



I. PLANISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§§ 9 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

GE Gewerbegebiet

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

B Baugrenze

3. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

O Öffentliche Straßenverkehrsflächen

S Straßenbegrenzungslinie

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

U unterirdisch (Wasserentsorgung)

5. Grünflächen
§§ 9 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

G Öffentliche Grünfläche

● Zu pflanzende Straßenbäume am Lindenweg: 6 Linden gem. textliche Festsetzungen IV, Liste 3.1: Der Standort kann um 5 m verschoben werden

6. Flächen und Maßnahmen Naturschutz / Landschaftspflege
§ 9, Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9, Abs.1, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB gem. textl. Festsetzungen unter IV.

E1 4-reihige Gehölzpflanzung, Festsetzungen unter IV.

E2 Bereich des bestehenden Biotops und angrenzende Grünfläche Festsetzungen unter IV.

E3 Anlage einer Blühwiese, alternativ zulässig E1

7. Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdeckte Stellplätze, Carports, Garagen

Höhenfixpunkt = Eingangsebene der Gebäude und Höhenbezugspunkt für die zulässigen Gebäudehöhen eine Abweichung vom Höhenfixpunkt um +/- 0,50 m ist zulässig

Anbauverbotszone zur §12135

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereich

II. PLANISCHE HINWEISE

B Biotopfläche

F Flurgrenze

1141/2 Flurnummer

■ Bestandsgebäude

■ mögl. Gebäude

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

nicht zulässig sind:
Tankstellen sowie Vergnügungsstätten,

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 max. zulässige GRZ: 0,8

2.2 Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von den festgesetzten Höhenfixpunkten laut Planeintragungen (GE 1 +590,00 m und GE 2 +592,00 m ü. N. N.) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Dachkante oder bis zum oberen Abschluss der Wand (OK Atika).
Eine Abweichung vom Höhenfixpunkt um +/- 0,50 m ist zulässig.

GE 1: max. zulässige Wandhöhe 12,00 m
Eine Erhöhung durch Technische Aufbauten ist bis zu einer Grundfläche von 25 m² zulässig.

GE 2: max. zulässige Wandhöhe: 6,00 m

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 80 Metern zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze darf durch bauliche Anlagen nicht überschritten werden. Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, überdeckte Stellplätze, Carports und Garagen mit einer maximalen Fläche von insgesamt 150 m² zugelassen werden. Stellplätze, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Abstandflächen

Die Regelung nach Art. 6 Abs. 5 findet Anwendung. Sofern sich aus den Festsetzungen des B-Plans ein von den Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abweichendes Maß für die Tiefe der Abstandflächen ergibt, finden die Regelungen des Satz 1 keine Anwendung.

Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, werden die Mindestabstände der Abstandflächen durch die Baufenster geregelt.

5. Geländeänderung im Gewerbegebiet

Die im Plan dargestellten Höhenfixpunkte (OK Fertigfußboden EG) sind verbindlich. Ein Abweichen um +/- 0,50 m ist zulässig. Die Aufschüttungen und Abgrabungen der dafür notwendigen Geländeänderungen sind mit einem Gefälle von max. 35° auszuführen. Dabei ist mind. 1,0 m vor der Grundstücksgrenze wieder das Urgelände zu erreichen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Im Abstand von 10,00 m zum Krampersbach sind Aufschüttungen und Abgrabungen jeglicher Art unzulässig.

6. Stellplätze mit ihren Einfahrten und Lagerflächen

Stellplätze im Freibereich sind auf den Privatgrundstücken in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Rosenfugenpflaster, Rosengittersteine, Schotterrasen, oder andere wasserdurchlässigen Belagsarten).

7. Einfriedung

Art: Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun, geschlossene Elemente müssen außenseitig begrünt werden.
Höhe: max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände
Zaunsockel: unzulässig; es sind ausschließlich Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodentfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

8. Gebäudegestaltung

8.1 Dachform und Dachneigung

symmetrisches Satteldach 10° - 20°
Pultdach dem Hang folgend 5° - 12°
Flachdach 0°-5°

8.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachgauben, Zwerchgiebel und Quergiebelbauten sind nicht zulässig.

8.3 Flachdächer

50 % der Flachdächer sind min. extensiv zu begrünen.

8.4 Solare Strahlungsenergie

Zur Ausnutzung solarer Strahlungsenergie sind Fassaden- und Dachkollektoren zulässig.

9. Werbeanlagen

Pro Fassade ist max. 1 Fassadenwerbung mit max. 15 m² zulässig.
Freistehende Werbeanlagen:
- maximal ein freistehender Werbepylon
- bis zu einer Höhe von 6,00 m ab OK geplantem Gelände
- bis zu einer Breite von 1,50 m

Dachwerbung ist grundsätzlich unzulässig.

Die Beleuchtung mit grellen Farben, Blink- und Wechsellicht ist grundsätzlich unzulässig. Werbeanlagen, die auf die öffentlichen Straßen ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Straße beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

10. Beleuchtung des Biotopgebietes

Die Beleuchtung des Geländes der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Die Außenbeleuchtung muss folgende Anforderungen erfüllen:
Der UV-Anteil ist auf LED warm white unter 3.000 Kelvin zu beschränken.
Die Lichtpunkthöhe der Lampen ist auf die folgenden Höhen zu begrenzen:
- Lampen zur Beleuchtung der mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Verkehrswege und Stellplätze: 5 m
- Lampen zur Beleuchtung von Fußwegen: 1,5 m
Es dürfen ausschließlich Lampen mit Richtcharakteristik (sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen) verwendet werden.
Von den vorstehenden Restriktionen sind Beleuchtungsanlagen ausgenommen, soweit dies aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich ist.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Im gesamten Gewerbegebiet sind ausschließlich heimische Gehölze autochthoner Herkunft sowie Obst- und Nussbäume der Landkreisliste zulässig.

E1: 4-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) (Hochstamm) überstellt.
(Pflanzenauswahl siehe Punkt 3.2 und 3.3) auf der gesamten Länge.

E2: Das Biotop (Hochstaudenflur am Krampersbach) ist zu erhalten. Geländeänderungen (Bodenauffüllung) sind unzulässig. Die Grünfläche ist von Gehölzbewuchs freizuhalten – zulässige Ausnahme: Ufergehölze unmittelbar am Gewässer.

E3: Anlage einer Blühwiese durch Anreicherung oder Ansaat mit autochthoner Blümmischung, Pflege durch Mahd und Mähgutentfernung, keine Düngung Alternativ: Fortsetzung der Eingrünung gem. E1.

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15, 25 BauGB)

Allgemeines
Die privaten Flächen E1, E2 sind entsprechend den planischen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Planperiode nach Erstellung der Erschließungspläne und nach Nutzungsaufnahme -beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen die Festbestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdS) entsprechen.

Pflanzqualitäten: Straßenbaum; Solitärbaum, 4 x v., STU 20-25
Bäume II. Ordnung; Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm
oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)

Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes
Das private Grundstück ist gemäß den Angaben, beschrieben unter E 1 und E 3 anzulegen.

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)

3.1 Straßendebäume - Bäume I. Ordnung
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde

3.2 Bäume II. Ordnung
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Sorbus aucuparia Eberesche
Obst- und Nussbäume gem. Landkreisliste als Hochstamm

3.3 Sträucher
Cornus sanguinea Hartriegele
Corylus avellana Hasel
Cornus mas Kornelkirsche
Eunonymus europaeus Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hundsröse
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

3.4 Kletterpflanzen
Gewöhnliche Waldrebe
Wald-Geißblatt
Wildrose

3.5 Gehölze
Clematis vitalba
Lonicera periclymenum
Rosa arvensis
Hedera helix
Parthenocissus quinquefolia
Parthenocissus tricuspidata
Efeu
Wilder Wein
Wilder Wein

4.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR WASSERWIRTSCHAFT

Die Abwasserbeseitigung des Gewerbegebietes erfolgt folgendermaßen:

1. Regenwasser aus Dachflächen

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert oder über einen Regenwasserkanal in die Kanalisation der Gemeinde abgeleitet werden.

2. Regenwasser aus versiegelten Flächen

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser von versiegelten Flächen, darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss über den Regenwasserkanal in die Kanalisation der Gemeinde abgeleitet werden.

3. Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal abzuleiten und in die Kanalisation der Gemeinde abzuleiten.

VI. FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

1. Emissionskontingent

1.1 Auf dem Planungsgebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} einschließlich des Zusatzkontingents L_{eq,3,0} weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Fläche	Emissions-bezugsfläche S _{eq} [m²]	Emissionskontingent L _{eq} [dB(A)/m²]		Zusatzkontingent Tag und Nacht L _{eq,3,0} [dB(A)/m²]			
		Tag	Nacht	A	B	C	D
GE 1	1.513	58	43	9°-28°	28°-41°	41°-90°	90°-9°
GE 2	5.055	56	41	2	0	0	7

1.2 Der Bezugspunkt der Richtungssektoren A bis D hat die Koordinate X = 802509,90 und Y = 5433807,02 im UTM-Koordinatensystem. Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn an. Null Grad liegt im geografischen Norden.

1.3 Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplans zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte „i“ im Richtungssektor „k“, L_{eq,k} durch L_{eq,k} + L_{eq,3,0,k} zu ersetzen ist.

1.4 An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Gewerbegebiet muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm:1998 von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird, bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA-Lärm:1998 ist.

2. Baulicher Schallschutz

2.1 Schlafräume von Betriebswohnungen, welche in einem Abstand von < 50 m zur Straßenmitte westlich verlaufenden S12135 über die Westfassade belüftet werden müssen, sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

2.2 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a und der Raumart mindestens folgendes Gesamtschalldämm-Maß erreichen, (jedoch mindestens R'_{w,geb} 30 dB.

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Räume etc. R'_{w,geb} = L_a - 30 dB
- für Büroräume und Ähnliches R'_{w,geb} = L_a - 35 dB

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Räume etc. R'_{w,geb} = L_a - 30 dB
- für Büroräume und Ähnliches R'_{w,geb} = L_a - 35 dB

2.3 Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Räume etc. R'_{w,geb} = L_a - 30 dB
2.4 Büroräume und Ähnliches R'_{w,geb} = L_a - 35 dB



Emmissionskontingentplan M 1: 2.000

VII. TEXTLICHE HINWEISE ZUM AUSGLEICH

Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 20.423 Wertpunkten wird durch Sicherung der privaten Ausgleichsfläche in der Gemeinde Langdorf, Gemarkung Branden, Fl.111 TF gedeckt. Der Ausgleichswert der Fläche beträgt 21.583 Wertpunkte.



Private Ausgleichsfläche: Gemeinde Langdorf, Gemarkung Branden Fl.Nr. 111 TF M 1: 2.000

□ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

Sicherung der 10.606 m² großen Ausgleichsfläche durch städtebaulichen Vertrag und Grundbucheintrag mit Realist sowie Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Regensburg.

Die Ausgleichsfläche ist durch die Stadt Regensburg im Bayerischen Ökoflächenkataster einzutragen.

Zielzustand: Das Grünland ist zu einer artenreichen seggen- oder binsenreichen Feuchtl- und Nasswiese zu entwickeln. Der Waldrand und die Ufergehölze sind zu erhalten. Entlang von Waldrand und Gräben sind Säume zu entwickeln.

Maßnahmen: Die Pflegemaßnahmen sind gem. einem Pflegeplan, der Bestandteil der Realist ist, durchzuführen.

Herstellungsmassnahmen:
- Beseitigung aller Fremdmaterialien wie z.B. Bauschutt auch auf dem Waldweg außerhalb der Ausgleichsfläche. In der Ausgleichsfläche Herstellung einer befahrbaren Zufahrt durch den anmoorigen Bereich ggf. durch Astmatratzen.
- Beseitigung aller Pflanzungen am Waldrand sowie des Zierpappelwuchses. Strauchweiden am Waldrand sind zu erhalten. Die tief beasteten Fichten am Waldrand sind zu erhalten (Ausnahme Käferbefall).

Pflegemaßnahmen:
- Die Fläche ist jährlich 1 x ab Mitte August zu mähen, zu heuen und das Mähgut zu entfernen. Es sind auf ca. 10 bis 20 % der Fläche Allgrassstreifen zu belassen, d.h. diese Flächen werden nur alle 2 Jahre abschnittsweise im Wechsel gemäht.
- Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind unzulässig.
- Die Mahd ist mit einem Doppelmessermähwerk (Insektenschonend) durchzuführen
- Es sind bodenschonende Maschinen zu verwenden, z.B. Breitreifen, Ruppenfahrzeuge

Nutzungen:
- In der Ausgleichsfläche sind alle Nutzungen außer den oben angegebenen zu unterlassen. Hierzu gehören z.B. Aufschüttungen, Abgrabungen, bauliche Anlagen, intensive landwirtschaftliche und forstliche Nutzungen, das Lagern von landwirtschaftlichen oder forstlichen Materialien sowie die Anlage von Freizeiteinrichtungen.

Private Verkehrsflächen
Die Zufahrten sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers herzustellen.

Die Zufahrten stehen bis zum durchgehenden Fahrbahnrand der für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße komplett in Unterhalt der Anlieger. Die Unterhaltspflicht gilt auch für die Teilbereiche der Zufahrten, welche auf öffentlichen Grund liegen.

VIII. HINWEISE DURCH TEXT

Private Verkehrsflächen
Die Zufahrten sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers herzustellen.

Die Zufahrten stehen bis zum durchgehenden Fahrbahnrand der für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße komplett in Unterhalt der Anlieger. Die Unterhaltspflicht gilt auch für die Teilbereiche der Zufahrten, welche auf öffentlichen Grund liegen.

Die Zufahrten zu den Grundstücken müssen im Bereich des durchgehenden Fahrbahnrandes der für die Erschließung bestimmten öffentlichen und bereits vorhandenen Straße mit einer Randeinfassung (z. B. Bordstein B6) auf 3 cm abgesenkt, hergestellt werden. Das Abschlagen der Kanten ist nicht zulässig. Die Kanten sind von den Anliegern zu tragen.

Die Kosten für das eventuell erforderliche Versetzen von Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind von den jeweils betroffenen Anliegern zu tragen.

VIII. HINWEISE DURCH TEXT

Private Verkehrsflächen
Die Zufahrten sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers herzustellen.

Die Zufahrten stehen bis zum durchgehenden Fahrbahnrand der für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße komplett in Unterhalt der Anlieger. Die Unterhaltspflicht gilt auch für die Teilbereiche der Zufahrten, welche auf öffentlichen Grund liegen.

Die Zufahrten zu den Grundstücken müssen im Bereich des durchgehenden Fahrbahnrandes der für die Erschließung bestimmten öffentlichen und bereits vorhandenen Straße mit einer Randeinfassung (z. B. Bordstein B6) auf 3 cm abgesenkt, hergestellt werden. Das Abschlagen der Kanten ist nicht zulässig. Die Kanten sind von den Anliegern zu tragen.

Die Kosten für das eventuell erforderliche Versetzen von Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind von den jeweils betroffenen Anliegern zu tragen.

Hinweise zum Gesundheitsschutz
Bei der Zulassung von Brauchwassererzeugungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassererzeugungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

Hinweise zur Landwirtschaft:
Die bei fachgerechter Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachten Emissionen in Form von Staub, Gerüchen etc. sind von den Anwohnern zu dulden. Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände einzuhalten.

Kanalhausschlüsse (Regenwasser und Schmutzwasser):
Sofern aufgrund späterer Grundstücksteilungen oder aus anderweitigen Gründen zusätzliche Kanalhausschlüsse erforderlich werden sind diese in einem separaten Verfahren bei der Stadt zu beantragen. Im Falle einer Genehmigung liegt die Unterhaltspflicht für diese zusätzlichen Hausschlüsse vollständig bei den jeweiligen Anliegern. Dies gilt auch für die öffentlichen oder im Eigentum Dritter stehender Grundstücke. Für nicht im Eigentum des jeweils betroffenen Anlegers stehende Grundstücksbereiche empfiehlt sich der Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit.

Bodendenkmäler
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DöSchG der Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalkchutzbehörde.

Grünordnung
1. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB
Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

2. Aushubarbeiten / Allasten
Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magentandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachfluren, Waldändern usw.

3. Pflanzenbehandlung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artensammensetzung nicht zulässig.

4. Saat- und Pflanzgut
Für Ansaaten und Pflanzungen im Gewerbegebiet ist die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut zwingend erforderlich. Standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuternanteil (mind. 25 %)

Hinweis zum Immissionsschutz:
Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Regensburg eingesehen werden.
Emissionskontingent:

• Die Nachweise nach Punkt 1 sind mit dem Bauantrag vorzulegen.
• Bei Antrag auf Neu-Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist nachzuweisen, dass die gemäß dem jeweiligen Emissionskontingenten zulässigen und gemäß der DIN 45691:2006-12 zu berechnenden Immissionskontingente eingehalten werden.

• Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

• Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

• Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

• Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der baurechtlich eingeführten Fassung umzusetzen und zu beachten.

• In Hinblick auf die ggf. zu erwartende Immissionsbelastung aus dem Gewerbe wird empfohlen, Betriebswohnungen und Büros generell mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

Hinweise zu Glasflächen:
Glasflächen mit mehr als 1 m² Fläche sind mit einem Schutz gegen Scheißenanflug von Vögeln gemäß aktuellem Stand der Technik auszuführen. Stark spiegelnde oder sehr transparente Glasflächen sind grundsätzlich unzulässig.

Bauantrag / Freizeileistungsplanung (§ 9 Abs.