

A) Planzeichnung
Gewerbegebiet "Beim roten Kreuz"

Planungsrechtliche Voraussetzungen:
Der Markt Winklarn erlässt gem. § 2 Abs. 1, § 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.



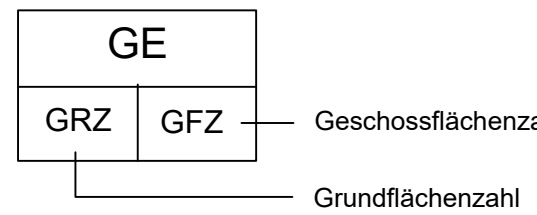
A Planzeichen als Festsetzung (gem. BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Nutzungsschablone:



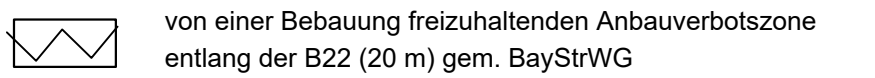
2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



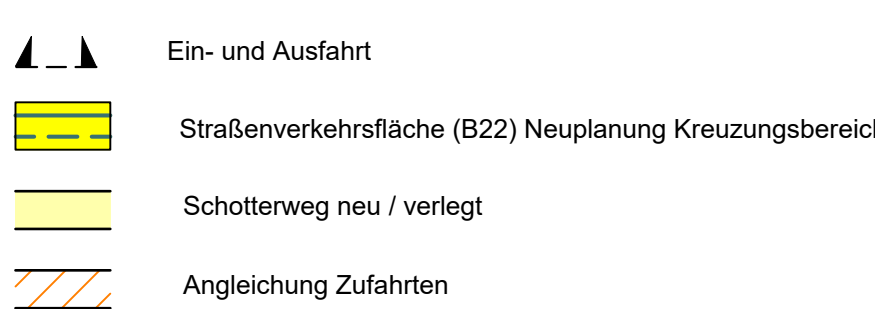
3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



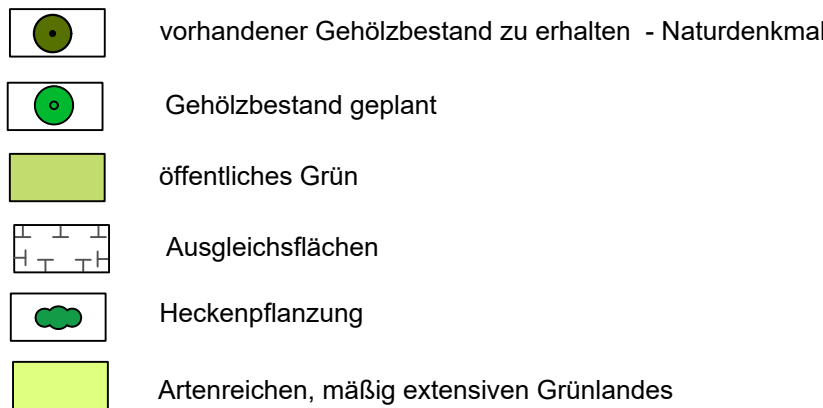
4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



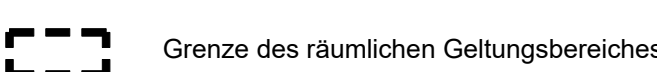
5. Flächen mit Bindungen für Pflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

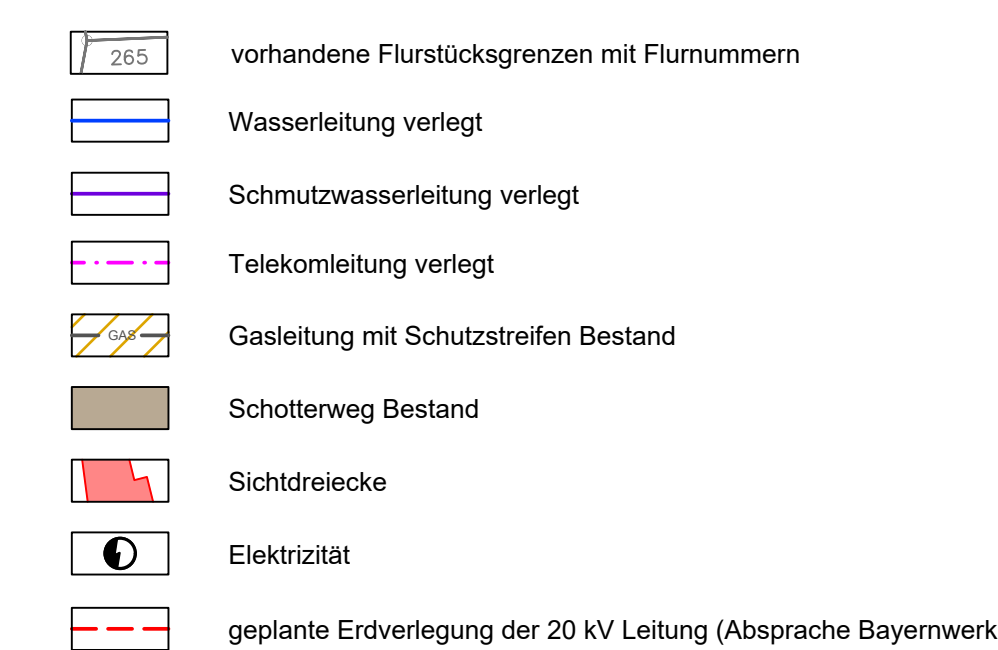


6. Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



B Planzeichen als Hinweis



C Textliche Festsetzungen und Hinweise

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 17.635 m² und liegt auf den Flurnummern 260 TF, 263/3, 264, 265, 265/2 TF, 266, 267 TF, 268 TF, 271 TF, 272 TF, 273 TF, 412/2 TF, 450 TF, 452 TF und 701 TF, in der Gemarkung (Gmk.) Winklarn, Markt Winklarn. Ein externer Geltungsbereich wird für die Kompensationsfläche auf Flur-Nr. 423/14 (Gmk. Winklarn) festgesetzt. Sowie den artenschutzrechtlichen Ausgleich für das betroffene Feldlerchenpaar (0,5 ha) auf Flurstück 792/2, Gemarkung Winklarn.

1. Festsetzungen (gem. BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend § 8 BauNVO wird der Geltungsbereich als Gewerbegebiet festgesetzt.

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäftsbüro-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

1.2 Maß der baulichen Nutzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Baugebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird begrenzt (gem. § 16 Abs. 6 i.V.m. § 18 BauNVO).

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet beträgt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ): 2,4

max. Höhe baulicher Anlagen (über vorhandenem Gelände):

10 m (gem. von OK Gelände bis Außenkante Dachhaut)

Die fertig Fußbodenoberkante der Erdgeschoss (FÖK) wird mit maximal 0,50 m über der zugehörigen Verkehrsebene an der Fahrbahnkante der Straße festgelegt.

Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der Fahrbahnkante in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks in der Mitte der Fahrbahn.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gem. § 23 Abs. 1 BauNVO werden die mit baulichen Anlagen überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

1.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze

In dem Baugebiet sind oberirdische Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Sonstige Nebenanlagen

Weitere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig, soweit sie der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen. Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen der BayBO.

1.5 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Schutzstreifen - Anbauverbotszone

Entlang der B 22 ist ein 20 m breiter Streifen als Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG von einer Bebauung freizuhalten.

Stellplätze dürfen ebenerdig innerhalb der Anbauverbotszone an der B 22 (außerhalb der Baugrenze) errichtet werden, soweit sie einen Mindestabstand zur Fahrbahnkante von 15 m einhalten. Sie dürfen nicht überdeckt werden.

Sichtdreiecke

Die Sichtfelder (zeichnerisch eingezeichnete Sichtdreiecke) sind zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe über dem Fahrbahnbelag von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Vorkehrungsanlagen Bewuchs und Lagerung von Gegenständen freizuhalten. Auch Fahrzeuge und Geräte dürfen in den Sichtfeldern nicht abgestellt werden.

1.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser

Das anfallende Abwasser (Schmutzwasser) wird über das bestehende Kanalsystem in der Roigergasse entsorgt.

Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern oder für die Wiederverwendung zu sammeln. Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Sammel- und Versickerungsanlagen sind entsprechende Berechnungen mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen. Überwasser darf nicht Richtung Roigergasse laufen. Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der B 22 darf kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden.

Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen der Bundesstraße dürfen Schmutzwasser und Regenwasser nicht zugeleitet werden. Die Wirtsamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation der durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen vorbereiteten Eingriffe werden externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen erforderlich.

Die Flurstücke für Ausgleichsflächen sind auf den Flurstücken 423, Gemarkung Winklarn angeordnet. Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beendigung der Hochbauarbeiten umzusetzen.

Externe Ausgleichsflächen

Anlage eines artenreichen, mäßig extensiven Grünlandes mit einer dreireihigen Heckenpflanzung. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Beginn der Baugrubenarbeiten durchzuführen. Folgende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind festzusetzen:

A1: Artenreichen, mäßig extensiven Grünlandes - G212 Herstellung: Die Fläche (250 m²) ist mit einer dreireihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist in der auf den Bau folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Es ist ein Pflanzabstand in der Reihe von 2 m, sowie von 1,5 m zwischen den Reihen einzuhalten. Die Breite der Hecke soll 5 m nicht unterschreiten.

A2: Dreireihige Heckenpflanzung - B112 Herstellung: Die Fläche (250 m²) ist mit einer dreireihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist in der auf den Bau folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Es ist ein Pflanzabstand in der Reihe von 2 m, sowie von 1,5 m zwischen den Reihen einzuhalten. Die Breite der Hecke soll 5 m nicht unterschreiten.

Dabei sind autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 3.0 - Südostdeutsches Hügel- und Bergland (Mindestqualität: v. Str., H 60-100 cm) der Arten aus folgender Tabelle zu verwenden.

Name, deutsch Name, wissenschaftlich
Roter Hartflegel Cornus sanguinea
Haselnuss Corylus avellana
Eingriffeliger Weidbaum Crataegus monogyna
Zweifelhäutiger Weidbaum Crataegus beryllata
Liguster Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Schlehe Prunus spinosa
Purgier-Kreuzdorn Rhamnus cathartica
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus

Pflege: Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art, Größe und Qualität zu ersetzen. Gehölzschonfrist frühestens nach drei Jahren außerhalb der Vegetationszeit (nach dem 30.09. und vor dem 01.03., § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

aV 1: Baubeginn vor der Vegetationszeit
Zum Schutz der gehölzbewohnenden Tiere erfolgt Entfernung und Rückschnitt von Gehölzen nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit, also zwischen 01.10. und 28./29.02. (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

aV 2: Rückschnitt von Gehölzen außerhalb der Vegetationszeit und Gehölzschutz
Zum Schutz für Gehölz bewohnende Tierarten erfolgt der Rückschnitt oder die Fällung von Gehölzen nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit, also nicht zwischen dem 1. März bis 30. September (gem. § 39 BNatSchG). Die Winterlinie (Naturdenkmal ND-03250) muss durch einen zu errichtenden, ortsfesten Bauzaun, in einem Mindestabstand von 20 m ab Stamm vor Beeinträchtigungen geschützt werden (Baumschutz nach DIN 18820/RAS- LP 4). Innerhalb dieses Schutzbereiches dürfen keine baustellenbedingten Ab- oder Zwischenengerungen vorgenommen werden. Die Baugrenze ist mindestens auf 45 m Entfernung ab Stamm festzusetzen.

aV 4: Vermeidung von Vogelschlag an Glasfronten
Bei der Gestaltung von Fassaden bzw. Fenstern ist auf Bauweisen zu achten, die das Risiko für den Anflug von Vögeln an Glasscheiben möglichst niedrig halten. Der Leitfaden „Vogelschlagrisiko an Gebäuden“ (Rössler et al., 2022) zeigt viele Beispiele für die praktische Umsetzung. Gemäß einer Bewertungsmatrix (nach Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzverbände, 2021) kann das jeweilige Risiko von Vogelschlag für ein spezifisches Gebäude ermittelt und die Planung der Fenster angepasst werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme):

Anlage eines Blühstreifens mit angrenzender Ackerbrache mit einer Größe von insgesamt 0,5 ha. Die Maßnahmen werden auf dem Flurstücken Nr. 792/2, Gmk. Winklarn angeordnet.

Es ist ein Brutplatz der Feldlerche auszugleichen. Die Gesamtfläche der CEF-Maßnahme muss daher 0,5 ha betragen. Es ist zulässig die Gesamtfläche in mindestens 0,2 ha große Teilflächen mit einer Mindestbreite von 20 m aufzuteilen.

Entwicklung einer Blühfläche in Kombination mit Ackerbrache: 50 % der Fläche als Ackerbrache, 50 % als Blühfläche, so dass ein nördliches und ein südliches Teilstück entsteht.

Herstellung: Einmalige lückige Einsaat einer Regio-Saatmischung für das Herkunftsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion mit mindestens 50 % Kräuteralter; damit Anlage des Blühstreifens und Erhalt von Rohbodenstandorten in der Blühfläche; Einsatz idealerweise bereits im Herbst; kann auch zu Beginn der Brutsaison erfolgen, wenn die ungefähren Nest-standorte ermittelt werden und davon entfernte Bereiche zur Ansaat ausgewählt werden (muss durch Fachkraft erfolgen); dann Ausbringen von weiteren Teilen des genannten Saatgutes auf den restlichen Teilen der Blühflächen im Herbst nach der Brutsaison.

Umbruch der Ackerbrache vor Baubeginn mit anschließender Selbstbegrünung.

Pflege und Bewirtschaftung: Einmalige Mahd der Grünlandfläche nach dem 15.07. im zweiten Jahr nach der Anlage. Im zweiten oder dritten Jahr (je nach Aufwuchs) Umbruch der Ackerbrache mit anschließender Selbstbegrünung; danach jährlicher Umbruch von ca. 50 % der Ackerbrache mit Selbstbegrünung, um Verbuchung zu verhindern. Keine Bearbeitung zwischen dem 01.03. und dem 15.07. Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln.

Pflege der Grünlandfläche: ein- bis zweimalige Mahd mit Balkenmäher und Abfuhr des Mähgutes nach dem 15.07. unter Belassen von 20 % Brachstreifen. Eine landwirtschaftliche oder energetische Nutzung des Mähgutes ist zulässig. Wechsel des Blühstreifens und der Ackerbrache nach 3 Jahren möglich.

Alternativ kann eine extensive Beweidung z. B. mit Rindern oder Schafen (max. 1,0 GVE) innerhalb der zulässigen Bearbeitungszeit erfolgen. Die Beweidung muss so gestaltet werden, dass ca. 20 % Altgras über den Winter auf der Fläche verbleibt.

Durch die geeignete Pflege wird sichergestellt, dass die Struktur und Vegetation der Fläche für Wiesenvögel geeignet sind (offene Bodenstellen, niedrige, lockere und blütenreiche Vegetation, späte Mahdtermine).

Mit der geplanten Fläche ergibt sich insgesamt ein extensiv bewirtschaftetes Areal von ca. 0,5 Hektar, das eine gute Attraktivität entwickeln wird. Entscheidend für die Brutplatzwahl ist die Vegetationsstruktur zum Beginn der Brutsaison und eine hinreichende Nahrungsverfügbarkeit.

1.8 Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkommnisse zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Anlagenlärms (DIN 45691:2006-12)

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente LEK und Zusatzkontingente LEK.zus.k nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterien“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente Tag und Nacht

Bezeichnung Größe der Kuchengröße Leisung Leisung

TF1 678,9 m² 74 59

TF2 1.366,3 m² 74 59

TF3 3.895,1 m² 68 53

TF4 1.940,0 m² 65 50

TF5 1.241,1 m² 65 50

TF6 518,0 m² 65 50

- Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis L erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Sektoren mit Zusatzkontingenten LEK.zus.k

Sektor mit Winkel Bereichspunkt im UTM-32-System (in UTM-Koordinaten, Northing: 0°)

A 64,1 82,1 6 6

B 82,1 113,1 1 1

C 113,1 139,1 1 1

D 139,1 177,7 0 0

- Der Bezugspunkt BPzus für die Richtungssektoren hat folgende UTM 32 Koordinaten: X = 751945,16 / Y = 5480745,52

- Nutzungen nach § 8, Absatz 3, Satz 1 und Satz 2 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke), sind nicht zulässig.

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionswerte j im Richtungssektor k LEK + LEK.zus.k zu ersetzen ist.

- Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5, Absatz 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

- Für die Beurteilung des Vorhabens ist nach der BauVorfV für die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren und ggf. für die Gemeinde im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Emissionskontingente einschließlich der Zusatzkontingente der Bebauungsplansatzung eingehalten werden.

- Auf die Vorlage der vorgenannten schalltechnischen Untersuchung kann im Einzelfall mit Zustimmung der Gemeinde und des Landratsamtes verzichtet werden. Die gilt insbesondere, wenn auch ohne detaillierte rechnerischen Nachweise ersichtlich ist, dass die Geräusche eines Vorhabens die festgesetzten Emissionskontingente einschließlich der Zusatzkontingente sicher einhalten.

Verkehrslärm:

- Nur zu Tagzeit schutzbedürftige Räume (z.B. Büroräume, Unterrichtsäume o.ä.) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen) die in einem Abstand von weniger als 2,00 m hinter der westlichen Baugrenze (Richtung B22) errichtet werden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenräume belüftet werden, an denen die Orientierungswerte des Beblatts 1 der DIN 18005 eingehalten sind (Grundorientierung).

- Soweit eine Grundorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schallklimatmaß R'w.ges. i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt.

1.9 Flächen mit Bindungen für Pflanzungen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die neuen Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Grundstücksflächen mit Bindungen für Pflanzungen sind als Grünflächen zu entwickeln.

Je angefangener 900 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum lt. Artenliste zu pflanzen. Die Lage auf dem Grundstück ist frei wählbar.

Dabei sind autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 3.0 - Südostdeutsches Hügel- und Bergland der Arten aus folgender Tabelle zu verwenden.

Name, deutsch Name, wissenschaftlich
Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
Berg-Ulme Ulmus glabra
Hainbuche Carpinus betulus
Grau-Erle Alnus incana
Rotbuche Fagus sylvatica
Schwarz-Erle Alnus glutinosa
Stiel-Eiche Quercus robur
Vogel-Kirsche Prunus avium
Winter-Linde Tilia cordata

Entwicklung von Baumstruktur und Staudenflur (K132)

Herstellung: Ansaat mit einer arten- und blütenreichen, autochthonen Saatgutmischung (Regio-Saatgut Ursprungsgebiet 19 - Bayerischer und Oberpfälzer Wald) mind. 50 % Kräuteralter

Pflege: Die Flächen werden alle drei Jahre im Herbst nach dem 15.09. gemäß (insektenchonendes Mähwerk mit Messerbalen). Das Mähgut ist abzuführen. Der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist unzulässig. Aufkommende Neophyten (z. B. Kanadische Goldrute, Einjähriges Berufkraut, Kanadisches Berufkraut, japanischer Staudenknöterich u. a.) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen.

Die Eingrünung ist spätestens ein Jahr nach Beendigung der Hochbauarbeiten herzustellen.

2. Örtliche Bauvorschriften (gem. Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Ausgestaltung Dächer

Als zulässige Dachformen werden festgelegt:

- Satteldach 15-45° Dachneigung
- Puttdach bis 20° Dachneigung
- Flachdach bis 2° Dachneigung

Solaranlagen auf Dächern sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben Art. 44a Abs. 2 BayBO zulässig und sollen auf Dächflächen errichtet werden. Die Verwendung blendfreier Module ist zwingend.

Bei Dachendeckungen aus Metall sind Beläge mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Blendwirkung). Ansonsten gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Oberhalb der Traufe und in der Anbauverbotszone sind Werbeanlagen unzulässig.

Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist Art 33 StVO zu beachten

2.3 Grundwasser

Durch Baumaßnahmen und betriebliche Abläufe darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

2.4 Abgrabungen und Auffüllungen

Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0m bezogen auf das Urgelände lt. dargestellten Höhenlinien zulässig.

Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzu-fügen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m und mit einem Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

Auffüllungen und Abgrabungen größeren Umfangs (h > 1m) sind in der Bauverbotszone nicht zulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberflä- che anfallt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Verrichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält.

2.5 Gestaltung nicht-überbauter Grundstücksflächen
Die nicht-überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Schotter- oder Splittflächen sind in diesen zu begrünenden Flächen ausgeschlossen.

2.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer einheitlichen Gesamthöhe von max. 2 m zulässig, gemessen ab geplanter Geländeoberkante. Zaunsockel sind nicht zugelassen. Der Abstand von Zaun zu Boden muss mind. 15 cm betragen.

Die an die Bundesstraße angrenzenden Baugrundstücke sind zur Bundesstraße hin tür- und torlos einzuzäunen. Die Einzäunung muss sich außerhalb freizuhaltender Sichtdreiecke befinden. Die Einzäunung darf nicht als festes Hindernis ausgebildet werden

Außerhalb der Ortsfabel (VZ 310) müssen feststehende Hindernisse (z.B. Stahlrohre mit einem Durchmesser ≥ 76,1 mm und einer Wandstärke > 2,9 mm zur Zaunbefestigung, Bäume, etc.) den gemäß den RPS 2009 in Abhängigkeit der Böschungshöhe geltenden Mindestabstand vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße aufweisen.

2.7 Freiflächengestaltungsplan

Zum Baugenehmigungsplan ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 / 1:200 mit Angaben zu Geländeänderungen, zur Freiflächengestaltung und zur Bepflanzung vorzulegen.

2.8 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlage

Für die Außen- und Straßenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abzuschirmen und möglichst weit unten anzubringen. Das Leuchtmittel muss ein Lichtspektrum zwischen 480 und 700 nm, mit einem möglichst geringen Blau-, UV- und IR-Anteil aufweisen. Leuchtmittel mit einem warm-weißen Licht (Lichtfarbe 1800-2800 Kelvin) sind zu verwenden. Verkehrsteilnehmer der angrenzenden Ortsstraße dürfen durch die Außenbeleuchtung der Flächen nicht geblendet werden

3. Textliche Hinweise

3.1 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der planungsrechtlichen Marktgemeinde Winklarn, in der VG Oberveichtach, Bezirksamtstraße 5, 92526 Oberveichtach zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

3.2 Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden ist so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in max. 2 m hohen Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Der Oberboden ist vor Verrichtung und Vergeudung zu schützen, zu schützen, sonstige Beeinträchtigungen wie Verrichtung oder Verunreinigung sind zu vermeiden. Die Bearbeitungsgrößen gemäß DIN 18915 sind zu beachten. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird ausdrücklich hingewiesen.

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

3.3 Bodenschutz

Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Schwandorf sowie das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials müssen