



# STADT STRAUBING

## Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Lerchenhaid“ (Nr. 220)

### Planliche und textliche Festsetzungen / Hinweise



Unmaßstäblicher Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan  
(rechtswirksam seit 13.07.2006, Planungsstand 16.04.2021)



## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „Gewerbegebiet Lerchenhaid“

NR.: 220

1. Der Ferienausschuss der Stadt Straubing hat in der Sitzung vom 27.04.2020 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.05.2020 im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 24 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 10.03.2022 hat in der Zeit vom 11.04.2022 bis 13.05.2022 stattgefunden. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 07.07.2022 wurde mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2022 bis 02.09.2022 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
4. Die Stadt Straubing hat mit Beschluss des Stadtrats vom 24.10.2022 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.10.2022 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Straubing, 07.11.2022

  
Markus Pannermayr  
Oberbürgermeister



5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 10.11.2022 im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 46 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Straubing, 14.11.2022

  
Markus Pannermayr  
Oberbürgermeister




## I. Planliche Festsetzungen

### Erläuterung der Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	
6	


1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweise
3. max. zulässige Geschossflächenzahl
4. max. zulässige Grundflächenzahl
5. max. zulässige Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe (FH)
6. max. zulässiges Emissionskontingent Tag / Nacht mit Emissionsbezugsfläche

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)




- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 1.1 | GE  | Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO<br><i>siehe auch III.1.1</i>   |
| 1.2 | GFZ   | maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6   |
| 1.3 | GRZ   | maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,8  |
| 1.4 | WH max. 15,0 m<br>FH max. 15,0 m  | Höhe baulicher Anlagen in Metern gemäß textlicher Festsetzung III.3.1/3.2<br>Wandhöhe als Höchstmaß<br>Firsthöhe als Höchstmaß |
| 1.5 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung   |



### 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 2.1 | o   | offene Bauweise,<br>jedoch sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. |
| 2.2 |  | Baugrenze   |

### 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 3.1 |  | öffentliche Verkehrsfläche                       |
| 3.2 |  | öffentlicher Geh- und Radweg                     |
| 3.3 |  | Mehrzweckstreifen (LKW-Haltebucht, Parkstreifen) |

- 3.4  Öffentlicher Feld- und Waldweg,  
wasserdurchlässige Bauweise
- 3.5  Sichtfelder  
An den Einmündungen sind Sichtfelder gemäß  
RASt 06 einzuhalten. Innerhalb der Sichtfelder darf  
die Sicht ab 1,0 m über Fahrhahnoberkante durch  
nichts beeinträchtigt werden. Einzelne Hochstämme  
sind im Sichtfeld nur aufgeastet zulässig.

#### 4. Grünflächen (§ 9 Absatz 1 Nr.15 BauGB)






- 4.1  Öffentliche Grünfläche  
(siehe auch III.9.1/9.2)
- 4.2  Private Grünfläche  
(siehe auch III.9.3)  
*Hinweis: Die Flächen von planlich festgesetzten priva-  
ten Grünflächen bleiben bei der Berechnung der GRZ  
außer Betracht, da diese nicht als Bauland gemäß §  
19 Abs. 3 BauNVO anzusehen sind.*

#### 5. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser- schutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)





- 5.1  Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von  
Oberflächenwasser
- 5.2  Fläche zur Rückhaltung und Ableitung von Oberflä-  
chenwasser „Kayer Senke“  
Auffüllungen und sonstige den Retentionsraum ein-  
schränkende Maßnahmen sind nicht zulässig. Ab-  
flussbehindernde Pflanzungen sind nicht zulässig.  
*Hinweis: dargestellt ist die max. Ausdehnung bei  
HQ 100 gem. Berechnung IB Ammer, Feb. 2016*

#### 6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)

*Hinweis: Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf eine Neupflanzung von  
hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 8 m zum Fahrhahnoberkante  
der Bundesstraße, einschließlich Anschlussast, zu verzichten. Der Sicher-  
heitsraum gem. RAL 2012 (= 1,25 m ab Fahrhahnoberkante) ist von Baumkronen  
freizuhalten.*

- 6.1  zu pflanzende Einzelbäume ohne Standortfestlegung, pro Planzeichen ist ein Laubbaum gemäß Gehölzartenlisten III.10.1 zu pflanzen.
- 6.2  zu pflanzende Bäume und Sträucher, Ersatzpflanzung, ohne Standortfestlegung (siehe auch III.9.1)
- 6.3  zu pflanzende Sträucher ohne Standortfestlegung, Artenauswahl gem. III.10.2
- 6.4  zu erhaltender Gehölzbestand
- 6.5  aufgrund der Planung zu beseitigender Gehölzbestand  
*Hinweis: Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen 01.10. und 28.02. erfolgen. Rückschnitte sind nur zulässig, wenn nachweislich keine Vogelbruten betroffen sind.*

### 7. Sonstige Planzeichen

- 7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 7.2  Maßangaben, Mindestbreiten
- 7.3  Höhenbezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe, Angabe in m ü. NHN (siehe auch III.3.1)
- 7.4  Auffüllfläche (ehem. Lehmabbaugrube)

## II. Planliche Hinweise

### 1. Texteinträge

*Erläuternde Hinweise*

2. —◇—◇—

*Bestehende Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch:  
20-kV-Leitung-Strom / Wasser- und Gasleitungen der Stadtwerke Straubing GmbH / Leitungen der Dt. Telekom / Leitungen der Dt. Bahn AG*

3. —◇—◇—

*Geplante Hauptversorgungsleitungen unterirdisch:  
Strom- / Wasser- und Gasleitungen der Stadtwerke Straubing GmbH*

4. 

*0,25 m - Höhenschichtlinie (aus DGM Befliegung)*

5. - - - - -

*Mögliche Grundstücksteilung*

6. 

*Bodendenkmal lt. Landesdenkmalliste*

7. 

*Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereiches*

8. 

*Umspannstation der Stadtwerke Straubing Strom und Gas GmbH geplant*

### 9. Planzeichen der Flurkarte

9.1



*Flurstücksgrenze mit Grenzstein*

9.2



*Gebäudebestand*

9.3

685

*Flurstücknummer*

### III. Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Beschränkung der zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5, § 1 Abs. 9 BauNVO):  
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig.  
Vergnügungsstätten gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 3 BauNVO sind unzulässig.  
Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Beherbergungsbetriebe sind unzulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 20 % der Grundstücksfläche sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen. Davon sind 50% (= 10% der Grundstücksfläche) gemäß III.9.4.1 zu bepflanzen. Die planlich festgesetzten privaten Grünflächen (I.4.2) werden angerechnet.

#### 3. Höhenlage und Höhen des Geländes und der Gebäude

- 3.1 Der Höhenbezugspunkt für die maximale Wandhöhe ist durch Interpolation der gemäß I.7.3 planlich festgesetzten Höhenbezugspunkte an der Straßengrenze in Grundstücksmitte zu ermitteln.  
Im GE 01 ist der Höhenbezugspunkt definiert durch die planliche Festsetzung I.7.3 im Baufeld.
- 3.2 Als Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 3.3 Geländeauffüllungen auf den Baugrundstücken sind max. bis Oberkante Erschließungsstraße zulässig. Maßgebend ist die Erschließungsstraße in dem an das Baugrundstück angrenzenden Bereich.
- 3.4 Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind max. bis Oberkante Erschließungsstraße zulässig. Maßgebend ist die Erschließungsstraße in dem an das Baugrundstück angrenzenden Bereich.
- 3.5 Entlang sämtlicher Grundstücksgrenzen sind bauliche Abstützungen, Stützmauern oder -elemente in einem Abstand bis zu 3 m unzulässig. Niveauunterschiede zu den Grundstücksgrenzen sind als Böschung mit einem Böschungswinkel von mind. 1:1,5 (Höhe:Breite) auszubilden.

#### 4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind bezogen auf den gemäß III.3.1 ermittelten Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand zu ermitteln.

#### 5. Bauweise und Gebäudegestaltung

##### 5.1 Gebäudegestaltung

###### Technische

**Dachaufbauten:** sind innerhalb der Dachfläche zulässig und dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten, wenn sie eine Höhe von 3,00 m ab OK Dachhaut nicht überschreiten und um mindestens 3,00 m von der Fasadenkante zurückversetzt errichtet werden. Bei technischen Dachaufbauten handelt es sich z.B. um Kamine, technische Anlagen, Antennen, Lichtkuppeln, Liftaufbauten.

**Dachformen:** Flachdach, Pultdach, Satteldach

**Dachneigung:** Flachdach 0°-5°  
Pultdach, Satteldach max. 20°

**Dachmaterialien:** Es sind alle Dachmaterialien zulässig.  
Begrenzung: Es dürfen nicht mehr als insgesamt 50 m<sup>2</sup> Dachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt sein. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig.

**Dachbegrünung:** Bei Flachdachausbildung sind Dachflächen von Gebäuden mit Spannweiten unter 20 m extensiv zu begrünen (Substratauflage mind. 12 cm), sofern diese nicht für Solarenergieanlagen in Anspruch genommen werden.

**Solarenergieanlagen:** sind in gleicher Neigung wie die Dachfläche auszubilden.

Bei Flachdachausbildung sind aufgeständerte Solarenergieanlagen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m ab OK Dachhaut und einem Abstand von 1,50 m zur Dachvorderkante zulässig.

Fassaden- und Wandanlagen sind unterhalb der Traufkanten zulässig.

Freistehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind auf den Parzellen nicht zulässig.



## 5.2 Einfriedungen

Zulässig sind transparent wirkende Metallgitter- und Maschendrahtzäune bis maximal 2,0 m Höhe. Mauern, durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind unzulässig.

## 5.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur auf baulich genutzten Grundstücken innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Unzulässig sind Dachwerbeanlagen, Werbeanlagen an Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink und Wechselbeleuchtung und Werbeanlagen zur Fremdwerbung.

Fassadenwerbeanlagen, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, sind nur bis zu einer Höhe von 7 m und bis zu einer Gesamtfläche von max. 10% der jeweiligen Fassadenansichtsfläche zulässig.

Als sonstige Werbeanlagen sind pro Grundstück ein Werbepylon mit einer Gesamthöhe bis zu max. 5 m und max. drei Fahnenmasten mit einer Gesamthöhe von max. 7 m zulässig.

Beleuchtungs- bzw. Werbeanlagen, die zur Bahntrasse oder zur Bundesstraße 8 hin orientiert sind und die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs beeinträchtigen können, sind unzulässig.

Die obigen Festsetzungen ersetzen die Regelungen der örtlichen Werbeanlagensatzung.

## 5.4 Errichtung baugenehmigungsfreier Anlagen

Außerhalb der nach Planzeichen I. 2.2 festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung sämtlicher baulicher Anlagen (auch verfahrensfreier Anlagen) nicht zulässig.

## 6. Anbauverbotszone

### 6.1 Anbauverbotszone B 8 (§ 9 Abs. 1 FStrG)

In einem Abstand von bis zu 20,0 m, gemessen ab dem bituminösen Fahrbahnrand der Bundesstraße 8 einschließlich des südlichen Anschlussastes, ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art unzulässig.

*Hinweis: Ausnahmen (z.B. für Parkieranlagen) sind im Einzelfall möglich, sofern die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.*

## 7. Schallschutz wegen Gewerbelärm

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 weder zur Tagzeit (= zwischen 6:00 und 22:00 Uhr) noch zur Nachtzeit (= zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) überschreiten:

<b>Zulässige Emissionskontingente <math>L_{EK}</math> [dB(A) je m<sup>2</sup>]</b>		
<b>Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche <math>S_{EK}</math></b>	<b><math>L_{EK}</math>, Tag</b>	<b><math>L_{EK}</math>, Nacht</b>
GE01: $S_{EK} \sim 32.095 \text{ m}^2$	61	46
GE02: $S_{EK} \sim 6.930 \text{ m}^2$	61	46
GE03: $S_{EK} \sim 8.050 \text{ m}^2$	60	45
GE04: $S_{EK} \sim 18.270 \text{ m}^2$	61	46
GE05: $S_{EK} \sim 13.980 \text{ m}^2$	60	45
GE06: $S_{EK} \sim 17.115 \text{ m}^2$	59	44

$S_{EK}$ : Emissionsbezugsfläche = Grundstücksfläche abzüglich öffentlicher Verkehrsflächen sowie öffentlicher und privater Grünflächen

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist entsprechend den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der verfügbaren Immissionskontingente erfolgt gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5, unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Überschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent  $L_{IK}$  eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent  $L_{IK}$  auf den Wert  $L_{IK} = IRW - 15 \text{ dB(A)}$ . Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Die festgesetzten Emissionskontingente gelten weder für Immissionsorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Lerchenhaid" noch für sonstige Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

*Hinweis: Bei jedem bedeutsamen Bauvorhaben im GE ist im Einzelgenehmigungsverfahren ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, in*

*dem die Einhaltung der Emissionskontingente prognostiziert wird. Näheres zum Gutachten siehe unter Hinweise.*

## 8. Verkehrsflächen / Nebenflächen / Zufahrten

- 8.1 Auf den straßenbegleitenden Grün- und Mehrzweckstreifen ist die Errichtung von Grundstückszufahrten in einer Breite von max. 7 m je Parzelle zulässig. Bei Parzellen mit mind. 50 m Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße und einer Größe von mind. 2.000 m<sup>2</sup> sind 2 Zufahrten á max. 7 m Breite zulässig. Die Zufahrten dürfen mit Betonpflaster oder Asphalt befestigt werden.
- 8.2 Nebenflächen außerhalb der betrieblichen Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Feuerwehrezufahrten, Ausstellungsflächen oder Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Geeignet, je nach Nutzungsart, sind z.B. wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasenwaben, Schotterbelag oder Schotterrassen. Verbundpflaster ist unzulässig. Betriebsbedingte Vollversiegelungen zum Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen sind ausnahmsweise zulässig.

## 9. Grünordnung

- 9.1 Ersatzpflanzung Gehölze  
Als Ersatz für aufgrund der Planung zu beseitigenden Gehölzbestand (*siehe I.6.2*) sind mindestens 800 m<sup>2</sup> Gehölzflächen neu anzulegen (Ersatz artengleich und im Verhältnis 1:1 der Fläche). Zu pflanzen sind Sträucher gemäß Gehölzartenliste III.10.2 und Bäume gemäß Gehölzartenliste 10.1.1, Baumanteil mind. 5 %.
- 9.2 Randeingrünung des GE auf planlich festgesetzten öffentlichen Grünflächen:
- Im Westen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche / als Gliederung zur potentiellen GE-Erweiterung: zusätzlich zu den gemäß I.6.1 planlich festgesetzten Baumpflanzungen sind auf 100% der Grundstückslänge Sträucher gemäß Gehölzartenliste III.10.2 zu pflanzen, Pflanzung im 10 m breiten Streifen mindestens 3-reihig.
- Im Süden zur Bahnlinie: auf 100% der Grundstückslänge sind Sträucher gemäß Gehölzartenliste III.10.2 zu pflanzen, Pflanzung im 5 m breiten Streifen mindestens 2-reihig. (*siehe hierzu auch textlichen Hinweis IV.13*)
- Im Nordwesten zur B 8 / zum Geh- und Radweg: zusätzlich zu den gemäß I.6.1 planlich festgesetzten Baumpflanzungen sind auf mind. 100% der Grundstückslänge Sträucher gemäß Gehölzartenliste III.10.2 zu pflanzen. Pflanzung im 5 m breiten Streifen mindestens 2-reihig.

- 9.3 Private Grünflächen  
Die gemäß Planzeichen I.4.2 festgesetzten privaten Grünflächen dürfen nicht bebaut oder versiegelt werden. Bauliche Abstützungen, Stützmauern oder -elemente sind unzulässig.  
Zusätzlich zu den gemäß I.6.1 planlich festgesetzten Baumpflanzungen sind auf mind. 100% der Grundstückslänge Sträucher gemäß Gehölzartenliste III.10.2 zu pflanzen. Pflanzung im 5 m breiten Streifen mindestens 2-reihig.
- 9.4 Pflanzgebote auf privaten Flächen
- 9.4.1 Durchgrünung des GE  
Die zum Erreichen des 10%-Anteils erforderlichen Grünflächen (siehe III.2.1) sind zur inneren Durchgrünung des GE mindestens 5 m breit anzulegen und mind. 2-reihig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf die gleiche Weise sind Lagerflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, einzugrünen.  
  
Zu pflanzen sind Sträucher der Gehölzartenliste III.10.2 sowie bei Grundstücken unter 15.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum der Gehölzartenliste III.10.1, bei Grundstücken zwischen 15.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und unter 30.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche pro 625 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum der Gehölzartenliste III.10.1 und bei Grundstücken ab 30.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche pro 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum der Gehölzartenliste III.10.1. Zu pflanzende Bäume gem. Festsetzung III 9.4.2 (Stellplatzbegrünung) werden auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet.
- 9.4.2 Begrünung von Stellplatzflächen  
Pro 10 angefangene oberirdische Stellplätze ist ein Laubbaum gemäß Gehölzartenliste III.10.1 zu pflanzen. Die Bäume sind innerhalb der Stellplatzflächen zu deren Gliederung bzw. im direkten Umfeld der Stellplätze vorzusehen. Pflanzflächen für Bäume sind als offene, nicht befestigte Grünflächen von mindestens 12,5 m<sup>2</sup> Größe anzulegen.
- 9.4.3 Die nicht mit baulichen Anlagen versehenen privaten Grundstücksbereiche sind als Grünflächen bzw. offene Vegetationsflächen anzulegen. Eine Versiegelung sowie die Gestaltung als Schotter-/ Kiesflächen sind unzulässig.
- 9.5 Dauerhafter Erhalt der Pflanzungen  
Sämtliche nach planlichen oder textlichen Festsetzungen zu pflanzende Bäume und Sträucher sind in frei wachsender natürlicher Kronenform dauerhaft zu erhalten. Ein Kronenrückschnitt und eine Einkürzung des Leittriebes ist unzulässig. Bei Hecken / Strauchpflanzungen ist als Pflegemaßnahme ein abschnittsweises (Abschnitte von 20-30 m) fachgerechtes Auf-den-Stock-setzen im Turnus von 10-15 Jahren zulässig.

*Hinweis: Schnittmaßnahmen dürfen nur von 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchgeführt werden.*

## 9.6. Baumschutz

9.6.1 Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte von Bäumen müssen eine Mindestgröße von 15 m<sup>2</sup> und eine Mindestbreite von 2,50 m aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft gegen Befahren zu schützen.

## 9.6.2 Leitungstrassen

Die zu bepflanzenden öffentlichen und privaten Grünflächen sind von geplanten Leitungstrassen freizuhalten.  
Zu Baumstandorten ist mit Leitungen jeglicher Art ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Sofern dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind Schutzvorkehrungen zu treffen (vgl. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 1989).

## 10. Gehölzartenlisten

### 10.1 Artenliste Einzelbäume

Mindestpflanzgröße auf öffentlichen Flächen: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm

Mindestpflanzgröße auf privaten Flächen: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm

#### 10.1.1. Artenliste zur Randeingrünung auf öffentlichen Grünflächen (heimische, standortgerechte Arten)

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus silvatica
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Flatterulme	Ulmus laevis
Obsthochstämme, Walnuss	

#### 10.1.2 Artenliste Straßenbegleitgrün / private Grünflächen / Begrünung von Stellplatzflächen

Zusätzlich zu den in 9.1.1 aufgeführten Arten sind zulässig (Klimawandel- und Stadtklima-tolerantere Bäume)

Französischer Ahorn      Acer monspessulanum

Italienischer Ahorn	<i>Acer opalus</i>
Purpur-Erle	<i>Alnus x spaethii</i>
Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>
Blumenesche	<i>Fraxinus ornus</i>
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Breitblättrige Mehlbeere	<i>Sorbus latifolia</i>
Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i>

Außerdem können 20% Bäume anderer großkroniger Arten verwendet werden, ebenso sind Sorten der aufgeführten Arten zulässig, sofern sie gemäß Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) für den städtischen Straßenraum geeignet sind.

## 10.2 Artenliste Sträucher

Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm  
Pflanzenabstand in der Reihe 1,50 m, zwischen den Reihen 2,00 m,  
Pflanzung in versetzten Reihen

Bluthartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffl. Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffl. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gew. Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gew. Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Holzbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Wildrosen	<i>Rosa spec.</i>
Strauchweiden	<i>Salix spec.</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gew. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

## 11. Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Vogelarten:

Die Baustellenfreimachung ist entweder außerhalb der Brutzeit (15.08.-29.02.) auszuführen oder es sind Vergrämuungsmaßnahmen vorzusehen. Diese sind von Brutbeginn (1.3.) bis Beginn der Baufeldfreimachung aufrechtzuerhalten. Dazu werden Pfosten mit einer Höhe von 1,5 m über Geländeoberkante im mittleren Abstand von 20 m eingeschlagen und oben mit Trassierband, Flatterleine oder ähnlichem versehen.

## 12. Niederschlagswasser

Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung

Der öffentlichen Niederschlagswasserableitung darf eine Menge von max. 0,3 l/s pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zugeleitet werden. Darüber hinaus anfallendes Oberflächenwasser ist über Rückhalte- und Sicker-einrichtungen auf dem privaten Grundstück zurückzuhalten bzw. zu versickern.

Im Bereich der unter I.7.4 planlich festgesetzten Auffüllfläche (ehem. Lehmabbaugrube) ist eine Versickerungseinrichtung für das dort anfallende Niederschlagswasser unzulässig. Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist der öffentlichen Niederschlagswasserab-leitung zuzuleiten bzw. über außerhalb der Auffüllfläche gelegene Rück-halte- und Sickereinrichtungen zurückzuhalten bzw. zu versickern.

Abweichend hiervon darf

- das auf den unbefestigten Flächen des privaten Grundstücks anfallende Niederschlagswasser versickern, sofern dieses dort nicht gesammelt wird und
- das auf den im Bereich der Auffüllfläche (ehem. Lehmabbaugrube) liegenden öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser auf den an diese angrenzenden öffentlichen Grünflächen versickern.

Die Anlage von Rückhalte- und Sickereinrichtungen darf nicht erfolgen auf nach I.4.2 planlich festgesetzten privaten Grünflächen sowie Pflanzflächen nach III.9.4.1 (Pflanzstreifen zur inneren Durchgrünung).

### 13. Auffüllmaterial

Als Auffüll- und Aufschüttmaterial für Baugruben, Grundstücke, Straßen, Wege usw. darf nur natürliches, unbelastetes Material oder zertifiziertes Recyclingmaterial verwendet werden.

Andere Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn ein erfolgreiches wasserrechtliches Verfahren dies erlaubt und Belange nach Abfallrecht nicht entgegenstehen.

*Hinweis: Zertifiziertes Recyclingmaterial ist entsprechend den Kriterien des RC-Leitfadens (Leitfaden zu den Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken) einzubauen.*

## **IV. Textliche Hinweise**

### **1. Bodendenkmäler**

*Eine Untersuchung des Geländes durch die Stadtarchäologie Straubing wird durchgeführt, eventuelle Funde werden sichergestellt bzw. dokumentiert.*

*Gemäß den Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadtarchäologie / Gäubodenmuseum zu melden.*

### **2. Ökologische Aspekte**

#### **2.1 Bodenschutz**

*Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche 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.*

*Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Umweltamt der Stadt Straubing oder das WWA Deggendorf zu informieren.*

*Bei überschüssigem Aushubmaterial sind, abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg, die rechtlichen und technischen Anforderungen zu beachten (§ 12 BBodSchG, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).*

*Der Unterbau von Verkehrsanlagen sollte - soweit möglich - mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden.*

*Auf den Einsatz von Streusalz, chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie torfhaltige Produkte soll verzichtet werden.*

#### **2.2 Gebäude**

*Zur Schonung von wertvollen Primärressourcen wird empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z. B. auch Materialien aus dem Baustoffrecycling sowie nachwachsender Rohstoffe) und die Versorgung mit Energie, Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung des Gebäudes primär mittels Solarenergie und Energieträgern aus nachwachsenden Rohstoffen schadstoffarm sichergestellt werden. Es wird empfohlen, entsprechende Maßnahmen zu prüfen und zu berücksichtigen, z.B. sollten die Dachlasten für eine zusätzliche Aufnahme von Fotovoltaik-Modulen ausgelegt werden, um ggf. eine Nachrüstung jederzeit vornehmen zu können. Die*



*Wiederverwendung von Prozessenergie oder Systeme der Kraft-Wärme-Kopplung stellen weitere mögliche Maßnahmen zur Energieeinsparung und Effizienzsteigerung dar.*

*Auf die jeweils aktuellen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird verwiesen, ebenso wie auf entsprechende Förder- oder Finanzierungsangebote des Landes, des Bundes und ggf. weiterer Träger.*

*Für anfallendes Dachflächenwasser wird die Nutzung mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen z.B. zur Freiflächenbewässerung und / oder Toilettenspülung empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage der Stadt Straubing zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Wassernachspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet, ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird hierbei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.*

*Die Begrünung von Fassaden wird empfohlen.*

*Bei großflächigen Glasflächen sollen Maßnahmen zum Vogelschutz vorgesehen werden.*

## **2.3 Beleuchtung**

*Für die Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum und auf privaten Verkehrsflächen, Stellplätzen, Lager- und sonstigen Betriebsflächen sowie für Gebäudebeleuchtungen und beleuchtete Werbeanlagen im Außenbereich sollen ausschließlich Leuchten mit Insekten schonendem Lichtspektrum verwendet werden (z.B. Gelblicht oder LED-Beleuchtung).*

*LED-Leuchten sollen folgende Kriterien erfüllen:*

- Warmweißes Lichtspektrum ohne UV-Anteil ( $\leq 3000$  Kelvin)*
- Leuchtenbetriebswirkungsgrad der Lampen im oberen Halbraum (d.h. Abstrahlung nach oben)  $< 0,04$*
- Lichtpunkthöhe möglichst niedrig*
- Verhinderung von diffusem, Insekten anlockendem Streulicht durch z.B. eine plane, seitlich nicht sichtbare Abdeckplatte (keine strukturierte, mit Prismen versehene Wanne, die eine weithin sichtbare helle Fläche bildet)*
- Schutz des Leuchtengehäuses gegen das Eindringen von Insekten*
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses  $< 60^{\circ}\text{C}$*

## **2.4 Private Grünflächen / Freiflächengestaltungsplan**

*Private Grünflächen sollen so angelegt und gepflegt werden, dass sich diese als vielfältiges, strukturreiches Lebensraumangebot für die heimische Tier- und Pflanzenwelt entwickeln können. Auf ökologisch bedenkliche Herbizide, Fungizide, Insektizide sowie Düngemittel soll verzichtet werden.*

*Auf eine ressourcensparende Anlage, Gestaltung und Pflege der Grünanlagen mit umweltfreundlichen Materialien ist Wert zu legen.*

*Um die Umsetzung der grünordnerischen Vorgaben sicher zu stellen ist zu jedem Bauvorhaben ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen. Inhaltlich sind folgende Angaben aufzuführen:*

- Art und Umfang der Flächenbefestigung (Materialangaben)*
- geplante Geländeänderungen sowie Anschlüsse an die Erschließungsstraße bzw. an den Geh- und Radweg sowie die öffentlichen Grünflächen*

- Grundzüge der Niederschlagswasserbeseitigung
- Detaillierte Bepflanzungsplanung (Standort, Arten und Stückzahlen)

### **3. Sicherheitsabstände / Baumpflanzungen / Grenzabstände**

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen, einschließlich der Hausanschlussleitungen, einhalten. Bei geringeren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.

Die Planung des Leitungsnetzes und die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit den festzulegenden Baumstandorten. Eine Bepflanzung, deren Baumkronen über Versorgungsleitungen hinausreicht, sollte vermieden werden. Sind Baumschutzmaßnahmen notwendig (DVGW Arbeitsblatt GW 125), so gehen diese zu Lasten des Bauträgers.

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen, insbesondere während der Bauarbeiten, in den Gefahrenbereich der Deutschen Bahn AG ist auf Dauer auszuschließen. Gegenüber allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB-Richtlinie 997.02 und GUV-R B 11 einzuhalten bzw. vorzusehen. Gegenüber der Oberleitungsanlage ist ein Schutzstreifen gemäß den VDE-Richtlinien freizuhalten.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (siehe AGBGB) wird hingewiesen.

Siehe hierzu auch Hinweise der Dt. Bahn AG, Punkt 13.

### **4. Naturschutzfachlicher Ausgleich / Artenschutz nach § 44 BNatSchG**

#### **4.1 Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft**

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind zum Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft folgende Ausgleichsflächen zu erbringen: 51.801 m<sup>2</sup> (Ermittlung siehe Umweltbericht Pkt. 6).

Der Vollzug der Eingriffsregelung erfolgt durch eine Zahlung an das städtische Ökokonto. Diese wird fällig bei Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes (= Datum der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt). Eine entsprechende städtebaulich vertragliche Regelung ist vor Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu treffen.

#### **4.2 Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG) zu erbringen:

Es sind insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> Blühflächen bzw. Ackerbrache bereitzustellen (betroffen sind 3 Brutpaare der Feldlerche und ein Brutpaar der Wiesenschaftselze, Ausgleichsbedarf je 5.000 m<sup>2</sup>) und entsprechend den Ausführungen in der saP anzulegen und zu pflegen. Die Gestaltungsmaßnahmen müssen ihre volle ökologische Wirksamkeit entfalten, bevor die Eingriffe stattfinden. Eine entsprechende städtebaulich vertragliche Regelung ist vor Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu treffen.

## **5. Immissionsschutz**

### **5.1 Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren**

*In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden.*

*Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten  $L_{EK}$  respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten  $L_{IK}$  übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologie-Verhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.*

*Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Rücksprache mit dem Umweltamt der Stadt Straubing von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.*

### **5.2 Nachweis der Einhaltung zulässiger Immissionsrichtwerte an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets im Rahmen von Genehmigungsverfahren**

*Die Beurteilung der Geräuschsituation an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets erfolgt über einen quantifizierenden Vergleich der betrieblichen Beurteilungspegel mit den in einem Gewerbegebiet geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Die jeweils zu-lässigen Immissionsrichtwerte sind dabei im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung, die die Umstände und Randbedingungen des jeweiligen Vorhabens würdigt, zu bestimmen und festzulegen.*

## **6. Wasserwirtschaftliche Belange**

*Bei der Bemessung von Rückhalteeinrichtungen sind das Merkblatt DWA - M 153 und das Merkblatt DWA - A 138 zugrunde zu legen. Erforderliche Anlagen zur Vorbehandlung des gesammelten Niederschlagswassers sind innerhalb der privaten Grundstücksfläche zu errichten. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie der Nachweis der Versickerungsfähigkeit sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen.*

*Für die Einleitung von Niederschlagswasser sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.*

*Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.*

*Grundsätzlich soll das Durchstoßen bindiger Deckschichten aus wasserwirtschaftlicher Sicht auf ein Minimum reduziert werden. Bei Niederschlagswassereinleitungen ins Grundwasser, bei denen bindige Deckschichten durchstoßen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.*

*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 Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage der Stadt Straubing zu melden sind. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Wassernachspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet, ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird hierbei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.*

*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.*

*Grundwasserwärmepumpen können sich bei geringem Abstand gegenseitig beeinflussen. Dies ist bei der Planung der Heizsysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.*

*Bei Dacheindeckungen aus Kupfer-, Zink- und Bleiverbindungen werden zum Schutz des Grundwassers entsprechende Beschichtungen oder regelmäßige Reinigungsmaßnahmen für erforderlich erachtet. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosionskategorie C3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen.*

*Nach DIN 1986-100 ist für Grundstücke > 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche ein Sicherheitsnachweis gegen schadlose Überflutung mit einem mindestens 30-jährigen Regenereignis zu führen.*

*Liegt der Anteil der Dachflächen und nicht schadlos überflutbaren Flächen über 70 %, so ist die Überflutungsprüfung für ein 100-jähriges Regenereignis durchzuführen.*

*Eine Abdichtung der erdberührenden Bauteile gem. DIN 18195-4 gegen Bodenfeuchte und nicht aufstauendes Sickerwasser wird empfohlen.*

## **7. Kriegseinwirkungen**

*Eine Kampfmittelerkundung wurde im Plangebiet durchgeführt. Für den südlichen Bereich des geplanten Baugebietes wurde die Kampfmittelfreigabe bis 3,5 m unter GOK erteilt. Im nördlichen Baufeld muss Aushub unter Aufsicht einer Munitionsfachkraft gem. § 20 SprengG schichtweise abgetragen werden, da in diesem Bereich noch mit Munition und Munitionsteilen zu rechnen ist (s. Übersichtskarte in der Begründung).*

## **8. Altablagerungen / Schadstoffe**

*Im Bereich der Auffüllfläche (ehemalige Lehmgrube) im Nordwesten des Gebietes wurden z.T. Schadstoffe festgestellt. Die festgestellten Schadstoffkonzentrationen (Z0 bis >Z2) sind bei der Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmaterial zu berücksichtigen.*

Um gesundheitliche Beeinträchtigungen für die Nutzer auszuschließen wird den jeweiligen Erschließungsträgern (mit Weitergabe-Verpflichtung für etwaige Rechtsnachfolger und Weitergabe-Verpflichtung für etwaige weitere Rechtsnachfolger) im Rahmen des abzuschließenden städtebaulichen Vertrags aufgegeben, vor Aufnahme der Nutzung einer Anlage auf den Baugrundstücken, auf den gesamten nicht befestigten Flächen des jeweiligen Baugrundstücks, welche sich im Bereich der ehemaligen Lehmgrube befinden (entsprechender Lageplan wird Anlage zum städtebaulichen Vertrag), Bodenmischproben in der Beprobungstiefe 0-10 cm bzw. 10 – 35 cm im Bereich von Kinderspielflächen nehmen zu lassen und auf sämtliche Substanzen, für die Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Bundesbodenschutzgesetzes festgelegt wurden, untersuchen zu lassen.

Sollten in den Oberbodenmischproben Schadstoffe nachweisbar sein, die oberhalb der in der BBodSchV festgesetzten Prüfwerte liegen, müssen lt. § 8 Bundesbodenschutzgesetz weitere einzelfallbezogene Prüfungen erfolgen, um festzustellen, ob eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt. Sollte eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegen, ist das weitere Vorgehen mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Abteilung Gesundheitswesen, abzustimmen.

Alternativ sind, vor Aufnahme der Nutzung einer Anlage auf den Baugrundstücken, die gesamten nicht befestigten Flächen des jeweiligen Baugrundstücks, welche sich im Bereich der ehemaligen Lehmgrube (entsprechender Lageplan wird Anlage zum städtebaulichen Vertrag) befinden, mit mindestens 10 cm bzw. 10 – 35 cm im Bereich von Kinderspielflächen mit unbelastetem Oberboden zu bedecken und danach die ausreichende Höhe der von Schadstoffen unbelasteten Deckschicht regelmäßig zu kontrollieren.

## **9. Grundwasserspiegel**

Bei den durchgeführten Bohrungen wurde innerhalb der Sondiertiefe bis ca. 5,0 m unter Geländeoberkante (= ca. 326,30 m ü NHN) kein Schicht- oder Grundwasser angetroffen. Vereinzelt wurden feuchte bis stark feuchte Zwischenlagen in unterschiedlichen Tiefen erbohrt.

Der Hauptgrundwasserspiegel wird bei rund 6 m unter Geländeoberkante erwartet.

## **10. Landwirtschaftliche Nutzung**

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinaus, 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.

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen. Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 ABGB sind einzuhalten.

## **11. Löschwasserversorgung / Flächen für die Feuerwehr**

Es ist gemäß DVGW-Merkblatt W405 als Grundversorgung eine Löschwassermenge im Umfang von mindestens 192 cbm über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist so anzulegen, dass die gesamte benötigte Löschwassermenge zur Grundversorgung im Umkreis von 300 m verfügbar ist. Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle soll innerhalb eines Laufweges von 100 m erreichbar sein.

*Die Löschwasserentnahmestellen müssen den gültigen Normen entsprechen (DIN 14230-Unterirdische Löschwasserbehälter, DIN 14210-Löschwasserteiche, DVGW-Prüfzeichen für Hydranten). Der Restdruck bei Entnahme aus den Hydranten darf 1,5 bar nicht unterschreiten. Für die Erstentnahme von Löschwasser sind aus Witterungsgründen (Schnee) ausschließlich Oberflurhydranten vorzusehen.*

*Bei der Bemessung der Zufahrtsmöglichkeit für die örtliche Feuerwehr sind die Abmessungen (Zufahrtsbreite, Fahrspuren, Aufstellflächen, Bewegungsflächen, Wendehammer, Kurvenradien, usw.) nach den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr „Fassung Februar 2007“ zu beachten (BayBO Art. 5).*

## **12. Hinweise des Straßenbaulastträgers der B 8**

*Das Staatliche Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf, weist als Vertreter des Straßenbaulastträgers darauf hin, dass eventuell notwendige Lärmschutzmaßnahmen der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen hat. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbaulastträger der Bundesstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Stadt Straubing oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern im Planungsgebiet gestellt werden, ablehnen wird.*

*Ausnahmen von der Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG sind im Einzelfall zulässig, sofern die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Dies ist mit der Servicestelle Deggendorf des Staatlichen Bauamts Passau abzustimmen.*

*Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG: Unbeschadet der Anbauverbotszonen gemäß § 9 Abs. 1 und 8 FStrG dürfen bauliche Anlagen innerhalb einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, nur im Einvernehmen mit der Servicestelle Deggendorf des Staatlichen Bauamts Passau errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.*

*Die straßenrechtliche Zustimmungspflichtigkeit der Servicestelle Deggendorf gilt unbeschadet auch für Bauvorhaben, die nach dem Bauordnungsrecht grundsätzlich verfahrens- oder genehmigungsfrei wären.*

### **13. Hinweise der Deutschen Bahn AG**

*Die Eigentümer der bahnseitig gelegenen Grundstücke sind dazu angehalten, im Interesse der öffentlichen Sicherheit und im Interesse der Sicherheit der auf ihren Grundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeugen, ihre Flächen derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.*

*Das Gewerbegebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage der Dt. Bahn. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen. Die einschlägige Sicherheitsrichtlinie Ril 132 0123, alle Ril der DB Netz AG und VDE-Vorschriften sind zu berücksichtigen. Für Laien ist ein Sicherheitsabstand zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage von 3,0 m stets einzuhalten.*

*Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und Oberleitungsanlagen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Für Neuanpflanzungen in Bahnnähe ist das DB-Handbuch 882 zu beachten. Grundsätzlich müssen Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.*

*Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Kommune oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Vor der Durchführung von Tiefbau-/Erdarbeiten ist zwingend eine Kabeleinweisung durchzuführen (Ansprechpartner: DB Netz Feinplanungsstelle Regensburg, Tel. 0941 500 6273 od. 6576, Email: [fps.regensburg@deutschebahn.com](mailto:fps.regensburg@deutschebahn.com)).*

*Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegen dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.*

*Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:*

*Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.*

*Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.*

*Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.*

*Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.*

*Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.*

*Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.*

*Die Richtlinien der DB sind kostenpflichtig unter der folgenden Adresse zu beziehen:*

*DB Kommunikationstechnik GmbH  
Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik,  
Kriegsstraße 136,  
76133 Karlsruhe  
Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986  
E-Mail: [dzd-bestellservice@deutschebahn.com](mailto:dzd-bestellservice@deutschebahn.com) /  
Online Bestellung: [www.dbportal.db.de/dibs](http://www.dbportal.db.de/dibs)*

#### **14. Telekommunikation**

*In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen vorzusehen.*

#### **15. Abfallentsorgung**

*Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallbeseitigung Straubing Stadt und Land. Die Müllsammelbehältnisse werden an den für Müllfahrzeuge befahrbaren Straßen entleert. Dementsprechend sind die Müllbehälter am Tag der Abholung an den öffentlichen Straßen abzustellen.*

#### **16. Einsehbarkeit von Regelwerken**

*Die in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind in den jeweils zuständigen Fachämtern der Stadtverwaltung Straubing, Theresienplatz 2, 94315 Straubing, vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.*