# PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — max. zulässige Grundflächenzahl

(1,6) — max. zulässige Geschossflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Abw. — abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße A)

Öffentlicher beschränkt befahrbarer Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

bestehende 20 KV-Leitung mit Sicherheitszone

bestehende Oberflächenwasserableitung

entfallende Oberflächenwasserableitung

bestehende Waldwasserleitung

entfallende Waldwasserleitung

Neue Waldwasserleitung mit dargestelltem Sicherheitsbereich

Grünordnung

Öffentl. Ortsrandeingrünungsfläche

private Ortsrandeingrünungsfläche

private Grünzugsflächen

private Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich

Bankett / öffentliche Verkehrsgrünfläche

Bestehende Bepflanzung entlang der Staatsstraße 2622 außerhalb des Geltungsbereiches

Bestehende Bepflanzung mit Gehölzgruppen außerhalb des Geltungsbereiches

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

bestehende Bäume

bestehende Strauchbepflanzung

neu zu pflanzende Bäume

neu zu pflanzende Straucharuppen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Nutzungsschablone:

| GE | |
|---|---|
| 0,8 | 1,6 |
| II | Abw. |

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

max. Grundflächenzahl / max. Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze / abweichende Bauweise

bestehende Gebäude

bestehende Grundstücksgrenzen

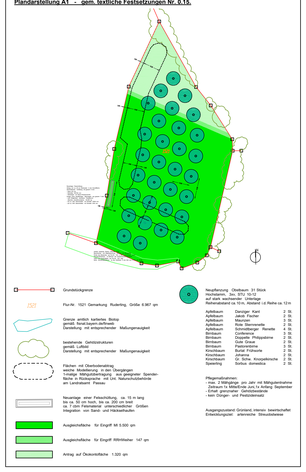
entfallende Grundstücksgrenzen

460 / 459 — Höhenlinien mit Höhenangaben ü.NN

4789 — Flurstücksnummern

# AUSGLEICHSFLÄCHE A1

**Plandarstellung A1 - gem. textliche Festsetzungen Nr. 0.15.**




# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

**GE**

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Nicht zulässig sind:

a) Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3, Nr. 1 - 3 BauNVO

b) Einzelhandelsbetriebe

c) Speditionen

d) Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

e) System Gastronomie

f) Spielhallen

**GRZ 0,8** — max. zulässige Grundflächenzahl = 0,8
(Als Bebauberr Fläche gilt die Grundstücksfläche abzüglich privater Ortsrandeingrünungsfläche)

**GFZ 1,6** — max. zulässige Geschossflächenzahl = 1,6
(Sollte sich durch die Baugrenzen, die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder durch sonstige Festsetzungen oder Baubeschränkungen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung).

**Grundstücks-parzellierung:** Grundstücksparzellierungen sind je nach Flächenbedarf der sich ansiedelnden Betriebe möglich.

## 0.2. BAUWEISE

**Abw.** — Festgesetzt wird abweichende Bauweise

Dabei wird festgelegt, dass bei Einhaltung der Grenzabstände/Abstandsflächen zu vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen die Gebäudelängen auch über 50 m betragen dürfen.

Der Abstand zu den Nachbargrundstücken nach BayBO, Art. 6 ist in jedem Falle einzuhalten.

## 0.3. GEBÄUDE

Dachformen: Zulässig sind:
Satteldächer, Pultdächer mit 0 - 20° Dachneigung.
Zelt- u. Walmdächer mit 0 - 20° Dachneigung.
Bogendächer, Flachdächer.

Firstrichtungen: Die Firstrichtungen sind frei wählbar

Wandhöhen: Die maximal zulässigen Wandhöhen betragen: 9,00 m.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der neuen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen. Dabei sind die gem. Punkt 0.6 zulässigen Aufschüttungen nur maximal bis zur Höhe der geplanten neuen Planstraße A zulässig.

Liegt Schnittpunkt und Anschnitt muss das Urgelände vor Baubeginn und das geplante Gelände dargestellt werden.

Dacheindeckung: Zulässig sind ausschließlich:
Begrünte Dächer
undruckt
Graue Metalldächer mit matter, nicht glänzender Oberfläche (Wobei unbeschichtete kupfer-, zink- u. bleigedeckte Dachflächen unzulässig sind).

Dachgauben: Unzulässig

Photovoltaikanlagen: Um eine mögliche Blendwirkung durch Photovoltaikanlagen, insb. der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße St2622, auszuschließen, sind Photovoltaikmodule mit matter, nicht blendender Oberfläche auszuführen und nicht durch die entsprechende Stellung der Photovoltaikanlagen dafür Sorge zu tragen, dass eine Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Ebenfalls ist dafür Sorge zu tragen, dass durch Photovoltaikelemente die Schallimmissionen im Bereich der nächstliegenden Wohnbebauungen entsprechend den gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden.

### 0.9.3 Private Grünzugsflächen

An den, im Anschluss an den Wendehammer von Ost nach West verlaufenden Parzellengrenzen, sind entsprechend den Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, entlang der beschränkt befahrbaren Fußwege Grünzüge zu erstellen, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

Pflanzungen innerhalb der privaten Grünzugsflächen

| | |
|---|---|
| Pflanzungsart: | Ausschließlich zulässig sind Sträucher gemäß Pflanzliste unter Punkt 0.9.4 |
| Pflanzqualifikation: | Sollstärbaume 3 x v., m.B., STU 14/16 cm. |
| Pflanzdichte: | 1 Baum je 150 m² private Grünzugsfläche |

b) Strauchen:
Ausschließlich zulässig sind Sträucher gemäß Pflanzliste unter Punkt 0.9.4

| | |
|---|---|
| Pflanzqualifikation: | 2 x v., 40 - 100 cm, |
| Pflanzdichte: | 1 Pflanze je 2 m² private Grünzugsfläche, in Gruppen zu 3 - 7 Stück, je nach Art. |

### 0.9.4 Pflanzliste

**a) Bäume:**

| | | |
|---|---|---|
| | Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| | Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| | Stiel-Eiche | Quer cuesobur |
| | Winterlinde | Tilia cordata |
| | Feld-Ahorn | Acer campestre |
| | Hainbuche | Carpinus betulus |
| | Holz-Apfel | Malus sylvestris |
| | Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| | Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| | Wild-Birne | Pyrus pyraster |

Zusätzlich zulässig sind alle Obstbäume

**b) Zusätzliche zu a) zulässige Baumarten entlang der Planstraße A:**

| | | |
|---|---|---|
| | Purpur-Erle | Alnus spaethii |
| | Baum-Hasel | Corylus colurna |
| | Blumen-Esche | Fraxinus ornus |
| | Gleditsche | Gleditsia triacanthos 'Skyline' |
| | Hopfenbuche | Ostrya carpinifolia |
| | Stadt-Linde | Tilia cordata ‚Greenspire' |
| | Faulbaum | Rhamnus frangula |
| | Haselnuss | Corylus avellana |
| | Hundsrose | Rosa canina |
| | Blaue Heckenkirsche | Lonicera caerulea |
| | Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| | Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| | Salweide | Salix caprea |
| | Schwarzer Holunder | Samubus nigra |
| | Liguster | Ligustrum vulgare |
| | Schlehe | Prunus spinosa |
| | Purpur-Weide | Salix purpurea |
| | Sal-Weide | Salix caprea |
| | Zimt-Rose | Rosa majalis |
| | Gewöhnlicher Hasel | Corylus avellana |
| | Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |

### 0.9.5 Alleebäume entlang der Planstraße A

Entlang der Planstraße A sind auf den privaten Grundstücken von den Privateigentümern Alleebäume wie im Plan dargestellt zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

| | |
|---|---|
| Pflanzqualifikation: | Sollstärbaume 3 x v., m.B., STU 14/16 cm. |
| Pflanzdichte: | Alleebaumbepflanzung mit einem Abstand von jeweils 15,0 m. |

Ausschließlich zulässig sind Baume gemäß Pflanzliste unter Punkt 0.9.4

### Ausgleichsfläche A3

| | |
|---|---|
| Flur-Nr.: | 812/5, Stadt Passau, Gemarkung Haidenhof - Fläche ca. 3.669 qm **siehe Plandarstellung zu Ausgleichsfläche A3** |
| Vegetationsbestand: | lockerer Gehölzbestand überwiegend aus Ahorn, vereinzelter Aufwuchs aus Walnuss, im Bereich steiler Böschung im Süden einzelne Eichen, im Talbereich entlang der Bahnlinie offene Fläche mit überwiegend Brennnessel und Bromberen, vereinzelt Pappel, Weide- und Eichenjungwuchs |
| Entwicklungsziel: | Bestandserhalt, Förderung einer durchmischten Arten- und Altersstruktur |
| Maßnahmen: | Bestandserhalt, vereinzelte Neupflanzung von Eiche, Linde, Hainbuche, Hasel, Einbahme von Robinie bei Bedarf, aufgrund fehlender Altbäume anlangen von 5 Vogelnistkästen, Entnahme der Pappeln aus der offenen Fläche. Pflegemaßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht |
| Flächengröße: | ca. 3.669 qm |
| Aufwertungsfaktor: | 0,5 |
| Ausgleichsfläche A3: | **ca. 1.835 qm** |

### Ausgleichsfläche A4

| | |
|---|---|
| Flur-Nr.: | 1528, Gemarkung Ruderting - Teilfläche 15.000 qm **siehe Plandarstellung zu Ausgleichsfläche A4** |
| Vegetationsbestand: | intensiv genutztes Grünland in leichter Hanglage Altgras- und Rankenvegetation in Böschungen - amtlich kartiertes Biotop 734-0145-004 und 005, relativ artenarm in Teilfläche 4 zusätzlich Nässezeiger, da sich die Teilfläche in einer leicht wasserzügigen Geländeserke befindet, in Teilfläche 4 zusätzlich Gehölzgruppe |
| Entwicklungsziel: | Bestandserhalt, Extensivierung der Bewirtschaftung, Neupflanzungen zur Verbesserung der Standortvielfalt, Biotopvernetzung |
| Maßnahme 1: | Bestandserhalt der Gehölz-, Altgras und Rankenvegetation |
| Maßnahme 2: | extensive Wiesenpflege in der gesamten Fläche, max. 2 Mähgänge pro Jahr, 1 x Mitte/Ende Juni, 1 x Anfang September Entnahme des Mähguts, keine Düngung |
| Maßnahme 3: | Neuanlage einer Waldtrandverpflanzung im Norden, südorientiert, Breite ca. 20 m, Gesamtfläche ca. 1.700 qm ca. 450 qm Strauchpflanzung, mehrreihig Pflanzabstand ca. 2,0 x 2,0 m, versetzt gepflanzt Pflanzenarten: Feld-Ahorn, Haselnuss, Roter Hartriegel, Eingriffliger Weißdorn, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Gewöhnliche Heckenkirsche, Schlehe, Stiel-Eiche, Hunds-Rose autochthones Pflanzmaterial, Vorkommensgebiet 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland Pflanzqualität mind. vSTR, STR, 60-100 gesamt ca. 120 Sträucher zusätzlich Anlage von zwei Felsschüttungen entlang der südlichen Grenze der Waldrandverpflanzung, Länge je ca. 10 m, Höhe bis 50 cm, Breite bis 200 cm, je ca. 8 cbm Felsmaterial zusätzlicher Einbau von mind. 5 Wurzelstöcken, Durchmesser, Schnittfläche mind. 60 cm Mähen wie vor, Sukzession kann ermöglicht werden Schutz der Neupflanzung vor Wildverbiss |
| Maßnahme 4: | Neuanlage einer Feldhecke entlang des Weges im Westen, Breite ca. 10 m, Gesamtfläche ca. 1.000 qm Baum- und Strauchpflanzung, mehrreihig Pflanzabstand ca. 1,5 x 1,5 m, versetzt gepflanzt Pflanzenarten: Sand-Birke, Hainbuche, Haselnuss, Eingriffliger Weißdorn, Vogel-Kirsche, Schlehe, Stiel-Eiche, Gewöhnliche Esche, Gewöhnlicher Liguster, Hunds-Rose, Schwarzer Holunder, Eberesche, Winter-Linde, Sommer-Linde autochthones Pflanzenmaterial, Vorkommensgebiet 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland Pflanzqualität mind. vSTR, STR, 60-100 für Sträucher, mind. HBI, 1xv, 100-150 für Bäume gesamt ca. 300 Pflanzen Zufahrten nach Pflegeerfordernis Schutz der Neupflanzung vor Wildverbiss |
| Maßnahme 5: | nördlich der wasserzugigen Geländemulde ist eine sanfte, ca. 30 cm hohe Geländemodellierung zu schaffen, um die Wasseranstauhöhe der Senke zu erhöhen |
| Maßnahme 6: | der offene Boden des Erdrutsches des Geländerankens ist zu belassen, das abgerutschte Erdreich ist aus der ebenen Fläche zu entfernen, in der Böschung ist anstehendes Gestein zu ermöglichen, oberhalb der Böschung ist durch sanfte Modellierung eine Ableitung des Hangwassers Richtung Himmelsteich zu fördern. Sollten Neuansaaten in der Ausgleichsfläche 4 nötig sein, so haben diese durch Mähgutübertragung innerhalb der Fläche zu erfolgen und nicht durch Ansaat von autochthonem Saatgut der Herkunftsregion Bayerischer und Oberpfälzer Wald |
| Flächengröße: | ca. 15.000 qm |
| Anerkennung als A4: | **ca. 14.300 qm** |

**Zusammenstellung der Ausgleichsflächen:**

| | |
|---|---|
| erforderliche Ausgleichsfläche | **ca. 18.608 qm** |
| Ausgleichsfläche A1: | **ca. 1.359 qm** |
| Ausgleichsfläche A2: | **ca. 1.177 qm** |
| Ausgleichsfläche A3: | **ca. 1.835 qm** |
| Ausgleichsfläche A4: | **ca. 14.300 qm** |
| Ausgleichsfläche rechnerisch gesamt: | **ca. 18.671 qm** |

**Dingliche Sicherung**

Um die Sicherung des angestrebten Zustandes der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §§ 15 - 17 BNatSchG auf den o.g. Grundstücken zu gewährleisten, sind auf diesen Ausgleichsgrundstücken die Bestellungen von unbefristeten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Passau - Untere Naturschutzbehörde - erforderlich.
Für den Vollzug ist die Kommune zuständig.
Der Freistaat Bayern übernimmt im Zusammenhang mit den beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten und der Reallast keinerlei Unterhaltungspflicht, Verkehrssicherungspflicht oder Kosten.

Beginn und Ende der Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau anzuzeigen, damit die gewollten Umsetzungen und der Maßnahmenvorrat der Gemeinde dokumentiert werden.

### 0.16.6 Landwirtschaftlich genutzte Nachbargrundstücke

Die Nachbargrundstücke werden teilweise landwirtschaftlich genutzt.

Die Erweiter, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Bereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärm-, Geruchs- und Staubbelästigung auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit gerechnet werden muss.

### 0.16.7 Erdarbeiten

Es wird empfohlen bei evtl. anstehenden Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Passau bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

### 0.17. HINWEISE - ÖKOLOGIE

### 0.17.1 Wasserwirtschaft

Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung verwendet werden.

Auf den sparsamen Gebrauch von Trinkwasser ist zu achten. Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetzt wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wasereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkasten) erreicht.

### 0.17.2 Grundwasser

Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.
Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

### 0.17.3 Umgang mit Niederschlagswasser

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden u. Gräben

### 0.17.4 Klimaschutz

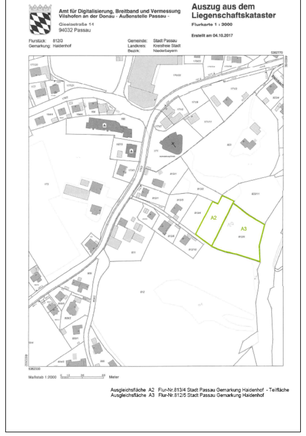
Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jeden Falle einzuhalten.
Für jedes Gebäude wird die Nutzung von Anlagen und Leitungen für Kraft-Wärme-Kopplung bzw. Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
Die Behezung der Gebäude soll mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen.

### 0.17.5 Flächensparende Bauweise

Um die zu versiegelnden Flächen so wenig wie möglich zu minimieren, wird eine mehrgeschossige Bauweise empfohlen. Insb. sollten Parkplätze in Tiefgaragen und/oder auf Parkdecks untergebracht werden.

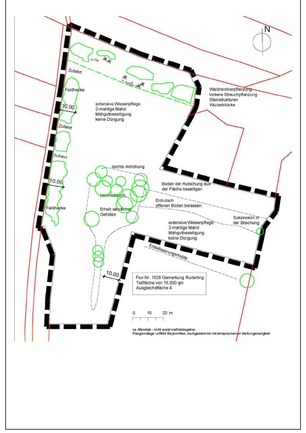
# AUSGLEICHSFLÄCHE A2 und A3

**Plandarstellung A2 und A3 - gem. textliche Festsetzungen Nr. 0.15.**




# AUSGLEICHSFLÄCHE A4

**Plandarstellung A4 - gem. textliche Festsetzungen Nr. 0.15.**




### 0.4. FESTSETZUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ

(1) Die beiliegende schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans GE Friebersdorf mit der Nummer „ACB-0918-8419/02/rev1" vom 13.03.2019 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

(2) Kontingentierung

a. Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 von Dezember 2006 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

| Teilfläche | Emissionskontingente Tag/Nacht in dB(A) | |
|---|---|---|
| | LEK,TAG dB(A) | LEK,NACHT dB(A) |
| GE Süd | 60 | 45 |
| GE Nordwest | 60 | 57 |
| GE Nordost | 54 | 45 |

b. Die Emissionskontingente $L_E$ geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente $L_E$ beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen). Die Flächen sind in der schalltechnischen Untersuchung ACB-0918-8419/02/rev1 in Anlage 2 dargestellt.

c. Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel ergebenden Immissionspegel LIK hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, auf Basis der $L_E$ und des Abstandsmaßes unter Ansatz einer Vollkugelausbreitung zu erfolgen. Dieser Nachweis bzw. eine von Technischen Umweltschutz am Landratsamt Passau geprüfte Betriebsbeschreibung ist den Bauvorlagen beizulegen.

d. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente $L_E$ durch konkrete Vorhaben innerhalb der kontingentierten Teilflächen ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Plangebiets liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

e. Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 zu erfolgen. Die Einhaltung der $L_E$ (und damit auch der $L_{EK}$) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel $L_r$ des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem $L_E$ ist ($L_r \leq L_E$).

f. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel $L_r$ den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet. (Relevanzgrenze DIN 45691:2006-12).

g. An schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb des Gewerbegebietes muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert nach TA Lärm von 65 dB(A) am Tage und 50 dB(A) nachts in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm ist. Sind keine Betriebswohnungen vorhanden, kann nachts der Immissionsrichtwert für den Tagzeitraum herangezogen werden.

h. Bei Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden sind die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel nach TA Lärm für betriebsfremde schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 vom November 1989 unabhängig von der Lage des Gebäudes von tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) einzuhalten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB überschreiten.

i. Die Grundlagen der Berechnungen des Schallschutzgutachtens können im Rathaus Neukirchen vorm Wald, Bauamt, eingesehen werden. Insb. die DIN 18005 (= Schallschutz in der Bauleitplanung)

### 0.5. EINFRIEDUNGEN

Zäune/Einfriedungen sind zulässig bis max. 2,00 m Höhe.

Mauern und/oder Sockelmauerr bei Zäunen sind unzulässig. Pfeiler sind nur, wenn statisch notwendig, beim Einfahrtstor zulässig.

Alle Zäune sind mit heimischen und ortstypischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

### 0.6. GELÄNDEVERHÄLTNISSE / TOPOGRAPHIE

Auffüllungen und Abgrabungen sind jeweils bis max. 4,00 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Oberflächenwasser muss in jedem Falle auf dem eigenen Grundstück abgeleitet werden.

Dabei sind die v.g. zulässigen Aufschüttungen nur maximal bis zur Höhe der geplanten neuen Planstraße A zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m und nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Mauerabtreppungen überwunden werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauerabtreppungen muss dabei mindestens 1,0 m betragen.

Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Niveliements einzureichen, welche den vorherigen und den nachherigen Geländeverlauf zeigen. Das geplante und das bestehende Gelände sind in den Schnitten und in den Ansichten darzustellen.

### 0.7. STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN

Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken oder Kiesbelag, jeweils mit entsprechend versickerungsfähigem Unterbau.

### 0.8. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen am Gebäude müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe des Gebäudes bleiben.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 6 m, einer Fläche von max. 6 m² und pro Parzelle nur einmal zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, sowie Booster- und Laserwerbung.

### 0.9. GRÜNFLÄCHEN

### 0.9.1 Private Grundstücksflächen

Private Grundstücksflächen welche nicht bebaut sind und nicht für Stellplätze und Zufahrten benötigt werden, sind mit Wiesenansaat und/oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

Zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebiets ist, zusätzlich zu den entlang der Planstraße A planlich festgesetzten Baumpflanzungen, je 700 qm bebaute Fläche incl. Verkehrsflächen 1 Laubbaum gemäß 0.9.3 und 0.9.4 zu pflanzen.

Zusätzlich zu den vor genannten Baumpflanzungen ist je 8 Stellplätze 1 Laubbaum gemäß 0.9.3 und 0.9.4 zu pflanzen.

### 0.9.2 Ortsrandeingrünung

An den Außenrändern des Geltungsbereiches ist zwingend eine private Ortsrandeingrünung, wie planlich dargestellt, herzustellen, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

Pflanzungen im Bereich der Ortsrandeingrünung:

a) Bäume:
Ausschließlich zulässig sind Bäume gemäß Pflanzliste unter Punkt 0.9.4

| | |
|---|---|
| Pflanzqualifikation: | Sollstärbaume 3 x v., m.B., STU 14/16 cm. |
| Pflanzdichte: | 1 Baum je 200 m² Ortsrandeingrünungsfläche |

b) Sträucher:
Ausschließlich zulässig sind Sträucher gemäß Pflanzliste unter Punkt 0.9.4

| | |
|---|---|
| Pflanzqualifikation: | 2 x v., 40 - 100 cm, |
| Pflanzdichte: | 1 Pflanze je 3 m² Ortsrandeingrünungsfläche, in Gruppen zu 3 - 7 Stück, je nach Art. |

Pflanzarten welche in der Giftliste, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 im LUMBL Nr. 778 vom 27.08.1976 enthalten sind, dürfen nicht gepflanzt werden.

Die Ausführung dieser Ortsrandeingrünung auf den Privatgrundstücken hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung zu erfolgen.

### 0.9.6 Straßenbegleitende Verkehrsgrünflächen/Bankett

Die Verkehrsgrünflächen sind mit einer Feldweisensaat bzw. Schotterrasen zu begrünen.

Die Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen/Bankette hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen zu erfolgen.

### 0.9.7 Begrünungsplan/Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt werden, beizugeben. Der Freiflächengestaltungsplan ist Bestandteil der Genehmigungsplanung.

### 0.10. PFLANZABSTAND ZU LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN NACHBARGRUNDSTÜCKEN

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2,0 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von mind. 4,0 m einzuhalten.

Auf die einzuhaltenden Vorschriften des „AGBGB - Artikel 47 und 48" wird verwiesen.

### 0.11. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND ÖKOLOGIE

### 0.11.1 Unbebaute Grundstücke

Vorerst unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

### 0.11.2 Schutz des Oberbodens

Bei den baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.

Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 2,5 m, zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen.

### 0.11.3 Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

### 0.12. SCHADSTOFFBELASTETE ABWÄSSER

Schadstoffbelastete Abwässer dürfen keinesfalls ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden.

Hier sind in jedem Falle z.B. Ölabscheider, Fettabscheider, Benzinabscheider oder dergleichen einzubauen.

### 0.13. ENTWÄSSERUNG VON BAUFLÄCHEN UND SCHUTZ VOR OBERFLÄCHENWASSER

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straßen bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Der Abfluss des Oberflächenwassers der öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen einzelnen Bauvorhaben von den Bauherren entsprechende Vorsorge nach dem Stand der Technik zu tragen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzung von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).

Ein qualifizierter Entwässerungsplan wird als Bestandteil des Bauantrags festgelegt.

### 0.14. FESTSETZUNGEN BZGL. DER STAATSSTRASSE 2622

### 0.14.1 Anbaubeschränkungen zur Staatsstraße St 2622

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2622 sind folgende Abstände einzuhalten:

- bis zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten, Betriebsstraßen, Stellplätze, Stützmauern, Regenrückhaltebecken, Werbeanlagen, etc. mind. 20 m
- bis zur Planstraße A mind. 15 m
- bis zu Einzäunungen mind. 10 m *
- bis zu Bäumen mind. 20 m *
- bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m mind. 10 m *

(* = Jedoch stets außerhalb Straßengrund)

### 0.14.2 Blendwirkung durch Fahrzeuge auf der neuen Planstraße

Eine mögliche Blendwirkung von Verkehrsteilnehmern im Zuge der St 2622 durch Fahrzeuge auf der Planstraße A, insbesondere im Einmündungsbereich zur Planstraße A, ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.
Diese geeigneten Maßnahmen sind nach Fertigstellung der Planstraße A bei einem gemeinsamen Ortstermin mit dem Staatlichen Bau