



## **Textliche Hinweise**

zum Bebauungsplan GI, GE „Gewerbepark Kollbachtal“  
Markt Arnstorf

### **1 BAUGELÄNDE**

Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (Sickermulde) einzubauen.

### **2 AUFFORSTUNGEN**

Für die Aufforstung auf der Ausgleichsfläche Nr. 4 ist eine Erstaufforstungsgenehmigung nach Art. 16 BayWaldG erforderlich. Der Antrag ist beim AELF Pfarrkirchen einzureichen.

### **3 BAUMFALLGRENZE**

Die zukünftige Bebauung in den Planungspartellen, in denen sich Personen dauerhaft aufhalten, muss einen ausreichenden Abstand von ca. 30 m zum Wald aufweisen, um eine Gefährdung für die sich darin aufhaltenden Personen auszuschließen.

Sofern Gebäude oder sonstige bauliche Maßnahmen durch Baumwurf oder herabfallende Kronenteile in einem geringeren Abstand von 30m zum Wald errichtet werden sollen, ist eine Regelung zur Verkehrssicherung mit den Waldbesitzern zu vereinbaren sowie eine Haftungsausschlussklärung der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

### **4 FREILEITUNGEN**

Im gesamten Geltungsbereich sind Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie Telefonleitungen unterirdisch zu führen.

### **5 HINWEISE DER DEUTSCHEN TELEKOM TECHNIK GMBH**

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Anpassung dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden



## Textliche Hinweise

zum Bebauungsplan GI, GE „Gewerbepark Kollbachtal“  
Markt Arnstorf

oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

- 5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche 2 befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es ist darauf zu achten, dass bei der Planung und Bauausführung Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
- 5.2 Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird daher beantragt, folgendes sicherzustellen:
  - Dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straße und Wege möglich ist.
  - Dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
  - Es ist dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und diesen, unter Berücksichtigung der Belange, mit der Deutschen Telekom Technik GmbH abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für Baumaßnahmen wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
  - In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## 6 HINWEISE DER BAYERNWERK NETZ GMBH

- 6.1 Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5m rechts und links zur Trassenachse.
- 6.2 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind



## Textliche Hinweise

zum Bebauungsplan GI, GE „Gewerbepark Kollbachtal“  
Markt Arnstorf

- im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 6.3 Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.
- 6.4 Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Für die entsprechende Fläche ist für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte möglichst zentral im Baugebiet eingeplant werden.
- 6.5 Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.
- 6.6 Damit die Kabelverlegearbeiten mit dem Beginn der Baumaßnahme koordiniert werden können, ist der Bayernwerk Netz GmbH sechs Monate vorher zu verständigen.
- 6.7 Hinweis: In den Bestandsplänen sind Kundenkabel für Eigenerzeugungsanlagen nur enthalten, sofern der Anlageneigentümer einen Betriebsservicevertrag für sein Kabel mit der Bayernwerk Netz GmbH abgeschlossen hat. Sollte kein Vertragsverhältnis zwischen Anlageneigentümer und der Bayernwerk Netz GmbH vorliegen, so ist diese von der Dokumentation und Auskunftspflicht des Kundenkabels freigestellt.

## 7 WASSERWIRTSCHAFT

- 7.1 Wasserundurchlässige Verkehrsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und möglichst mit fahrbahnbegleitenden Grünstreifen zu versehen.
- 7.2 Standflächen und untergeordnete Lagerflächen, auf welchen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird sowie untergeordnete Verkehrsflächen wie z.B.: Rad- und Fußwege u. Kfz-Stellplätze sind in Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Mineralbetondecke versickerungsfähig zu gestalten.
- 7.3 Standflächen und Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind der Lagerverordnung entsprechend zu gestalten und zu entwässern (keine Versickerung!).
- 7.4 Aufgrund der Beschaffenheit des Baugrunds ist eine Versickerung voraussichtlich nicht möglich. Das Konzept sieht eine Ableitung des Regenwassers in zwei Regenrückhaltebecken



## Textliche Hinweise

zum Bebauungsplan GI, GE „Gewerbepark Kollbachtal“  
Markt Arnstorf

vor, die jeweils im Norden und Süden des Gebiets angelegt werden. Im Zuge der Erschließungsplanung ist eine wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung in Oberflächengewässer für das gesamte Gebiet zu beantragen.

- 7.5 Sofern für die Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, sind die Vorgaben der DWA Regelwerke M 153 und A 138 zu berücksichtigen. Bei Einleitungen in ein Oberflächengewässer sind die DWA Regelwerke M 153 und A 117 maßgebend.
- 7.6 Über die Vornutzung der Planungsfläche bzw. über Altlastenstandorte liegen keine Erkenntnisse vor. Dem Parzellenwerber wird eine entsprechende Abklärung empfohlen.
- 7.7 Die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz sind zu beachten.
- 7.8 Die Löschwasserversorgung wird durch den Markt Arnstorf zur Verfügung gestellt.

## 8 DENKMALSCHUTZ

Sollten bei den Bauarbeiten Bau- bzw. Bodendenkmäler angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. In diesem Fall ist dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege nach Art. 8 Abs. 2 DSchG eine Woche Zeit für die sachgerechte Dokumentation und Bergung zu gewähren.

## 9 GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

### Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für die elektrische Anlage und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.



## Textliche Hinweise

zum Bebauungsplan GI, GE „Gewerbepark Kollbachtal“  
Markt Arnstorf

### 10 AUSGLEICH DER ZU ERWARTENDEN EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

- 10.1 Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt teils intern des Geltungsbereichs und teils extern auf Grundstücken außerhalb des Baugebietes. Eine genauere Beschreibung erfolgt über ein mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmtes, beiliegendes Ausgleichskonzept.
- 10.2 Es wird empfohlen, die Ausgleichsmaßnahmen durch Fachkräfte des Landschaftspflegeverbandes umsetzen und entsprechend pflegen zu lassen.
- 10.3 Es sind die allgemein gültigen Gesetze zum Artenschutz einzuhalten (z.B. Fällungen innerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.03. bis 30.09. sind unzulässig).
- 10.4 Dem zuständigen Jäger und Vorstand der Jagdgenossenschaft, Herrn Stömmer Reinhold, ist die Ausgleichsflächengestaltungsplanung weiterzuleiten, um vor Umsetzung, eine Beeinträchtigung von Revier- / Jagdgrenzen zu vermeiden und einer Durchschneidung der zusammenhängenden Reviere, aus jagdrechtlicher Sicht, möglichst entgegen zu wirken.
- 10.5 Um einen raschen Erfolg der Kompensationsmaßnahmen zu ermöglichen und damit den sehr hohen Ausgleichsfaktor von 1,5 zu rechtfertigen, ist der angestrebte jeweilige Zielzustand in spätestens 10 Jahren nach Beginn der Maßnahme, zu erreichen. Hierfür ist bei der Anlage der Flächen ein Oberbodenabtrag von mindestens 10 cm notwendig und auch die umfangreiche Pflanzung der landkreisbedeutsamen Art „Trollblume“ ist vorzusehen, nämlich in den ersten 5 Jahren je 100 Stück auf den dafür vorgesehenen Bereichen. Auch auf den Wiesenknopf-Flächen ist ein Drittel der vorgesehenen Fläche anzusäen oder zu bepflanzen, da die Herstellung des Zielzustandes über die Bewirtschaftung zu lange dauert und der Erfolg fraglich ist.

### 11 IMMISSIONSSCHUTZ

In zukünftigen Genehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch die bestehenden und geplanten Anlagen mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten  $L_{EK}$  respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten  $L_K$  übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.



## Textliche Hinweise

zum Bebauungsplan GI, GE „Gewerbepark Kollbachtal“  
Markt Arnstorf

Aufgrund der Nähe zum Wald ist bei der Ansiedlung von Gewerben darauf zu achten, dass die gesetzlich geforderten Stickstoff- und Staub-Emissionswerte für den angrenzenden Wald eingehalten werden.

Auf potentielle Lärmbeeinträchtigungen (Spitzenpegel) durch die Betriebe innerhalb des Gewerbeparks auf die umliegende Landschaft bzw. das bestehende Anwesen im Westen wird hingewiesen.

Um die Einhaltung der Lärmkontingente sicherzustellen, ist von jedem Grundstückseigentümer ein entsprechendes Lärmschutzgutachten mit dem Bauantrag einzureichen.

## 12 EMISSIONSSCHUTZ

Es ist unvermeidbar, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Emissionen von Lärm, Staub, Gerüche sowie Insektenflug ausgehen. Diese Emissionen können auch zu unüblichen Zeiten, wie nachts oder an Sonn- und Feiertagen, auftreten. Daher müssen Bauwerber schriftlich darauf aufmerksam gemacht werden, dass diese Immissionen auf dem gesamten Planungsgebiet unentgeltlich und entschädigungslos zu dulden sind.

Aufgrund der Nähe zum Wald ist bei der Ansiedlung von Gewerben darauf zu achten, dass die gesetzlich geforderten Stickstoff- und Staub-Emissionswerte für den angrenzenden Wald eingehalten werden.

## 13 BRANDSCHUTZ

### 1. Löschwasserversorgung und Löschwassermenge

Die öffentliche Löschwasserversorgung und Löschwassermenge ist mit einem Zeitansatz und einer Verfügbarkeit von mindestens 2 Stunden, entsprechend der Tabelle 1 zu Nr. 5 – Grundsatz, aus der aktuell gültigen Fassung der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 „Breitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. – DVGW, für die im Bebauungsplan angedachte Art der baulichen Nutzung, zu errichten und sicherzustellen.

Die öffentliche Wasserleitung ist dabei so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten ein Förderstrom entsprechend der in Tabelle 1 angegebenen Menge an Löschwasser, bei einer Förderhöhe von 3-4 bar, erreicht werden kann (Tabelle 1 d. Technischen Regel, Arbeitsblatt W 405, des DVGW, Februar 2018). Die Wasserleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen.

Die Einplanung und Einberechnung von kontaminiertem Wasser, wie z.B. aus Kläranlagen, Sammelgruben für Abwasser oder dergleichen, ist für die Löschwasserversorgung nicht zulässig.

Die zuständigen Gemeinden haben bereits bei der Erschließung nach § 123 Abs. 1 BauGB darauf zu achten, dass Löschwasser in einem Umfang und in einer Weise zur



## Textliche Hinweise

zum Bebauungsplan GI, GE „Gewerbepark Kollbachtal“  
Markt Arnstorf

Verfügung steht, wie dies die Feuerwehren zur Brandbekämpfung benötigen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine bauplanrechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung und ist bereits vor Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu überprüfen, ob diese Voraussetzung erfüllt ist.

Als Löschwasserentnahmestellen können vorrangig

- Unterflurhydranten gem. DIN EN 14339 oder
  - Überflurhydranten gem. DIN EN 14384,
- aber auch ein
- Löschwasserteich gem. DIN 14210,
  - Unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230, oder
  - Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220
- angesehen werden.

Auf Grund der in den genormten Löschgruppenfahrzeugen, gemäß der Soll-Ausstattung mitgeführten Anzahl von Druckschläuche B 75-20 (z.B. für ein Tragkraftspritzenfahrzeug: 8 Stück Druckschläuche B 75-20-KL 1-K mit 20m, Schlaureserven und Strahlrohrstrecke inklusive), sind die Löschwasserentnahmestellen aus Sicht der Brandschutzdienststelle, mit einem Abstand von 80m bis maximal 120m, zu errichten.

Die Löschwasserentnahmestellen sind außerhalb möglicher Trümmerschatten am Fahrbahnrand einzubauen, und gem. DIN 4066 zu kennzeichnen.

Wichtig: Kann durch die öffentliche Wasserleitung die geforderte Leistung zur Löschwasserversorgung nicht erreicht oder dauerhaft hergestellt werden, und steht auch im Umkreis von 300 m Löschbereich keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung, so kann dies durch nachfolgende Einrichtungen mit einem der Tabelle 1 entsprechenden oder ergänzenden Löschwasservolumen (Wasserinhalt) inkl. der erforderlichen Flächen für die Feuerwehr (sh. Ziff. II), errichtet bzw. ertüchtigt und vorgehalten werden:

- Löschwasserteich gem. DIN 14210;
- Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220
- Unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230

## 2. Zugänge, Zufahrten sowie Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr

Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Art. 5 und Art. 31 der Bayerischen Bauordnung, in Verbindung mit den aktuellen Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, herausgegeben durch das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, sowie der DIN 14090 zu errichten.

Die Flächen für die Feuerwehr sind jederzeit, frei und befahrbar zu halten.

Verschlüsse von etwaigen Sperrvorrichtungen wie Schranken, Pfosten, Ketten oder Tore müssen durch die Feuerwehr ohne Schwierigkeiten geöffnet und bedient werden können. Hierzu gehören bspw. genormte Überflurhydranten (DIN 3223), Verschlüsse nach



## **Textliche Hinweise**

zum Bebauungsplan GI, GE „Gewerbepark Kollbachtal“  
Markt Arnstorf

DIN 14925 oder Vorhängeschlösser, die mit dem Bolzenschneider aufgeschnitten werden können (Bügeldicke bis max. 5 mm). Auch muss der jeweilige Öffnungsmechanismus ohne weiteres für die Feuerwehrdienstleistungen erkennbar sein.

## **14 UNTERLAGEN ZUM BAUANTRAG**

Folgende Unterlagen sind von jedem Grundstücksbesitzer bei Vorlage des Bauantrages mit einzureichen:

- Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, M 1:2.000,
- Lärmschutzgutachten.