



**GEMEINDE
SALCHING**



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „AN DER STAATSSRASSE“

Gemeinde Salching
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE

Aufstellungsbeschluss vom 29.07.2024
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Salching
vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister

Alfons Neumeier
Straubinger Straße 4
94330 Aiterhofen

Fon: 09421/9969-0
Fax: 09421/9969-25
bauamt@aiterhofen.de

.....
Alfons Neumeier
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

Seite

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (s. Bebauungs- mit Grünordnungsplan)

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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, 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
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)	5
2.1 Gestaltung der Hauptgebäude	5
2.2 Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen	6
2.3 Einfriedungen	6
2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	7
2.5 Niederschlagswasserbehandlung	7
2.6 Werbeanlagen	8
2.7 Auflagen des Staatlichen Bauamtes Passau	9
2.8 Immissionsschutz	9
3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZ	11
3.1 Öffentliche Grünflächen und Begrünte Flächen auf den Baugrundstücken	11
3.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	14
3.3 Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen	15

C HINWEISE

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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 nach § 8 BauNVO

- 1.1.1.1 Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus Windenergie ist nicht zulässig.

- 1.1.1.2 Die Ausnahme 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) ist nicht zulässig.

- 1.1.1.3 Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 2 BauNVO

Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel, Backshop mit Verzehrfäche.

Zulässig ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter und Backshop mit Verzehrfäche mit einer max. gesamten Verkaufsfläche (VK) von 1.200 m²

Als maximale Verkaufsflächen der einzelnen Einheiten werden festgesetzt:

Lebensmittel-Vollsortimenter: 1.060 m², Backshop mit Verzehrfäche: 140 m².

Die einzelnen Einheiten sind unabhängig voneinander mit je einem eigenen Eingang und Funktionsbereich zu betreiben.

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

- 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) GE und SO: max. 0,8

- 1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) GE: max. 1,6

- 1.2.3 Zulässig ist maximal 1 Vollgeschoss im Sondergebiet und maximal 2 Vollgeschosse im Gewerbegebiet.

- 1.2.4 Gebäudehöhen: Max. zulässige Gebäudehöhe: 8,0 bzw. 9,0 m.

Für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe werden Höhenbezugspunkte in Form der Angabe von Normalhöhennullpunkten (NHN) für die jeweiligen

Parzellen festgesetzt (siehe I.6.4 der planlichen Festsetzungen).

Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß des jeweiligen Höhen Bezugspunktes 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.

Die Höhenbeschränkung gilt ebenfalls nicht für den Werbewürfel der Ziff. 2.6.2; zulässig ist eine Überschreitung bis max. 3,10 m Höhe.

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

- 1.3.1 Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelängen, jedoch mit vertikaler oder horizontaler Gliederung mindestens alle 50 m festgesetzt unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände.

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

- 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.
- 1.4.2 Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen des Art. 6 der BayBO
- 1.4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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.
- 1.5.2 Stromversorgung: Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschränke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind.

- 1.5.3 Wasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung hat durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung zu erfolgen.
- 1.5.4 Schmutzwasserentsorgung: Bebaute Grundstücke sind an die öffentliche Entwässerungsanlage anzuschließen.
- 1.5.5 Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger in jedem Fall einzuhalten, damit die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können.
- 1.5.6 Ist dieser Mindestabstand aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.
- 1.5.7 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf privatem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

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

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Dachform: Flachdach, Pultdach, versetztes Pultdach, Satteldach
- 2.1.2 Dachneigung: Flachdach: 0° - 6°, Pultdach, Satteldach: > 6° - 10°
- 2.1.3 Dachdeckung

Metalldächer aus mattem, beschichtetem Blech oder kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton oder verglaste Teilbereiche.

Farbe der Dachdeckung: in weißen / hellen, roten, rot-braunen, grauen und anthrazit farbigen Farbtönen.

Dachdeckung für Flachdächer auch mit Beton-, Folien- oder Bitumendeckung sowie Kiesschüttungen und mit extensiver Dachbegrünung. Im Bereich von Dach-PV-Anlagen keine Dachbegrünung zwingend vorgeschrieben.

Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten und im Bauantrag nachzuweisen.
- 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, Fenster-rahmen). 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 und Lagerflächen

- 2.2.1 Zuwegungen, Fahrbereiche und Verkehrswege dürfen bituminös befestigt werden.
- 2.2.2 Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter, Schotterrasen, Splitt, Fugen-Pflaster 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. Der St 2141 oder deren Nebenanlagen (Gräben, Ablaufrinnen, Kanäle) dürfen keine Oberflächen- oder Dachwässer aus den Baugrundstücken oder der Zufahrt zugeleitet werden. Der Abfluss des Niederschlagswassers von der Straße darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.
- 2.2.5 Zufahrten zum Sondergebiet sind nur im Bereich des festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches gem. Planzeichen I.4.4 zulässig. Maximale Breite 20,0 m.
- 2.2.6 Die jeweils aktuell gültige Stellplatzsatzung (StS) der Gemeinde Salching ist zu beachten.

2.3 Einfriedungen

- 2.3.1 Zulässig sind max. 2,0 m hohe, transparente Einfriedungen aus Maschendraht oder Metallgitter in den Farben Silber, Anthrazit und Grün.
- 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 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 Toranlagen oder Schranken 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. 1,50 m, jeweils bezogen auf das Urgelände, zulässig. Mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von 0,50 m und eine Böschungsneigung von 1:3 oder flacher einzuhalten. Innerhalb der Anbauverbotszone (gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) sind Aufschüttungen oder Abgrabungen nur im geringen Umfang (max. 0,5 m) zulässig.
- 2.4.2 Abgrabungen für Mulden und Becken zur Rückhaltung und/oder Versickerung von Regenwasser sind bis zu einer max. Tiefe von 4,5 m zulässig.
- 2.4.3 Jegliche Stützmauern an den äußeren Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig. Ausnahme: innerhalb der Grundstücke und zwischen den Grundstücken bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m (bezogen auf das Urgelände).

2.5 Niederschlagswasserbehandlung

- 2.5.1 Dach- und Oberflächenwasser aus privat befestigten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken vorwiegend über ausreichend zu dimensionierende Versickerungsflächen oder -einrichtungen zu versickern bzw. - alternativ - über vorgeschaltete Zisternen 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, welcher in das neu zu erstellende Retentionsbecken im Norden mündet. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungseinrichtungen darzustellen.
- 2.5.3 Die Oberflächenwässer von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen im Produktions-, Lager- oder Umschlagbereich in Verbindung kommen können, sind gemäß den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu behandeln.
- 2.5.4 Gewerbebetriebe haben dazu durch regelmäßige Abwasseruntersuchungen nachzuweisen, dass die zu versickernden Oberflächenwässer frei von wasser- und bodengefährdenden Stoffen sind.
- 2.5.5 Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen Umgang haben, müssen dies unter Beigabe von Plänen anzeigen.
- 2.5.6 Die Oberflächenentwässerung ist gem. ATV-DVWK M 153 zu bewerten. Erforderliche Anlagen zur Vorbehandlung des gesammelten Niederschlagswassers vor dem Einleiten in die Rückhalteeinrichtungen sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu errichten. Bei der Bemessung der Rückhalteeinrichtungen sind das DWA-Merkblatt A 117, für die Versickerung das DWA-Merkblatt A 138 zugrunde zu legen. Regenwasser von verschmutzten und belasteten Flächen (z.B. Fahrstraßen, Parkplätze, etc.) ist vor der Einleitung entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 102-2 zu reinigen.

- 2.5.7 Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TREN OG) zu beachten.
- 2.5.8 Anfallendes Schmutzwasser ist in den neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal einzuleiten.
- 2.5.9 Zur Niederschlagswasserbehandlung s.a. Ziff. C. 23 der Hinweise.

2.6 Werbeanlagen

- 2.6.1 Werbeanlagen sind nur auf baulich genutzten Grundstücken, auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Anbauverbotszone (gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG).
- 2.6.2 Auf dem Gebäude innerhalb des SO ist ein freistehender Werbewürfel mit einer max. Größe von L x B x H = 2,6 x 2,6 x 3,1 m zugelassen. Eine Ausleuchtung des Würfels während und außerhalb der Öffnungszeiten ist zugelassen.
- 2.6.3 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur auf der Fassadenfläche mit einer Fläche von max. 100 m² je Gebäudeseite zulässig, ausgenommen hiervon ist der Werbewürfel gem. Ziff. 2.6.2. Diese Werbeanlagen dürfen selbstleuchtend ausgeführt werden.
- 2.6.4 Unzulässig sind im übrigen Dachwerbeanlagen, Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung, laufende Schriften und sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen zur Fremdwerbung.
- 2.6.5 Als freistehende Werbeanlagen sind pro Grundstück zwei Werbepylone mit einer Gesamthöhe von max. 6,5 m sowie einer vorder- und rückseitigen Werbefläche von je max. 5,0 m² und einer max. Breite von 2,0 m zulässig. Eine Ausleuchtung während und außerhalb der Öffnungszeiten ist zulässig.
- 2.6.6 Je Grundstück sind max. 5 Fahnenmasten mit Werbefahnen bis zu einer Masthöhe von 9,0 m und einer Fahnenfläche von max. 9,5 m² zulässig.
- 2.6.7 Jegliche Art von Werbung, die auf die Staatsstraße ST2141 ausgerichtet oder von dort aus sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Staatsstraße ST2141 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.
- 2.6.8 Werbeanlagen, die auf die Staatsstraße ST 2141 ausgerichtet sind, und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.
- 2.6.9 Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Leuchtstärke reduziert werden kann, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich wird.

- 2.6.10 Mobilfunkanlagen als gewerbliche Hauptanlagen oder Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

2.7 Auflagen des Staatlichen Bauamtes Passau

- 2.7.1 Die Anbauverbotszone von 20 m zum bituminösen Fahrbahnrand der Staatsstraße ST2141 ist zu beachten.
- 2.7.2 Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf eine Neupflanzung von hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von mind. 8 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße ST2141 zu verzichten. Der Sicherheitsraum gem. RAL 2012 ist von Baumkronen freizuhalten.
- 2.7.3 Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Pkw-Stellplätzen darf den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße ST2141 nicht zugeleitet werden.
- 2.7.4 Werbeanlagen, die auf die Staatsstraße ST2141 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße beeinträchtigen könnten, sind nicht zulässig.
- 2.7.5 Die eventuelle Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße ST2141 nicht beeinträchtigen.
- 2.7.6 Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße ST2141 durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Bereich des Gewerbegebietes nicht geblendet oder irritiert werden.
- 2.7.7 Maßnahmen an der Staatsstraße und im Bereich der Straße bzw. mit Auswirkungen auf die vom Staatlichen Bauamt zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.
- 2.7.8 Direkte Zufahrten zur St 2141, auch während der Bauzeit, werden vom Staatlichen Bauamt nicht genehmigt.

2.8 Immissionsschutz

- 2.8.1 Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplans „An der Staatsstraße“ wurde durch das Büro Hock und Partner, Regensburg eine schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 vom durchgeführt (Anlage 3) – **wird nachgereicht.**
- 2.8.2 Ziel der Untersuchung war die Ermittlung und Festsetzung von geeigneten Emissionskontingenten LEK nach DIN 45691, um eine schalltechnische Verträglichkeit mit der bestehenden und geplanten Gewerbe- und Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereichs zu gewährleisten.
- 2.8.3 Geräuschkontingentierung nach DIN 45691
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche, die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach DIN

45691:2006-12 - „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr)
noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZ

3.1 Öffentliche Grünflächen und Begrünte Flächen auf den Baugrundstücken

Auf den begrünten Flächen auf den Baugrundstücken 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.2.4.

Öffentliche Grünflächen und zu begrünende Flächen auf den Baugrundstücken 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

wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und

zu begrünen oder zu bepflanzen

„Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teillflächen 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 ortsnahe 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 als Rasen-, Wiesen-, oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren, flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen, welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Werbeanlagen zulässig.

3.1.1 Einzelbäume

Öffentlich: An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Einzelbäume zu pflanzen (siehe hierzu planliche Festsetzung I.5.1).

Privat: Je 1.000 m² Grundstücksfläche sowie zusätzlich pro 15 Pkw-Stellplätze ist ein groß- oder mittelkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.

Die gem. Planzeichen I.5.1 festgesetzten Einzelbäume können auf die o. g. Anzahl angerechnet werden.

3.1.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Privat: Insgesamt 5 % der jeweiligen Grundstücksflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen, davon sind mind. 5 % baumartige Gehölze zu verwenden.

Entlang der äußeren Grundstücksgrenzen im Bereich der mit Planzeichen I.5.2 dargestellten Randeingrünungen sind auf 75 % der Längen der jeweiligen Grundstückslängen mind. 2-reihige Pflanzflächen anzulegen. Bauman- teil mind. 5 %.

Zwischen den Parzellen ist auf jeder Seite ein mind. 3 m breiter Grünstreifen anzulegen. Dieser ist mind. 1-reihig auf mind. 50 % der jeweiligen Grund- stückslänge mit Sträuchern gem. Artenauswahl Punkt 3.1.9 zu bepflanzen.

3.1.3 Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassadenflächen ohne Fenster und Türen können begrünt werden.

Artenauswahl siehe Punkt 3.1.10

3.1.4 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

3.1.5 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

Im Straßenraum z. B. auch:

Corylus colurna	H, 3xv, STU 14-16	-	Baumhasel
Crataegus lavalley 'Carrierei'	H, 3xv, STU 12-14	-	Apfeldorn

u.a. stadtklimaverträgliche, gebietsheimische Laubbäume als Hochstämme

3.1.6 Auswahlliste zu verwendender Obstbäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv, STU 12-14

Äpfel:

Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Gravensteiner, Berlepsch, Roter Eiserafel, 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 Herzkirssche, Ludwigs Frühe

Walnuss: als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

3.1.7 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 ist eine Mindestfläche von 6 m² als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, Bodendecker, weitfugig verlegtes Pflaster). Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Bereich einer befestigten Fläche ein Baumbewässerungsset einzubauen und je Einzelbaum ein durchwurzelbares Volumen von mind. 12 m³ zur Verfügung zu stellen.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger in jedem Fall einzuhalten, damit die festgesetzten 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.

Grundstückszufahrten müssen einen seitlichen Mindestabstand von 2 m zu den nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen aufweisen.

3.1.8 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; 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, 95 % 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	- 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.

3.1.9 Auswahlliste für Kletterpflanzen

Pflanzabstand: je 3 m Fassadenlänge eine Pflanze

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

3.1.10 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.

3.1.11 Wiesenflächen

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

3.1.12 Pflanzenbehandlungsmittel

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

3.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

3.2.1 Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und

damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren.

- 3.2.2 Um die Tötung von Tieren oder Küken zu vermeiden, ist die Baustellenfreimachung entweder außerhalb der Brutzeit (also nicht von 01.03. bis 15.08.) auszuführen oder es sind Vergrämnungsmaßnahmen vorzusehen. Diese sind von Brutbeginn (01.03.) bis Beginn der Baufeldfreimachung aufrechtzuerhalten. Dazu werden Pfosten mit einer Höhe von 1,5 m über Geländeoberkante im mittleren Abstand von 20 m eingeschlagen und oben mit Trassierband, Flatterleine oder ähnlichem versehen.
- 3.2.3 Als Ausgleich für 1 Brutrevier der Feldlerche wird folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG festgesetzt:
pro Brutrevier: 10 Lerchenfenster à 20 m² und 0,2 ha Brache-/Blühstreifen (hier: 10 Stk Lerchenfenster und 0,2 ha Brache-/Blühstreifen)
- 3.2.4 Die CEF-Maßnahmen müssen vollständig umgesetzt und funktionsfähig sein ab der Brutsaison (spätestens Anfang März) des Kalenderjahres, in dem der Baubeginn liegt. Liegt der Baubeginn ab August eines Jahres, genügt die vollständige Umsetzung bis 1. März des Folgejahres.
- 3.2.5 Die Sicherung der rotierenden Maßnahmenflächen erfolgt durch eine schuldrechtliche Vereinbarung (Pflege- und Bewirtschaftungsvereinbarung) zwischen der Gemeinde und einem privaten Landwirt (= sog. institutionelle Sicherung gemäß § 9 Abs. 5 BayKompV).
- 3.2.6 Die schuldrechtliche Vereinbarung ist bis spätestens Ende Januar des Jahres, in dem der Baubeginn vorgesehen ist, vorzulegen. Die Vereinbarung ist für eine Dauer von mindestens 5 Jahren abzuschließen. Bei Folgeverträgen ist eine lückenlose Fortführung der Kompensationsmaßnahmen zu gewährleisten. Im Fall des Scheiterns der institutionellen Sicherung bzw. der Durchführung der dort vereinbarten Kompensation können ergänzende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden (Auflagenvorbehalt).
- 3.2.7 Die Durchführung der Produktionsintegrierten (PIK-) Maßnahmen ist zu dokumentieren. Die Dokumentation legt dar, dass die durchgeführten Maßnahmen nach Inhalt, Umfang und Art den festgesetzten Maßnahmen entsprechen. Die Maßnahmen sind auf einer Karte in geeignetem Maßstab darzustellen. Die sachgerechte Durchführung der Maßnahme (samt Kontrollzeitpunkt) ist seitens des Vertragspartners im Rahmen der institutionellen Sicherung zu bestätigen (Nachweis per Foto).

3.3 Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- 3.3.1 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von 12.008 Wertpunkten für den Bereich des **Sondergebietes** wird durch Abbuchung von der gemeindlichen Öko-kontofläche der Gemeinde Irlbach: Flurnummern 1582/TF und 1583/1, jeweils Gmkg. Irlbach – Abbuchung (siehe Abbuchungsplan vom, Anlage 4) erbracht – **wird nachgereicht**.

- 3.3.2 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von 46.846 Wertpunkten für den **Geltungsbereich ohne Sondergebiet** wird zum einen durch Abbuchung von der gemeindlichen Ökokontofläche Flurnummer 281/4 Gmkg. Oberpiebing – Abbuchung Nr. 5 (siehe Abbuchungsplan vom August 2026, Anlage 5) sowie von der gemeindlichen Ökokontofläche Flurnummer 1409/TF und 1410/TF, jeweils Gmkg. Salching (siehe Abbuchungsplan vom, Anlage 6) – **wird nachgereicht**, erbracht.
- 3.3.3 Die auf den Ausgleichsflächen vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes und hiermit festgesetzt.
- 3.3.4 Die Abbuchungspläne zu den Ökokontoflächen (Anlagen 5 und 6) werden Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes und hiermit festgesetzt.
- 3.3.5 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 befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind im näheren Umfeld Denkmäler bekannt.

Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist auch im Geltungsbereich mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

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.

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.

Grundsätzlich ist der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Bei Überplanung bzw. Bebauung in oben genanntem Planungsbereich hat der Antragsteller eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Planungsbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn ein bauvorgeifender Oberbodenabtrag mit einem Bagger mit ungezählter Humusschaufel durchgeführt werden um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Diese Erdbewegungen müssen unter der Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen durchgeführt werden. Sollte der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundeigentümer/Bauträger) eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

Im Interesse des Bauträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen.

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 Baudenkmälern 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, auch 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

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für 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. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

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.

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.

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.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Eine entsprechende Fläche von ca. 30 qm für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wird zur Verfügung gestellt.

Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

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.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).

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m² 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 möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. 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 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 (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TRENOG 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.

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 auf Fließwege mit erhöhtem Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen. Zusätzlich weist die Topographie des Planungsgebietes und seiner unmittelbaren Umgebung ein Gefälle von Nordwesten nach Südosten mit einem Gefälle von 2 % auf. Aus diesen Gründen ist ein verstärkter flächiger Oberflächenabfluss im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei Extremwetterereignissen wahrscheinlich. Es können darüber hinaus Aufstaubereiche entstehen.

Durch die vorschreitende 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 (<https://www.fib-bund.de/inhalt/themen/hochwasser/>) oder unter https://www.hochwasserinfo.bayern.de/aktiv_werden/architekten/einfuehrung/index.htm zu finden.

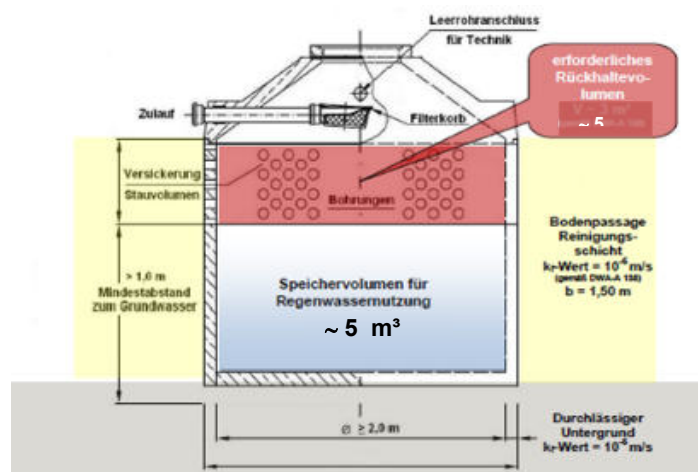
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Informationen enthält der Flyer „Voraus denken – elementar versichern“ der Bayerischen Staatsregierung sowie die folgende Internetseite: <http://www.elementar-versichern.de/>

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 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen unter nicht zur Bepflanzung vorgesehenen(!) Flächen zur Verfügung.

Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen sind in jedem Fall zu beachten, im Einzelfall sind hierfür durch den jeweiligen Spartenträger(!) vorab entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Leitungsverlegung in Schutzrohren) zu treffen, damit die Baumpflanzungen als Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auch durchgeführt und dauerhaft erhalten werden können.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es wurde gebeten, diese Linien bei der Planung und Bauausführung zu beachten, damit diese nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

C.10 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.

Aus Zeit- und Kostenersparnisgründen wird ein Bodenmanagement angeraten, um für den vorhandenen überschüssigen Boden eine Verwertungsmöglichkeit zu finden bzw. die Beseitigung/Deponierung zu planen.

Es ist zu beachten, dass Bodenmaterial, welches für keinen unmittelbar neuen Verwendungszweck (Verwertung) bestimmt ist zu Abfall wird. Oberboden kann ggf. für Geländeauffüllungen auf Ackerflächen bis 60 Bodenpunkte verwendet werden - max. Auffüllhöhe 20 cm. Siehe auch Informationen dazu. Flyer Geländeauffüllung:

<https://www.landkreis-straubing-bogen.de/mediall4542lflyer-auf-und-einbringen-von-materialien-auf-oder-in-den-boden-kompakt-erklart.pdf>

Da es sich um eine Ackerfläche handelt ergeht folgender Hinweis: Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist und Bodenaushub zur Verwertung in eine durchwurzelbare Bodenschicht auf- bzw. eingebracht werden soll, sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts (vgl. § 6 ff. BBodSchV), einzuhalten.

Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 (Stand: Oktober 2023) gegeben sein.

Eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen ist zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder auf sonstigen schützenswerten Flächen i. d. R. nicht gegeben.

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

Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ ist zu beachten, um den Verlust von Bodenfunktionen der später nicht überbauten Fläche zu vermeiden.

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.

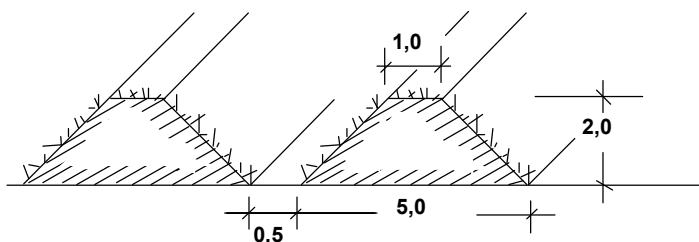
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

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.

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.

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.11 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 AllMBI Nr. 25/1998 entsprechen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb.2007, AllMBI 2008 S. 806 hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfaddurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA(K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Gewerbegebietes 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 Gebäudetümmerschattens zu installieren.

Der Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Löschgruppe I, 48 m³/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 DVGW-Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 wird verwiesen.

Bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes 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. 12 Stromanschlüsse für Elektrofahrzeuge

Für den Bereich von Parkflächen und Parkplätzen sollten zur Förderung der allgemeinen Elektromobilität bei Grundstücksverträgen mit Bauwilligen Elektroanschlüsse zumindest vorgesehen werden.

C. 13 Dach- und Wandbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an 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 50 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. 14 Hinweise zum Immissionsschutz
--

- wird ergänzt -