

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl 0,8

max. zulässige Wandhöhe von 7,00 m

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

. Baugrenze

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

abweichende Bauweise; Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig.

4. Verkehrflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Randeingrünung

landwirtschaftlicher Anwandweg mit wassergebundener Befestigung

5. Grünflächen

, . . .

öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung: Randeingrünung private Grünfläche mit Zweckbestimmung:

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

standortheimischer Laubbaum 1. Wuchsordnung zu pflanzen; Mindestqualität: Hochstamm 14-16 cm, 3xv, m.B.; antlang der Staatsstraße Abstand zur künftigen Fahrbanhkante 8 m Lage innerhalb des Baugrundstückes variabel;

0000000

Flächen zum 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 - 1,5 m

Pflanzzone A

2-reihige Hecke, Mindestbaumanteil 5-10%, Pflanzzonenbreite 5 m

Pflanzzone B 4-reihige Hecke, Mindestbaumanteil 10%, Pflanzzinenbreite 8 m

flächige Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen,

Mindestbaumanteil 15% Pflanzzone D

3-reihige Strauchhecke Pflanzabstand der äußeren Pflanzreihe zur Fahrbahnkant 4 m, Pflanzzonenbreite 4 m

Pflanzzone E flächige Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen, Pflanzabstand der äußerenPflanzreihe zum östlichen Weg 3 m; Mindestbaumanteil 20 %

8. Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

----- anbaufreie Zone 20 m

9. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Bauweise max. Grundflächenzahl max. zulässige Wandhöhe max. zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel tagsüber

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Die nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind ausgeschlossen. Einzelhandeslbetriebe sind ebenfalls unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

maximale Grundflächenzahl 0,8

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ durch Flächen mit sickerfähigem Oberflächenbelag ist zulässig.

3. Baugestaltung

Dachform: Satteldach, Pultdach

Flachdach für untergeordnete Bauteile

Dachneigung: Satteldach: max. 12° Pultdach: max. 6°

Dachdeckung: Ziegel- bzw. Dachsteine in rotbraunen oder grauen Farbtönen

außerdem zulässig: Blechdeckung Unbeschichtete metallische Kupfer- oder Zinkeindeckungen sind unzulässig.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO ist zu beachten.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind als Fassadenwerbeanlagen unterhalb der Trauflinie zulässig. Sie dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf der St 2139 nicht beeinträchtigen. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Leuchtstärke reduziert werden kann, wenn dies

aus Sicherheitsgründen erforderlich wird. Blink und Wechsellicht ist unzulässig. Außenbeleuchtungen und auch Beleuchtungen, die während der Bauzeit errichtet werden, sind so anzuordnen. dass der Verkehr auf der Staatsstraße 2139 nicht gefährdet oder beeinflußt wird. Jegliche Blendwirkung ist auszuschließen. Verkehrsteilnehmer auf der St 2139 dürfen durch die Beleuchtung der Fahrzeuge im Innenbereich nicht geblendet oder irritiert werden.

6. Grünordnung

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig:

Acer campestre Feld-Ahorn Spitz-Ahorn (1. Wuchsordnung) Acer platanoides Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn (1. Wuchsordnung) Hänge-Birke (1. Wuchsordnung) Betula pendula Carpinus betulus Gew. Esche (1. Wuchsordnung) Fraxinus excelsior Vogel-Kirsche Prunus avium Stiel-Eiche (1. Wuchsordnung) Quercus robur Salix caprea Sal-Weide Vogelbeere, Eberesche Sorbus aucuparia Tilia cordata Winter-Linde (1. Wuchsordnung) Sommer-Linde (1. Wuchsordnung) Tilia platyphyllos

Sträucher Roter Hartriegel Cornus sanguinea Corylus avellana Zweigriffliger Weißdorn Crataegus laevigata Gewöhnlicher Pfaffenhut Euonymus europaeus Faulbaum Frangula alnus Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche Prunus spinosa Rhamnus cathartica Purgier-Kreuzdorn Rosa arvensis Kriech-Rose Rosa canina Hunds-Rose Rosa majalis Zimt-Rose Öhrchen-Weide Grau-Weide

Salix aurita Salix cinerea Purpur-Weide Salix purpurea Schwarzer Holunder Sambucus nigra Trauben-Holunder Sambucua racemosa Wolliger Schneeball Viburnum lantana Gemeiner Schneeball Viburnum opulus Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden

(Herkunftsregion 5, Ostbayerisches Hügel- und Bergland). Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten: Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100 cm Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v. 150-200 cm

Fassadenbegrünung

Bei geschlossenen Fassadenflächen mit einer Länge von über 20 m sind Fassadenbegrünungen vorzusehen. Je 4 m Lauflänge ist eine Kletterpflanze aus der nachfolgenden Auswahlliste zu pflanzen und ggf. eine

artgerechte Wuchshilfe anzubringen.

Auswahlliste Kletterpflanzen: Clematis i. Sorten

Hedera helix (Wildform oder in Sorten) Lonicera caprifolium Lonicera heckrotii i. Sorten Parthenocissus quinquefolia i. Sorten

Parthenocissus tricuspidata i. Sorten Kletterrosen in Sorten.

Unzulässige Pflanzen

An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremd wirkende Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

7. Einfriedungen, Stützmauern

Als Einfriedungen sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen oder Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,8 m Höhe zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Im Bereich der Pflanzzonen sind keine Stützmauern zulässig.

8. Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten

Auf PKW-Stellplätzen sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken). Je 5 Stellplätzen ist ein standortheimischer Laubbaum in Hochstammqualität gemäß obiger Auswahlliste zu pflanzen.

9. Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege

Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

10. Freiflächengestaltungsplan

Die festgesetzten Pflanz- und Eingrünungsmaßnahmen sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

11. Ausgleichsmaßnahmen

Der ermittelte Kompensationsbedarf beträgt 9.106 m². Der ermittelte Kompensationsbedarf wird vom Ökokonto Nr. 5 Flur Nr. 265 Gemarkung Gaishausen abgebucht.

12. Immissionsschutz

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel tagsüber/nachts überschreiten:

Tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr): 60 dB(A)/m² 45 dB(A)/m² Nachts (22.00 - 6.00 Uhr):

13. Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist vom Bauwerber durch geeignete Löschwassereinrichtungen zu gewährleisten und der Nachweis sowohl im Baugenehmigungsverfahren als auch im Freistellungsverfahren zu führen.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Gebäude Schemabaukärper geplant Höhenschichtlinien bestehende Grundstücksgrenzen Böschung geplant

Flurnummer Sichtdreieck 3/150 m

geplante Maßangabe in Meter unterirdische Versorgungsleitung - MS-Kabel (Bayernwerk AG) nachrichtliche Übernahme

Linksabbiegespur geplant

HINWEISE DURCH TEXT

1. Archäologie

Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Erdarbeiten im Plangebiet aller Art bedürfen der Erlaubnis nach § 7 DSchG. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach § 8 DSchG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

2. Altlasten

Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Hunderdorf altlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist dennoch das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

3. Pflanzgut / Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide / Autochthones Pflanzgut

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden. Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte auf privaten Flächen verzichtet werden. Auf öffentlichen Flächen werden Mineraldunger und Pestizide nicht eingesetzt.

4. Streusalz / ätzende Streustoffe

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

5. Sicherheitsabstände Baumbepflanzungen

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln wird verwiesen.

6. Straßenbeleuchtung

Zur Schonung von Nachtfaltern soll eine insektenschonende Straßenbeleuchtung mit dem Leuchtentyp der Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenem Leuchtkörper und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe vorgesehen werden.

7. Landwirtschaft

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Die nach Art. 48 AGBGB erforderlichen Grenzabstände von Bepflanzungen sind zu beachten.

8. Niederschlagswasser

genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine

Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Zur Brauchwassernutzung wird die Anlage ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen empfohlen.

Metalldächer

Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

10. Hang und Schichtwasser

Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

11. Brandschutz

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

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.05.2016 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.05.2016 ortsüblich bekannt
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 08.06.2016 hat in der Zeit vom 18.06.2016 bis 19.07.2016 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 08.06.2016 hat in der Zeit vom 18.06.2016 bis 19.07.2016 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 21.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2016 bis 13.09.2016 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 21.07.2016 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2016 bis 13.09.2016 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Hunderdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.09.2016 den Bebauungsund Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.09.2016 als Satzung beschlossen.

Hunderdorf, den..

Hornberger, 1. Bürgermeister

g) Ausgefertigt Hunderdorf, den.

Hornberger, 1. Bürgermeister

Hornberger, 1. Bürgermeister

(Siegel)

h) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hunderdorf, den..

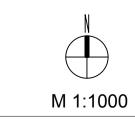
GEMEINDE

LKR. STRAUBING-BOGEN





BEBAUUNGS-UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GE BREITFELD OST"



PLANVERFASSER: DATUM: BEARB.: Umwelt 15.09.2016 Landschaft fritz halser und christine pronold dipl.ing*, landschaftsarchitekten ILLNER, WENY am stadtpark 8 STRAUBING 94469 deggendorf 09421/96364-0

 $H/B = 594 / 950 (0.56m^2)$

Allplan 2014