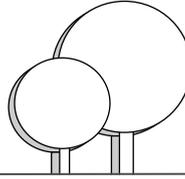




Gemeinde
Atting



dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
E-MAIL: info@eska-bogen.de
INTERNET: www.eska-bogen.de

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN GE/GI „FLUGPLATZ ATTING“

Gemeinde Atting
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Aufstellungsbeschluss vom 17.03.2010
Fassung gemäß Billigungsbeschluss vom 19.01.2011
Satzungsbeschluss vom 13.04.2011

Vorhabensträger:

Gemeinde Atting
über VG Rain, vertreten durch
Herrn 1. BGM Robert Ruber
Schlossplatz 2

94369 Rain

Fon 09429/9401-0
Fax 09429/9401-26

.....
Robert Ruber
1. Bürgermeister

Aufgestellt:

Büro
Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Str. 3

94327 Bogen

Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51

.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt





INHALTSVERZEICHNIS

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Seite

1.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	3
1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)	3
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO).....	3
1.5	Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	3
2.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO).....	5
2.1	Gestaltung der Hauptgebäude	5
2.2	Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen.....	5
2.3	Einfriedungen	6
2.4	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	6
2.5	Niederschlagswasserbehandlung.....	6
2.6	Werbeanlagen	7
3.	FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 2 ABS. 2 FF BAYNATSCHG)	8
3.1	Öffentliche Grünflächen.....	8
3.2	Private Grünflächen.....	10
3.3	Freiflächengestaltungspläne.....	11
3.4	Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen.....	11

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

12



B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

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

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

1.1.2 Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,8

1.2.2 Geschößflächenzahl (GFZ): max. 2,4

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

1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Abweichend hiervon sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

1.4.2 Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen der Art. 6 und 7 der BayBO.

1.4.3 Anbauverbotszone
Entlang der Kreisstraße darf ein Streifen von 15 m bis zum Fahrbahnrand nicht bebaut oder als Lagerplatz genutzt werden. Die Nutzung als Grünbereich, als Stellfläche für Kfz und als Lieferzone ist unter Beachtung der entsprechenden textlichen Festsetzungen zulässig.

1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise ausschließlich im Bereich öffentlicher Fahrbahnen und Wege zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.
Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten, damit die vorgeschlagenen bzw. festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können.



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

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

- 1.5.2 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen (z.B. im Bereich von vorgeschlagenen Garagenstandorten und Grundstückszufahrten).
- 1.5.3 Es wird eine insektenschonende und energiesparende Straßenbeleuchtung - Leuchtentyp beispielsweise Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenen Leuchtkörpern und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe - errichtet, damit die nächtliche Anlockwirkung auf Falter minimiert wird.



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

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Wandhöhen GE/GI: Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 9,00 m, max. Firsthöhe: 12,00 m.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des ursprünglichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Grundstückslänge.
- 2.1.2 Dachform: Zulässig sind Flach-, Sattel-, Pult- und versetzte Pultdächer.
- 2.1.3.A.1.1 Dachneigung: bei Sattel- und (versetzten) Pultdächern: 15 - 25°
- 2.1.4 Dachdeckung: Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, rotbraunen und dunkelbraunen Farbtönen; verglaste Teilbereiche und Blechdächer sind zulässig.
- 2.1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.6 Gebäudesockel: sind im Farbton der Fassade zu erstellen und dürfen optisch nicht in Erscheinung treten.
- 2.1.7 Fassadengestaltung: Für die Farbgestaltung sind helle Farbtöne zu wählen. Kräftige, grelle Farben dürfen nur punktuell eingesetzt werden (Werbeanlagen, Eingangsbetonung, Fensterrahmen, o.ä.). Fassaden über 20,0 m Länge sind gestalterisch zu gliedern (z.B. durch Öffnungen, Stützenraster, Fassadenbegrünung oder Farbgebung).

2.2 Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen

- 2.2.1 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten und Lagerflächen sind zwingend mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, Spurplatten, wasserdurchlässige Steine o.ä.) auszubilden; Abflussbeiwert max. 0,6.
Intensiver befestigte Zufahrten sowie versiegelte Lagerflächen (z.B. durch "knirsch"-verlegtes Pflaster) sind ausnahmsweise zulässig, soweit dies betriebsbedingt zum Schutz des Bodens erforderlich ist.
Bituminöse Befestigungen sind unzulässig.



2.2.2 Je Bauparzelle sind max. zwei Zufahrten mit einer max. Breite von je 6,5 m zulässig.

2.3 Einfriedungen

2.3.1 Max. 1,80 m hohe, transparente Einfriedungen (z.B. Maschendraht, Metallgitter)

2.3.2 Die Zaunsäulenbefestigung ist jeweils nur durch Einzel- bzw. Punktfundamente zulässig. Mauern, Streifenfundamente und Sockel sind nicht zulässig.

2.3.3 Private Bepflanzungen entlang des 4 m breiten privaten Grünstreifens an den inneren Erschließungsstraßen sind außerhalb der Einfriedungen anzulegen.

2.3.4 Einzäunungen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind mit einem Abstand von mind. 0,5 m zur Grundstücksgrenze zu errichten.

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

2.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind aus gestalterischen Gründen bis zu einer Höhe von max. 50 cm, bezogen auf das Urgelände, zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist bei evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.

2.4.2 Die Ausbildung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,50 m (gemessen ab Urgelände) ist zulässig.

2.4.3 Zulässig sind Maßnahmen zur Bodenverbesserung oder zum Bodenaustausch aus statischen Erfordernissen.

2.5 Niederschlagswasserbehandlung

2.5.1 Dach- und Oberflächenwasser sind getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln.

2.5.2 Soweit Sie nicht als Brauchwasser verwendet werden, müssen sie auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Regenwassersammelbehälter und Sickereinrichtungen sind mit einem Überlauf in die geplante gemeindliche Oberflächenwasserableitung auszustatten. Teiche, Versickerungsmulden und / oder -rigolen sind zulässig, punktförmige Sickereinrichtungen, wie z.B. Schächte sind unzulässig.

2.5.3 Gewerbebetriebe haben durch regelmäßige Abwasseruntersuchungen nachzuweisen, dass die zu versickernden Oberflächenwässer frei von wasser- und bodengefährdenden Stoffen sind.



- 2.5.4 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.
- 2.5.5 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist über Wiesenmulden und ein Rigolensystem im Untergrund zu versickern.

2.6 Werbeanlagen

- 2.6.1 Werbeanlagen, Logos etc. dürfen nur im Fassadenbereich angebracht werden und die Traufe nicht überschreiten.
- 2.6.2 Max. Größe 3,0 m² je Betrieb.
- 2.6.3 Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf der KrSR 20 nicht beeinträchtigen.
- 2.6.4 Werbeanlagen mit Wechsellicht sind unzulässig.



3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 2 Abs. 2 ff BayNatSchG)

3.1 Öffentliche Grünflächen

3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

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

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich 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 = Stammumfang, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen des Naturraumkomplexes „Molassehügelland“ oder „Ostbayerisches Grundgebirge“ abstammende Gehölze) zu verwenden.

3.1.2 Erhalt vorhandener Gehölze

Der auf den Grundstücken Fl.Nr. 2040 und 2041 (Gmkg. Atting) vorhandene Gehölzbestand wird in Bauabschnitt II erhalten und in die östliche öffentliche Grünfläche integriert.

3.1.3 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Acer pseudoplatanus	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Gem. Esche
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Winter-Linde
Ulmus laevis	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Flatter-Ulme

3.1.4 Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Einzelbäume

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche



3.1.5 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

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

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 m² als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.).

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen.

Private Zufahrten müssen einen seitlichen Mindestabstand von 3 m zu den nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen aufweisen.

Auf den einzuhaltenden Mindestabstand von 2,50 m mit unterirdischen Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten gem. Ziff. 1.5.1 und 1.5.2 wird nochmals verwiesen.

3.1.6 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

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

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm;
ca. 10% Flächenanteil

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

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100,
mind. 3 Triebe, ca. 90% Flächenanteil

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche



Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundsrose
Salix-Arten	- Diverse Weidenarten
Sambucus nigra	- Gemeiner Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasser-Schneeball

3.1.7 Wiesenflächen

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

3.1.8 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig (s. a. Ziff. C.5).

3.1.9 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.

Öffentliche Wiesenflächen sind max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

3.2 Private Grünflächen

3.2.1 Zu pflanzende Bäume

Je 5 Pkw-Stellplätze bzw. je einem Lkw-Stellplatz ist in räumlicher Zuordnung ein Laubbaum zu pflanzen. Insgesamt ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen, Pflanzungen an Stellplätzen werden angerechnet, Mindestpflanzgröße H oder Stb., 3xv., StU 14-16, Artenauswahl siehe Ziff. 3.1.



3.2.2 Zu pflanzende Hecken

Mindestens 70% der Gesamtlänge aller Grundstücksgrenzen sind mit einer mindestens zweireihigen Hecke, Pflanzabstand 1,5 x 1 m zu bepflanzen. Der Baumanteil muss mind. 10% betragen.

Innerhalb des Grundstücks ist vor den Gehölzpflanzungen ein mindestens 2 m breiter, nicht versiegelter Schutzstreifen für Wurzeln und Kronen anzulegen und anzusäen oder der natürlichen Begrünung (Krautflur) zu überlassen.

3.2.3 Private Grünflächen entlang gemeinsamer Grundstücksgrenzen

Entlang gemeinsamer Grundstücksgrenzen sind je Betrieb mind. 3 m Breite und 2-reihige bepflanzte Gehölzstreifen anzulegen (dargestellte Lagen im Plan beispielhaft).

3.2.4 Sonstige private Grünflächen

Flächen ohne Auflagen für eine Bepflanzung können angesät werden und sind von den Grundstücksbesitzern extensiv zu pflegen. Eine Verwendung dieser Flächen zur Retention und Versickerung von Oberflächenwasser ist zulässig.

Pro Grundstück sind max. zwei Zufahrten bis 6,50 m Breite zulässig.

3.3 Freiflächengestaltungspläne

Für die öffentlichen und privaten Grün- und Ausgleichsflächen sind als Bestandteil des jeweiligen Bauabschnittes bzw. Bauantrages qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mind. im Maßstab 1:200 aufzustellen.

Insbesondere sind darzustellen Art und Umfang der Bepflanzung, evtl. Geländemodellierungen (Bestand und Planung), Art der Oberflächenbefestigung, Flächen für die Oberflächenwasserabführung oder -Versickerung, Lage, Höhe und Material evtl. Einfriedungen.

3.4 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen

3.4.1 Bauabschnitt I (GE):

Die zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft in der Begründung ermittelten 6.317 m² an erforderlicher Kompensationsfläche werden durch Abbuchung von folgenden gemeindlichen Ökokontoflächen erbracht.



Öko-konto	Flurnummer	Abbuchung real	Faktor	Verzinsung	Anerken-nung
Ö5	Fl.Nr. 174/T Gmkg. Atting	817 m ²	1,8	176 m ² (12% von 1.471 m ² , 4 Jahre) ¹⁾	1.647 m ²
Ö4	Fl.Nr. 175/1 Gmkg. Atting	2.833 m ²	1,5	420 m ² (9% von 4.670 m ² , 3 Jahre)	4.670 m ²
Ge-samt		3.650 m²			6.317 m²

¹⁾ 1471 m² = 817 m² (Restfläche der Ökokontofläche) x 1,8

3.4.2 **Bauabschnitt II (GI):**

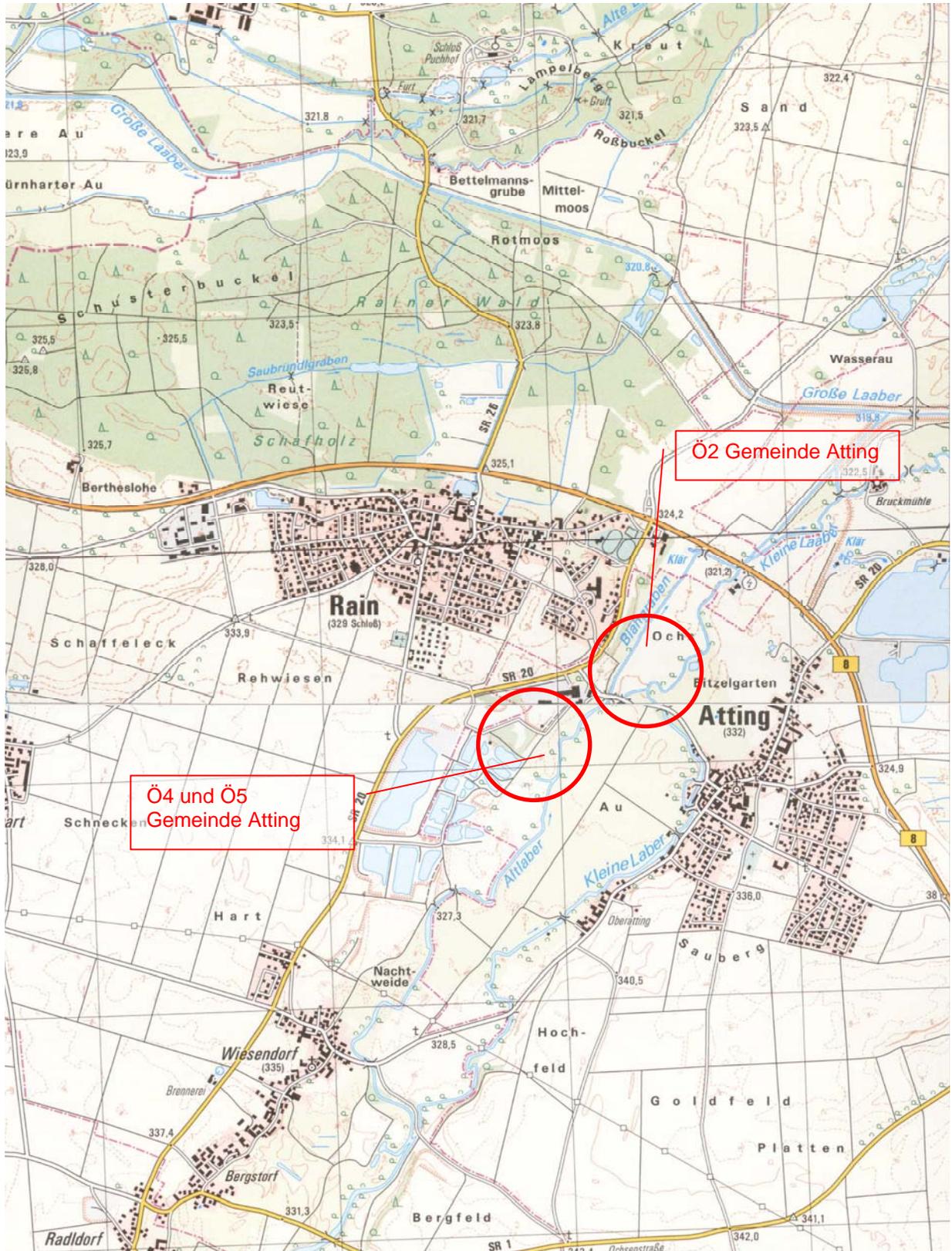
Die zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft in der Begründung ermittelten 8.593 m² an erforderlicher Kompensationsfläche werden durch Abbuchung von folgender gemeindlicher Ökokontofläche erbracht: Ökokontofläche Ö2 auf Fl.Nr. 124 Gmkg. Atting (Gesamtfläche: 10.042 m²). Bei einem Anerkennungsfaktor von 1,4 wird eine reale Flächengröße von 6.138 m² abgebucht.

3.4.3 Die auf den Teilbereichen vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden hiermit festgesetzt.

3.4.4 Die nachfolgenden Lagepläne mit den gekennzeichneten Teilflächen werden Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes.

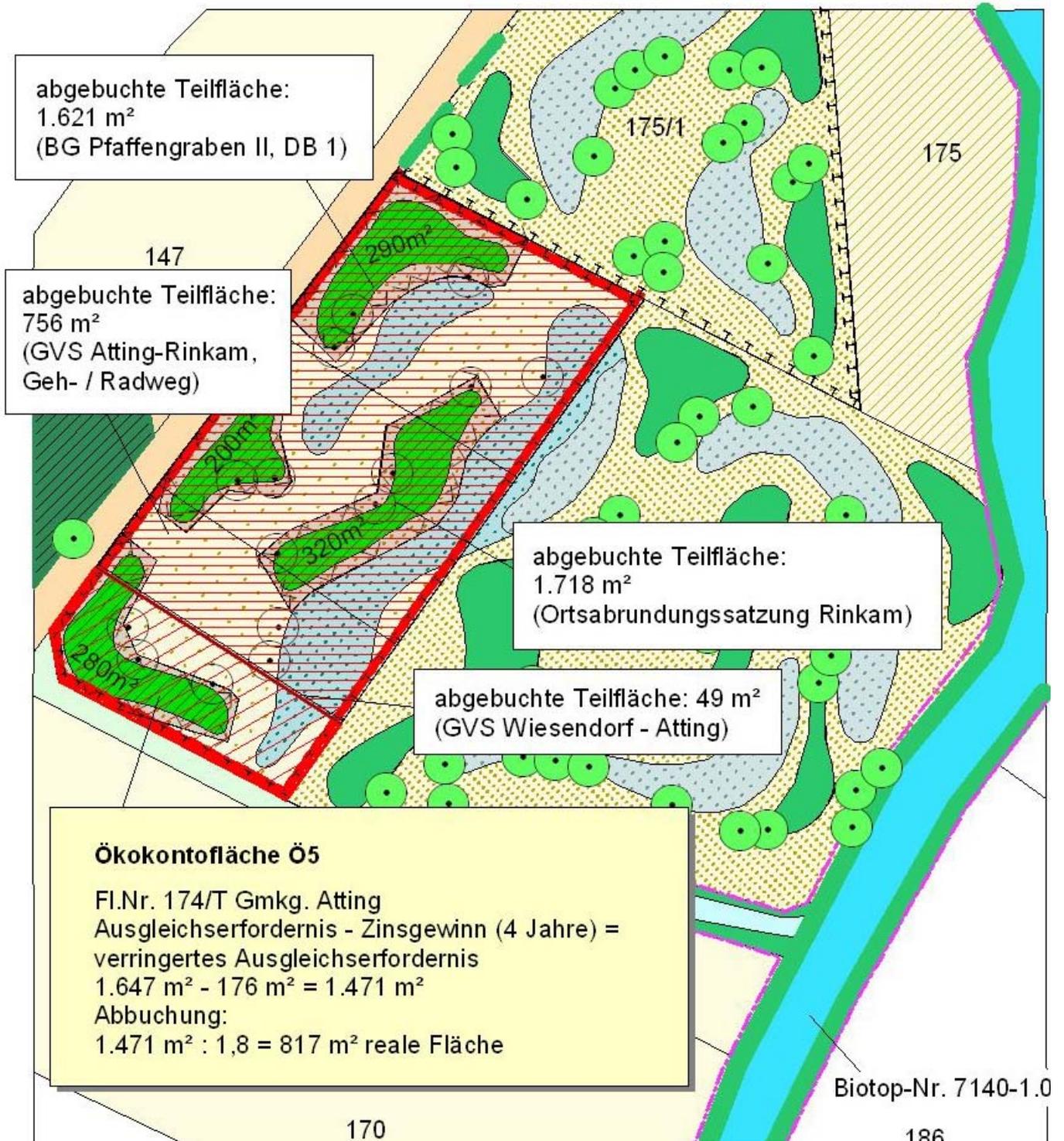


3.4.5 Übersichtslageplan Ökokontoflächen (Auszüge TK 7040 und TK 7140, M ca. 1:25.000)



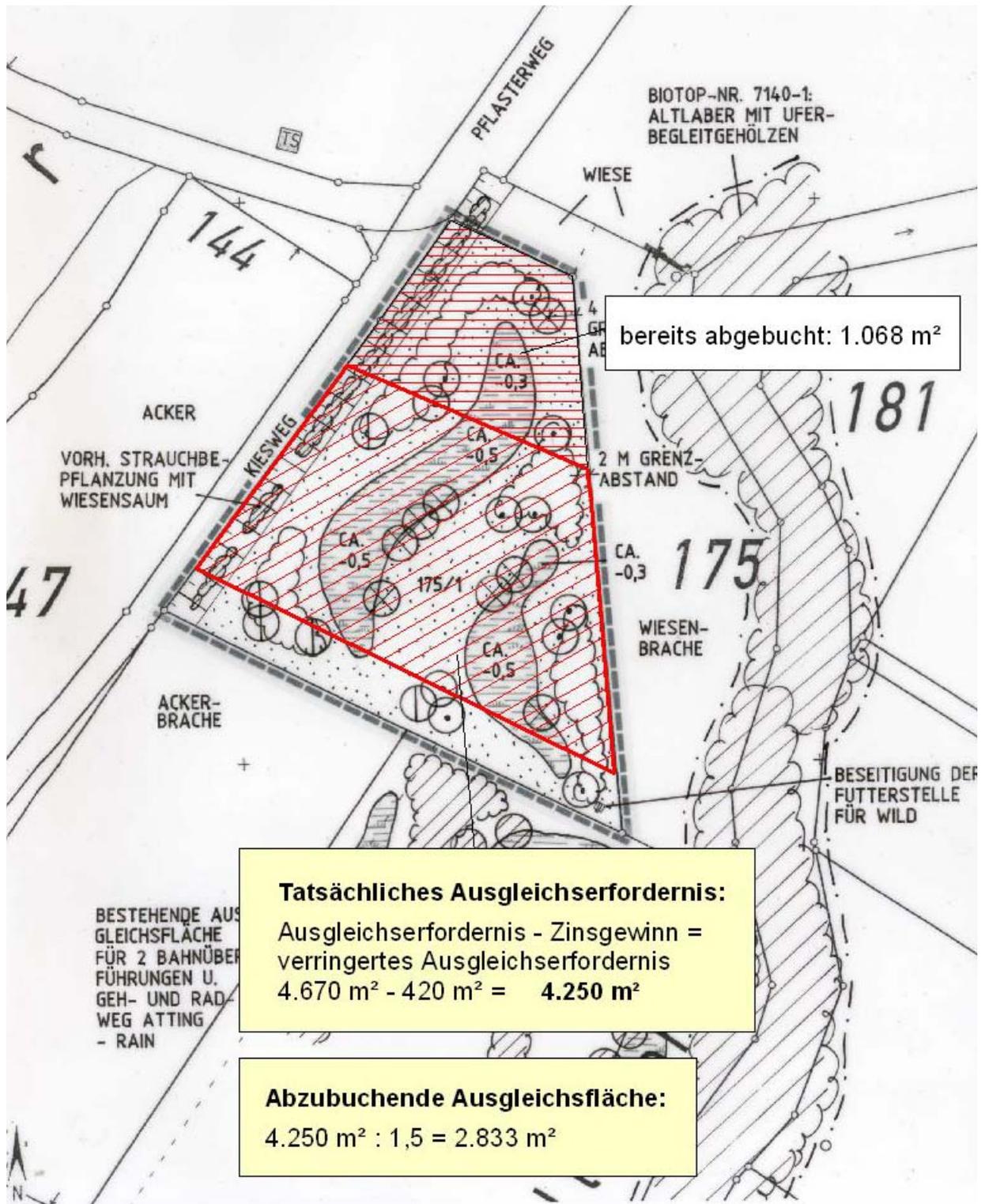


3.4.6 Bauabschnitt I: Lageplan des zugeordneten Ausgleichsflächenabschnitts, Ökokontofläche Ö5 Gemeinde Atting (Fl.Nr. 174/T Gmkg. Atting), ca. Maßstab 1:1.000



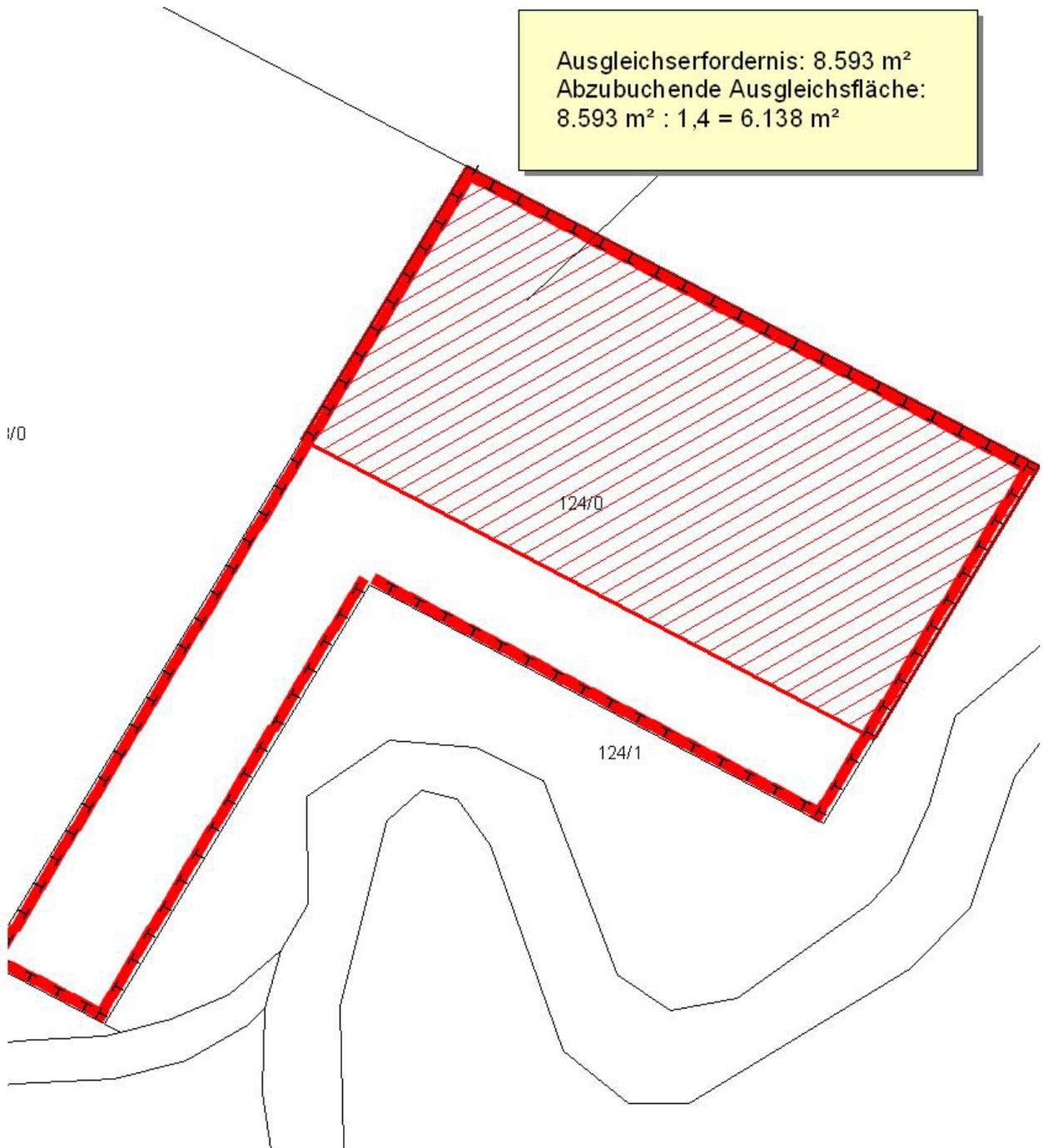


3.4.7 **Bauabschnitt I:** Lageplan des zugeordneten Ausgleichsflächenabschnitts, Ökokontofläche Ö4 Gemeinde Atting (Fl.Nr. 175/1 Gmkg. Atting), ca. Maßstab 1:1.000





3.4.8 **Bauabschnitt II:** Lageplan des zugeordneten Ausgleichsflächenabschnitts, Ökokontofläche Ö2 Gemeinde Atting (Fl.Nr. 124 Gmkg. Atting), ca. Maßstab 1:1.000





C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.1 Bodenfunde

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Regensburg - zu melden.

Der Kreisarchäologie oder dem Landesamt ist die Möglichkeit einzuräumen, auf Kosten des Vorhabenträgers (= Gemeinde) so frühzeitig wie möglich vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit Bagger und Humusschaufel und ggf. Rettungsgrabungen vorzunehmen.

Sollten hierbei Bodendenkmäler größerer Bedeutung entdeckt und durch die geplanten Baumaßnahmen zerstört werden, kann eine Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn der Antragsteller es ermöglicht, das Bodendenkmal auf seine Kosten bauvorgreifend freizulegen und zu dokumentieren.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Weitere Hinweise:

A) Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

B) Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.

C) Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern und ggf. eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.



D) Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrages und der Ausgrabungen zu tragen.

E) Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen werden.

F) Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

C.2 Fassadengestaltung/Vermeidung von Vogelschlag

Auf orts- und regionsuntypische Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, Klinker und reflektierende Metallverkleidungen sollte aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.

Für großflächige Glasfassaden sollte zur Vermeidung von Vogelschlag spezielles Isolierglas wie z.B. OrniLux mit für Vögel visualisierter Beschichtung verwendet werden.

C.3 Dach- und Wandbegrünung

Dachbegrünungen mit selbsterhaltender Vegetation sowie 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, sofern keine Nutzung der Fläche mit Photovoltaik- oder thermischen Solaranlagen erfolgt.

C.4 Nutzung von Dachflächenwasser

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

C.5 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen

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



C.6 Pflanzenauswahl

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte auch für private Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.

C.7 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 48 AGBGB von 4 m bei Einzelbäumen und Heistern und 2 m bei Sträuchern sind entlang bepflanzter Grenzabschnitte des Geltungsbereiches einzuhalten.

C.8 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die direkt an das Gewerbegebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweilig trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden sind.

C.9 Elektrische Erschließung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, hierfür sollten von den Bauherren entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Hauszuleitungen - wird nochmals hingewiesen (s. Ziff. 1.5.1 der Festsetzungen durch Text und „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

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.

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.



C. 10 Ökologisches Bauen

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

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

C. 11 Alternative Energieversorgung

Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Für die Energieversorgung der Gebäude sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen oder Hackschnitzel-Biomasseheizkraftanlagen mit energieeffizienter Kraft-Wärme-Kopplung zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte in Erwägung gezogen werden; ggf. sollte(n) zunächst auch nur die entsprechende(n) Installationen und die statische Ausrichtung für eine spätere Aufdachmontage vorgenommen werden.

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

C. 12 Unterbau von Straßen und Wegen

Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z. 230-1414-39) ist in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden.

Das zu verwendende Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Gütemerkmale bei der Verwendung von Recyclingstoffen im Straßenbau in Bayern“ - Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17.11.1992 geändert mit Bekanntmachung vom 31.01.1995 - entsprechen.

Darüber hinaus muss Bauschuttrecycling-Material die Z 1.1 - Werte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.



C. 13 Schutz des belebten Oberbodens

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

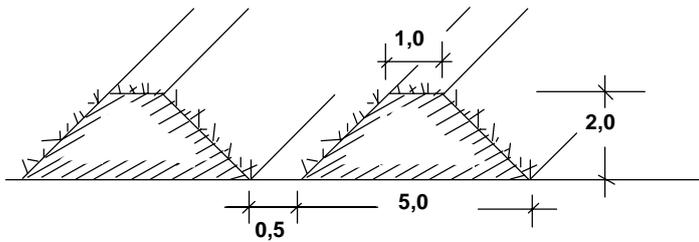


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

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

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

C. 14 Kellergeschoße

Aufgrund hoher Grundwasserstände wird bei evtl. Kellern eine wasserdichte Ausführung empfohlen.

Für Abwässer aus evtl. Kellergeschoßen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, da aufgrund der Kanalhöhe nur eine Entwässerung ab dem Erdgeschoß gewährleistet ist.

Auf eine evtl. Satzung der Gemeinde wird hingewiesen.

C. 15 Hinweise zur Abfallentsorgung

Die Bauwerber werden dazu angehalten, auch schon während der Bauphase anfallende Abfallprodukte zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

Abfälle, die aufgrund ihrer Art und Menge mit Hausmüllfahrzeugen transportiert werden können, sind auch bei Gewerbebetrieben andienungspflichtig und werden vom ZAW-SR eingesammelt. Die Abfallbehältnisse sind ab Abfuhrtag zur Entleerung bereitzustellen.



C. 16 Pflege unbebauter Grundstücke

Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.

C. 17 Aushändigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes an die Bauwerber

Jedem Grundstückseigentümer wird von der Gemeinde eine vollständige Ausfertigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes mit Begründung und Festsetzungen durch Planzeichen und Text zur entsprechenden Berücksichtigung ausgehändigt.

C. 18 Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten den anstehenden Boden generell von einer fachkundigen Person organoleptisch (= hilfsmittelfreie Bewertung des Bodens in Bezug auf Eigenschaften wie Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe) beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Das anfallende Aushubmaterial kann geogene Arsenbelastungen aufweisen. Bei einem Abtransport/Einbau außerhalb des Planungsbereiches ist daher sicherzustellen, dass keine unbelasteten Böden kontaminiert werden.