

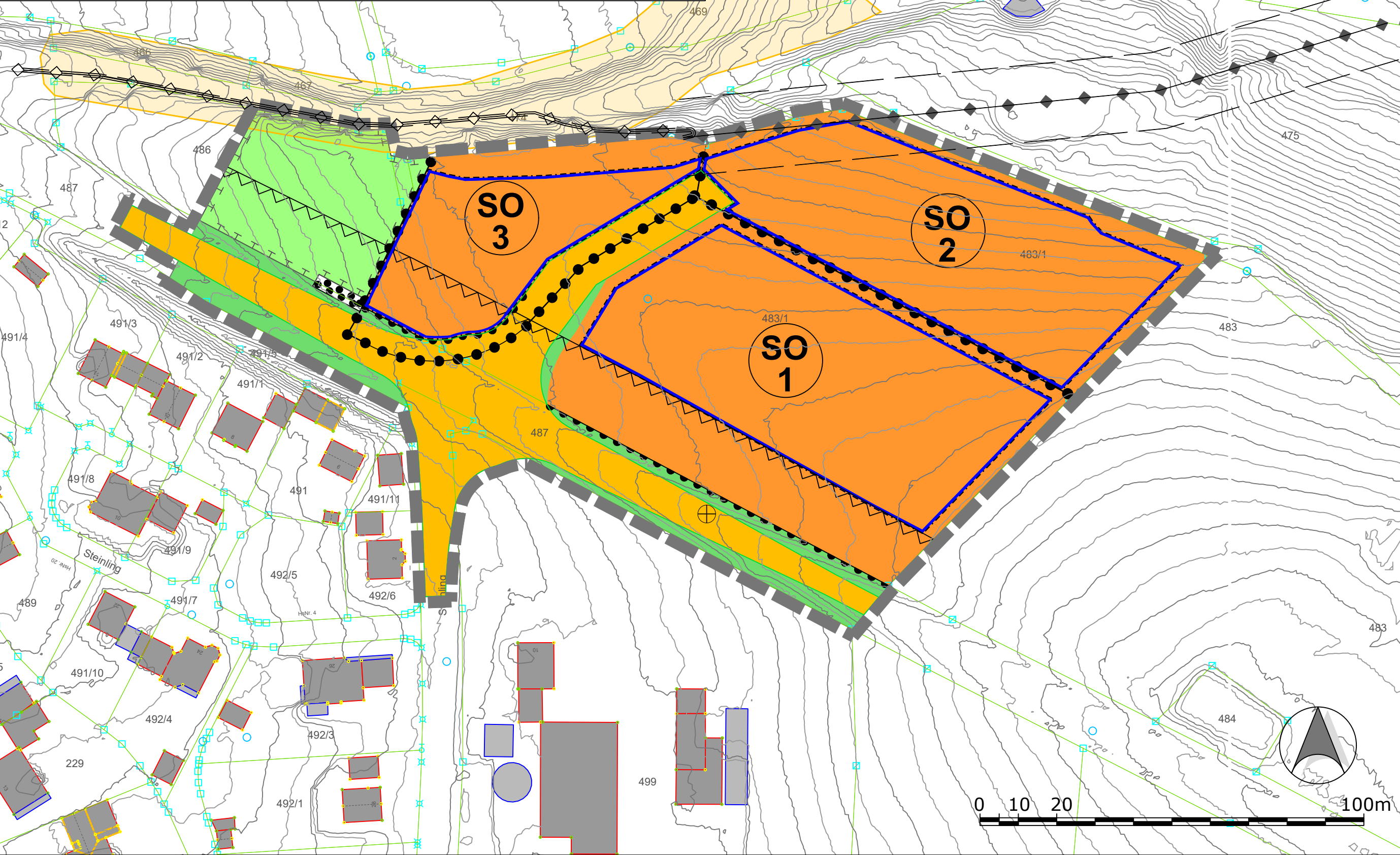
Bebauungs- und Grünordnungsplan
 "Am Gruberbachtal"

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Markt Moosbach erlässt gem. § 2 Abs. 1 und § 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 (PlanZV 90) folgende Satzung. Die Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

A Planzeichnung M 1: 1000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte



B VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenzen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO1), gemäß § 11 BauNVO

Folgende Verkaufsflächen sind maximal innerhalb des Sondergebiets zulässig:

- 1.200 ± 400 m² großflächiger Verbrauchermärkte Supermärkte
- 650 m² nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb als betrieblich-funktional eigenständige Ladeneinheit
- 250 m² Gastronomie

Eine Agglomeration von drei oder mehr Einzelhandelsbetrieben im räumlich-funktionalen Zusammenhang ist nicht zulässig.

2.2 Sondergebiet, das der Erholung dient - Campingplatz (SO2), gemäß § 10 BauNVO
 Zulässig sind Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen zur Durchreise, inkl. zugehöriger Infrastrukt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für den Betrieb und die Bewirtschaftung der Stellplätze. Eine Dauerwohnnutzung ist ausgeschlossen.

2.3 Sonstiges Sondergebiet, das der Erholung dient - Temporäres Parken für Naherholung im Gruberbachtal (SO3), gemäß § 11 10-BauNVO
 Zulässig sind PKW-Stellplätze sowie die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für den Betrieb und die Bewirtschaftung des Parkplatzes. Eine Nutzung als Dauerparkplatz ist ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für den Bereich SO1 0,8, für den Bereich SO2 0,6 und für den Bereich SO3 0,2 festgesetzt.

4. Baugrenze, Bauweise, Abstandsflächen

4.1 Baugrenze

- a
- 4.2 Für den Bereich SO 1 gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m bis maximal 80 m zulässig sind.
- 4.3 Es gelten die Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung in der jeweils aktuellen Fassung.

5. Baugestaltung

5.1 Die fertige Fußbodenoberkante der Erdgeschosse (FOK EG) wird für den Bereich SO1 mit maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt Niveau der angrenzenden Externalen Straße in der Mitte der Parzelle bezogen auf die Mitte der Fahrbahn festgelegt. Der Bezugspunkt ist definiert über

- die Oberkante der Fahrbahndecke
- in der Mitte der Straßenfront des Bereiches SO1
- in der Mitte der Fahrbahn.

5.2 Zulässig sind im Bereich SO1 Gebäude bis zu einer Gesamthöhe von maximal 10 m. Unterer Bezugspunkt ist die FOK EG, gemessen in der Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika.

5.3 Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten ist eine Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 1,50 m auf max. 20 % der Dachfläche je Baukörper zulässig.

5.4 Im Bereich SO1 ist die Verwendung von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen zwingend festgesetzt. Alternativ ist eine Kombination beider Systeme zulässig.

6. Werbeanlagen

6.1 Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen und sonstige Hinweisschilder sind so anzubringen, dass Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gestört wird. Sie dürfen in der Zeit zwischen 22 Uhr und 5 Uhr nicht beleuchtet werden.

Nicht zulässig sind:

- a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
- b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
- c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
- d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen,
- Die Höhe von Werbe- oder Hinweistafeln darf 9,50 m über geplantem Gelände nicht überschreiten. Es ist höchstens 1 Werbeflyer mit einer Höhe von 15 m über geplantem Gelände zulässig. Es sind höchstens 5 Fahnenmasten mit einer Höhe bis zu 8 m über geplantem Gelände zulässig. Die Werbefläche darf max. 5 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen.
- Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar sein.

7. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

7.1 Stellplätze sind entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung vom 30.11.1993, zuletzt geändert am 23.12.2024, im Bauantrags- bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen.

7.2 Untergeordnete Nebenanlagen, insbesondere Anlagen für die Erschließung sowie Parkierung, können im Bereich SO1 auch außerhalb der durch die Baufenster gekennzeichneten Bereiche errichtet werden, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen.

7.3 Stellplätzen dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden.

7.4 Wellblechgaragen sind selbst bei zeitlich begrenzter Nutzung unzulässig.

7.5 Die Dachform und -neigung sowie die Fassadengestaltung von Nebengebäuden sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind immer zulässig. Die maximale Höhe ist auf 5,00 m über geplantem Gelände begrenzt.

7.6 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen ist die Errichtung von Solarcarports.

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen sind mit Zäunen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m Oberkante Zaun über der geplanten Geländeoberkante zulässig. An Sichtfächern und Straßeneinmündungen darf die Höhe nicht mehr als 0,80 m über der Oberkante des Bordsteins der Straße betragen.

8.2 Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bereich von 15 cm ab Geländeoberkante muss gewährleistet sein. Zwischen Zaununterkante und Gelände ist ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

8.3 Blickdichte Einfriedungen sind unzulässig. Einfriedungen sind mit Sträuchern gemäß Artenliste spätestens in der Pflanzperiode nach der Errichtung der Einfriedung zu hinterpflanzen.

9. Verkehrsflächen

9.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Zufahrtsstraße.

9.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9.3 Im Bereich SO3 ist nur eine Ausbildung als Tritt- und Parkrasen oder die Verwendung versickerungsfähiger Beläge zugelassen. Eine vollständige Versiegelung ist unzulässig. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Befestigung zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu

befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.

10. Gestaltung des Geländes

10.1 Das natürliche Geländeeinver ist möglichst zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und mindestens einen Meter vor nachbarlichen Grundstücksgrenzen auf das natürliche Niveau zurückzuführen. Dies gilt nicht für die Grundstücksgrenzen, die an die neu zu errichtende Erschließungsstraße angrenzen. Die entstehenden Böschungen (maximaler Böschungswinkel 1:2) sind in das natürliche Gelände einzufügen und mit Sträuchern gemäß Artenliste spätestens in der nach Anlage der Böschung folgenden Pflanzperiode zu bepflanzen. Die zugelassenen Maximalwerte der Aufschüttungen und Abgrabungen unterscheiden sich je nach Bereich wie folgt:

SO1: Aufschüttungen sind maximal bis zu einer Höhe von 3,00 m und Abtragungen maximal bis zu einer Höhe von 2,30 m zugelassen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m und einem Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze zugelassen.

SO2: Aufschüttungen und Abgrabungen sind maximal bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen. Stützmauern sind unzulässig.

SO3: Aufschüttungen sind maximal bis zu einer Höhe von 1,90 m und Abtragungen maximal bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen. Stützmauern sind unzulässig.

10.2 Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

10.3 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungs-Freistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen.

11. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

11.1 Versorgungsleitungen dürfen nicht oberirdisch geführt werden.

11.2 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Befpflanzung freizuhalten; der sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden: Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Bauschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenebene gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

11.3 Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Befpflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Befpflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen; Ver- und Entsorgungsleitungen; Abgrabungen; Aufschüttungen und Aufforstungen.

12. Grünordnung, Natur und Landschaft

12.1 Öffentliche Grünflächen

Es ist nur autochthones Saat- und Pflanzgut zugelassen. Bei Pflanzungen sind die Pflanzqualitäten und Arten lt. Artenliste zu beachten.

12.2 Erhalt bestehender Gehölzstrukturen mit fachgerechter Pflege.

12.3 Im Bereich SO1 ist je 10 Stellplätze mind. ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Artenliste zu pflanzen.

In den Bereichen SO2 und SO3 ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum lt. Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort auf dem Grundstück ist frei wählbar.

12.4 Verbleibende, nicht überbaubare Grundstücksflächen ohne weitere Festsetzungen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen sowie dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" und Kunstrasenflächen sind entsprechend Art. 7 BayBO nicht zulässig. Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig.

12.5 Artenliste:

Großbäume

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss		

Mittelgroße Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Betula pendula	Hänge-Birke	Pyrus communis	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Holz-Äpfel		

Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, mind. 3 xv, m.B., 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen.

Alternativ sind auch alte bewährte Obstbaumsorten als Hochstamm, mind. 10-12 cm Stammumfang, zulässig.

Sträucher

Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rhamnus cathartica, Ribes uva-crispa, Rosa arvensis, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Rubus caesius, Rubus fruticosus, Rubus idaeus, Salix caprea, Salix purpurea, Salix viminalis, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Viburnum opulus

Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

12.6 Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen: Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Thujaen und Scheinzypressen oder buntaufläbige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißbläug).

12.7 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

12.8 Zum Bauantrags- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

12.9 Ökologische Ausgleichsfläche: Die festgesetzte Fläche wird den im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Eingriffen zugeordnet.

A1 Streubestände im Komplex artenreichem Extensivgrünland

Herstellung: Je 300 m² mind. 1 heimischer Obstbaum als Hochstamm, Pflanzqualität mind. 10-12 cm Stammumfang, alte regionale Sorten.

Ansaat der Wiese mit hohem Kräuterteanteil aus Regioaatgut.

Pflege: Fachgerechte Entwicklungspflege bis zur Erreichung des Entwicklungsziels, anschließend Erhaltungs- und Unterhaltspflege, gemäß den Vorgaben im Umweltbericht.

A2 Externe Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 174/1, Gemarkung Etzgersrieth: Standortgerechter Laub(misch)wald mit Waldmantel

Herstellung: Befpflanzung der landwirtschaftlichen Flächen auf Flurnummer 174/1, Gemarkung Etzgersrieth, mit Forstware, Arten gem. Ausführungen im Umweltbericht

Die Mindestanforderungen zur Anlage sowie zur Pflege und Sicherung der Kultur sind dem beiliegenden Arbeits- und Kulturplan zu entnehmen und bei Bedarf mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abzustimmen.

An geeigneten Stellen sind Totholzstrukturen, gemäß der Beschreibung im Umweltbericht, vorzusehen sowie Biotopbäume und starkes Totholz, liegend und stehend, zu entwickeln und zu erhalten.

Die Anlage der Pflanzungen ist mit dem Baubeginn, spätestens bei Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode, durchzuführen.

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 und Größe zu ersetzen.

Die Aufforstung wird nur im markierten Teil (1.113,76 m²) als Ausgleichsmaßnahme angerechnet, um die durch die Bauleitplanung verursachte künftige Beeinträchtigung von Natur und Landschaft auszugleichen. Die restliche Fläche kann dem Ökokonto des Marktes Moosbach gutgeschrieben werden.

13. Artenschutz

13.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (aV)

aV1 Die nördlich an die Planungsfläche angrenzenden Säume dürfen nicht beeinträchtigt bzw. beschattet werden. Im Bereich von drei Metern dürfen keine Vertikalstrukturen mit einer Höhe von mehr als drei Metern und in einem Abstand von zehn Metern keine Vertikalstrukturen von mehr als zehn Metern Höhe errichtet werden.

aV2 An den im nördlichen Randbereich liegenden Saumstrukturen ist vor Baubeginn ein Reptilenschutzzaun gemäß beiliegender saP bzw. Umweltbericht zu errichten. Der Zaun darf erst nach Bauende wieder entfernt werden.

aV3 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. Gemäß der Bewertungsmatrix der beiliegenden saP sind das Risiko für Vogelschlag zu ermitteln und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

aV4 Sämtliche Eingriffe in vorhandene Erdkeller sind zu unterlassen. Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld der Erdkeller sind so auszuführen, dass keine Schäden oder Störungen der Nutzung als Ruhestätten oder Überwinterungsquartier entstehen.

aV5 Die Bauarbeiten; zumindest: die Erdarbeiten im Bereich SO 1 müssen außerhalb sollten-vor Beginn der Vogelbrutzeit beginnen, also zwischen 01.10. und 28./29.02. Die Erdarbeiten im Bereich SO 2 und SO 3 müssen im Zeitraum zwischen 15.09. und 01.11. stattfinden.

aV6 Die Gehölzbestände dürfen durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt werden und sind durch einen ortsfesten Bau- oder Lattenzaun gemäß beiliegender saP bzw. Umweltbericht zu schützen. Dieser während der Bauarbeiten durch einen ortsfesten Bau- oder Lattenzaun zu schützen.

13.2 CEF-Maßnahme: In der Marktgemeinde Moosbach sind an geeigneten Bäumen insgesamt 21 Nisthilfen für Fledermäuse, neun für Graufügel und drei für Spechte nach den Spezifikationen gemäß beiliegender saP bzw. Umweltbericht von einer Fachkraft vor Baubeginn anzubringen. Die Nistkästen sind von fachkundigen Personal außerhalb der Brutzeit einmal jährlich zu pflegen und ggf. zu säubern. Defekte Nistkästen sind durch neue zu ersetzen.

14. Grundwasser, Entwässerung

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

14.2 Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern oder rückzuhalten. Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Sammel- und Versickerungsanlagen sind entsprechende Berechnungen mit den Bauantragsunterlagen bzw. im Genehmigungs-Freistellungsverfahren vorzulegen.

15. Immissionsschutz

15.1 Von der Außenbeleuchtung verursachte Blendwirkungen auf Verkehrsteilnehmer und eine nächtliche Ausleuchtung der nördlich angrenzenden Gehölzstrukturen müssen durch entsprechende bauliche Maßnahmen (s. 15.2 14-2) ausgeschlossen werden.

15.2 Für alle Formen der Außenbeleuchtung ist insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die Leuchten sind in ihrer Anzahl, Dimensionierung und Höhe der Anbringung auf das notwendige Maß zu beschränken. Es ist eine Abschirmung nach oben vorzusehen. Es sind als Leuchtmittel ~~smd-z-B-LED-Lampen~~ mit warmweißem Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.

15.3 Innerhalb der eingeschränkten Sondergebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“ von tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten.

Fläche	L _{EK,Tag}	L _{EK,Nacht}
SO1	59	40
SO2	60	48
SO3	60	48

15.4 Zusatzkontingente: Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente L_{EK,ZUS,k}:

Abgrenzung Sektor	Zusatzkontingent			
	Anfang		Ende	
Bezugspunkte UTM32 (EPSG:25832)	RW	HW	RW	HW
A	746884,19	5498515,10	746900,91	5498458,29
B	746837,75	5498568,52	746880,48	5498469,15
C	746880,48	5498469,15	746837,75	5498568,52

15.5 Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren L_{EK} durch L_{EK} + L_{EK,ZUS,k} zu ersetzen ist. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

15.6 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 den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Anwendung der Gleichung (7) aus DIN 45691:2006-12 (Summation) ist damit explizit nicht ausgeschlossen.

Bestandteil der Bauleitplanung sind folgende Unterlagen:

Schalltechnischer Bericht Nr. 2939_0, Alfred Bartl akustik | bauphysik, Stand 24.04.2026

Hydrogeologischer Bericht Nr. 2026-115991-01, IFB Eigenschek GmbH, Stand 29.04.2026

Hydrologische Berechnung Löschwasserbedarf am Tiergehege Moosbach, Zwick Ingenieure GmbH, 20.04.2026

Naturschutzfachlicher Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Neidl+Neidl Landschaftsarchitekten und Partner Partnerschaft mbB, Stand 20.07.2026

Externe Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 174/1, Gemarkung Etzgersrieth

M 1:2000



C Hinweise durch Planzeichen / Nachrichtliche Übernahme

Planzeichen:

- bestehende Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- gerundete Parzellengröße
- Höhenlinien Bestandsgelände (DGM1 Bayer. Vermessungsverwaltung)
- Biotop-Nr. 6440-0020-001 "Hecken an einem Hohlweg bei Moosbach"
- Anbauverbotszone ab Fahrbahnrand bis 20 m (Staatsstraße); nach § 9-5 StrEG
- 20-kV-Freileitung mit Schutzzone, 10 m beiderseits der Leitungssache
Für die Richtigkeit der im Lageplan eingezeichneten Leitungstrasse besteht keine Gewähr. Die Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssache im Gelände.
- Kabeltrasse mit Schutzzone, 0,5 m beiderseits der Trassensachse

Textliche Hinweise:

- Der gesamte Geltungsbereich liegt im Naturpark "Nördlicher Oberpfälzer Wald".
- Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und seiner Nutzung zuzuführen. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder -verunreinigungen, sind zu vermeiden.
- Bodendenkmalpflege: Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 DSchG).
- Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt 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 nachgewiesen werden können. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.
- Das Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).
- Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG).
- Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. Hang-/ Schichtwasser kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.
- Die aus der sach- und fachgerechten Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Immissionen sind zu dulden.
- In die Vorhabenfläche ragen teilweise Erdkeller. Deren genaue Lage und Statik ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen. Gegebenenfalls sind weitere Maßnahmen zu veranlassen.
- Freileitung:
 - Hinsichtlich der in den angegebenen Baubeschränkungszone der 20 kV-Freileitung bestehenden Bau- und Befpflanzungsbeschränkungen sind die Pläne für Bau- und Befpflanzungsvorhaben jeglicher Art der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen. Innerhalb des Schutzzonebereichs dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,50 m gepflanzt werden.
 - Im Schutzzonebereich der Freileitung sind bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen mindestens 7,6 m, bei Verkehrsflächen mindestens 7 m und bei Badeweiern mindestens 8,6 m lotrecht zum Leitersel freizuhalten.

- Abgrabungen im Mastbereich sind nur mit Einverständnis des Versorgungsträgers zulässig. Die Standsicherheit und die Zufahrt zu den Maststandorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein.
- Leitungsschutzabstände: Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu unterirdischen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Pläne für Bau- und Befpflanzungsvorhaben jeder Art sind dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.
- Bei der Errichtung von Parkplätzen entlang der Staatsstraße ST2155 müssen die erforderlichen Abstände nach den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme geprüft werden.
- Die Errichtung von Werbeanlagen ist mit dem Staatlichen Bauamt im Rahmen der Ausführungsplanung separat abzustimmen.
- Für die Sondergebietsflächen im Plangebiet wurden entsprechend § 9 Abs. 1, Satz 23, a) bb) Geräuschemissionsskontingente festgesetzt.
- Bei der Neuerrichtung sowie Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. Baugenehmigung bzgl. der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente L_{EK} ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen. Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde auf die Erstellung bzw. die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verzichtet werden.
- Die relevanten Immissionsorte sind der schalltechnischen Untersuchung 2939_0 des Ingenieurbüros Alfred Bartl akustik | bauphysik zu entnehmen.
- Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können beim planbegleitenden Markt Moosbach, Brunnenstraße 1, 92709 Moosbach zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die Regelwerke sind auch beim Deutschen Patentamt archivmäßig hinterlegt.

D VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Be