



**GEMEINDE  
KONZELL**



**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
„GEWERBEGEBIET / GEWERBEGEBIET MIT BESCHRÄNKUNG  
(GE/GE M.B.) KASPARZELL“**

Gemeinde Konzell  
Landkreis Straubing-Bogen  
Regierungsbezirk Niederbayern

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT  
C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

Aufstellungsbeschluss vom 10.12.2025  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom .....  
Satzungsbeschluss vom .....

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Konzell  
vertr. durch Herrn  
Ersten Bürgermeister  
Hans Kienberger

Rathausplatz 1  
94357 Konzell

Fon 09963/9414-0  
Fax 09963/9414-10  
Mail: [gemeinde@konzell.de](mailto:gemeinde@konzell.de)

.....  
Hans Kienberger  
Erster Bürgermeister

**Bearbeitung:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

Fon: 09422 805450  
Fax: 09422 805451  
Mail: [info@la-heigl.de](mailto:info@la-heigl.de)

.....  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

## Inhaltsverzeichnis

Seite

### B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

<b>1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO) .....	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17, 19 BauNVO).....	3
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) .....	4
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) .....	4
1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung.....	4
<b>2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO) .....</b>	<b>5</b>
2.1 Gestaltung der Hauptgebäude .....	5
2.2 Zufahrten, Stellplätze, Anlieferzonen und Lagerflächen.....	5
2.3 Einfriedungen .....	5
2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	6
2.5 Niederschlagswasserbehandlung.....	6
2.6 Werbeanlagen und Mobilfunk.....	6
2.7 Auflagen der Kreisstraßenbauverwaltung .....	7
2.8 Immissionsschutz .....	7
2.9 Bodenschutz.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 BAUGB).....</b>	<b>9</b>
3.1 Zu begrünende Flächen .....	9
3.2 Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen.....	12
3.3 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
3.4 Artenschutzrechtliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>

### C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

## **B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

##### 1.1.1 Gewerbegebiet mit Beschränkung (GE m.B.) nach § 8 BauNVO

- 1.1.1.1 Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).
- 1.1.1.2 Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) und nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchlich, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind zulässig.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) GE und GE m.B.: max. 0,4

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) GE und GE m.B.: max. 0,8

1.2.3 Gebäudehöhen: Max. zulässige Gebäudehöhe: 9,0 bzw. 14,0 m.

Für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe werden Höhenbezugspunkte in Form der Angabe von Normalhöhennullpunkten (NHN) für die jeweiligen Parzellen festgesetzt (siehe I.7.2 der planlichen Festsetzungen).

Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß des jeweiligen Höhenbezugspunktes bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika) oder bis zum höchsten Punkt des Daches (First).

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine, Lüftungsanlagen- u. -geräte, Klimasplitgeräte oder sonstige TGA-relevanten Anlagen sowie für Solar- und Photovoltaikanlagen.

Zulässig ist eine Überschreitung

- bis max. 1,5 m Höhe für Solar- und Photovoltaikanlagen
- bis max. 2,0 m Höhe für TGA-relevante Anlagen und für Kamine.

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

- 1.3.1 Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt.
- 1.3.2 Zulässig sind Gebäude auch mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände. Eine vertikale oder horizontale Gliederung ist mindestens alle 50 m notwendig.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- 1.4.1 Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen des Art. 6 der BayBO.

### **1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung**

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

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)**

### **2.1 Gestaltung der Hauptgebäude**

2.1.1 Dachform: ohne Vorgabe

2.1.2 Dachneigung: ohne Vorgabe

2.1.3 Dachdeckung: ohne Vorgabe

2.1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind dachgebundene Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Höhe max. 1,5 m über OK Dachfläche. Freistehende Anlagen sind unzulässig. PV-Anlagen als senkrechte Anlagen an der Fassade sind zulässig.

2.1.5 Fassadengestaltung: Kräftige, grelle Farben dürfen nur punktuell eingesetzt werden (Werbeanlagen, Eingangsbetonung, Fensterrahmen). Fassaden über 50,0 m Länge sind gestalterisch zu gliedern (z.B. durch Öffnungen, Stützenraster, Fassadenbegrünung oder Farbgebung).

2.1.6 Keller: Keller sind zulässig.

### **2.2 Zufahrten, Stellplätze, Anlieferzonen und Lagerflächen**

2.2.1 Die Zuwegungen, Fahrbereiche und Verkehrswege dürfen bituminös befestigt werden.

2.2.2 Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter, Schotterrassen, Splitt, Rasen-Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine oder andere sog. „Öko-Pflastersysteme“) zu erstellen.

2.2.3 Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (s. Ziff. B.2.2.2) und dürfen nur in betrieblich notwendigen, zu begründenden Ausnahmen (z. B. aus wasserwirtschaftlicher Sicht) bituminös versiegelt werden.

2.2.4 Bei Gefälle der Grundstückszufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

### **2.3 Einfriedungen**

2.3.1 Zulässig sind max. 2,2 m hohe, transparente Einfriedungen aus Maschendraht oder Metallgitter.

2.3.2 Die Höhe der Einfriedungen richtet sich nach der endgültigen Geländeoberkante. Um das Unterkriechen von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Gelände ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

- 2.3.3 Die Zaunsäulenbefestigung ist jeweils nur durch Einzel- bzw. Punktfundamente zulässig. Mauern, Streifenfundamente und Sockel sind nicht zulässig.
- 2.3.4 Die Grundstücksein- und -ausfahrt kann mit einer Toranlage und/oder Schrankenanlage versehen werden.

## **2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

- 2.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis zu einer Höhe von max. 3,50 m, jeweils bezogen auf das Urgelände, zulässig. Mit Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von 0,50 m und eine Böschungsneigung von 1:2 oder flacher einzuhalten.
- 2.4.2 Stützmauern zwischen den Parzellen und entlang der Grundstücksgrenzen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

## **2.5 Niederschlagswasserbehandlung**

- 2.5.1 Privates Dach- und Oberflächenwasser aus befestigten Flächen ist auf dem Grundstück über ausreichend zu dimensionierende Versickerungsflächen oder -einrichtungen zu versickern bzw. über Zisternen/Rigolen mit Überlauf in anschließende Versickerungseinrichtungen zu puffern.
- 2.5.2 Zur Versickerung geeignete Maßnahmen sind entsprechende Geländemodellierungen, Sickermulden, Sickerteiche, Schächte oder Rigolen. Nicht versickerbares Oberflächenwasser darf gedrosselt in den neu zu erstellenden Regenwasserkanal eingeleitet werden.
- 2.5.3 Sollte der Betrieb Umgang mit wassergefährdenden Stoffen haben, muss er dies unter Beigabe von Plänen anzeigen. Oberflächenwasser, das mit wassergefährdenden Stoffen im Produktions-, Lager- oder Umschlagbereich in Verbindung kommen kann, ist gemäß den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen

## **2.6 Werbeanlagen und Mobilfunk**

- 2.6.1 Werbeanlagen sind nur auf baulich genutzten Grundstücksbereichen zulässig, auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 2.6.2 Unzulässig sind Dachwerbeanlagen, Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung, laufende Schriften und sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen zur Fremdwerbung.
- 2.6.3 Fassadenwerbeanlagen, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, sind nur im Bereich bis zu 8 m Wandhöhe und bis zu einer Gesamtfläche von max. 20 % der jeweiligen Fassadenansichtsfläche zulässig.

- 2.6.4 Als sonstige Werbeanlagen sind pro Grundstück zwei Werbepylone mit einer Gesamthöhe von max. 6 m und max. 3 Fahnenmasten mit einer Masthöhe von max. 9 m zulässig.
- 2.6.5 Jegliche Art von Werbung, die auf die Staatsstraße ST2140 ausgerichtet oder von dort aus sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Staatsstraße ST2140 auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit dem Anbauverbot und Anbaubeschränkungen des § 9 FStG unter Beachtung der Richtlinie für Werbung an Staatsstraßen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht hin geprüft werden.
- 2.6.6 Beleuchtete Werbeanlagen sind nur im Zeitraum zwischen 07:00 und 22:00 Uhr zulässig.
- 2.6.7 Mobilfunkanlagen als gewerbliche Hauptanlagen oder Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

## **2.7 Auflagen des Staatlichen Bauamtes**

- 2.7.1 Die Anbauverbotszone von 20 m zum bituminösen Fahrbahnrand der Staatsstraße ST2140 ist zu beachten.
- 2.7.2 Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist bei einer Neupflanzung von Bäumen darauf zu achten, dass die Bäume einen Abstand von mind. 8 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße ST2140 haben.
- 2.7.3 Werbeanlagen und Beleuchtungen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße ST2140 nicht beeinträchtigen.
- 2.7.4 Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Pkw-Stellplätzen darf den Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße nicht zugeleitet werden.
- 2.7.5 Die eventuelle Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht beeinträchtigen.
- 2.7.6 Maßnahmen an der Staatsstraße ST2140 bzw. mit Auswirkungen auf die vom der Kreisstraßenbehörde zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit der zuständigen Behörde auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.

## **2.8 Immissionsschutz**

- 2.8.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Aufstellung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten (in Anlehnung an die Richtwerte der TA Lärm für eine Allgemeines Wohngebiet).  
Für GE 1 m.B. gilt:
  - 2.8.2 Tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr): 55 dB(A)/m<sup>2</sup>
  - 2.8.3 Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr): 45 dB(A)/m<sup>2</sup>

Für GE 2 und 3 gilt:

2.8.4 Tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr): 65 dB(A)/m<sup>2</sup>

2.8.5 Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr): 50 dB(A)/m<sup>2</sup>

### **3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 BAUGB)**

#### **3.1 Zu begrünende Flächen**

Auf den zu begrünenden Flächen sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Werbeanlagen gem. Ziff. B.2.6 sowie Aufschüttungen und Abgrabungen gem. Ziff. B.2.6.

##### **3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen**

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

Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen

„Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teilflächen sind – mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm Traufstreifen entlang der Gebäudefassaden – daher nicht zulässig.

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

Es ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) zu verwenden. Wenn die vorgesehenen Arten nicht in den geforderten Pflanzqualitäten verfügbar sind, ist auf andere standortgeeignete, autochthone Arten auszuweichen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

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

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

##### **3.1.2 Einzelbäume**

Je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sowie zusätzlich pro 5 Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzelle zu erzielen.

### 3.1.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang aller Grundstücksgrenzen im Bereich der mit Planzeichen I.6.2 dargestellten Rand-  
eingrünungen sind entsprechend der angegebenen Grundstückslängen Gehölzpflanzungen  
anzulegen.

### 3.1.4 Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassadenflächen ohne Fenster und Türen können begrünt werden.  
Artenauswahl siehe Punkt 2.1.10

### 3.1.5 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

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

### 3.1.6 Auswahlliste zu verwendender klein- bis mittelkroniger Einzelbäume

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	H, 3xv, STU 14-16	-	Hainbuche
Cornus mas	H, 3xv, STU 12-14	-	Kornelkirsche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	H, 3xv, STU 14-16	-	Großlaub. Mehlbeere
Pyrus pyraeaster	H, 3xv, STU 14-16	-	Wild-Birne
Corylus colurna	H, 3xv, STU 14-16	-	Baumhasel
Crataegus lavalleyi 'Carrierei'	H, 3xv, STU 12-14	-	Apfeldorn

u.a. stadtklimaverträgliche, gebietsheimische Laubbäume als Hochstämme

### 3.1.7 Auswahlliste zu verwendender Obstbäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv, STU 12-14

Äpfel:

Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Gravensteiner, Berlepsch, Roter Ei-  
serapfel, Brettacher, Bittenfelder, Boscop, Winterrambour

Birnen:

Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle, Alexander Lucas

Zwetschgen:

Hauszwetschge, Ersinger Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge

Kirschen:

Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirs-  
sche, Ludwigs Frühe

Walnuss: als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

### 3.1.8 Sicherung der Baumstandorte

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

Je Einzelbaum innerhalb befestigter Flächen ist eine Mindestfläche von 6 m<sup>2</sup> als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, Bodendecker, weitfugig verlegtes Pflaster). Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen. Für Baumstandorte im Straßenraum ist je Einzelbaum ein Volumen von mind. 12 m<sup>3</sup> zur Verfügung zu stellen.

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

### 3.1.9 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: 1,5 x 1,0 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

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

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

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

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

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

### 3.1.10 Auswahlliste für Kletterpflanzen

Pflanzenabstand: je 3 m Fassadenlänge eine Pflanze

Clematis i. Sorten	- Waldrebe	Kletterrosen i. Sorten	
Lonicera caprifolium	- Geißblatt	Lonicera heckrottii	- Geißblatt

### 3.1.11 Pflege

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

### 3.1.12 Wiesenflächen

Neuansaat sind aus Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen. Eine Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen ist zu gewährleisten.

### 3.1.13 Pflanzenbehandlungsmittel

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

## 3.2 Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen / private Ausgleichflächen

3.2.1 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von 14.098 Wertpunkten wird durch folgende privat Ausgleichsflächen (A1 bis A3) erbracht:

**A1** Grundstück Fl. Nr. 630/TF Gmkg. Gossersdorf.

Das Grundstück befindet sich in Privateigentum (anteilige Kompensation).

- Ausgangszustand: intensiv bewirtschaftete Äcker A11
- Entwicklungsziel: Mesophile Gebüsche / Hecken mit Saumbereichen gem. planlicher Festsetzung A.6.3. Biotop- bzw. Lebensraumtyp: B112.
- tatsächliche Flächengröße: 870 m<sup>2</sup>

**A2** Grundstück Fl. Nr. 629/TF Gmkg. Gossersdorf.

Das Grundstück befindet sich in Privateigentum (anteilige Kompensation).

- Ausgangszustand: intensiv bewirtschaftete Äcker A11
- Entwicklungsziel: Mesophile Gebüsche / Hecken mit Saumbereichen gem. planlicher Festsetzung A.6.3. Biotop- bzw. Lebensraumtyp: B112.
- tatsächliche Flächengröße: 320 m<sup>2</sup>

**A3** Grundstück Fl. Nr. 628/TF Gmkg. Gossersdorf.

Das Grundstück befindet sich in Privateigentum (anteilige Kompensation).

- Ausgangszustand: intensiv bewirtschaftete Äcker A11
- Entwicklungsziel: Mesophile Gebüsch / Hecken mit Saumbereichen gem. planlicher Festsetzung A.6.3. Biotop- bzw. Lebensraumtyp: B112.
- tatsächliche Flächengröße: 631 m<sup>2</sup>

#### Gestaltungsmaßnahmen:

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzung der einzelnen Straucharten in Gruppen von 2-5 Exemplaren, es sind mind. 5 verschiedene Gehölzarten je Pflanzzone zu verwenden.

Pflanzabstand 1,0 x 1,5 m, Artenauswahl gemäß textliche Festsetzung 3.1.9.

Gehölzpflanzungen, abschnittsweise auf 75 % der gekennzeichneten Länge aus 5 % Bäumen als Heister und 95 % Sträuchern, auf Fläche A1 mind. 5-reihig, auf Fläche A2 und A3 mind. 2-reihig.

Grenzabstand zur östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche sind einzuhalten.

- Gehölzsäume:

Ansaat mit autochtoner Regio-Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland (RSM Regio 19: Feldraine und Säume, alternativ Grundmischung), Zur Aushagerung ist in den ersten 5 Jahren eine dreimalige Mahd (1. Schnitt 20.05. - 01.06., 2. Schnitt 15.07. - 30.07., 3. Schnitt 01.09. - 30.09.) erforderlich. Mahd jeweils unter Abfuhr des Mähgutes (keine Mulchmahd) und ordnungsgemäßer Verwertung bzw. Entsorgung.

#### Pflegemaßnahmen:

- Gehölzpflanzungen:  
Fachgerechte Pflege in den ersten 5 Jahren nach erfolgter Pflanzung, eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- Gehölzsäume  
In den ersten 2 Jahren zweimalige Mahd pro Jahr bis Lückenschluss erreicht ist, Schnittzeiträume: 1. Schnitt 15.06. - 10.07.; 2. Schnitt 01.09. - 30.09., dann einmalige Herbstmahd.
- Mahd bei den Gehölzsäumen jeweils unter Abfuhr des Mähgutes (keine Mulchmahd) und ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung; bei den Gehölzpflanzflächen kann das Mähgut auf der Fläche verbleiben.
- kein Einsatz von organischen oder mineralischen Düngemitteln sowie Bioziden.

3.2.2 Die auf den Ausgleichsflächen vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes und hiermit festgesetzt.

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

## **C HINWEISE**

### **C.1 Boden- und Baudenkmäler**

#### Bodendenkmäler

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal befindet sich im Geltungsbereich kein bekanntes Bodendenkmal. Im näheren Umfeld schließen jedoch weitere Denkmäler an.

Gem. den bereits durchgeführten Sondagegrabungen auf den Grundstücken, wurden keine Befunde festgestellt.

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

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### Baudenkmäler

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

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

### **C.2 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz**

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

### **C.3 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange**

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, 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.

Mögliche Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der ackerbaulichen Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem

durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen. Auf die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB ist hinzuweisen. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.

Bestehende Drainagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden und sind nach Abschluss der Baumaßnahmen ordnungsgemäß wiederherzustellen.

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

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

#### C.5 Elektrische Erschließung

Die Gebäudeanschlüsse erfolgen mit Erdkabel, entsprechende Kabeleinführungen sollten bauseits vorgesehen werden.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Im Hinblick auf den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Licht-smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren. Die

Beleuchtungen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße B 20 nicht beeinträchtigen.

#### C.6 Vermeidung von Vogelschlag

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

#### C.7 Wasserwirtschaftliche Hinweise / Niederschlagswasserbehandlung

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

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

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Dies gilt auch für die Ausgleichsfläche.

Neben Hochwassergefahren, die von Gewässern ausgehen, können auch Extremwetterereignisse zu Überflutungen führen. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und die für die Bebauung vorgesehenen Flächen beeinträchtigen. Im Planungsgebiet liegen laut der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut sowohl Fließwege, die bei Starkregenereignissen einen erhöhten Oberflächenabfluss aufweisen, als auch Aufstaubereiche.

Daher ist es wahrscheinlich, dass bei Extremwetterereignissen ein verstärkter flächiger Oberflächenabfluss im Geltungsbereich des Bebauungsplans auftritt. Durch die fortschreitende Klimaänderung werden Starkregenereignisse weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen von Starkregenereignissen können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Es wird deshalb empfohlen, die Gebäude ausreichend hoch über das umliegende (neue) Gelände hinaus wasserdicht zu errichten (Tiefgaragenzufahrten, Kelleröffnungen, Leitungsdurchbrüche, Kellerschächte etc.), um ein Eindringen von Wasser zu verhindern. Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen finden sich z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundes oder unter Architekten - Einführung ([https://www.hochwasserinfo.bayern.de/aktiv\\_werden/architekten/einfuehrung/index.htm](https://www.hochwasserinfo.bayern.de/aktiv_werden/architekten/einfuehrung/index.htm)).

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.

Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Betriebsflächen sollte nicht gesammelt werden, sondern möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Für die Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist das Arbeitsblatt DWA A 102 zu beachten und anzuwenden.

Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggfs. vorher erforderliche Pufferung (dies richtet sich nach dem DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) 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.

Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TREN OG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

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

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

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

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

#### Niederschlagswasserbehandlung

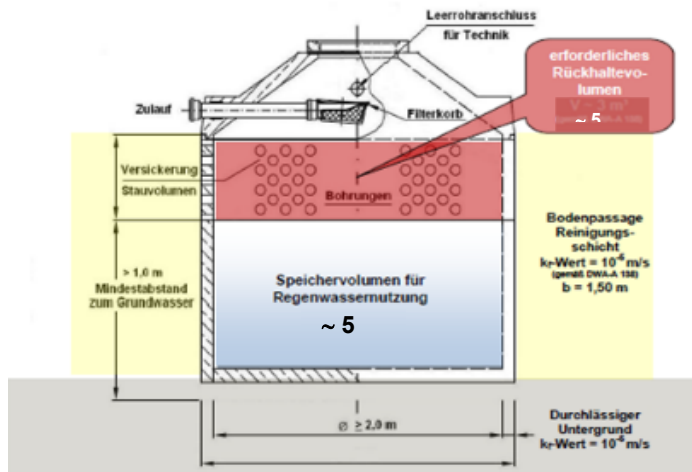
1. Dach- und Oberflächenwasser, sowie das Niederschlagswasser aus allen Böschungen, ist getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln.
2. Sofern sie nicht als Brauchwasser verwendet werden, sind sie soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
3. Nach Pufferung in Mulden kann eine Versickerung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

### C.8 Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z. B. Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen.

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

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



Beispiel einer kombinierten Puffer- und Speicherzisterne

### C.9 Belange des Bodenschutzes

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

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

Gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV wird empfohlen ein Bodenschutzkonzept (BKS) mit Bodenschutzplan zu erstellen, sowie eine bodenkundlichen Baubegleitung gem. DIN 19639 zu beauftragen. Das Bodenschutzkonzept muss vor der Ausschreibung (Phase 1 nach DIN 19639) konkretisiert werden und folgende Aspekte beschreiben:

- die Darstellung der Eingriffsflächen
- die Beschreibung der konkreten Ausführung des jeweiligen Flächenschutzes (Aufbau Baustraße, BE-Flächen, Baggermatratzen usw.)
- die Festlegung von Tabuflächen für die Befahrung, sowie die Beschreibung der Abgrenzung mit der ein Schutz der Tabuflächen sichergestellt wird
- allgemein, alle nach den Phasen 1 und 2 der DIN 19639 zu beachtenden Aspekte.

Die genannten Aspekte sind auch im Bodenschutzplan nach Punkt 6.1.6 der DIN 19639 darzustellen.

Die Erstellung des Bodenschutzkonzeptes und dessen spätere Umsetzung in der Ausschreibungs- und Bauphase sollte idealerweise durch das selbe Büro (oder bodenkundlichen Baubegleiter) erfolgen. Als Qualifikationsnachweis ist eine Zertifizierung als bodenkundlicher Baubegleiter durch den Bundesverband Boden (oder vergleichbarer Nachweis) zu fordern.

Das Büro und der Qualifikationsnachweis sind dem Landratsamt, SG 22, Bodenschutz vorzulegen.

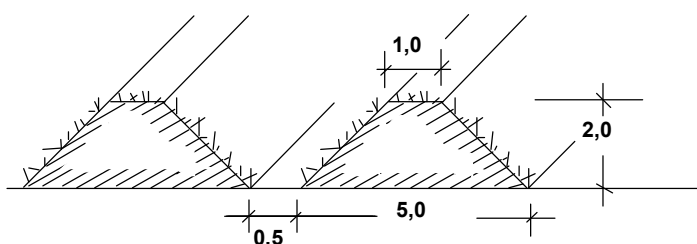
Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z. B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, etc. ist beim Landratsamt Straubing-Bogen einzuholen. Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, so sind die zur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

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

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

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

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



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

Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

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

Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

## C.10 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

### Feuerwehruzufahrt:

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

Die Tragfähigkeit der Verkehrsflächen ist für Feuerwehrfahrzeuge bis zu einem Gesamtgewicht von 16 t bei einer maximalen Achslast von 10 t auszulegen. Hierzu wird auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Februar 2007 (AllMBl 2008 S. 806), verwiesen.

Es ist sicherzustellen, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist besonders darauf zu achten, dass die vorgesehenen Wendeanlagen („Wendehammer“) für Feuerwehrfahrzeuge geeignet sind. Zur ungehinderten Nutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m erforderlich. Für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA(K) 23/12 ist ein Durchmesser von mindestens 21 m vorzusehen. Gegebenenfalls sind entsprechende Verkehrsbeschränkungen (z. B. Halteverbote) anzuordnen.

### Löschwasserversorgung:

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

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

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

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

Der Grundsatz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Löschgruppe I, 48 m<sup>3</sup>/Std.) bzgl. der Löschwasserversorgung wird durch den Wasserzweckverband Straubing-Land gestellt. Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährdeten Betrieben, müsste jeweils durch die Grundstückseigentümer selbst errichtet werden.

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

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

### Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Strahlrohren zwischen Strahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.

### C. 11 Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien

Die Anregung auf Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien, etwa durch eigene Solarmodule oder E-Ladestationen für den Bereich von Parkflächen und Parkplätzen zur Förderung der allgemeinen Elektromobilität sollte bei Grundstücksverträgen mit Bauwilligen mitaufgenommen werden.

### C. 12 Dach- und Wandbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden. Gebäude ab einer Länge/breite von 50 Metern bzw. geschlossene Fassadenflächen über 40 Quadratmeter Größe sollten zur optischen Gliederung und kleinräumigen ökologischen Aufwertung mit dauerhaft - auch über die Betriebsdauer der Anlage/Gebäude hinaus, solange die Gebäude bestehen bleiben - zu erhaltender Fassadenbegrünung versehen werden.

### C. 13 Hinweise zum Immissionsschutz

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 LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen 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.

### C. 14 Freiflächengestaltungsplan

Im Bauantragsverfahren kann die Vorlage eines einfachen Freiflächengestaltungsplanes gefordert werden, soweit dies für die Beurteilung des Bauvorhabens in Bezug auf die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen erforderlich ist.

Dieser sollte, um das Verfahren zu beschleunigen, von einer Fachkraft (Landschaftsplaner/-in) erstellt werden. Neben den grünordnerischen Festsetzungen und der Festlegung der Art, Anzahl und Pflanzqualität der verwendeten Gehölze sind hier auch Aussagen zur Oberflächenbefestigung einzuarbeiten.

Die in den Planunterlagen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind in den jeweils zuständigen Fachämtern der Gemeinde Konzell, Rathausplatz 1, 94357 Konzell vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.