

A Planzeichnung

Präambel
Die Stadt Riedenburg, Landkreis Kelheim, erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), aufgrund Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 368, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254), aufgrund der Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), aufgrund der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) und aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1988 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch §2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 79 "Thann Steinbichel" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 26.11.2025 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung. Bebauungsplan mit: I. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000 und II. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten. Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



B Festsetzungen

1. Grenzen

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Bauebietes (Nutzungsabgrenzung).

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
 - (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
 - (2) Zulässig sind:
 - a. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - b. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
 - (3) Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
 - a. Anlagen für sportliche Zwecke,
 - b. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, und Vergnügungstätten.
 - c. Betriebsleiterwohnungen
- 2.2 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
 - (1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.
 - (2) Zulässig sind
 - g. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazu gehörenden Wohnungen und Wohngebäude,
 - h. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 - i. sonstige Wohngebäude,
 - j. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - k. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - l. sonstige Gewerbebetriebe,
 - m. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - n. Gartenbaubetriebe

3. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ = 0,8 1. Die maximale zulässige Grundflächenzahl für das GE und das MD wird mit 0,8 festgesetzt
- GFZ = 1,6 2. Die maximale zulässige Geschosflächenzahl im GE wird mit 1,6 festgesetzt
- GFZ = 1,0 3. Die maximale zulässige Geschosflächenzahl im MD wird mit 1,0 festgesetzt

4. Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen

- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Es gilt die abweichende Bauweise (a) 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 zulässig sind.
- 4.3 Es sind ausschließlich Einzelhäuser im MD zulässig.
- 4.4 Stellplätze, Garagen, Carports i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In einem Abstand von 8,00 m gemessen von der asphaltierten Fahrbahnkante ist eine Bebauung ausgeschlossen.
- 4.5 Es gelten die Abstandsflächen lt. BayBO.

5. Baugestaltung Hauptgebäude

- 5.1 Fertige Fußbodenoberkante bzw. maximale Gebäudeoberkante
- 5.1.1 Die FOK wird mit mindestens 0,30 m unter/über der zugehörigen Verkehrsfläche festgelegt. Bemessungspunkt ist jeweils die Oberkante der Fahrbahnkante in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks in der Mitte der Fahrbahn. Bei Eckgrundstücken beziehen sich die angegebenen Bezugshöhen auf die längste Straßenbegrenzungslinie.

8. Verkehrsflächen

- 8.1 Öffentliche Verkehrsfläche.
- 8.2 Die Erschließung des GE erfolgt über eine neu zu errichtende Zufahrtsstraße mit einer Breite von mind. 6,50 m. Ausbau entsprechend Norm als Feuerwehrzufahrt. Einfriedlungen längs der dargestellten Erschließungsstraße sind mit Abstand > 0,5 m zum Straßenverkehrsraum zu errichten.
- 8.3 Einfahrtbereich im MD und GE
- 8.4 Auf eine möglichst geringe Befestigung ist 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 Befestigung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegen stehen.

9. Einfriedungen

- 9.1 Einfriedungen sind nur im Dorfgebiet bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. An Sichtfeldern und Straßeneinmündungen darf die Höhe nicht mehr als 0,80 m über der Oberkante des Bordsteins der Straße betragen.
- 9.2 Die Errichtung von Zaunsockeln ist nicht zulässig. Zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun ist ein Abstand von mindestens 12 cm einzuhalten. Der Zaunverlauf ist dem Gelände anzupassen.
- 9.3 Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen) oder blickdichte Zaunelemente als Einfriedung sind nicht zulässig. Als Einfriedung sind ausschließlich Holz- und Metallzäune zugelassen. Sie dürfen nicht blickdicht sein. Zulässig sind Gabionenwände innerhalb der Baugrenze als Sichtschutzwände an Terrassen und als gestalterische Elemente. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zugelassen.

10. Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen

- 10.1 Für die Außen- und Straßenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abzuschirmen. Als Leuchtmittel sind z.B. LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.
- 10.2 Private Grünflächen sind zu bepflanzen mit Arten laut Artenlisten oder alternativ als Rasenfläche anzusehen.
- 10.3 Zu erhaltende Bäume. Bei Ausfall sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode durch gleichwertige oder standortgerechtere Pflanzliste 1 zu ersetzen. Pflanzgröße mind. 16-18 cm Stammumfang als Hochstamm
- 10.4 Sonstige zu pflanzende Bäume zur Durchgrünung. In den markierten Standorten ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum mind. 2. Ordnung zu pflanzen. Der Standort kann geringfügig variieren, jedoch ist die räumliche Zuordnung zu erhalten. Pflanzqualität und Arten lt. Pflanzliste 2.

11. Führung von Leitungen

- 11.1 Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist ausgeschlossen.

12. Grünordnung, Natur und Landschaft

- 12.1 Private Grünflächen sind zu bepflanzen mit Arten laut Artenlisten oder alternativ als Rasenfläche anzusehen.
- 12.2 Zu erhaltende Bäume. Bei Ausfall sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode durch gleichwertige oder standortgerechtere Pflanzliste 1 zu ersetzen. Pflanzgröße mind. 16-18 cm Stammumfang als Hochstamm
- 12.3 Im Bereich MD zu pflanzende Bäume: In den betroffenen Parzellen ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer und standortgerechter Laubbaum mind. 2. Ordnung zu pflanzen. Der Standort ist nicht verbindlich vorgeschrieben, jedoch muss die Zuordnung zu den jeweiligen Parzellen sowie die Zahl erhalten bleiben. Pflanzqualität und Arten lt. Pflanzliste 1.
- 12.4 Sonstige zu pflanzende Bäume zur Durchgrünung. In den markierten Standorten ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum mind. 2. Ordnung zu pflanzen. Der Standort kann geringfügig variieren, jedoch ist die räumliche Zuordnung zu erhalten. Pflanzqualität und Arten lt. Pflanzliste 2.
- 12.5 Nicht überbaubare private Grundstücksflächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" und Kunstrasenflächen sind entsprechend Art. 7 BayBO nicht zulässig.
- 12.6 Artenliste Grünordnung

Artenliste 1:

- Dabei sind autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 5.2 "Schwäbische und Fränkische Alb" zu verwenden mit der Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 x v., m.Db., STU 16-18 cm
- Amelanchier arborea 'Robin Hill' Baum-Felsenbirne
- Acer campestre 'Eisrijsk' Feld-Ahorn 'Eisrijsk'
- Alnus x spathulifolia Purpur-Erle
- Carpinus betulus 'Fastigiata' Pyramiden-Hainbuche
- Carpinus betulus 'Lucas' Säulen-Hainbuche 'Lucas'
- Corylus colurna Türkische Baumhasel
- Gleditsia triacanthos 'Skyline' Gleditschie 'Skyline'
- Liquidambar styraciflua 'Worpleston' Amberbaum 'Worpleston'
- Ostrya carpinifolia Hopfenbuche
- Prunus avium 'Plena' Gefülltblühende Vogelkirsche
- Prunus padus 'Schloss Tiefurt' Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt'
- Sorbus aria 'Magnifica' Mehlbeere 'Magnifica'
- Sorbus intermedia 'Brouwers' Schwedische Mehlbeere 'Brouwers'
- Sorbus thuringica 'Fastigiata' Thüringische Mehlbeere
- Tilia cordata 'Greenspire' Winter-Linde 'Greenspire'
- Tilia cordata 'Rancho' Winter-Linde 'Rancho'
- Tilia tomentosa 'Sezeleste' Ungarische Silber-Linde

Artenliste 2:

- Dabei sind autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 5.2 "Schwäbische und Fränkische Alb" zu verwenden mit der Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 x v., m.Db., STU 14-16 cm, gelblisteigern
- Acer campestre Feld-Ahorn
- Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Cornus alba Wainuss
- Malus sylvestris Holz-Äpfel
- Prunus avium Vogel-Kirsche
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Sorbus domestica Speierling
- Tilia cordata Winter-Linde

12.7 Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen:

- Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Thujen und Scheinzypressen oder buntlaubige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißlaubig).

12.8 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 Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

12.9 Verwendung von Regio - Saatgut

- Bei der Ansatz der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut (Urspungsgebiete 14 Fränkische Alb) zu verwenden.

12.10 Ökologische Ausgleichsfläche:

- Der Ausgleichsbedarf wurde gemäß des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft', 2021 ermittelt. Ein Teil des notwendigen Ausgleichs wird auf internen Flächen im Geltungsbereich des Bereiches MD erbracht.
- 12.11 Externe Ausgleichsfläche: Abbuchung von Ökotothoffläche der Stadt Riedenburg Gem. Prunn, Fl. Nr. 140/1.
- Es ist ein Ausgleichsumfang von ca. 23831 WP durchzuführen/abzubuchen. Eine Beschreibung der Maßnahme erfolgt in der beiliegenden Begründung.

13. Artenschutz

- 13.1 Vermeidungsmaßnahmen
 - aV 1: Gehölzentransfer, rückschnitt und -schutz
 - Zum Schutz der gehölzwohnenden Tiere erfolgt Entfernung und Rückschnitt nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit, also zwischen 01.10. und 28./29.02. (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Die an den Südwandrand des Geltungsbereiches angrenzenden Gehölze (Flnr. 68/1, Gem. Thann) sowie die Vogelkirsche (Flnr. 35/3, Gem. Thann), dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sie sind während der Bauphase mit einem ortsfesten Baumschutz- oder Latenzzaun gemäß DIN 18920 zu schützen.
 - aV 2: Beginn der Baumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit
 - Um erhebliche Störungen während der Vogelbrutzeit zu vermeiden, sind die Baumaßnahmen zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. zu beginnen. Sollten sie über den 01.03. hinaus andauern, so sind sie kontinuierlich ohne längere Pausen fortzusetzen.
- 13.2 Artenliste Grünordnung

13.3 Werbeanlagen

- 13.1 Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.
- 13.2 Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche je Gebäude darf maximal 1,5 m² betragen.
- 13.3 Elektrische Wechselwerbeanlagen sind ausgeschlossen.
- 13.4 Werbeanlagen dürfen in der Zeit zwischen 22 Uhr und 5 Uhr nicht beleuchtet werden.
- 13.5 Fahnenmasten sind nicht zulässig.
- 13.6 Die Errichtung von bis zu 3 Werbepylonen im Geltungsbereich ist zulässig. Die Grundfläche hierfür ist auf 1,5 x 2,5 m begrenzt, die Höhe auf 4,50 m

13.4 Insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen:

- Für die Außenbeleuchtung wird ein insektenfreundliches Licht verwendet. Damit wird erreicht, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angezogen wird, so dass die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung verringert wird. Auf diese Weise wird das Nahrungsangebot vor allem für Flie-dermäuse und Vögel nicht wesentlich beeinträchtigt.

13.5 Schutzmaßnahmen vor Vogelschlag

- 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 „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“
- 13.6 Begründung des Dorgebietes
- In der als Dorgebiet ausgewiesenen Fläche sind insgesamt drei Bäume zu pflanzen. Es sind Gehölze laut Artenliste (Großbäume oder Mittelgroße Bäume) zu verwenden, die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m. B., 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume zulässig, dann werden die bewährten Sorten als Hochstamm, Stammumfang mind. 10 – 12 cm verwendet.

Herstellung und Pflege:

- Bei den Gehölzpflanzungen ist zwingend eine Anwuchspflege (Wässern, Mähen) und ein Verblütschutz erforderlich (z.B. Marschbetten bei Hochstamm-Pflanzungen). Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angelegene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- Nicht überbaubare private Grundstücksflächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Stein- oder Schottergärten sind entsprechend Art. 7 BayBO nicht zulässig.

13.2 CEF-Maßnahme:

- CEF 1: Ausbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse
- Im Geltungsbereich befindet sich fünf Kultur-Apfelbäume, die durch das Vorhaben entfernt werden. In diesen fünf Bäumen wurden Habitatstrukturen wie Baumhöhlen oder Rindenspalten festgestellt, die potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Fledermäuse und Brutvögel darstellen. Daher werden zehn Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter, sowie fünf weitere für Fledermäuse fachgerecht in Bäumen der Gemarkung Thann angebracht. Die genaue Lage ist noch festzusetzen.

Die Spezifikationen sind aus Tabelle folgend zu ersehen:

Anzahl	Spezifikation
1	Nistkasten mit ovalem Flugloch (30 mm x 45 mm, hochoval)
3	Nistkasten mit rundem Flugloch (48 mm)
4	Nistkasten mit rundem Flugloch (32 mm)
5	Fledermausspaltenkästen nach Dr. Nagel

14. Gestaltung des Geländes

- 14.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist möglichst zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen.
- 14.2 Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen.
- 14.3 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 Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vermeidung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder -verunreinigungen, sind zu vermeiden. Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.
- 14.4 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungs-Freistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Grundverlaufs/Anlagebezugs mit der nachfolgenden Auflagen der technischen Auflagen der Straßenbaubehörde sind zu stellen, das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen.

15. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, Regen- und Wasserabflusses

- 15.1 Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser bzw. Entwässerungsmulden Ausgestaltung (möglichst naturnah) und Dimensionierung entsprechend Erfordernis im Rahmen der Erschließungsplanung zu dimensionieren und der mögliche Drosselabfluss zu beachten und mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Gegebenenfalls ist es notwendig, größere Flächenanteile für die Rückhaltung vorzusehen, die Signatur stellt keine quantitativen Angaben dar.
- 15.2 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die beliebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).
- 15.3 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.
- 15.4 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser Zur Pufferung von abzulandem Oberflächenwasser ist ein Rückhaltebecken im dargestellten Bereich vorzusehen. Das Becken ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu dimensionieren und der mögliche Drosselabfluss zu bestimmen sowie nachzuweisen. Die Ableitung des Drosselabflusses erfolgt in Richtung Nordosten über einen in entsprechender Dimensionierung zu errichtenden Regenwasserkanal in der vorhandenen Straße. Die Einleitung in das vorhandene öffentliche Entwässerungssystem erfolgt im Bereich von Flnr. 47.

16. Immissionsschutz

- 16.1 Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm- Geruchs- und Staubemissionen, welche aus ordnungsgemäßer Betriebsführung resultieren nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastung Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Verkehr (auch über Ohr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit möglichem Lärm einhergehend, während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.
- 16.2 Ein Entschädigungsanspruch gegen den Baulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.
- 16.3 Es gelten die Immissionsrichtwerte aus der TA-Lärm für Gewerbegebiete (tags: 65 dB(A); nachts: 50 dB(A)).
- 16.4 Zulässige Schallemissionen
- Durch bestehende Betriebe in Nähe der maßgeblichen Immissionsorte kann davon ausgegangen werden, dass der Immissionszustand durch den Bauantrag in gewissem Umfang besteht. Dies wurde mit einem Abschlag von -6 dB(A) nach TA Lärm Punkt 3.2.1 in Ansatz gebracht.
- 16.5 Zulässig sind Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 79 "Thann Steinbichel" und bis zu einem Teilfläche I bis 4, die den immissionstechnischen Grundfläche (innerhalb der Grundstücksgrenzen) abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente LEK nach § 41 Abs. 2 Nr. 1 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Lärmkontingente LEK Tag/Nacht pro m ² in dB(A), ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren	
	Tag	Nacht
TF 1	65	46
TF 2	65	47
TF 3	65	47
TF 4	65	60

17. Lösswasser

- 17.1 Sollte durch die Bebauung mit mittlerer oder hoher Gefahr der Brandausbreitung oder z.B. durch die besondere Brandlast eines Betriebes eine größere Lösswasseremission als 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich sein, so ist der jeweilige Bauwerber verpflichtet, die zusätzlich erforderliche Lösswassermenge auf seiner Bauparzelle vorzuhalten.

17.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenzen mit Vermessungspunkten
- bestehende Flurstücksnummer
- Höhenlinien Bestandsgelände
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße vom 15 m wurde durch Absprache 8 m verringert
- Sichtdreiecke; Schenkellänge 70m auf Grund der zulässigen Geschwindigkeit von 50km/h der bevorrechtigten Kraftfahrzeuge
- Ortsdurchfahrtsgrenze
- Elektrizität
- Schotterweg neu / verlegt

17.3 Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser

- Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand: 2025

- 1. Die für den Einzelbetrieb notwendigen Stellplätze sind gem. der jeweils aktuellsten Fassung der Garagen- und Stellplatzverordnung mit dem Bauantrag nachzuweisen.
- 2. Bodeneinknappflage: Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodenknappflagen befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenanteile sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DStNG).
- 3. 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.
- 4. Sollten bei den Bauarbeiten altberaubte Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.
- 5. Duldungspflichten: Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbauverwalter der Kreisstraße wegen Lärm und anderen von der Kreisstraße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden. Bei der Bewirtschaftung der an den Planungsbereich angrenzenden forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach guter forstwirtschaftlicher und fachlicher Praxis können Emissionen auftreten. Diese sind vom jeweiligen Besitzer, Pächter oder Mieter der Liegenschaft hinzunehmen, ohne dass darüber Ansprüche erhoben werden können.
- 6. Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die beliebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).
- 7. 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).
- 8. Wassern Angen 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, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdringungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.
- 9. Innerhalb der in Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnkante erheben. Ebenso wenn dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaupflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenverwaltung abzustimmen.
- 10. Der Verkehr darf durch Gewerbegebiet nicht behindert werden. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dürfen zu keiner Zeit eingeschränkt werden.
- 11. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entziehung von Dolmen und Erdfellen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagerndem Hohlraum, sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

aV 3: Einfriedung durch barrierefreie Zäune
Um die Passierbarkeit und Durchgängigkeit für Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger, Niederwild und Jungvögel gewährleistet zu können, dürfen keine Sockelzäune verwendet werden. Der Mindestabstand des Zaunes zum Boden soll 15 cm nicht unterschreiten.

aV 4: Insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen. Für die Außenbeleuchtung wird ein insektenfreundliches Licht verwendet. Damit wird erreicht, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angezogen wird, so dass die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung verringert wird. Auf diese Weise wird das Nahrungsangebot vor allem für Flie-dermäuse und Vögel nicht wesentlich beeinträchtigt.

aV 5: Schutzmaßnahmen vor Vogelschlag
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 „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“

aV 6: Begründung des Dorgebietes
In der als Dorgebiet ausgewiesenen Fläche sind insgesamt drei Bäume zu pflanzen. Es sind Gehölze laut Artenliste (Großbäume oder Mittelgroße Bäume) zu verwenden, die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m. B., 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume zulässig, dann werden die bewährten Sorten als Hochstamm, Stammumfang mind. 10 – 12 cm verwendet.

Herstellung und Pflege: Bei den Gehölzpflanzungen ist zwingend eine Anwuchspflege (Wässern, Mähen) und ein Verblütschutz erforderlich (z.B. Marschbetten bei Hochstamm-Pflanzungen). Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angelegene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Nicht überbaubare private Grundstücksflächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Stein- oder Schottergärten sind entsprechend Art. 7 BayBO nicht zulässig.

aV 7: Gestaltung der Grünflächen
In der ausgewiesenen Fläche als Grünfläche entlang der Kreisstraßen KEH 1 und KEH 2 sind artemische Hochstaudensäume (BNT-Code: K132) zu entwickeln und zu pflegen. Die Grünfläche befindet sich vollständig innerhalb von Anbauverbotszonen nach Art. 23 BayStrWG.

13.2 CEF-Maßnahme:

- CEF 1: Ausbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse
- Im Geltungsbereich befindet sich fünf Kultur-Apfelbäume, die durch das Vorhaben entfernt werden. In diesen fünf Bäumen wurden Habitatstrukturen wie Baumhöhlen oder Rindenspalten festgestellt, die potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Fledermäuse und Brutvögel darstellen. Daher werden zehn Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter, sowie fünf weitere für Fledermäuse fachgerecht in Bäumen der Gemarkung Thann angebracht. Die genaue Lage ist noch festzusetzen.

Die Spezifikationen sind aus Tabelle folgend zu ersehen:

Anzahl	Spezifikation
1	Nistkasten mit ovalem Flugloch (30 mm x 45 mm, hochoval)
3	Nistkasten mit rundem Flugloch (48 mm)
4	Nistkasten mit rundem Flugloch (32 mm)
5	Fledermausspaltenkästen nach Dr. Nagel

Das Anbringen erfolgt vor Baubeginn. Die Nisthilfen sind von fachkundigem Personal einmal jährlich zwischen dem 01.10. und vor dem 01.03. zu kontrollieren und ggf. zu säubern. Defekte Nistkästen sind durch neue zu ersetzen.

17. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenzen mit Vermessungspunkten
- bestehende Flurstücksnummer
- Höhenlinien Bestandsgelände
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße vom 15 m wurde durch Absprache 8 m verringert
- Sichtdreiecke; Schenkellänge 70m auf Grund der zulässigen Geschwindigkeit von 50km/h der bevorrechtigten Kraftfahrzeuge
- Ortsdurchfahrtsgrenze
- Elektrizität
- Schotterweg neu / verlegt

17.3 Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser

- Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand: 20