



Textliche Hinweise

zum Bebauungsplan GI „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 FREILEITUNGEN

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

4 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 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.

4.1 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.

4.2 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 Deut-



Textliche Hinweise

zum Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“
Markt Arnstorf

schen 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.

5 HINWEISE DER BAYERNWERK NETZ GMBH

- 5.1 Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5m rechts und links zur Trassenachse.
- 5.2 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 im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 5.3 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.
- 5.4 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.
- 5.5 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.
- 5.6 Damit die Kabelverlegearbeiten mit dem Beginn der Baumaßnahme koordiniert werden können, ist der Bayernwerk Netz GmbH sechs Monate vorher zu verständigen.
- 5.7 Hinweis: In den Bestandsplänen sind Kundenkabel für Eigenerzeugungsanlagen nur enthalten, sofern der Anlageneigentümer einen Betriebsservicevertrag für sein Kabel mit der Bay-



Textliche Hinweise

zum Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“
Markt Arnstorf

ernwerk 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.

6 WASSERWIRTSCHAFT

- 6.1 Wasserundurchlässige Verkehrsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und möglichst mit fahrbahnbegleitenden Grünstreifen zu versehen.
- 6.2 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.
- 6.3 Standflächen und Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind der Lagerverordnung entsprechend zu gestalten und zu entwässern (keine Versickerung!).
- 6.4 Aufgrund der Beschaffenheit des Baugrunds ist eine Versickerung voraussichtlich nicht möglich. Das Konzept sieht eine Ableitung des Regenwassers in zwei Regenrückhaltebecken 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.
- 6.5 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.
- 6.6 Über die Vornutzung der Planungsfläche bzw. über Altlastenstandorte liegen keine Erkenntnisse vor. Dem Parzellenwerber wird eine entsprechende Abklärung empfohlen.
- 6.7 Die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz sind zu beachten.
- 6.8 Die Löschwasserversorgung wird durch den Markt Arnstorf zur Verfügung gestellt.

7 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.

8 GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln



Textliche Hinweise

zum Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“
Markt Arnstorf

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.

9 AUSGLEICH DER ZU ERWARTENDEN EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

- 9.1 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.
- 9.2 Es wird empfohlen, die Ausgleichsmaßnahmen durch Fachkräfte des Landschaftspflegeverbandes umsetzen und entsprechend pflegen zu lassen.
- 9.3 Es sind die allgemein gültigen Gesetze zum Artenschutz einzuhalten (z.B. Fällungen innerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.03. bis 30.09. sind unzulässig).

10 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_{IK} 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 „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.

11 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.

12 UNTERLAGEN ZUM BAUANTRAG

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

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