



7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Bepflanzung

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig; Bepflanzung Stellplätze siehe Festsetzung 7.4.

- Bäume: Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Carpinus betulus, Prunus avium, Quercus robur, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Tilia platyphyllos...

- Strüchler: Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Fraxinus alnus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Salix alba, Salix caprea, Salix aurita, Salix purpurea, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Viburnum lantana, Viburnum opulus...

Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland).

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten: Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100 cm; Bäume in Hecken: Heister, 2 x v., 150-200 cm...

Die Pflanzweite in der festgesetzten Pflanzzone beträgt 1,0 - 1,5 m. Reihenanzahl gemäß Festsetzungen durch Planzeichen. Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden...

Unzulässige Pflanzen: Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird in den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen.

7.2 nicht überbaubare Flächen: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des bebauten Grundstückes sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen...

7.3 Einfriedungen, Stützmauern, Geländeveränderungen: Als Einfriedungen sind Naturblöcke, Steinmauern, Holzaufbauten bis max. 1,80 m Höhe zulässig.

7.4 Stellplätze: Zufahrt und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Je 10 Stellplätze ist ein Laubbaum in Hochstammqualität gemäß folgender Auswahlliste zu pflanzen.

7.5 Regenerkhalteeinrichtung: Im Bereich der dargestellten Rückhalteeinrichtung sind mindestens 5 % der Fläche gemäß den Vorgaben der Festsetzung 7.1 zu bepflanzen.

7.6 Beleuchtung: Für die Außen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen mit max. 2700 Kelvin und sehr geringem Blauanteil zu wählen.

7.7 Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege: Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugsfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen.

7.8 Freiflächeneinrichtung: Für jedes Bauvorhaben sowie die Regenerkhalteeinrichtung ist ein Freiflächeneinrichtungsplan vorzulegen. Notwendige Inhalte: Geländeformen und Geländeaufformung, Bodenbeläge, Oberflächenwasserbehandlung, Einfriedung, Bepflanzung, Bodenmanagement.

7.9 Vermeidungsmaßnahmen zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange: Keine Nachbararbeiten: Im Zeitraum März - September erfolgen keine Nachbararbeiten oder Arbeiten in der Dämmerung (sobald Beleuchtung erforderlich ist).

4. Werbeanlagen: Werbeanlagen sind als Fassadenwerbflächen zulässig. Sie dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf der Kreisstraße 512139 und der Autobahn A 3 nicht beeinträchtigen. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Leuchtstärke reduziert werden kann...

7.10 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF-Reptilien: Es werden zwei Reptilienhabitaten am Südrand des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 885, Gemarkung Hunderdorf, in die geplante Hecke integriert. Für jedes Habitat gelten folgende Vorgaben...

CEF-Vögel: Als Ausgleichsmaßnahme erfolgt die Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland (Fl.-Nr. 1031, Gmk. Gaishausen) mit entsprechenden Pflegevorgaben.

7.11 Naturschutzrechtlicher Ausgleich: Der ermittelte Kompensationsbedarf von 54.144 Wertpunkten wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück 1031 (Gemarkung Gaishausen) erbracht.

8. Immissionschutz: Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 einzuhalten.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen nach dem sogenannten Spitzenpegelkriterium die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

1. Archäologie

Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht nach § 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

2. Altlasten

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

3. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzbefriedigung

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.

4. Brandschutz

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

5. Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

6. Streusalz/ ätzenden Streustoffe

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

7. 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.

8. Landwirtschaft

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken und Tierhaltungsbetrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden.

9. Wintergärten

Es sollen nur unbeheizbare und vom Gebäude thermisch isolierte Wintergärten oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmschutzverglasung integrierte Wintergärten errichtet werden.

10. Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, unverschnitzte anfallendes Regenwasser auf den privaten Grundstücken in ausreichend dimensionierten Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für Toiletenspülung, Freiflächenbewässerung, u. a.) zu verwenden.

11. Metalldächer

Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55926-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.

12. Ressourcenschonung

Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Bauschuttrecycling) und die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten.

13. Grundwasserwärmepumpen

Auf Grund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen.

14. Außenbeleuchtung

Nicht verwendet werden sollen Straßenlampen, deren Licht hohe UV-A Anteile enthält sowie HQL-Lampen und Mischlichtlampen im Spektralbereich unter 450 nm.

15. Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubes ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Material in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BbodSchV, einzuhalten.

I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung: 1.1 GE Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO; 2. Maß der baulichen Nutzung: 2.1 10,00 m maximal zulässige Wandhöhe in Meter; 2.2 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl; 2.3 II maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse; 3. Bauweise, Baugrenzen: 3.1 a Es wird die abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt; 3.2 Baugrenze; 4. Verkehrsflächen: 4.1 öffentliche Erschließungsstraße

II FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 3. Baugestaltung: Dachform: Satteldach, Flachdach; Dachdeckung: Blechdeckung, bei Flachdach auch Foliendeckung; Fassade: Die Fassaden sind in gedeckten Farbblößen zu gestalten; Wandhöhe: max. 10,00 m; 6. Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses: 6.1 RRB Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft; 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: 7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen; 7.2 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen; 7.3 Anlage von 2 Reptilienhabitaten gemäß textlicher Festsetzung 7.10

8. Sonstige Planzeichen: 8.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes; 8.2 Umgrenzung von Flächen für offenen Stellplätze; 8.3 Höhenbezugspunkt; 9. Nutzungsschablone: Table with columns Gebietsart and Bauweise.

3. Baugestaltung: Table with columns: Dachform, Dachdeckung, Fassade, Wandhöhe, Höhenlage.

4. Werbeanlagen: Werbeanlagen sind als Fassadenwerbflächen zulässig. 5. Niederschlagswasser: Nicht verschmutztes Niederschlagswasser wird getrennt abgeleitet. 6. Stellplätze: Stellplätze für Betriebsangehörige und Kunde sind auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

GEMEINDE HUNDERDORF LKR. STRAUBING-BOGEN



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GE HOFDORF"

VORENTWURF: PLANVERFASSER: GUTTHANN HILF ARCHITECTEN; M: 1:1000; DATUM: 22.02.2023

PLANVERFASSER: Mussinastraße 7, 94327 Bogen; Team G+S; Team Umldorf Landschaft; Datum: 22.02.2023