



**GEMEINDE
STEINACH**



BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET GE „WOLFERSZELL“

Gemeinde Steinach
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE

Aufstellungsbeschluss vom 20.02.2020
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 30.06.2022
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 15.09.2022, 09.02.2023 und 04.05.2023
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Steinach
vertreten durch Frau
Erste Bürgermeisterin
Christine Hammerschick

Am Sportzentrum 1
94377 Steinach

Fon 09428/9420-30
Fax 09428/9420-39
gemeinde@steinach.bayern.de

.....
Christine Hammerschick
Erste Bürgermeisterin

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Hinweis: Die Änderungen bzw. Ergänzungen im Vergleich zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind in roter Schrift hervorgehoben.

Inhaltsverzeichnis

Seite

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (s. B- u. GOP)

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17, 19 BauNVO).....	3
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	3
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	3
1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.	3
1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung.....	4
1.6 Höhe der baulichen Anlagen	4
1.7 Hauptgebäude und Höhenlage	5
1.8 Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen.....	5
1.9 Einfriedungen	6
1.10 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	6
1.11 Öffentliche Verkehrsflächen	6
1.12 Niederschlagswasserbehandlung.....	6
1.13 Werbeanlagen	7
1.14 Immissionsschutz	7
 2. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG	 11
2.1 Öffentliche und private Grünflächen	11
2.2 Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen.....	15

C HINWEISE

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Gewerbegebiet mit Beschränkung nach § 8 BauNVO

- 1.1.1.1 Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.
- 1.1.1.2 Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ist für die Parzellen ~~4-6~~ **5 - 7** zulässig, sofern diese innerhalb ~~des Richtungssektors A (siehe Planzeichnung)~~ **der Zone >55-59 dB(A) gem. der Rasterkarte Nacht (22h-6h), Rel. Höhe 5,0 m (siehe Anlage 6 des Berichtes Nr. 3201710-Revc vom 24.01.2023)** errichtet werden.
- 1.1.1.3 Die Ausnahmen nach § 8 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17, 19 BauNVO)

- 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) GE: max. 0,8
- 1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) GE: max. 1,6
- 1.2.3 Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse
- 1.2.4 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile sind bis zu einer Tiefe und Breite von 1,50 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt (Länge der Gebäude max. 50 m mit seitlichem Grenzabstand).

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

- 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.
- 1.4.2 Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen des Art. 6 der BayBO
- 1.4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.
Ausnahmen: Werbeanlagen

1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung

- 1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten, damit die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können.

Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

- 1.5.2 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen (z. B. im Bereich von Grundstückszufahrten).
- 1.5.3 Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren.

1.6 Höhe der baulichen Anlagen

- 1.6.1 Wand- und Firsthöhen: Max. zulässige Wandhöhe (WH): 8,50 m

Max. zulässige Firsthöhe (FH): 10,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut im Bereich der Traufe. Bei Flachdächern bis Oberkante der Attika bzw. Oberkante Dachhaut.

Max. zulässige Firsthöhe (FH) bei Satteldach: 10,50 m

Max. zulässige Firsthöhe (FH) bei Pultdach: 9,50 m

Als Firsthöhe gilt das Maß von der Oberkante der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte bis zu dem am höchsten gelegenen Punkt der Dachfläche.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen sowie für Solar- und Photovoltaikanlagen. Zulässig ist eine Überschreitung bis max. 1,50 m Höhe. Technische Aufbauten sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind von den

Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,50 m zur Dachinnenfläche abzurücken.

1.7 Hauptgebäude und Höhenlage

- | | | |
|-------|---------------------------------|--|
| 1.7.1 | Dachform: | Sattel-, Pult- oder Flachdach |
| 1.7.2 | Dachneigung: | 0° - 25° |
| 1.7.3 | Dachdeckung | Kleinformatiqe Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, rotbraunen, grauen und anthrazitfarbenen Farbtönen; verglaste Teilbereiche.
Für Flachdächer auch Beton-, Folien- oder Bitumendeckung sowie Kiesschüttungen und Dachbegrünung. Metalldächer aus mattem Blech. |
| 1.7.4 | Solar- und Photovoltaikanlagen: | Zulässig sind dachgebundene Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Höhe max. 1 m über OK Dachfläche.
Freistehende Anlagen sind unzulässig.

Bei der Ausrichtung der Solar- und Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass keine Reflexionen entstehen, die zu einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit auf die Bundesstraße sowie Kreisstraße führen. |
| 1.7.5 | Dachgauben: | Dachgauben bis 2,5 m² Vorderansichtsfläche sowie Zwerch- und Quergiebel sind nur bei einer Dachneigung von 25° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig. |
| 1.7.6 | Fassadengestaltung: | Kräftige, grelle Farben dürfen nur punktuell eingesetzt werden (Werbeanlagen, Eingangsbetonung, Fenster rahmen). Fassaden über 20,0 m Länge sind gestalterisch zu gliedern (z.B. durch Öffnungen, Stützenraster, Fassadenbegrünung oder Farbgebung). |
| 1.7.7 | Keller: | Keller sind zulässig, ggf. ist eine Hebeanlage für Schmutzwasser über die Rückstauenebene erforderlich |

1.8 Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen

- | | |
|-------|--|
| 1.8.1 | Fahrbereiche dürfen bituminös befestigt werden. |
| 1.8.2 | Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter, Schotterrasen, Splitt, Rasen-Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, oder andere sog. „Öko-Pflastersysteme“) zu erstellen. |
| 1.8.3 | Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (s. Ziff. 1.8.2) und dürfen nur in betrieblich notwendigen, zu begründenden Ausnahmen (z.B. aus wasserwirtschaftlicher Sicht) bituminös versiegelt werden. |

- 1.8.4 Bei Gefälle der Grundstückszufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.
- 1.8.5 Je Gewerbeparzelle ist maximal eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m im Bereich der festgesetzten Einfahrtsbereich gem. Planzeichen A.4.5 zulässig.

1.9 Einfriedungen

- 1.9.1 Zulässig sind max. 2,0 m hohe, transparente Einfriedungen aus Maschendraht oder Metallgitter.
- 1.9.2 Die Höhe der Einfriedungen richtet sich nach der natürlichen oder endgültigen Geländeoberkante. Um das Unterkriechen von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Gelände ein Abstand von 0,10 m einzuhalten.
- 1.9.3 Die Zaunsäulenbefestigung ist jeweils nur durch Einzel- bzw. Punktfundamente zulässig. Mauern, Streifenfundamente und Sockel sind nicht zulässig.
- 1.9.4 Die Grundstücksein- und ausfahrt kann mit Toranlagen oder Schranken versehen werden.
- 1.9.5 Im Anschluss an öffentliche Flächen sind geplante Einfriedungen innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen zu errichten, so dass die Pflanzflächen jeweils außerhalb zu liegen kommen.

1.10 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 1.10.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, jeweils bezogen auf das Urgelände, zulässig. Mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von 0,50 m und eine Böschungsneigung von 1:3 oder flacher einzuhalten.
- 1.10.2 Die Ausbildung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m entlang von Grundstücksgrenzen ist zulässig (gemessen ab Urgelände).

1.11 Öffentliche Verkehrsflächen

Festsetzungen zu Straßenbreiten und den angrenzenden Mehrzweckstreifen sowie Oberflächenbefestigung siehe Festsetzungen durch Planzeichen.

1.12 Niederschlagswasserbehandlung

- 1.12.1 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist vorrangig über Fugenpflaster, Wiesenmulden im straßenbegleitenden Seitenstreifen oder Rigolensystem im Untergrund zu versickern.
- 1.12.2 Dach- und Oberflächenwasser aus privat befestigten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken vorwiegend über ausreichend zu dimensionierende Versi-

ckerungsflächen oder -einrichtungen zu versickern bzw. - alternativ - über vorgeschaltete Zisternen mit Überlauf in anschließende Versickerungseinrichtungen zu puffern. **Der öffentlichen Niederschlagswasserableitung darf lediglich eine Menge von max. 15 l/s zugeleitet werden. Für die Behältergröße (Regenwasserzisterne) gilt: mindestens 0,5 m³ Fassungsvermögen je 100 m² Grundstücksfläche.**

- 1.12.3 Zur Versickerung **und/oder Pufferung** geeignete Maßnahmen sind entsprechende Geländemodellierungen, Sickermulden, Sickerteiche, Schächte oder Rigolen.
- 1.12.4 Die Oberflächenwässer von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen im Produktions-, Lager- oder Umschlagbereich in Verbindung kommen können, sind gemäß den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu behandeln.
- 1.12.5 Gewerbebetriebe haben dazu durch regelmäßige Abwasseruntersuchungen nachzuweisen, dass die zu versickernden Oberflächenwässer frei von wasser- und bodengefährdenden Stoffen sind.
- 1.12.6 Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen Umgang haben, müssen dies unter Beigabe von Plänen anzeigen.
- ~~1.12.7 Überschusswasser aus privaten/gewerblichen und öffentlichen Flächen kann über einen gepl. Regenwasserkanal dem vorhandenen, gemeindlichen Absetz- und Rückhaltebecken im Norden des bestehenden Gewerbegebietes zugeleitet werden.~~
- 1.12.8 Zur Niederschlagswasserbehandlung s.a. Ziff. C. 23 der Hinweise.

1.13 Werbeanlagen

- 1.13.1 Werbeanlagen sind nur auf baulich genutzten Grundstücken, auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, **jedoch nicht innerhalb der erweiterten Anbauverbotszone von 25 m vom östlichen Fahrbahnrand der B 20**
- 1.13.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur auf der Fassadenfläche mit einer Fläche von max. 50 m² je Gebäudeseite zulässig
- 1.13.3 Unzulässig sind im übrigen Dachwerbeanlagen, Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung, laufende Schriften und sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen zur Fremdwerbung.
- 1.13.4 Es sind max. drei Fahnenmasten mit Werbefahnen bis zu einer Masthöhe von 6,0 m und einer Fahnenfläche von max. 6,5 m² je Grundstück zulässig.
- 1.13.5 Je Grundstück ist max. ein freistehender Einfahrtspylone mit einer vorder- und rückseitigen Werbefläche von je max. 2,5 m², einer max. Breite von 0,30 m und bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig.

1.14 Immissionsschutz

1.14.1 Planerische Festsetzung

~~Für die Kontingentierung sind die Emissionsbezugsflächen im nachfolgenden Planteil entsprechend gekennzeichnet, um eine eindeutige Definition der Flächen zu gewährleisten.~~

~~Zur Festlegung der Richtungssektoren wurde folgender Referenzpunkt in UTM-Koordinatensystem (UTM-Zone: 33) festgelegt:~~

~~Rechtswert: — 326099,70~~

~~Hochwert: — 5425871,49~~

~~Ausgehend von diesem Bezugspunkt wurden die Richtungssektoren ermittelt.~~

~~Richtungssektor A 330° – 65°~~

~~Richtungssektor B 65° – 330°~~

~~Die Gradzahl der Sektoren steigt im Uhrzeigersinn an. Die Richtung 0° entspricht dabei dem geografischen Norden.~~

1.14.2 Damit sichergestellt ist, dass an den schalltechnisch relevanten Immissionsorten die nach TA Lärm maßgebenden Immissionsrichtwerte durch die Nutzung im geplanten Bebauungsplangebiet nicht überschritten sind, hat die IFB Eigenschenk GmbH aus Deggendorf ein Schallgutachten (Bericht Nr. 3201710-Rev^c vom ~~03.06.2022~~ **24.01.2023**) erstellt.

1.14.3 In diesem sind die maximal möglichen Emissionskontingente ~~und die dazugehörigen Richtungssektoren mit ihren Zusatzkontingenten~~ ermittelt worden. Die sich aus dem Schallgutachten ergebenden schalltechnischen Anforderungen werden in die Satzung aufgenommen und sind somit verbindlich.

1.14.4 Im geplanten Gewerbegebiet Wolferszell sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die für die Parzelle 1 bis Parzelle 7 nach folgender Tabelle angegebene Schallemissionskontingente L_{EK} weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Schallemissionskontingente L_{EK} der Teilflächen Parzelle 1 bis 7

Bezeichnung der Teilflächen	Bezugsfläche in m ²	L_{EK} in dB(A)/m ²	
		tags	nachts
Parzelle 1	ca. 1.630	60	55 60
Parzelle 2	ca. 730	60	50
Parzelle 3	ca. 1.400	60	50
Parzelle 4	ca. 1.000	55	39 37
Parzelle 5	ca. 1.000	55	39
Parzelle 6	ca. 1.500	55	39 37
Parzelle 7	ca. 1.900	60	51

~~1.14.5 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{EK} der Teilflächen um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$. Im Richtungssektor A ist kein Zusatzkontingent möglich.~~

Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ für die Richtungssektoren

	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A)/m² Tag/Nacht	
Sektor	A	B
Beginn – Ende	330° – 65°	65° – 330°
Parzelle 1	0/0	0/0
Parzelle 2	0/0	0/8
Parzelle 3	0/0	0/8
Parzelle 4	0/0	5/20
Parzelle 5	0/0	5/19
Parzelle 6	0/0	5/21
Parzelle 7	0/0	0/7

1.14.6 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Wenn dem Vorhaben nur ein Teil der Fläche zuzuordnen ist, ist die Gleichung (4) und (6) der DIN 45691 anzuwenden. Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d. h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen (Summation).

1.14.7 Im Rahmen eines Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens hat der Bauherr mittels schalltechnischer Gutachten **zwingend** nachzuweisen, dass die festgelegten Emissionskontingente durch das Vorhaben eingehalten sind.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm).

1.14.8 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB (Relevanzgrenze nach DIN 45691) unterschreitet.

1.14.9 Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sollen schutzbedürftige Räume unter Berücksichtigung baulicher Schallschutzmaßnahmen (Orientierung von schutzbedürftigen Räumen weg von den lauten Fassaden) geplant werden. Betriebsleiterwohnungen sind nur in Parzellen 5, 6 und 7 zulässig innerhalb der Zone >55-59 dB(A) gem. der Rasterkarte Nacht (22h-6h), Rel. Höhe 5,0 m.

1.14.10 An den Fassaden, an denen der maßgebliche Außenlärmpegel (Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01) aus Gewerbe- und Straßenlärm 61 dB(A) überschreitet ist an schutzbedürftigen Räumen (z. B. Wohnräumen, Schlafzimmern, Büroräumen) ein Nachweis für den passiven Schallschutz nach DIN 4109-1:2018-01 sowie DIN 4109-2:2018-02 zu erbringen.

1.14.11 Verkehrslärm entlang der ausgebauten B 20

Für den geplanten vierstreifigen Ausbau der B 20 wurde ein externes Verkehrsgutachten durch das Staatliche Bauamt Passau beauftragt. Im Ergebnis wird dem betroffenen Abschnitt für das Prognosejahr 2035 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 17.700 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 17,3 % zugrunde gelegt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit ergibt sich vorbehaltlich aus § 3 Abs. 3 Nr. 2 StVO.

Hinsichtlich erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen, verursacht durch den Verkehrslärm des vierstreifigen Ausbaus gelten folgende Abgrenzungen:

- Lärmschutz durch den Bauwerber

Sofern eine bauliche Anlage innerhalb des Gewerbegebietes bei der Auslegung der Straßenbaupläne im Planfeststellungsverfahren noch nicht genehmigt war oder sonst nach den baurechtlichen Vorschriften mit dem Bau noch nicht begonnen wurden durfte, sind gem. § 2 Abs. 4 Nr. 2 der 24. BImSchV keine Schallschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger erforderlich.

Ohne eine verfestigte Objektplanung der baulichen Anlage fehlt es an notwendigen Ausgangsdaten, anhand derer ein Beurteilungspegel am Immissionsort hinreichend genau bestimmt werden könnte.

Eventuell notwendig werdende Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber bei einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 folglich auf eigenem Grund selbst durchzuführen und auf eigene Kosten selbst zu finanzieren.

- Lärmschutz durch den Straßenbaulastträger

Der vierstreifige Ausbau der Bundesstraße stellt eine wesentliche Änderung im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 1 der 16. BImSchV dar. Liegt zum Auslegungszeitpunkt der Straßenbaupläne im Planfeststellungsverfahren mindestens ein genehmigter Bauantrag der baulichen Anlage vor, so ist diese in die Lärmrechnungen durch den Straßenbaulastträger miteinzubeziehen. Sofern hierbei die Grenzwerte nach § 2 der 16. BImSchV am Immissionsort überschritten werden, besteht auch grundsätzlich Anspruch auf Lärmvorsorge durch den Vorhaben- bzw. Straßenbaulastträger.

2. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

2.1 Öffentliche und private Grünflächen

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Werbeanlagen gem. Ziff. 1.12 sowie Aufschüttungen und Abgrabungen gem. Ziff. 1.9

2.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Öffentliche und private Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertig zu stellen.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU in cm = Stammumfang, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) zu verwenden. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen. Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen.

Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren, flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen, welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig.

2.1.2 Einzelbäume

Privat: Je 1.000 m² Grundstücksfläche sowie zusätzlich pro 5 Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.

Öffentlich: An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Einzelbäume zu pflanzen (siehe hierzu planliche Festsetzung A.6.2 und 6.3)

2.1.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Privat: Insgesamt 10 % der jeweiligen Grundstücksflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen, davon sind mind. 5 % baumartige Gehölze zu verwenden.

Entlang gemeinsamer Grundstücksgrenzen ist auf mind. 70 % der Längen eine mind. 2-reihige Strauchpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist auf jeder Seite der Grenze auf einem mind. 2,5 m

breiten Vegetationsstreifen auszubilden, der nicht anderweitig genutzt werden darf.

Entlang der äußeren Grundstücksgrenzen im Bereich der mit Planzeichen A.6.4 dargestellten Randeingrünungen sind auf mind. 70 % der Längen der jeweiligen Grundstückslängen mind. 2-4 reihige Pflanzflächen anzulegen. Baumanteil mind. 5%.

2.1.4 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	-	Spitz-Ahorn
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	-	Winter-Linde
Ulmus minor	H, 3xv, m.B., STU 16-18	-	Feld-Ulme

2.1.5 Auswahlliste zu verwendender klein- bis mittelkroniger Einzelbäume

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	H, 3xv, STU 14-16	-	Hainbuche
Cornus mas	H, 3xv, STU 12-14	-	Kornelkirsche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aria 'Magnifica'	H, 3xv, STU 14-16	-	Großlaub.
Mehlbeere			
Pyrus callery. 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	-	Stadtbirne
Acer campestre 'Elsrijk'	H, 3xv, STU 14-16	-	Feld-Ahorn

Im Straßenraum z.B. auch:

Corylus colurna	H, 3xv, STU 14-16	-	Baumhasel
Crataegus lavalleyi 'Carrierei'	H, 3xv, STU 12-14	-	Apfeldorn
Prunus avium 'Plena'	H, 3xv, STU 14-16	-	Kleinkronige Kirsche
Sorbus aria 'Magnifica'	H, 3xv, STU 14-16	-	Großlaub. Mehlbeere

u.a. stadtklimaverträgliche Laubbäume als Hochstämme

2.1.6 Auswahlliste zu verwendender Obstbäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv, STU 12-14

Äpfel:

Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Gravensteiner, Berlepsch, Roter Eiserafel

Brettacher, Bittenfelder, Boscop, Winterrambour

Birnen:

Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle, Alexander Lucas

Zwetschgen:

Hauszwetschge, Ersinger Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge

Kirschen:

Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche, Ludwigs Frühe

Walnuss: als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

2.1.7 Sicherung der Baumstandorte

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Baumstreifen sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Poller, Bügel, Granitfindlinge o.ä.) gegen Anfahren oder Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 m² als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, Bodendecker, weitfugig verlegtes Pflaster). Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen. Für Baumstandorte im Straßenraum ist je Einzelbaum ein Volumen von mind. 12 m³ zur Verfügung zu stellen.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger in jedem Fall einzuhalten, damit die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können. Ist dieser Mindestabstand in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen. Auf das entsprechende Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

Grundstückszufahrten müssen einen seitlichen Mindestabstand von 2 m zu den nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen aufweisen.

2.1.8 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm; ca. 5 % Flächenanteil

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Malus sylvestris	- Wild-Apfel
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Betula pendula	- Weiß-Birke	Pyrus communis	- Wild-Birne
Carpinus betulus	- Hainbuche	Quercus robur	- Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Tilia cordata	- Winter-Linde

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe, ca. 95 % bzw. 100 % Flächenanteil

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa canina	- Hundsrose
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Salix in Sorten	- Div. Weidenarten
Ligustrum vulgare	- Liguster	Sambucus nigra	- Gem. Holunder
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wollig. Schneeball

Prunus spinosa - Schlehe Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze sind aufgrund der Ortsrandlage nicht zulässig.

2.1.9 Auswahlliste für Bodendecker

Pflanzabstand: 3-5 Stück / m²

Heister: Mindestpflanzgröße Tb 30/40

Lonicera "Maigrün"	- Heckenkrische	Steph. Incisa "Cri-	- Niedr. Kranzspiere
Symphoricarpos i. S.	- Schneebeere	spa"	- Fünffingerstrauch
Cotoneaster congestus	- Zwerg-Mispel	Potentilla fruticosa	-
Cotoneaster horizontalis			
"Saxatilis"	- Zwerg-Mispel		

2.1.10 Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

2.1.11 Wiesenflächen

Sämtliche gem. Planzeichen A.6.1 dargestellte öffentliche Grünflächen sind zu als Wiesenflächen zu begrünen. Neuansaat sind mit autochthonem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen. Eine Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen ist zu gewährleisten.

2.1.12 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig (s. a. Ziff. C.7).

2.1.13 Multifunktionsstreifen

Festgesetzte straßenbegleitende Multifunktionsstreifen sind abhängig von der geplanten Nutzung mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (großformatiges Pflaster mit rasenfugen, Schotterrasen) oder als Wiesenstreifen auszuführen.

Zur Ermöglichung der dort festgesetzten Baumpflanzungen und zu deren dauerhaftem Erhalt ist dieser mit Ausnahme von evtl. Sickerleitungen, Kiespackungen und Einlaufschächten frei von jeglichen längs verlaufenden Leitungen zu halten.

2.2 Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen

2.2.1 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von 4.608 m² wird durch Abbuchung von folgender gemeindlicher Ökokontofläche erbracht:

Ökokonto Ö6 – Wiese östlich von Wolferszell, Fl. Nr. 1827, Gemarkung Agendorf

Ö 6: Grundstück Fl. Nr. 1827, Gmkg. Agendorf

Ökokonto Ö6 Steinach	Abbuchung (reale Fläche)	Anerken- nung (Fak- tor/WP)	Anerkannte Kompensati- on	Zins- gewinn
Beginn	17.599 m ²	1,07 / 4,977 WP/m ²	18.735 m ²	
1. Abbuchung – „Rad- wegeunterfüh- rung an der B8“:	756 m ²	4,977 WP / m ²	3.766 WP	--
2. Abbuchung – „Ausbau Feldwege und Hoferschlie- ßung“:	225 m ²	4,977 WP / m ²	1.123 WP	--
Abbuchung vorliegende Planung (= 3. Abb.)	4.307 m²	1,07	4.608 m²	--
Verbleibende Ökokontoflä- che	12.311 m ²		13.173 m ² / 61.272 WP	

2.2.2 Die auf dieser Ökokontofläche vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes und hiermit festgesetzt.

2.2.3 Die Ausgleichsflächen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 Bay-NatSchG).

2.2.4 Der nachfolgende Lageplan der Ökokontofläche wird Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes (ohne Maßstab):



**Ökokoordinate 6 Gemeinde Steinach
Flurnummer 1827 Gmkg. Agendorf**

abgebuchte Ausgleichsflächen

1. Teilabbuchung:

Ausgleichsfläche für "Radwegunterführung an der B 8"
anerkannte Kompensation: 3.766 Wertpunkte
abzubuchende Teilfläche: 756 m²
durchschn. Anerkennung gem. BayKompV: 4.977 WP/m²

2. Teilabbuchung:

Ausgleichsfläche für "Ausbau Feldwege und Hoferschließung"
anerkannte Kompensation: 1.123 Wertpunkte
abzubuchende Teilfläche: 225 m²
durchschn. Anerkennung gem. BayKompV: 4.977 WP/m²

3. Teilabbuchung:

Ausgleichsfläche für BGOP "GE Wolferszell"
anerkannte Ausgleichsfläche: 4.608 m²
abzubuchende Teilfläche: 4.307 m² (durchschn. Anerkennungsfaktor 1.07)

freie Ausgleichsflächen: 12.311 m²

Sonstiges:

Ökointerfläche Ö6 gesamt (Fl.Nr. 1827 Gmkg. Agendorf)
17.659 m²
- durchschn. Kompensation: 18.735 m²
- durchschnittlicher Anerkennungsfaktor: 1.07

- anerkannte Kompensation gem. BayKompV: 87.590 Wertpunkte
- durchschnittl. Kompensation: 4.977 WP / m²

VORHABEN:

Ökokoordinate 6 Gemeinde Steinach (Ö6)
"Wiese östlich Wolferszell"
Flurnummer 1827 Gmkg. Agendorf

ZEICHNUNG:

Abbuchungen 1 bis 3

PROJEKT:

VORHABENSTRAGER:
Gemeinde Steinach
Am Sportzentrum 1
94377 Steinach



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung
Tel. 09422/86450, Fax 09422/86451
Bismarckstraße 3, 94377 Bogen
www.heigl.de

PLANUNG: HEIGL
PROJEKT: HEIGL
PROJEKT-NR.: 01-76-06
DATUM: NAME
ENTW.: 11.07.2022 Haas
GEZ.: 11.07.2022 Haas
GEPR.: 11.07.2022 Heigl
PLAN-GR.: 58 x 46 cm
PROJ.-NR.: 01-76-06

PLAN-NR.: /ANLAGE-NR.:
1.0
MASS-STAB:
1 : 1.000

C HINWEISE

C.1 Boden- und Baudenkmäler

Bodendenkmäler

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind im näheren Umfeld Denkmäler bekannt.

Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist auch im Geltungsbereich mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Grundsätzlich ist der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten:

Art. 8 - Auffinden von Bodendenkmälern

(1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im Planbereich muss daher so frühzeitig wie möglich von Baubeginn auf Kosten des Bauträgers eine unter der Aufsicht einer Fachkraft stehende, bauvorgreifende Sondagegrabung durchgeführt werden. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

C.2 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auch auf privaten Grün- und Verkehrsflächen unterbleiben.

C.3 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

C.4 Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)

Zur Einhaltung der Grenzabstände sind die Art. 47, 48 und 50 AGBGB zu beachten.

C.5 Elektrische Erschließung

Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsortsnetzes der nahegelegenen Trafostation an der Chamer Straße auf dem Grundstück Fl. Nr. 1803, Gmkg. Agendorf sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Licht-smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren. Die Beleuchtungen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße 2142 nicht beeinträchtigen.

C.6 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwerten-

dem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklee oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

C.7 Vermeidung von Vogelschlag

Für großflächige Glasfassaden sollte zur Vermeidung von Vogelschlag spezielles Isolierglas wie z.B. „Ornilux“ mit für Vögel visualisierter Beschichtung zum Einsatz kommen.

C.8 Wasserwirtschaftliche Hinweise / Niederschlagswasserbehandlung

Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird generell empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen oder das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Dies gilt auch für die Ausgleichsfläche.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Betriebsflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggfs. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung ihrer Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggfs. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

Die Lagerung von sperrigen Objekten in den Geländesenken sollte vermieden werden.

Für Gründungen von Gebäuden oder sonstigen Bauteilen, welche in das Grundwasser reichen ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden. Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Straubing-Bogen einzureichen.

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

Niederschlagswasserbehandlung

1. Dach- und Oberflächenwasser, sowie das Niederschlagswasser aus allen Böschungen, ist getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln.
2. Sofern sie nicht als Brauchwasser verwendet werden, sind sie soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
3. Nach Pufferung in Mulden kann eine Versickerung erfolgen
4. Vor dem Versickern im Boden oder dem Einleiten in den Kanal muss das Wasser gem. ATV-DVWK-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ behandelt werden, um Verschmutzungen des Grundwassers zu vermeiden.
5. Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen Umgang haben, müssen dies unter Beigabe von Plänen anzeigen. Die Oberflächenwässer von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen im Produktions-, Lager- oder Umschlagbereich in Verbindung kommen können, sind gemäß der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.
6. Eine Versickerung von Oberflächenwasser in den Flussschottern ist prinzipiell möglich. Der Abflussbeiwert von 1×10^{-3} m/s kann angesetzt werden. Der Flurabstand zum Grundwasser ist sehr gering.

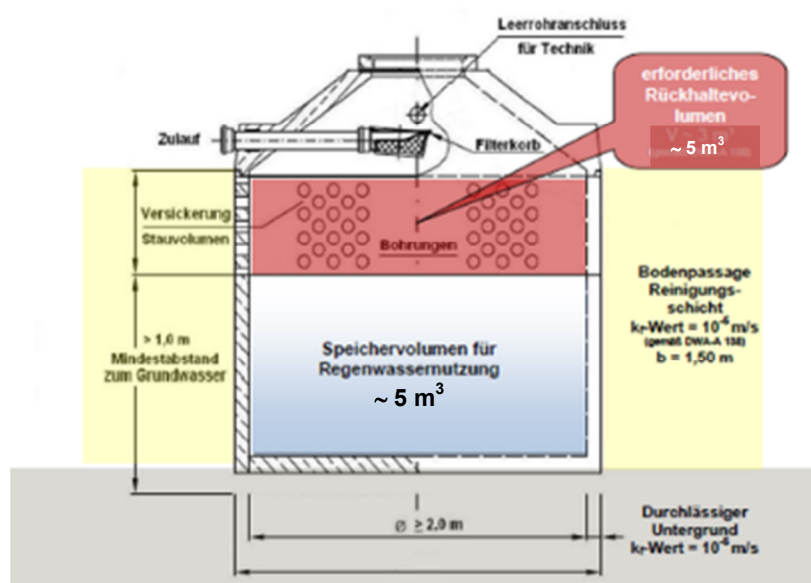
C.9 Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regen-

wasser-sammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen.

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch die Gemeinde möglich. Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher der Gemeinde mitzuteilen.



Beispiel einer kombinierten Puffer- und Speicherzisterne

C.10 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen unter nicht zur Bepflanzung vorgesehenen(!) Flächen zur Verfügung.

Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen sind in jedem Fall zu beachten, im Einzelfall sind hierfür durch den jeweiligen Spartenträger(!) vorab entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Leitungsverlegung in Schutzrohren) zu treffen, damit die Baumpflanzungen als Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auch durchgeführt und dauerhaft erhalten werden können.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es wurde gebeten, diese Linien bei der Planung und Bauausführung zu beachten, damit diese nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

C.11 Ökologisches Bauen

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und –ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z.B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z.B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen (z.B. Verbundwerkstoffe).

C.12 Alternative Energieversorgung, Energieeinsparung

Zur Energieeinsparung sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen (möglich Erdgas) oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte erfolgen; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest der KfW-Effizienzhäuser entsprechen.

Strom zur Wärmeerzeugung sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

C.13 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z. B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, etc. ist beim Landratsamt Altötting einzuholen. Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über

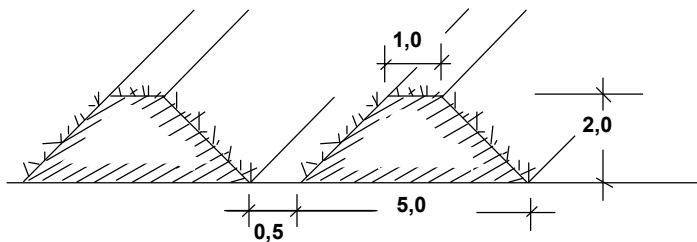
Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:



Höhe:	max. 2,00 m	Länge:	unbegrenzt
Breite:	max. 5,00 m	Querschnitt:	trapezförmig

Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklee oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

C.14 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Feuerwehruzufahrt:

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 5 Abs. 1 BayBO und AImBl Nr. 25/1998 entsprechen.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Gewerbegebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1.600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen.

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander sollte nicht mehr als 100 m betragen.

Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Zisternen) in entsprechender Größe nach DIN 14230 zu errichten.

An der Birkenstraße befindet sich der Oberflurhydrant 1 und an der Chamer Straße der Oberflurhydrant 2. Bei einer am 18.02.2022 durchgeführten Druck- und Durchflussmessung wurde folgendes festgestellt:

Ruhedruck:

Hydrant 1: 6,5 bar

Hydrant 2: 6,3 bar

Durchflussmenge:

Hydrant 1: 83 m³/h bei $\geq 1,5$ bar

Hydrant 2: 52 m³ bei eingedrosselt 1,5 bar

Bei Hydrant 1 wird die benötigte Gesamtlöschwassermenge, bei Hydrant 2 der erforderliche Fließdruck nicht erreicht. Die Löschwasserversorgung ist derzeit nicht ausreichend gesichert.

Aus diesem Grund ist die Errichtung einer Löschwasserzisterne innerhalb des Gewerbegebietes notwendig.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Der Grundsatz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Löschgruppe I, 48 m³/Std.) bzgl. der Löschwasserversorgung wird durch den Wasserzweckverband Straubing-Land gestellt. Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährdeten Betrieben, müsste jeweils durch die Grundstückseigentümer selbst errichtet werden.

Auf das DVGW-Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 wird verwiesen.

Bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr muss dem Schutzbereich angepasst sein.

Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Strahlrohren zwischen Strahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei

Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.

C. 15 Stromanschlüsse für Elektrofahrzeuge

Für den Bereich von Parkflächen und Parkplätzen sollten zur Förderung der allgemeinen Elektromobilität bei Grundstücksverträgen mit Bauwilligen Elektroanschlüsse zumindest vorgesehen werden.

C. 16 Dach- und Wandbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden.

Gebäude ab einer Länge/breite von 20 Metern bzw. geschlossene Fassadenflächen über 40 Quadratmeter Größe sollten zur optischen Gliederung und kleinräumigen ökologischen Aufwertung mit dauerhaft - auch über die Betriebsdauer der Anlage/Gebäude hinaus, solange die Gebäude bestehen bleiben - zu erhaltender Fassadenbegrünung versehen werden.

C. 17 Hinweise des Staatlichen Bauamtes Passau

Verkehrslärm entlang der bestehenden B20

Hinsichtlich des Schutzes des Gewerbegebietes vor Verkehrslärm wird vom Staatl. Bauamt Passau darauf hingewiesen, dass die bestehende Bundesstrasse B20 nördlich von Wolferszell eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 12.509 Kfz/24 h mit einem Schwerverkehrsanteil von etwa 17,2 % aufweist (Fortschreibung 2019). Im betroffenen Abschnitt ist von der aktuell angeordneten zulässigen Höchstgeschwindigkeit auszugehen.

Im Falle einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 stellt das Staatliche Bauamt ausdrücklich fest, dass der Bauwerber entsprechende Vorbelastungen durch die Bundesstraße in ausreichender Weise zu berücksichtigen hat und somit notwendig werdende Lärmschutzmaßnahmen auf eigene Kosten zu tragen hat. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigungen durch den Straßenbaulastträger abgelehnt werden.

Entwässerung

Das im gesamten Gewerbegebiet anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Stellplätzen sowie von weiteren versiegelten Flächen darf den Entwässerungseinrichtungen der Bundesstraße nicht zugeführt werden. Ein Ableiten des anfallenden Niederschlagswassers über die Straßenoberfläche der Bundesstraße ist ebenso zu unterbinden. Evtl. Änderungen oder Mitbenutzungen der Entwässerungseinrichtungen der Bundesstraße kann grundsätzlich nicht zugestimmt werden. Im Falle einer Geländemodellierung durch Aufschütten oder Abtragungen dürfen die bestehenden Entwässerungsverhältnisse im Bereich der Bundesstraße nicht beeinträchtigt werden.

Landschaftsplan und Bepflanzung

Nicht überbaubare Flächen innerhalb der erweiterten Anbauverbotszone können als öffentliche Grünflächen genutzt werden. Hinsichtlich späterer naturschutzfachlicher Belange bei der Baurechtschaffung des vierstreifigen Ausbaus ist auf eine Neupflanzung von hochstämmigen Gehölzen und Hecken innerhalb der erweiterten Anbauverbotszone von 25 m zu verzichten.

Verkehrslärm entlang der ausgebauten B 20

Für den geplanten vierstreifigen Ausbau der B 20 wurde im Rahmen der Entwurfsplanung ein externes Verkehrsgutachten durch das Staatliche Bauamt Passau beauftragt. Im Ergebnis wird dem betroffenen Abschnitt für das Prognosejahr 2035 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 17.700 Kfz/24h mit einem Schwerlastverkehrsanteil von 17,3 % zugrunde gelegt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit ergibt sich vorbehaltlich aus § 3 Abs. 3 Nr. 2 StVO.

C. 17 Straßenbau- und verkehrstechnische Belange des LRA Straubing-Bogen

Die Schleppkurven an der Ausfahrt vom Gewerbegebiet sind so zu gestalten, dass eine Behinderung des Gegenverkehrs, der aus Richtung Bundesstraße kommt, ausgeschlossen ist (ohne Benutzung der Gegenfahrbahn). Die erforderlichen Sichtdreiecke sind dauerhaft frei zu halten.

Da die Einmündung der Kreuzung unauffällig ist, wird empfohlen, nur Betriebe zuzulassen, die im Wesentlichen keinen Schwerverkehr auslösen.

Sollten aufgrund zusätzlichen Verkehrsaufkommens Probleme für die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs auftreten, sind auf Verlangen der Tiefbauverwaltung auf Kosten der Gemeinde bauliche Abhilfemaßnahmen (Linksabbiegespur, etc.) zu veranlassen.