

### **3. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Burglengenfeld**

## **Sondergebiet „Einkaufszentrum an der Regensburger Straße“**

### **Teil A – Textliche Festsetzungen**

## Inhalt

1	Art der baulichen Nutzung.....	4
2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
3	Verkehrsflächen.....	7
4	Bauweise.....	7
5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
6	Freizuhaltende Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB.....	8
7	Stützmauer.....	8
8	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	8
9	Einfriedungen.....	10
10	Immissionsschutzmaßnahmen.....	10
11	Grünordnung.....	12
	Hinweise durch Text.....	13

Die Stadt Burglengenfeld erlässt

- aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98), sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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),

den

### **Bebauungsplan**

#### **Sondergebiet „Einkaufszentrum an der Regensburger Straße“**

als

#### **Satzung.**

Der Bebauungsplan „Einkaufszentrum an der Regensburger Straße“ besteht aus

- den Textlichen Festsetzungen Hinweise (Teil A),
- den Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweise (Teil B)

Ihm wird eine Begründung (Teil C) sowie ein Umweltbericht (Teil D) beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß Planeintrag in der Planzeichnung (Teil B) vom 25.06.2025 festgesetzt.

Hinweis zur 3. Änderung:

Diese Änderung beinhaltet sowohl die Festsetzungen des ursprünglich aufgestellten Bebauungsplans in der Fassung vom 30.09.1993 und die folgende 1. Vereinfachte Änderung in der Fassung vom 15.05.2000 bzw. die 2. Vereinfachte Änderung in der Fassung vom 09.09.2015.

## **1 Art der baulichen Nutzung**

(1) Das Grundstück Fl.Nr. 1557/3 wird als Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung Tankstelle festgesetzt.

Im SO1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Tankstellen mit Shop mit tankstellenüblichen Randsortimenten und Waschstraße
- Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten mit anstößigem oder erotischem Charakter, Spielhallen, Wettbüros sowie Einzelhandelsbetriebe die überwiegend Produkte mit erotischem oder anstößigem Inhalt anbieten.

(2) Das Grundstück Fl.Nr. 1564 wird als Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt und dient der Unterbringung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Spiel- und Sportstätten.

- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment aus den Bereichen Tiernahrung mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 qm
- großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Ziff. 1.4 a), sofern eine Umsatzumverteilungsquote in Höhe von maximal 10 % in zentralen Versorgungsbereichen und nahversorgungsrelevanten / versorgungsstrukturell bedeutsamen Lagen innerhalb des sortimentspezifischen Einzugsgebietes nicht überschritten wird.
- großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ziff. 1.4 b)
- Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, Betriebe des Banken- und Versicherungswesens, Post-/Paketdienstleistungen sowie Sport- und Spielstätten
- Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten mit anstößigem oder erotischem Charakter, Spielhallen, Wettbüros sowie Einzelhandelsbetriebe, die überwiegend Produkte mit erotischem oder anstößigem Inhalt anbieten.

- (3) Das Grundstück Fl.Nr. 1566 wird als Sondergebiet SO3 mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt und dient der Unterbringung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Sport- und Spielstätten.

Im Sondergebiet SO3 sind folgende Nutzungen zulässig:

- großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Ziff. 1.4 a), sofern eine Umsatzumverteilungsquote in Höhe von maximal 10 % in zentralen Versorgungsbereichen und nahversorgungsrelevanten / versorgungsstrukturell bedeutsamen Lagen innerhalb des sortimentspezifischen Einzugsgebietes nicht überschritten wird.
- großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ziff. 1.4 b)
- Schank- und Speisewirtschaften Dienstleistungsbetriebe, Betriebe des Banken- und Versicherungswesens, Post-/Paketdienstleistungen sowie Sport- und Spielstätten
- Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten mit anstößigem oder erotischen Charakter, Spielhallen, Wettbüros sowie Einzelhandelsbetriebe, die überwiegend Produkte mit erotischem oder anstößigem Inhalt anbieten.

- (4) Sortimentsliste:

a) Zentrenrelevante Sortimente

- Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Parfümeriewaren
- Arzneimittel / Apothekenbedarf (freiverkäuflich)
- Sanitätsbedarf (med. und orth. Produkte)
- Hörgeräte / akustische Erzeugnisse
- Zeitungen, Zeitschriften
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Büromaschinen / Organisation
- Bücher
- Bekleidung (gemischtes Sortiment, inkl. Wäsche und Sportbekleidung)
- Kurzwaren, Wolle, Stoffe
- Schuhe, Lederwaren (inkl. Sportschuhe)
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Sport- und Campingartikel (inkl. Sportgeräte; kleinteilig)

- Baby- und Kinderausstattung
  - Künstlerbedarf
  - Musikinstrumente / Musikalien
  - Bilder, Kunstgewerbe, Antiquitäten
  - Haus- und Heimtextilien, Bett- und Tischwäsche, Gardinen
  - Telekommunikation und Zubehör
  - Foto
  - Brillen und Zubehör / optische Erzeugnisse
  - Uhren und Schmuck
  - Schnittblumen
  - Multisortimenter (Betriebstyp)
- b) Nicht-zentrenrelevante Sortimente
- Fahrräder und Zubehör
  - Camping- und Outdoorartikel
  - Sportgroßgeräte
  - Möbel aller Art
  - Bettwaren, Matratzen
  - Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
  - Elektrohaushaltsgeräte / Elektrokleingeräte
  - Unterhaltungselektronik (braune Ware, inkl. Medien, Foto, Film, Tonträger)
  - Informationstechnik inkl. Bild- und Tonträger
  - Leuchten und Zubehör
  - Bauelemente, Baustoffe
  - Türen, Fenster, Wintergärten
  - Rollläden, Markisen
  - Kamine, Kachelöfen
  - Bodenbeläge (Fliesen, Teppich, Auslegware, etc.)
  - Farben und Lacke, Tapeten
  - Maschinen und Werkzeuge
  - Eisen-, Metall-, Kunststoffwaren, Elektroinstallationsmaterial
  - Bad, Sanitär, Heizung, Klima
  - Kfz- und Motorrad-Zubehör
  - zoologischer Bedarf
  - Holz

- Pflanzen (Topf- und Freilandpflanzen), Sämereien
- Gartenartikel und Gartengeräte
- Pflanzengefäße, Erde, Torf, Pflege- und Düngemittel, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau
- Sauna- und Schwimmbadanlagen

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0.92 festgesetzt.
- (2) Die maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) wird mit 5 festgesetzt.
- (3) Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird im Sondergebiet SO1 und SO3 auf 9 m festgesetzt. Im Sondergebiet SO2 wird die maximal zulässige Wandhöhe (WH) auf 12 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen vom dem in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder, wenn ein solcher nicht vorhanden ist, bis zum obersten Abschluss der Wand (Attika) (Oberer Bezugspunkt).

- (4) Technische Anlagen dürfen die Wandhöhe bis maximal 3,00 m überschreiten.

## **3 Verkehrsflächen**

- (1) Es ist eine fußläufige Verbindung zwischen der Regensburger Straße im nördlichen Geltungsbereich und dem Anschlusspunkt „Am Roding Berg“ an die Regensburger Straße herzustellen.

## **4 Bauweise**

- (1) In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

## **5 Überbaubare Grundstücksflächen**

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Bauliche Anlagen sind, sofern diese durch das geltende Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Darüber hinaus sind zulässig:

- Freistehende Werbeanlagen

- Außenverkaufsflächen
  - Einkaufswagenabstellanlagen
- (3) Stellplätze sind in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie in der Anbauverbotszone zulässig.
- (4) Innerhalb der Anbauverbotszone sind freistehende Werbeanlagen zulässig.

## **6 Freizuhaltende Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

- (1) In den innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Flächen für Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen (insbesondere Einfriedungen) und Bepflanzungen mit einer Höhe über 0,80 m gerechnet von der Oberkante der Fahrbahn der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

## **7 Stützmauer**

- (1) Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 2,00 m über dem vor baulicher Veränderung bestehenden Gelände zulässig.

## **8 Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

### **(1) Fassaden**

1. Bei der äußeren Gestaltung sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen in Struktur, Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen.
2. Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, dass keinerlei Blendwirkung für den Kfz-Verkehr entstehen kann.
3. Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind nur Leuchtmittel mit warmweißen Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 K bis max. 3000 K zulässig.

### **(2) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

1. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind bei Satteldächern an die Dachneigung anzupassen. Bei Flachdächern sind diese Anlagen mit einer maximalen Aufständehöhe von 1 m zulässig.

Die Aufständerungshöhe wird senkrecht gemessen vom obersten Abschluss der Wand (Attika) bis zur Oberkante der Anlagenmodule. Zusätzlich sind die Anlagenmodule so zu positionieren, dass sie mindestens die tatsächliche Aufständerungshöhe von der Außenkante der Wand entfernt sind.

2. Freistehende Anlagen der solaren Strahlungsenergie sind unzulässig.

(3) Werbeanlagen

1. Anlagen der Fremdwerbung sind grundsätzlich unzulässig.
2. Mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistungserbringung zulässig.
3. Werbeanlagen auf den Dachflächen dürfen die festgesetzte maximale Wandhöhe um 3,00 m überschreiten.
4. Werbeanlagen auf den Dachflächen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 9,00 m<sup>2</sup> je Ansichtsseite aufweisen.
5. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind darüber hinaus nur zulässig, wenn der im Plangebiet ansässige Betreiber
  - bei Einzelhandelsbetrieben eine Verkaufsfläche von 2.300 m<sup>2</sup> oder
  - bei allen übrigen allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eine Nutzfläche von 3.500 m<sup>2</sup> aufweist.
6. Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
7. Rückstrahlende Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 4,0 m<sup>2</sup> zu beschränken. Die Ausladung von Schildern darf nicht mehr als 70 cm Tiefe betragen.
8. Werbeanlagen müssen so aufgestellt und betrieben werden, dass eine Blendwirkung zur umliegenden Bebauung bzw. auf die Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.
9. Freistehende Werbeanlagen werden bis max. 8,0 m Höhe über dem bestehenden Gelände (vor baulichen Veränderungen) und 20 m<sup>2</sup> Werbefläche je Ansichtsseite zugelassen.
10. Werbeanlagen sind darüber hinaus im Bereich der Flächen für Ver- und Entsorgung sowie im Bereich Begrünungs- und Durchgrünungsflächen zulässig.
11. Bereits bestehende Werbeanlagen genießen Bestandsschutz und dürfen weiterhin in der bisherigen baulichen Form genutzt werden.
12. Überschreitungen der unter Punkt (3) Nr. 3, 4, 5, 7 genannten maximal Maße sind mit der Stadt Burglengenfeld abzustimmen.

#### (4) Dachgestaltung

##### Dachform:

- Bei Gebäudeneubauten sind Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig.
- Bei Sanierungen von Bestandgebäuden kann die bestehende Dachform beibehalten werden, maximal zulässig sind:
  - o Pultdächer mit einer Neigung von maximal 10°
  - o Satteldächer mit einer Neigung von maximal 20°

##### Dachdeckung:

- Zulässige Materialien sind rote bis rotbraune Dachziegel, Betonsteine, Blech oder Glas.
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Stellflächen für technische Anlagen und Einrichtungen sowie Dachdurchführungen und Dachbelichtungen.

### **9 Einfriedungen**

(Hinweis: Ursprüngliche Festsetzungen wurden mit Festsetzungen aus ursprünglichem GOP zusammengefasst bzw. konkretisiert.)

- (1) Im Bereich der Regensburger Straße (St 2397) sind Einfriedungen unzulässig soweit dies aus bauordnungsrechtlichen Gründen nicht zwingend erforderlich ist. Vom Einfriedungsverbot ausgenommen sind Umzäunungen von oberirdischen Entwässerungsanlagen.
- (2) An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.
- (3) Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Gabionen, Erdwälle) sind unzulässig.
- (4) Durchgehende Zaunsockel sind zum Schutz von Kleintieren zu vermeiden, außer dort, wo sie zur Wasserführung unerlässlich sind. Die maximale Höhe des Zaunsockels ist mit 0,25 m festgesetzt.

### **10 Immissionsschutzmaßnahmen**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche, die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Zulässige Emissionskontingente $L_{EK}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]									
Teil- fläche	Emissions- bezugs-flä- che	Sektor A		Sektor B		Sektor C		Sektor D	
		m <sup>2</sup>	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$
SO 1	3.123	62	46	64	55	63	50	64	48
SO 2	34.916	60	25	64	47	62	42	61	41
SO 3	5.050	60	30	64	47	60	45	61	45

Dabei gilt:

Sektor	Anfang	Ende
A	345°	150°
B	265°	345°
C	208°	265°
D	150°	208°

Bezugspunkt Richtungssektoren:

x: 722650,23      y: 5453899,42      (UTM-32, nördliche Hemisphäre)

Die Richtung der Sektoren wird entsprechend der Anlage 2 des schalltechnischen Berichts Nr. S2410110 v. 13.01.2025, IB Geoplan, festgesetzt.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzen dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionsbezugsflächen“ dargestellten Flächen.

Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Bürräume, Aufenthaltsräume etc.) ist durch den Bauherrn ein Nachweis der Anforderungen der DIN 4109 zu erbringen. Der Nachweis ist nach der jeweils bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen.

## **11 Grünordnung**

- (1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen und gärtnerisch zu begrünen oder zu bepflanzen, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- (2) Entlang der Außengrenzen des Geltungsbereichs sind die Gehölzflächen auf privater Grundstücksfläche gemäß der Darstellung in der Planzeichnung zu erhalten.
- (3) Die im Bestand vorhandene Baumreihe entlang der Regensburger Straße ist – soweit möglich – zu erhalten.
- (4) Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind mit Sträuchern zu umgrünen, sofern es die technische Funktion der Niederschlagswasserbeseitigungsanlage nicht beeinträchtigt.
- (5) Begrünung von Parkplätzen  
Je 10 PKW-Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Bauminseln innerhalb von Belagsflächen sind gemäß Punkt 11.7 zu begrünen oder zu mulchen.  
Für neu zu pflanzende, festgesetzte Bäume sind geeignete industriefeste und salztolerante Arten gem. GALK-Straßenbaumliste in der Mindestpflanzgröße H 3 xv StU 18-20 zu verwenden. (Baumliste der ständigen Gartenamtsleiterkonferenz beim deutschen Städtetag)
- (6) Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbares Mindestbodenvolumen von 12 m<sup>3</sup> mit Substrat gem. den Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Die Baumgrubentiefe muss mind. 1,5 m betragen und die Baumscheibe mind. 8 m<sup>2</sup>. Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösungen herzustellen.
- (7) Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen  
Grünflächen mit Gehölzen, Bodendeckern oder einer extensiven Wiesenmischung zu begrünen.
- (8) Zeitpunkt der Pflanzung  
Spätestens in der Pflanzperiode, die dem Beginn der Gebäudenutzung folgt, sind die privaten Freiflächen zu begrünen.

## Hinweise durch Text

### 1. Hinweise zur Grünordnung

#### Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche abgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

#### Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Leitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

### 2. Hinweise zum Immissionsschutz

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm) sowie die „lauteste Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) und die Berücksichtigung von Verkehrsräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

### 3. Entwässerung von Niederschlagswasser:

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird hingewiesen.

Das gesammelte und gereinigte Niederschlagswasser ist auf den festgesetzten Flächen über Schluckschächte in den Karst einzuleiten. Die technische Ausführung hat

in Abstimmung mit den Stadtwerken Burglengenfeld, dem jeweils zuständigen Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt zu erfolgen.

Der Bauherr/ Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (=Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim jeweils zuständigen Landratsamt zu stellen.

#### 4. Artenschutz

Bei Abriss- und Umbaumaßnahmen ist im Rahmen der Bauantragsunterlagen eine Überprüfung in Bezug auf potentielle Lebensstätten von beispielsweise Fledermäusen, Gebäudebrütern u. ä. vorzunehmen. Je nach Ergebnis sind zeitliche Beschränkungen für die Baudurchführung und ggf. weiterführende Maßnahmen wie Ersatzquartiere festzulegen.

#### 5. Baumpflanzung entlang der Regensburger Straße

Soweit einzelne Bäume im Bereich des geplanten Sickerbeckens entfallen, sollten diese unter Berücksichtigung technischer Erfordernisse möglichst in räumlicher Nähe innerhalb des Plangebiets in einer straßenbegleitenden Anordnung zur Regensburger Straße ersetzt werden, sodass eine durchgehende Baumstruktur entlang der Regensburger Straße gewahrt bleibt.

Die Ersatzpflanzung sollte dann in Art und Umfang der entfallenden Baumreihe entsprechen bzw. den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen.