandhöhe Hauptgebäude:  
Die Höhenlage der jeweiligen FOK EG (Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss) wird mit max. 356 m ü. NN festgelegt.  
Die maximale Wandhöhe bemisst sich ab FOK EG bis zum Schnittpunkt der Wand oberen /äußeren Schnittpunkt Wand mit Dachhaut.  
Die Wandhöhe wird auf maximal 15 m festgesetzt.

## **3. Bauweise**

- (1) Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt.
- (2) Die Abweichung besteht aus der Zulässigkeit von Gebäudelängen über 50 m.

## **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

- (1) Die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.
- (2) Garagen, Carports und genehmigungsfreie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb des Baufensters errichtet werden. Stellplätze sind ebenfalls außerhalb des Baufensters zulässig.
- (3) Östlich und westlich entlang der Fertigungs- und Lagerhalle 1 und 2 ist jeweils ein 5 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung frei zu halten. Dies schließt auch Garagen, Carports, Stellplätzen und genehmigungsfreie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ein.

## **5. Abstandsflächen**

- (1) Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung BayBO.
- (2) Abweichend von der Bayerischen Bauordnung BayBO werden die Fertigungs- und Lagerhallen 1 und 2 an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze als Grenzbebauung bzw. grenznahe Bebauung festgesetzt. Die notwendigen Abstände werden durch eine Abstandsflächenübernahme auf den jeweilig angrenzenden Nachbargrundstücken mit 5 m eingehalten. Die Übernahmeflächen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten, einschließlich Garagen, Carports, Stellplätzen und genehmigungsfreie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

## **6. Aufschüttungen und Abgrabungen**

- (1) Geländeänderungen sind max. bis ROK EG zulässig. Dabei darf an den Grundstücksgrenzen das vorhandene ursprüngliche Gelände nicht verändert werden.
- (2) Stützmauern sind zur Überbrückung von Geländesprüngen bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m ab ursprünglichem Gelände zulässig.
- (3) Böschungen sind in einer Neigung von 1:1,5 herzustellen.

## **7. Freileitungen**

- (1) Freileitungen sind unzulässig.

## **8. Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO**

### **(1) Fassaden:**

Zulässig sind Putz-, Holz und Metallfassaden in gedeckten Farben.

### **(2) Dachgestaltung**

Die Firstrichtung der Gebäude, Garagen und Nebenanlagen ist frei wählbar.

### **(3) Werbeanlagen und Beleuchtung**

1. Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtung(sanlage) in weniger als 5 Minuten ändert.
2. Außenbeleuchtungsanlagen (Beleuchtung außerhalb von Gebäuden) sind nach dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben.

3. Beleuchtungen und Bewegungsmelder werden an den Außenfassaden zugelassen. Die direkte Einsicht auf die Lichtquellen von benachbarten Wohnungen, Büros und sonstigen Arbeitsräumen, ist durch geeignete Lichtpunkthöhen, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.
4. Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht geblendet werden.
5. Zur Umsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung wird auf Punkt 11 (3) verwiesen.

#### (4) Sichtschutzelemente

Die Zäune dürfen blickdicht, als Sichtschutz, ausgeführt werden, jedoch in einer maximalen Länge von insgesamt 20 m und einer Höhe von 2,0 m. Die Unterkante des Elements muss mind. 15 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

#### (5) Gestaltung der unbebauten Flächen

1. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen und gärtnerisch zu begrünen oder zu bepflanzen, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
2. Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit möglich zu erhalten.

#### (6) Nutzung solarer Strahlungsenergie

Freistehende, gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

### **9. Einfriedung**

- (1) Türen und Tore von Einfriedungen dürfen nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche hin aufschlagen.
- (2) Als Einfriedung der Grundstücke sind nur Zäune, ohne oberirdischen Sockel bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem geplanten Gelände, oder Hecken zulässig. Die Unterkante des Zaunes muss mind. 15 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

### **10. Besondere grünordnerische Festsetzungen**

- (1) Pflanzung von 8 heimischen Laubbäumen z. B. Quercus robur in der Qualität

### H 3xv STU 20-25

- (2) Anlage einer extensiven blütenreiche Wiese auf magerem Standort mit autochthonem Saatgut; Mahd 2 x im Jahr mit Messerbalkenmähwerk und entfernen des Mähgutes, kein Mulchen; Mahd frühestens ab dem 15. Juni Bei autochthonem Saatgut handelt es sich um Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 19. Bei Nichtverfügbarkeit von gebietseigenem Saatgut mit umfassender Artenzahl (keine Rumpfmischungen), ist die Fläche über Mahdgutübertragung von naturschutzfachlich hochwertigen Flächen entsprechend § 40 BNatSchG anzusäen. Dies ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sollte eine Rumpfmischung gebietsheimischen Saatguts verwendet werden, sind die Flächen in der darauffolgenden Vegetationsperiode, je nach Verfügbarkeit, durch Ansaat regionalen Saatguts mit umfassender Artenzusammensetzung aus dem UG 19 oder ebenso über Mahdgutübertragung von naturschutzfachlich hochwertigem Saatgut anzureichern.
- (3) Fassadenbegrünung an der Ostfassade der Fertigungs- und Lagerhalle 2
- (4) Sammlung des Oberflächenwassers und Versickerung auf dem Gelände

## 11. Artenschutz

- (1) Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Zusammenhang mit dem Ausgleichsflächenkonzept dargestellt.
- (2) Flächen im Westen und Süden der Gebäude 1 und 3 dauerhaft offen halten als offene Sandflächen; einbringen von Wurzelstöcken und Totholzelementen zur Förderung von Zauneidechsenhabitate; unterbinden von dauerhaftem Gehölzaufwuchs durch Pflegemaßnahmen
- (3) Insektenfreundliche Beleuchtung z.B. vollständig geschlossene LED oder Natriumhochdrucklampen mit nach unten gerichteten Lichtkegeln. Zu verwenden ist insektenfreundliches Licht mit warmweißer Lichtfarbe (mit einer Farbtemperatur von maximal 2400 Kelvin).

## 12. Ausgleichsflächen

- (1) Für den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf werden sowohl innerhalb des Bebauungsplans als auch planexterne Ausgleichsflächen festgesetzt.

- (2) Für beide Flächen wurde ein naturschutzfachliches Ausgleichskonzept erstellt (landimpuls GmbH). Die Ausgleichsflächen sind gemäß Ausgleichskonzept herzustellen und zu pflegen. Das Ausgleichskonzept ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt und zwingend umzusetzen. Das Ausgleichskonzept wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde (Frau Vieracker) abgestimmt und ist Bestandteil des Bebauungsplans. Für die Maßnahmen auf Privatflächen ist eine dingliche Sicherung über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit sicherzustellen.

### 13. Entwässerung

- (1) Das anfallende Abwasser ist in den Mischwasserkanal einzuleiten.
- (2) In den Mischwasserkanal darf nur das häusliche Schmutzwasser eingeleitet werden.
- (3) Das Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen und der Dachflächen ist breitflächig auf dem Gelände zu versickern. Dabei sind die konkreten Bodenverhältnisse vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich zu prüfen und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten.
- (4) Die Eignung des Untergrundes für eine Versickerung muss sichergestellt sein und der Abstand zum mittleren Grundwasserstand mindestens einen Meter betragen.

### 14. Schallschutz

- (1) Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h – 22.00 h) noch nachts (22.00 h – 6.00 h) überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingente Industriegebiet „Erweiterung Schöneke“

<i>Name</i>	<i>Größe Kontingentfläche</i>	<i><math>L_{EK,tags}</math></i>	<i><math>L_{EK,nachts}</math></i>
<i>TF 1</i>	<i>ca. 3.917,6 m<sup>2</sup></i>	<i>72 dB(A)</i>	<i>57 dB(A)</i>
<i>TF 2</i>	<i>ca. 1.391,4 m<sup>2</sup></i>	<i>73 dB(A)</i>	<i>58 dB(A)</i>
<i>TF 3</i>	<i>ca. 3.282,5 m<sup>2</sup></i>	<i>73 dB(A)</i>	<i>58 dB(A)</i>
<i>TF 4 (pStr)</i>	<i>ca. 3.587,9 m<sup>2</sup></i>	<i>72 dB(A)</i>	<i>57 dB(A)</i>
<i>TF 5</i>	<i>ca. 374,5 m<sup>2</sup></i>	<i>69 dB(A)</i>	<i>54 dB(A)</i>
<i>TF 6</i>	<i>ca. 294,4 m<sup>2</sup></i>	<i>71 dB(A)</i>	<i>56 dB(A)</i>
<i>TF 7</i>	<i>ca. 987,6 m<sup>2</sup></i>	<i>68 dB(A)</i>	<i>53 dB(A)</i>



- (2) Für die kontingentierten Flächen erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  für den im Plan dargestellten Richtungssektor um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 2: Sektoren mit Zusatzkontingenten Tag – Nacht ( $L_{EK,zus}$ )

<i>Sektor mit Winkel</i> <i>Bezugspunkt im UTM-32-System</i> <i>X: 739909,95 Y: 5456902,52</i> <i>(im Uhrzeigersinn, Norden = 0°)</i>			<i>Zusatzkontingent [in dB(A)]</i>	
			<i>Tag (6-22 Uhr)</i>	<i>Nacht (22-6 Uhr)</i>
<i>A</i>	<i>189,4</i>	<i>194,9</i>	<i>2</i>	<i>2</i>
<i>B</i>	<i>194,9</i>	<i>228,6</i>	<i>6</i>	<i>7</i>

Hinweis: Die Darstellung der Richtungssektoren ist der schalltechnischen Untersuchung Anlage 2.1 sowie der Planzeichnung zu entnehmen.

- (3) Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$   $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,j}$  zu ersetzen ist.
- (4) Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5, Absatz 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
- (5) Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmimmissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.
- (6) Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus dem Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
- (7) Nutzung nach § 9 Abs. 3 BauNVO sind – auch ausnahmsweise – unzulässig.
- (8) Die Kommune macht bei dieser Festsetzung von der Möglichkeit des § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch und verzichtet deshalb auf die Festsetzung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes ohne Emissionskontingente.
- (9) Ein nicht kontingentiertes bzw. einschränkendes Ergänzungsgebiet gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist das im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hirschenbleschen Zusammenlegung“ vom 28.10.1987 ausgewiesene Industriegebiet.

## **Inkrafttreten**

Verfahrensvermerke:

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

### **2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 29.09.2023 bis 31.10.2023 stattgefunden.

### **3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 29.09.2023 bis 31.10.2023 stattgefunden.

### **4. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

### **5. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

## 6. Satzungsbeschluss

Die Stadt Nittenau hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Nittenau, den .....

---

Benjamin Boml  
Erster Bürgermeister

## 7. Ausgefertigt

Nittenau, den .....

---

Benjamin Boml  
Erster Bürgermeister

## 8. Bekanntmachung des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nittenau, den .....

---

Benjamin Boml  
Erster Bürgermeister

## Hinweise zur Satzung

### 1. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwandorf, bekannt zu machen. Für die Bodendenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG hingewiesen.

### 2. Bodenschutz

Bezüglich der Überlegungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz wird auf folgende Publikation des Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

<https://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm>

Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Wohngebietes zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten und sind in maximal 2,0 m hohen Mieten anzulegen.

Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

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).

Bei Auffüllungen ist nur zulässiges Material zu verwenden.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Baugebiet oder auf den Ausgleichsflächen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

### 3. Grund- und Hangwasser

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- / umgeleitet werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzusehen.

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen:

Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen. Zum Schutz vor Wassereinbrüchen und Starkregenereignissen wird außerdem empfohlen, die Kellergeschosse dicht und auftriebssicher auszuführen.

### 4. Niederschlagswasser

Beim Einsatz von Zisternen für die Brauchwassernutzung bzw. zur Grünflächenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Bei einer etwaigen Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswasser wird darauf hingewiesen, dass diese breitflächig und über die bewachsene Oberbodenzone zu erfolgen hat.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRE-NOG) und auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) wird hingewiesen.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für **nicht** erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Schwandorf zu stellen.

#### 5. Elektroversorgung und Telekommunikation

Im Bereich der Kabelgrabarbeiten ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau) zu beachten. Die elektrischen Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen über Erdkabel.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

#### 6. Energieeinsparung, Sonnenenergie, Photovoltaik

Gemäß Art. 44a BayBO sind auf allen Nichtwohngebäuden, die ausschließlich zur gewerblichen oder industriellen Nutzung dienen, verpflichtend Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorzusehen.

Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann.

7. Luftwärmepumpen

Es dürfen nur lärmarme Geräte nach dem Stand der Technik aufgestellt und betrieben werden ( $LW < 53 \text{ dB(A)}$ ); der Aufstellort ist dabei so zu wählen, dass sich im Einwirkungsbereich der Anlagen keine Immissionsorte befinden (nach Regelung unter Nr. 2.2 der TA Lärm) oder zumindest die Zusatzbelastung als irrelevant gilt; entsprechende Nachweise sind auf Verlangen der Stadt Nittenau oder dem LRA Schwandorf vorzulegen (z.B. mittels einer Abstandsberechnung Bundesverband Wärmepumpen BWP).

8. Altlasten und Verdachtsflächen

Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Bauplanungsgebiet nicht bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten ist unverzüglich das Landratsamt Schwandorf sowie das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahmen sind zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

9. Hinweise zur Grünordnung

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 2,50 m zu unterirdische 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“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

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.

10. artenfreundliche Beleuchtung:

Verkehrsflächen

Für die privaten Straßen sollte neben der festgesetzten Wahl der Leuchtmittel und der festgesetzten Ausrichtung eine möglichst energieeffiziente und insektenfreundliche Beleuchtung gewählt werden, wie z.B. geschlossene Lampen-Gehäuse, reduzierte Leuchtdauer, geringe Leuchtpunkthöhe.

Weitere Ausführungen zur artenfreundlichen Beleuchtung sind dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen (BayStMUV 2020).“ zu entnehmen.

Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung kann für Tiere zur tödlichen Gefahr werden. Nachtaktive Vögel und Insekten werden durch das Licht angelockt. Sie verlieren die Orientierung und sterben durch Erschöpfung oder sie verbrennen an den Lichtquellen. Dies können Sie verhindern, indem Sie auf Beleuchtung verzichten, wo immer das möglich ist. Verwenden Sie Bewegungsmelder oder eine Zeitschaltuhr, um eine unnötige Beleuchtung zu vermeiden. Passen Sie die Uhr an die Tages- und Jahreszeit an.

Achten Sie darauf, dass das Licht nicht nach oben strahlt. Eine Beleuchtung nach unten, die auf eine kleine Fläche begrenzt ist, ist ideal. Stellen Sie unvermeidbare Beleuchtung um auf LED-Lampen in der Farbe „warm-weiß“. LED-Lampen sparen Energie und damit Kosten. Beleuchten Sie niemals die Nistplätze von Vögeln oder die Quartiere und Ausflugsöffnungen von Fledermäusen“

(Seite 10f. BayStMBV-Handreichung „Artenschutz leicht gemacht“).

11. weitere freiwillige Artenschutzmaßnahmen durch den Bauherrn

- Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von hellen Vorhängen, Ver-



wendung von Außenjalousien, Anbringen von gemusterte Folien oder farbigen Dekorationen, Anbringen von Streifenvorhängen (Lamellen) in Wintergärten, Bemalen der Scheiben mit einem „unsichtbaren“ Markierungsstift und speziellen Aufklebern zum Schutz gegen Vogelschlag für kleine Fensterflächen.

Für das menschliche Auge nahezu unsichtbar, werden mit dem „unsichtbaren“ Markierungsstift aufgebrachte Streifenmuster bzw. die Spezialaufkleber aufgrund des unterschiedlichen Sehverhaltens im UV-Bereich von Vögeln wahrgenommen. (z.B. *birdpen*® der Dr. Kolbe GmbH.)

So können (je nach Lichtverhältnissen, Wetterbedingungen und örtlichen Gegebenheiten) ca. 70% der Unfälle vermieden werden.

Nähere Informationen bietet die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von Sept. 2019 oder das Merkblatt „Vogelkollisionen an Glas vermeiden“ der schweizerischen Vogelwarte.

- Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen

Zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten sollen die Bauherren an den Gebäuden einzelne handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen einbauen oder anbringen (Anzahl in Abstimmung mit UNB). Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

- Gehölzartenlisten / Verwendung einheimischer Gehölze für die Bepflanzung

Zur Förderung der heimischen Tierwelt sollen in den Gärten und öffentlichen Grünflächen auch für nicht festgesetzte Pflanzungen heimische und standort- und naturraumtypische Gehölzarten verwendet werden.

## 12. Einschränkungen durch Quarzabbaugebiet

Auf den südlich angrenzenden Flurstücken Nr. 1036/5, 1036/4, 1036/3 sowie 1036/2 der Gemarkung Bleich, Gemeinde Nittenau, welche im Vorbehaltsgebiet q 19 Quarzsand“ liegen, muss weiterhin ein uneingeschränkter Rohstoffabbau möglich sein. Etwaige von dem Quarzsandabbau ausgehende Lärm- und Staubbelastungen sind hinzunehmen.

13. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Nittenau, Gerichtsstraße 13, 93149 Nittenau an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.