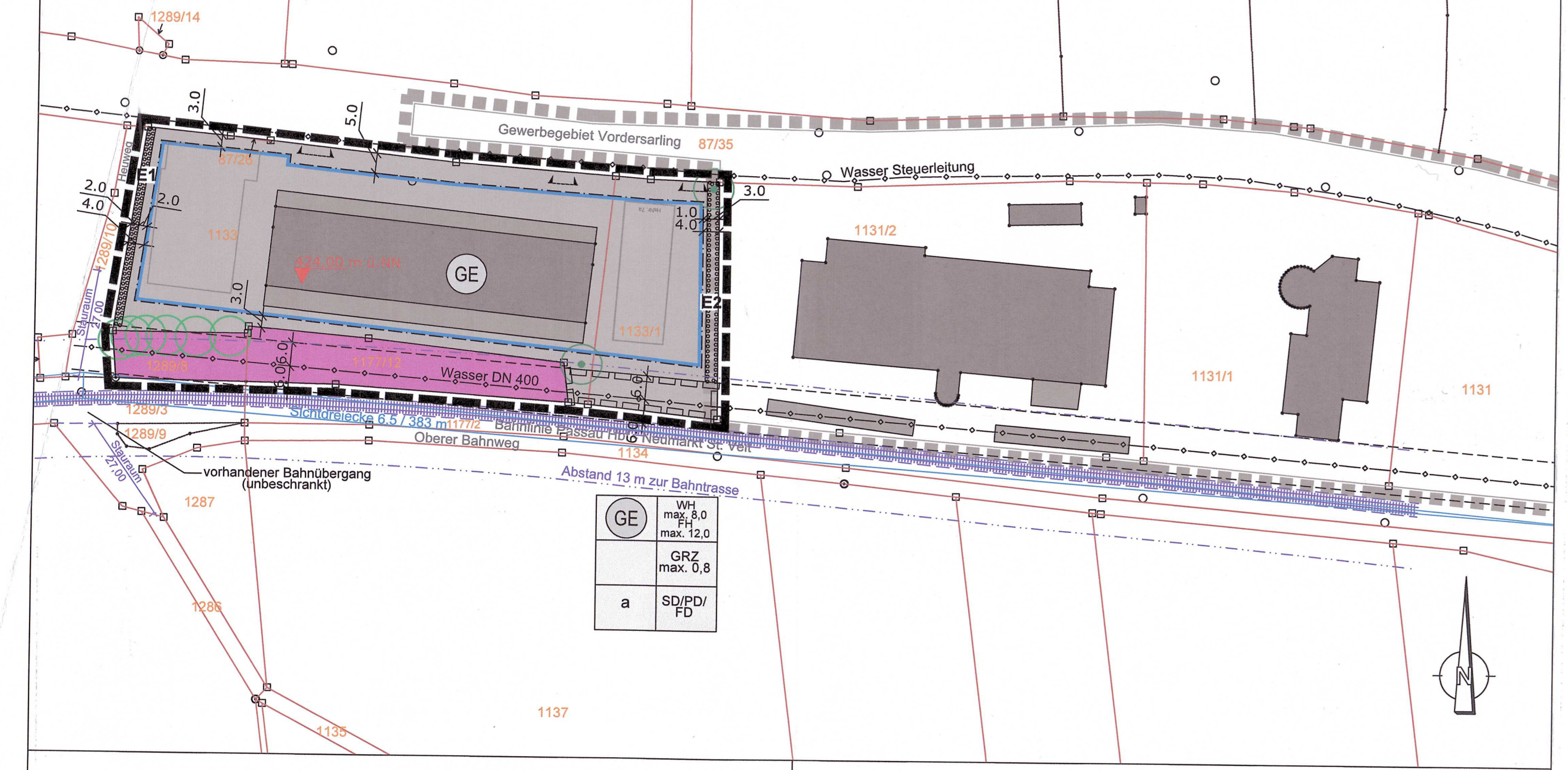


**I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000**  
 Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2



**Präambel**

Die Gemeinde Unterdietfurt im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) des Art. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 als Satzung.

**§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 10.01.2023 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

**§2 Bestandteile der Satzung**

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 besteht aus

- 1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 10.01.2023, Übersichtsplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung zum Oskonto "Am Mainbach" der Gemeinde Unterdietfurt für das Gewerbegebiet Vordersarling West mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 vom 05.09.2022

Die PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET VORDERSARLING WEST" MIT INTEGRIERTER GRÜNDUNG ENDSCHLIESSLICH DER DECKBLATTÄNDERUNG NR. 1 WERDEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DURCH DECKBLATT NR. 2 DURCH DIE FOLGENDEN FESTSETZUNGEN ERSETZT.

**II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO; unzulässig sind die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO

**2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 a abweichende Bauweise: wie offene, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen.

2.2 Baugrenze

**3.0 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

3.1 bestehende Hauptwasserleitung der Stadtwerke Eggenfelden (DN 400) mit Schutzreifen, beidseitig 6,0 m gem. Planinetrag

3.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Dienstbarkeit für Hauptwasserleitung mit Schutzreifen

**4.0 SONSTIGE PLANLICHE UND FESTSETZUNGEN**

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)

4.2 festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null für das jeweilige Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4.3 Ein- und Ausfahrt

**5.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 zu erhaltende Einzelbäume

5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.2.1 **E1** 1-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern (95 % und Bäumen II. Ordnung (5% auf der gesamten Länge. Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter Punkt IV.3.2 bis IV.3.3.

5.2.2 **E2** 2-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern (95 % und Bäumen I. Ordnung (5% auf der gesamten Länge. Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter Punkt IV.3.2 bis IV.3.3.

**6.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit Deckblatt Nr. 1

6.2 Flurstücksgrenze

6.3 Flurstücksnr.

6.4 Bestandsgebäude

6.5 amtlich kartierte Biotop (Quelle shape-Datateil LU 2020) außerhalb Geltungsbereich

**7.0 HINWEISE**

7.1 Bemaßung

7.2 geplante Gebäude

**Bahnanlagen**

7.3 Bahntrasse Bahnlinie Passau Hbf - Neumarkt St. mit Gleisen, Gleisbett und Schutzabstand von 13 m

7.4 Sichtdreiecke Bahnübergang 6,5 m / 383 m

7.5 Stauraum 27,0 m vor Bahnübergang

7.6 Bestandsbaum (außerhalb Geltungsbereich)

7.7 Nutzungsschablone

7.8 Art der baulichen Nutzung

max. zulässige traufseitige Wandhöhe WH in Meter  
 max. zulässige Firsthöhe FH in Meter  
 Grundflächenzahl GRZ  
 Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundflächenzahl  
 zulässige Dachform

Bauweise

GE WH max. 12,0  
 GRZ max. 0,8  
 SD/PD/PD

GE WH max. 12,0  
 GRZ max. 0,8  
 SD/PD/PD

GE WH max. 12,0  
 GRZ max. 0,8  
 SD/PD/PD

**III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO**

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

1.1.1 GRZ Grundflächenzahl: max. 0,8

1.1.2 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern 8,0 m

Für die Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.4.2 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.1.3 FH maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern 12,0 m

Für die Firsthöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.4.2 bis zum First.

Schemaschnitte:

Satteldach  
 Pultdach  
 Flachdach

**1.2 Abstandsflächen**

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

**1.3 Nebenanlagen**

Verkehrsfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ebenso sind Lagerflächen und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**1.4 PKW-Stellplätze und Lagerflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

PKW-Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen, auf welchen nicht mit wasserführenden Stoffen umgegangen wird, sind zwingend mit wasserundurchlässiger Befestigung zu gestalten (z.B. Rasenrasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserundurchlässige Belagarten).

**1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen und Abgrabungen von maximal 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Die räumlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu beplantenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen.

**1.6 Stützmauern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Terrassierung/ Modellierung des Geländes dürfen im Übergang zur freien Landschaft keine Stützmauern verwendet werden. Lediglich im Bereich der Zufahrten oder innerhalb des Baugrundstückes, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

**2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BAYBO**

2.1 Dachform/ Dachneigung

Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen für Haupt- und Nebengebäude:

- geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, First parallel zur längeren Gebäuseseite) mit Dachneigung 8° - 25°
- Flachdächer mit Dachneigung 0° - 8°

2.2 Dachdeckung

Sofern zur Dachendeckung Metalle verwendet werden, sind diese nichtspiegelnd, müssen jedoch diffus reflektierend auszuführen. Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten).

Dachdeckungen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich zulässig.

2.3 Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.

2.4 Verkleidungen

Es ist max. eine Verkleidung pro Fassadenfläche mit einer maximalen Größe von 10 m² flächig zulässig. Dachverkleidungen sind nicht zulässig. Bewegliche und blinkende Lichtwerbung ist unzulässig.

2.5 Einfriedung / Zaunsocle

Industriefremde Feuertürzeit oder Maschendrahtzaun, max. 1,75 m ab OK fertigen Gelände. Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsfächen (Fahrbahnen, landwirtschaftlichen Wegen) mit einer möglichst niedrigen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten, sowie ein unbegleitendes, nicht abstrahlendes Licht zu vermeiden. Zaunsocle sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfunkamente im Bereich der Säulen zulässig. Zwischen Boden- und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

**3.0 WASSERWIRTSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

3.1 Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

**3.1.1 Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalsystem. Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

**3.1.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)**

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenschicht, zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser zurückzuführen und geredelt über einen Graben dem westlich gelegenen Mainbach zuzuleiten. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist dazu einzuholen.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung (NWFreV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteanlagen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

**3.2 Lagerung wasserführender Stoffe**

Für die Lagerung und den Umgang mit wasserführenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHVG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergänzenden Anlagenverordnung - AWSV - maßgebend.

**3.3 Die Errichtung von wasserintensivem Gewerbe ist unzulässig.**

**IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDUNG**

**1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

**Allgemeines**

Die privaten nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Auslebende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsfächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben die Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BD5) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Bepflanzung Ziergehölze, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.

Für freischwebende Hecken u. Gehölzgruppen:  
 Pflanzbreite 1 Stück / 1,5 m bei Reihenpflanzung.

Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 18 -20 cm  
 Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 cm bzw. 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm  
 Sträucher: Hochstamm, 3xv., STU 18 -20 cm

**2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 PKW-Stellplätze

Für PKW-Parkplätze innerhalb von Stellplatzflächen ist je 5 in der Reihe (längs oder quer) zusammenhängender Stellplätze 1 Großbaum / Hochstamm (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 10 Stellplätze = 2 x 5 Parkplätze) zu pflanzen. Stellplätze in einem Abstand von bis zu 6 m gemessen von der Außenwand eines Gebäudes sind davon ausgenommen. Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfänger/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitpfähle, Hochbord o.ä.). Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumstämme von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu versehen.

2.2 Fassadenbegrünung

Fensterlose, ungelagerte Fassaden und Fassadenteile von mehr als 200 qm, bei eingeschossigen Gebäuden von mehr als 100 qm Größe, sind mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro laufende 10 m ist eine Pflanze in ein Pflanzbeet von mindestens 1 qm vorzuziehen, siehe Pflanzenliste unter Punkt IV.3.4.

**3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Berg-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

3.2 Bäume II. Ordnung:

Malus domestica	Wild-Äpfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Alnus und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm)	Alle Baumarten
Obstbäume	als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Juglans regia	Walnuss als Sämling

3.3 Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartrieegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pflaumenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Wild-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3.4 Kletterpflanzen:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Waldrebe
	Echtes Gelblblatt
	Glycinie

**4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENTYPEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edelkastanien oder Eidelweiden, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

**5.0 WESENFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Neupaasungen sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

**6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

**7.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

**8.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, die Gestaltung der PKW-Parkflächen, einschließlich der Großbaumherstellung sowie Lage, Größen und Pflanzenswahl privater Pflanzflächen aufzeigt.

Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrrichtlinien, mit Rettungswege und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuführen.

**9.0 AUSGLEICHFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die zu erbringende Ausgleichsfläche wurde mit einer Größe von 1.016 m<sup>2</sup> berechnet. Der Kompensationsbedarf wird vom Ökotoxiko "Am Mainbach" der Gemeinde Unterdietfurt, Fl.Nr. 1281/1, GmK. Hüllessen, abgebuht.

Der beiligende Abbuchungsplan vom Ökotoxiko "Am Mainbach" der Gemeinde Unterdietfurt für das Gewerbegebiet Vordersarling West mit integrierter Grünordnung Deckblatt Nr. 2 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

**V. HINWEISE**

**1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES**

Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm  
 Kleinbäume: Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm  
 Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm  
 Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

**2.0 GRENZABSTÄNDE**

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:  
 Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe  
 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m  
 Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe  
 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBG verwiesen.

**3.0 BODENKENNWERTE**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodenkennwerte vorhanden. Das Bodenkennmal D-2-7641-0014 liegt ca. 225 m westlich des Planungsbereiches. Zufällig zutage tretende Bodenkennmal und Funde sind gemäß Art. 8 DStChG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde.

**4.0 BAUMATERIALIEN**

Es sollen nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schafwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum, ...).

**5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BAUGB**

Vor jeder Baumaßnahme ist der bestehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

**6.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN**

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerrasen, Feldgehölzen, alten Holzwegen, Bachtälern, Waldkärlern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayStoSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

**7.0 SAAT- UND PFLANZGUT**

Für Ansaaen und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

**8.0 SOLARENERGIE**

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.

**9.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT**

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

**10.0 ABWEHRENDE BRANDSCHUTZ**

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehrrückfahrten sind im Grundstücksplan der Zufahrten mindestens dem Art. 31 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaueingehung muss der Bauwille den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde oder anderen Versorgungsanlagen bereitgestellte Maß von 96 m<sup>3</sup> bzw. mind. 2 Stunden ( + insgesamt mind. 192 m<sup>3</sup> in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zustunden, Löschwasserleistung).

**11.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Änderung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

**12.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT**

Umweltschonende Beleuchtung - die Beleuchtung, einschließlich der Werbeträger, des Planungsbereiches ist möglichst „insektenchonend“ in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst niedrigen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten, sowie ein unbegleitendes, nicht abstrahlendes Licht zu vermeiden. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

**13.0 DEUTSCHE BAHN**

Eine Bahnlinie der Deutschen Bahn AG führt unmittelbar südlich am Planungsgebiet vorbei. Bei den Flächen Flur-Nr. 1289/8 und 1177/12 Gemarkung Hüllessen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorhaben des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorhaben des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs.

1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG), Planungen auf der Fläche sind nicht zulässig. Die o.a. planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn werden in der Bauleitplanung daher nur nachrichtlich aufzunehmen sein. In Verbindung mit dem Flurstück 1289/10 der Gemarkung Hüllessen befindet sich der Bahnübergang (BU) Km 84 713 der Strecke 5832, Passau - Neumarkt-St. Veit. Die erforderlichen Staumure und Sichtdreiecke im Bereich des unbeschränkten Bahnübergangs werden nachrichtlich dargestellt.

Durch das geplante Vorhaben wird der Bahnbetrieb grundsätzlich nicht beeinträchtigt. An dem bestehenden / benachbarten Bahnübergang sind sicherheitstechnische Auflagen zur Vermeidung von Gefahren für die Verkehrsteilnehmer einzuhalten. Der nötige Stauraum (27,00 m) und die Schlepplänge werden eingehalten. Die Beschleunigung bleibt von der Planung unberührt. Die nötige Übersicht (Sichtdreieck von 6,5 m / 383 m) wird im Bebauungsplan nachgewiesen.

Grundsätzlich müssen folgende Vorgaben zwingend beachtet werden:

Grundsätzlich hat das Planen, Errichten und Betreiben von geplanten baulichen Anlagen nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen.

Ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände sowie sonstiges Hinneigen in den Gefahrenbereich der Eisenbahn ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. Mobil- Kran, Bagger etc.) ist das Überschreiten der Bahnhöhe bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kanaleinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschritten, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kanalarbeitabbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 6 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Gleise etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verbländungen, Übersicherungen und Verunsicherungen von Signalbildern nicht vorkommen. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzugeben. Einer Versickerung auf Bahngrund und in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestabstand zur nächstgelegenen Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.ä.) ständig zu gewährleisten.

Auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers wird hingewiesen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Antragsteller / Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugelände (o.ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestaltungsanträge bei der DB AG, DB Immobilien, Region Süd, Barst. 12, 80339 München, zu stellen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Brandschutzabstände nach Maßgaben der BayBO aus bautechnischen und sicherheitsrelevanten Gründen nicht übernommen werden.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewährleisten.

**14.0 WASSERLEITUNG STADTWERKE EGGENFELDEN**

Parallel zur Bahnlinie verläuft eine Wasserleitung DN 400 (A2) sowie parallel zur Straße "Gewerbegebiet Vordersarling" ein Steuerkabel der Stadtwerke Eggenfelden GmbH (gem. Planinetrag). Die Wasserleitung und das Steuerkabel sind dinglich gesichert. Die Breite des Schutzstreifens der Wasserleitung beträgt beidseitig 6,0 m.

Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen während der Baumaßnahme keine Baggerätre, Maschinen, etc. abgestellt oder gelagert werden. Ebenso ist die Lagerung von Material (Aushub, Kies, etc.) im Schutzstreifen nicht zulässig. Einer Belastung durch Baustellenverkehr kann nur mit ausreichenden, von der Stadtwerke Eggenfelden GmbH genehmigten Schutzmaßnahmen zugestimmt werden. Außerdem muss der Zugang zur Wasserleitungsstrecke während der Baumaßnahme, als auch nach der Baumaßnahme gewährleistet sein. Beeinträchtigungen der Zugänglichkeit, auch kurzfristig, sind nicht zulässig. Sollten Schäden an der Rohrleitung auftreten, die auf die Bauarbeiten zurückzuführen sind, so trägt der Verursacher die dadurch entstandenen Kosten.

**15.0 HOCHWASSER / STARKREGNEREREIGNISSE**

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregnerereignisse, Hochwasser, Kanalkückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Das Planungsbiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden. Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereintrittswege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden