

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

**GEWERBEGEBIET
HAIDHOF - AU**

Gemeinden: Stallwang u. Loitzendorf
Landkreis: Straubing-Bogen
Reg.bezirk: Niederbayern

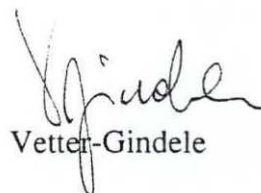
**PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

Planung: MKS PLANUNGSBÜRO
Lindenstraße 34a -
94342 Straßkirchen
Tel.: 09424/1258 + 1568
Fax: 09424/8176

Bearbeitung: R. Schanzer
Landschaftsarchitektin


O. Vetter-Gindele
Dipl.-Ing. Architektur u. Stadtplanung

Straßkirchen, den 04.04.2000






Vetter-Gindele

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN






1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)
- 1.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber gem. § 8 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind zum Schutz vor Verkehrslärm nur ab einem Mindestabstand von 40 m zwischen Wohnung und der Fahrbahnmitte der Bundesstraße 20 zulässig.

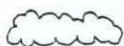
2.0 Grenzsignaturen, Verkehrsflächen

- 2.1  Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- 2.2  Baugrenze
- 2.3  Öffentliche Verkehrsflächen
- 2.4  Wegeanbindung zur Pumpstation (Belag: wasserdurchlässig)

3.0 Grünordnung

- 3.1  Öffentliche Grünfläche; Grundstückszufahrten sind in Breite und Anzahl auf das betrieblich unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Die Festsetzung III.5.1 ist zu beachten. In den die Anliegerstraßen begleitenden Pflanzstreifen sind Halte- bzw. Ausweichbuchten in wasserdurchlässigen Belägen zulässig.
- 3.2  Private Grünflächen; diese Flächen dürfen nicht befestigt oder gewerblich genutzt und nicht eingezäunt werden.
- 3.3  Zu erhaltende Gehölze
- 3.4  Zu pflanzende Einzelbäume; Mindestpflanzgröße Hochstamm StU 16-18, zum Fahrbahnrand der Kreisstraße ist ein Pflanzabstand von 4,5 m einzuhalten.
Artenauswahl:
- | | |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
- 3.5  Zu pflanzende Einzelbäume; Mindestpflanzgröße Hochstamm StU 14-16
Artenauswahl wie bei I.3.4 und zusätzlich:
- | | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |

3.6



Heckenpflanzung (Bäume und Sträucher) gem. Schnitt 1-1; auf mind. 70% der Grundstückslänge ist eine 3-4-reihige Hecke zu pflanzen, Pflanzabstand 1,0 m x 1,2 m, Baumanteil mind. 5%. Zur landwirtschaftlich genutzten Nachbarfläche müssen Bäume einen Mindestabstand von 4 m, Sträucher einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten. Zum Fahrbahnrand der Kreisstraße ist ein Pflanzabstand von 4,5 m einzuhalten.

Zu verwendende Arten und Mindestpflanzgrößen:

| | | | |
|-----------|--------------------|---------------|-----------------|
| Bäume | Quercus robur | Stieleiche | Hei 2xv 200-250 |
| | Carpinus betulus | Hainbuche | „-“ |
| | Tilia cordata | Winterlinde | „-“ |
| | Populus tremula | Zitterpappel | „-“ |
| | Prunus avium | Vogelkirsche | „-“ |
| | Pyrus pyraster | Wildbirne | „-“ |
| | Malus silvestris | Holzapfel | „-“ |
| | Sorbus aucuparia | Eberesche | „-“ |
| | Acer campestre | Feldahorn | „-“ |
| Sträucher | Corylus avellana | Hasel | 2xv 60-100 |
| | Ligustrum vulgare | Liguster | „-“ |
| | Lonicera xylosteum | Heckenkirsche | „-“ |
| | Salix caprea | Salweide | „-“ |
| | Prunus spinosa | Schlehe | „-“ |
| | Rhamnus frangula | Faulbaum | „-“ |
| | Rosa arvensis | Ackerrose | „-“ |
| | Rosa canina | Heckenrose | „-“ |

3.7



Heckenpflanzung (Sträucher) gem. Schnitt 2-2 und 3-3; auf mind. 70% der Grundstückslänge außerhalb der Sichtfelder ist eine 2-reihige Hecke zu pflanzen, Pflanzabstand 1,0 m x 1,2 m.

Zu verwendende Arten und Mindestpflanzgrößen: Sträucher 2xv 60-100, Artenauswahl siehe I.3.6

Zum Fahrbahnrand der Kreisstraße ist ein Pflanzabstand von mind. 4,5 m einzuhalten.

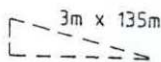
3.8



Heckenpflanzung (Bäume und Sträucher) gem. Schnitt 4-4; auf mind. 70% der so gekennzeichneten Grundstückslänge ist eine 2-3-reihige Hecke zu pflanzen, Pflanzabstand 1,0 m x 1,2 m, Baumanteil mind. 5%. Zu verwendende Arten und Mindestpflanzgrößen: siehe I.3.6

4.0 Sonstige Festsetzungen

4.1



Sichtfeld mit Angabe der Schenkellängen; innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder ist die Sicht über 1,0 m ab OK Fahrbahn freizuhalten. Hochstämme im Sichtfeld sind in der dargestellten Anzahl zulässig. Auf Gewerbeparzellen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Abgrenzungen) sicherzustellen, dass sich weder Pflanzungen, noch Lagermaterial oder Fahrzeuge innerhalb dieser Flächen befinden.

4.2



Pumpstation zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers

4.3



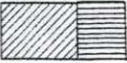
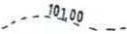

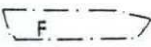
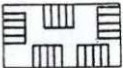



Teiche zur Reinigung, Rückhaltung und Versickerung der Oberflächenwässer; die Teiche sind naturnah anzulegen, harmonisch in das Gelände einzufügen (unregelmäßige Formgebung, wechselnde Böschungsneigungen) und der Spontanbegrünung zu überlassen. Die im Bereich des vorhandenen Grabens angrenzenden 13d-Flächen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

4.4



Maßangaben

II. PLANLICHE HINWEISE

1.  Baubestand
2.  Höhenlinien (Angaben in m, örtliche Höhen)
3.  Besteh. Flurstücksgrenzen mit Fl.Nrn.
4.  Geschützte Feuchtfläche nach Art. 13d BayNatSchG (Abgrenzung gemäß Landschaftsplan)
5.  Ausweisung als Landschaftsbestandteil nach Art 12 BayNatSchG vorgeschlagen (lt. Landschaftsplan)
6. Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches; Erhalt nicht zwingend festgesetzt, aber nach Möglichkeit zu erhalten
7.  Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereiches
8.  Derzeitige Gemeindegebietsgrenze zwischen Stallwang und Loitzendorf
9.  Mögliche Ausbildung einer provisorischen Wendeplatte (d = 24 m)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 GRZ = 0,6
- 1.2 GFZ = 1,0

2.0 Bauweise, Abstandsflächen

- 2.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt. In betrieblich bedingten Fällen sind Ausnahmen zulässig.
- 2.2 Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.

3.0 Baugestaltung

- 3.1 Gebäudeabmessungen
 - 3.1.1 Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 6,5 m ab OK Rohfußboden.
 - 3.1.2 Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 10,0 m ab OK Rohfußboden.
- 3.2 Dachgestaltung
 - 3.2.1 Satteldächer mit 15°-30° Dachneigung; ausnahmsweise ist auch eine flachere Dachneigung zulässig, wenn die Dachfläche begrünt wird.
 - 3.2.2 Dachfarbe bei nicht begrüntem Dächern: rot, rot-braun
- 3.3 Fassadengestaltung
 - 3.3.1 Vollflächige Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Aluminium sind unzulässig.
 - 3.3.2 Grelle, expressive und dunkle Farbanstriche sind unzulässig.
 - 3.3.3 Geschlossene Fassadenflächen über 40 m² sind zu begrünen (Rank- bzw. Kletterpflanzen).
 - 3.3.4 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
 - 3.3.5 Gebäude ab einer Länge/Breite von 20 m sind vertikal zu gliedern (z.B. mit Fensterachsen, Vor- und Rücksprüngen, Fassadenbegrünungselementen ...)
- 3.4 Einfriedungen
 - 3.4.1 Metallgitter- und Maschendrahtzäune bis zu 1,5 m Höhe sind zulässig.
 - 3.4.2 Mauern, Sockel und Streifenfundamente sind unzulässig.
 - 3.4.3 Der bestehende Wildschutzzaun entlang der Bundesstraße 20 ist als östliche Grundstückseinfriedung vom jeweiligen Anlieger zu unterhalten.
- 3.5 Solaranlagen sind zulässig. Auf der Dachfläche müssen sie jedoch die gleiche Neigung wie die Dachfläche selbst besitzen.

4.0 Grünordnung

- 4.1 Zeitpunkt der Pflanzungen
Die Bepflanzung der privaten, nicht einzuzäunenden Grünflächen entsprechend der Pflanzgebote I.3.4 bis I.3.8 wird zusammen mit den öffentlichen Grünflächen durch die Gemeinde durchgeführt. Die spätere Pflege der privaten Grünflächen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Die Pflanzungen erfolgen in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung bzw. Abmarkung der öffentlichen Grünflächen.

- 4.2 Grünflächenzahl
Zusätzlich zu den unter I.3.2 planlich festgesetzten, privaten Grünflächen sind mindestens 5% der privaten Grundstücksfläche als Vegetationsflächen mit Erdanschluss anzulegen.
- 4.3 Befestigte Betriebsflächen
(z. B. Stellplätze, deren Zufahrten, Grundstückszufahrten, Lagerplätze usw.) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Geeignet, je nach Nutzungsart, sind z.B. wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterrasen. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen (unversiegelter Wurzelbereich mind. 6 m²). Artenauswahl und Pflanzgrößen siehe I.3.4 und I.3.5.
Betriebsbedingte Versiegelungen zum Schutz von Boden und Grundwasser sind zulässig.
- 4.4 Geländemodellierung
Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im betrieblich erforderlichen Rahmen zulässig. Stützmauern sind vollflächig zu begrünen. Deren Höhe darf 1,2 m über Gelände nicht überschreiten.
Böschungen sind im Verhältnis 1:1,5 (Höhe:Breite) oder flacher auszubilden.
- 4.5 Freiflächengestaltungsplan
Zu jedem Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (Maßstab mind. 1:500) im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.
Darzustellen sind insbesondere Art und Größe der Bepflanzung, Belagsausbildung, Geländemodellierung, Fassaden- und Dachbegrünung, Regenwasserbehandlung bzw. -ableitung ...

5.0 Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Leitungsrechte
Zur Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderliche Zu- bzw. Ableitungen müssen z.T. auf Privatgrund durch Bauparzellen geführt werden. Diese werden durch Leitungsrechte dinglich gesichert. Der jeweilige Grundstücksbesitzer hat demnach die Herstellung, Unterhaltung und Wartung dieser Leitungen zu dulden.
- 5.2 Strom- und Telekommunikationsleitungen
Aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung von vermeidbaren negativen Einflüssen auf das Landschaftsbild sind Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, Kabel-TV usw. unterirdisch zu verlegen.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1.0 Müllentsorgung

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

Müllbehälter müssen zur Entleerung am Abfuhrtag an der Kreisstraße oder an den Erschließungsstraßen abgestellt werden.

Der Stichweg (auf Fl.Nr. 417, Gde. Loitzendorf) kann von Müllfahrzeugen nur befahren werden, wenn eine öffentlich nutzbare Wendemöglichkeit eingerichtet wird. Ansonsten sind hier Abfallbehälter zur Entleerung an der Einmündung zur Kreisstraße aufzustellen.

2.0 Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Gegenstände, wie Knochen-, Metall- oder Keramikteile gefunden werden, ist vom Bauherrn bzw. den bauausführenden Firmen sofort das Landesamt für Denkmalpflege oder das Landratsamt zu verständigen.

3.0 Landwirtschaftliche Nutzung

Durch die Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden.

4.0 Stromversorgung

Im Rahmen der Baugebieterschließung sind die einschlägigen Hinweise des Stromversorgungsunternehmens zu beachten.

Die Bauwerber werden auf die Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft (VBG 4) hingewiesen. Weitere Auskünfte erteilt die OBAG (Roding).

5.0 Pflege von Grünanlagen

Pflegevorgaben:

- keine mineralische Düngung
- kein Einsatz von Herbiziden und Pestiziden
- bei Wiesen: ein- bis zweimalige Mahd im Jahr
- für Flächen mit Spontanbegrünung: Mahd alle 2 bis 5 Jahre

6.0 Baumaterialwahl

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und -ausführung auf solche Baumaterialien verzichtet werden sollte,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind,
- die in nicht energie-, ressourcen-, bzw. umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können
- oder bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wiederverwertbare Abfallprodukte anfallen.

7.0 Regenwasserbehandlung

Aus ökologischen Gründen (Grundwasseranreicherung, sparsamer Umgang mit Trinkwasser, kein Fremdwasser in der Kläranlage, Verringerung von Niederschlagsspitzen) sollte das Regenwasser auf

dem Baugrundstück gesammelt werden. Die Verwendung als Brauchwasser (z.B. Grünflächenbewässerung u.a.) wird angeregt.

Es wird empfohlen, eine weitgehend offene Ableitung (Gräben, Muldenteiche) in die gemeindlichen Regenwasserentsorgungseinrichtungen auszubilden, in der das Wasser z.T. versickern, z.T. verdunsten kann und durch eine entsprechende Bepflanzung sowie den Absatz von Schwebstoffen auf natürliche Weise vorgereinigt wird.

Auf den Einsatz von Streusalz ist auch auf privaten Flächen zu verzichten, um Boden und Gewässer nicht durch chemische Belastungen zu gefährden !

Abfließendes Regenwasser von Hof- und Dachflächen aber auch Wasch- und sonstigem Abwasser darf der Bundesstraße (B20) nicht zugeleitet werden. Dies gilt auch für das Wasser aus Drainage- und Sickerleitungen. Daher sind Parkplätze und Hofflächen möglichst auf die von der B20 abgewandten Seiten zu neigen.

Im Baustreifen entlang der B20 sind Sickerteiche nicht zulässig. Teiche sind aus Schutzgründen gegenüber der Straßenböschung der B20 vollständig abzudichten.

8.0 Brandschutz

Der Begründung des Bebauungsplanes ist als Anlage ein Hinweisblatt zu Belangen des abwehrenden Brandschutzes beigeheftet.

9.0 Immissionsschutz

Ob Maßnahmen zum Schutz von Arbeitsstätten vor Verkehrsimmissionen - je nach Nutzung - erforderlich sind, wird im Rahmen des Einzelbaugenehmigungsverfahrens geprüft bzw. festgelegt.

10.0 Hinweise zu den übergeordneten Straßen

Zu den dargestellten Grundstückzufahrten in die Kreisstraße (SR 68), finden weitere Zufahrten nicht die Zustimmung der Kreistiefbauverwaltung.

Die im Bebauungsplan dargestellten Einmündungen in die SR 68 sind so auszubilden (Kurvenradien), dass beim Ein- und Ausfahren von Lastzügen die Gegenfahrbahn der SR 68 nicht mitbenutzt werden muss.

In die Bundesstraße 20 sind keine Grundstücksein- und -ausfahrten zulässig.

Die 20 m breite Anbauverbotszone gem. § 9 BFStrG ist von Gebäuden und Werbeanlagen grundsätzlich freizuhalten.

