

I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

2.1 GRZ 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl

3. Baugrenze / Bauweise

3.2 **a**

offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche 4.2 öffentlicher Feldweg

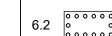
5. Grünflächen

private Grünfläche

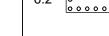
6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und <u>Landschaft</u>



Standortheimischer Laubbaum gemäß Plandarstellung und Vorgabe in den textlichen Festsetzungen zu pflanzen.



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen gemäß Planeinschrieb



Umgrenzung von Flächen zum Erhalt der Vegetation.

zu den Gehölzen ein Bauzaun zu errichten, der während der gesamten Bauphase stehen bleibt.

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

Lw"A,Nacht in dB(A)

Die zu erhaltenden, schützenswerte Grünstruktur im Nordwesten ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. So ist vor Baubeginn in einem Abstand von min. 5 m

7. Wasserflächen

Lw"A,Tag in dB(A)

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

į			
8.2	Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	max. Grundflächenzahl
		Bauweise	

1.4 Die bei Gewerbebauten technisch notwendigen Dachaufbauten dürfen die zul. Wandhöhe überschreiten. Ihre Größe und Anzahl muss untergeordnet sein und darf 30% der Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

2. Bauweise

Für das gesamte Baugebiet wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50m sind zulässig.

Werbeanlagen sind auf max. 5% der Fassadenfläche zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Attika sind unzulässig. Werbeanlagen mit Wechselbild sind unzulässig. Pro Bauparzelle ist 1 freistehender Werbeträger zulässig.

Die Höhe des Werbepylons darf 5,0 m nicht überschreiten.

Stellplätzen sind mit versickerungsfähigem Belag zu befestigen.

5. Aufschüttungen/ Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig und müssen einen Böschungswinkel von mind. 2:1 (Länge: Höhe) einhalten. In die freie Landschaft wirkende Stützmauern sind unzulässig.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer

einen freien Bodenabstand von 15 cm aufweisen.

Dachneigung:

Dachdeckung: Folien-, Ziegel- oder Blechdeckung Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleieindeckungen sind unzulässig

7. Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen als Maschendraht- oder Stabgitterzäune ohne durchlaufendem Zaunsockel:

8. Immissionsschutz

8.1 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel überschreiten:

Einfriedungen an den Übergängen zur freien Landschaft sind innerhalb der Randbepflanzung zu errichten und müssen

Die Berechnungen sind nach dem Ausbreitungsverfahren der DIN ISO 9613-2 mit einer Quellhöhe von 4 m über Gelände unter Ansatz der in Abbildung, Anhang A, Seite 3 gezeigten Grundstückflächen durchgeführt worden.

Dies ist auch beim Nachweis der Einhaltung der höchstzulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel anzusetzen. 8.2 Betriebsbezogene Wohnungen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern der schutzbedürftigen Der verbleibende Kompenstationsbedarf wird entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf einer Räume, bei Ausschöpfung des zugelassenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels für die nicht privaten Ausgleichsfläche erbracht.

zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte für

9. Abwasserbeseitigung

GE- Gebiete nicht überschritten werden.

Schmutzwasser, das sich hemmend auf die Abwasserbehandlung auswirkt (Metallionen, Tenside, Entfettungsmittel, Bohrhilfsstoffe u. ä.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden.

10. Grünordnung

10.1 Es sind bei Einschrieb "2-reihige Hecke" Gehölzhecken aus 1 Hochstamm, 17 Bäumen als Heister und 18 Sträuchern je 100 m² umgrenzter Fläche als durchgehende Randeingrünung zu Pflanzen.

10.2 Bei Einschrieb "Retentionsbrache": Die Grünflächen außerhalb der Hecken sind im Rotationsprinzip hälftig einmal 2. 3096 im Jahr an einem warmen Tag zwischen 16. September und 15. Oktober zu mähen (damit wechselwarme Tiere aktiv genug sind, um dem Mähgerät ausweichen zu können), d.h. in einem Jahr ein langgezogener Streifen, im nächsten Jahr der zweite. Im Winter darf keine zusätzliche Mahd erfolgen. Alle 50 m sind, vorgelagert zur Hecke, vereinzelte Hundsrosen zu pflanzen.

Bäume		Sträucher	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Corylus avellana	Hasel
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Betula pendula	Hänge-Birke	Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Pfaffenh
Carpinus betulus	Hainbuche	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Populus tremula	Espe	Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenki
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide	Rosa canina	Hunds-Rose
Salix fragilis	Bruch-Weide	Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche	Salix cinerea	Grau-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde	Salix aurita	Ohr-Weide
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Vorgaben Heckenpflanzung und Strauchgruppen Heckenpflanzungen und -pflege

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

Sträucher 3-5 Triebe, 60-100 cm

Obstbäume heimischer Arten und Sorten

Bäume als Heister, 2xv, 150-200 cm.

Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen. Pflanzweite in Hecken: 1,0-1,5 m.

Es sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Für die festgesetzten Heckenpflanzungen ist eine Umtriebszeit von mind. 8 Jahren einzuhalten. Dabei darf jährlich max. 1/4 der Gehölzfläche auf den Stock gesetzt / zurückgeschnitten werden.

Viburnum lantana

Viburnum opulus

Wolliger Schneeball

Gemeiner Schneeball

Vorgaben Einzelbäume:

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit StU 16-18 cm oder vergleichbare Solitärqualität.

10.3 Unzulässige Pflanzen

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen).

10.4 Kfz-Stellplätze:

Je 10 Kfz- Stellplätze ist im direkten Umfeld mindestens 1 standörtlich geeigneter Laubbaum mittlere Wuchsgröße als Hochstamm zu pflanzen.

10.5 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungssysteme zulässig (Empfehlung weiße LED 2500 K bis 3500 K). Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Die Lichtstrahlung ist nach unten zu richten. Horizontal oder nach oben abstrahlende Beleuchtungen sind nicht zulässig. Eine Bestrahlung von Gehölzbeständen ist zu vermeiden.

10.6 Maßnahmenumsetzung Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden

Pflanzperiode zu erfolgen.

10.7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

11. Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser ist über Rückhalte- und Sickereinrichtungen auf dem privaten Grundstück zu versickern oder gedrosselt zuzuleiten.

III HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. bestehende Grundstücksgrenzen

Höhenschichtlinien

geplante Maßangabe in Meter

3. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Verund Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können. Die Grenzabstände mit Bepflanzungen

zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten (2 m mit Sträuchern, 4 m mit Bäumen

4. Brandschutz Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

5. Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

7. Hang- und Schichtwasser Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser

gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

8. Landwirtschaft

und Heistern).

Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden. Es muss sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen, 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. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen muss gesichert bleiben.

9. Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, unverschmutzt anfallendes Regenwasser auf den privaten Grundstücken in ausreichend dimensionierten Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für Toilettenspülung, Freiflächenbewässerung, u. ä.) zu verwenden. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage der Gemeinde zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Wassernachspeisung aus dem öffentlichen Trinkwasser ausgestattet, ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird hierbei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zu lässig ist. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

10. Metalldächer Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw.

die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

11. Ressourcenschonung

wasserrechtliche Gestattung erforderlich.

Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Bauschuttrecycling) und die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden. Den Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote (z. B. Passivhaus Institut/ Darmstadt) zu bedienen.

12. Grundwasserwärmepumpen Auf Grund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der

Heizungssysteme zu berücksichtigen. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine

LKR. STRAUBING-BOGEN

GEMEINDE NIEDERWINKLING



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET OST" **DECKBLATT NR. 1**

ENTWURF PLANVERFASSER: Mussinanstraße 7, 94327 Bogen 09422 8538 - 0

TEKTEN bogen@gutthann-hiw-architekten.de

DATUM: 10.10.2025 28.01.2025

M= 1:1000

 $H/B = 891 / 950 (0.85m^2)$

Web: www.gutthann-hiw-architekten

09422 8538 - 23