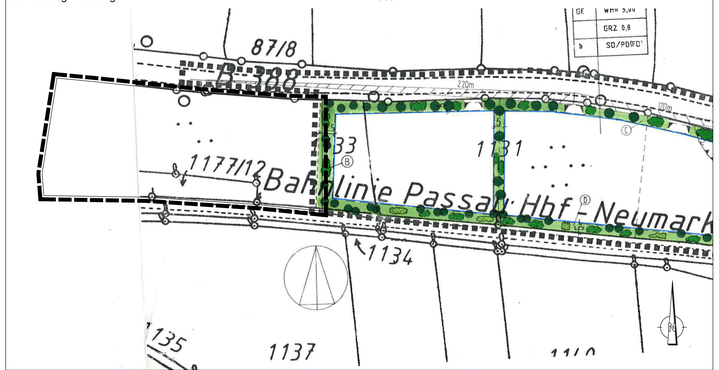
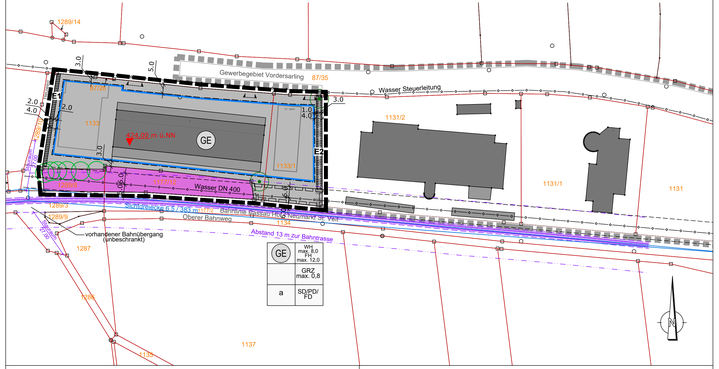
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung
rechtskräftige Fassung M 1:1.000



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. 81 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 __.__.____ 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 __.__.____, Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung mit Umweltbericht vom __.__.____
3) Abbuchungsplan zum Ökokonto "Am Mainbach" der Gemeinde Unterdietfurt für das Gewerbegebiet Vordersarling West mit integrierter Grünordnung Deckblatt Nr. 2 vom 05.09.2022

Gemeinde , den __.__.____.
Unterdietfurt

_____
Bernhard Blümelhuber, 1. Bürgermeister

DIE PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET VORDERSARLING WEST" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG EINSCHLIESSLICH 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 GE — 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 Schutzstreifen, beidseits 6,0 m gem. Planeintrag

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

4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

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

4.2 424,00 m ü.NN — 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 II. 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 1133 Flurstücksnummer

6.4 Bestandsgebäude

6.5 4941_0085_002 amtlich kartierte Biotope (Quelle shape-Datei LfU 2020) - außerhalb Geltungsbereich

7.0 HINWEISE

7.1 5,0 — Bemaßung

7.2 geplante Gebäude

7.3 Bahnanlagen

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

7.5 Sichtdreiecke Bahnübergang 6,5 m / 383 m

7.6 Stauraum 27,0 m vor Bahnübergang

7.7 Bestandsbaum (außerhalb Geltungsbereich)

7.8 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige traufseitige Wandhöhe WH in Meter max. zulässige Firsthöhe FH in Meter
	Grundflächenzahl GRZ Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
Bauweise	zulässige Dachform

GE	WH max. 8,0	
	GRZ max. 0,8	
a	SD/PD/FD	

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe 8,0 m bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt (§ 18 BauNVO)
FH maximal zulässige Firsthöhe 12,0 m bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt (§ 18 BauNVO)
GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl 0,8 (§ 19 BauNVO)
a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
SD/PD/ zulässige Dachformen Satteldach (SD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD)
FD

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:

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

Verfahrensfreie 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 wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

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 randlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden 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 sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Zudem sind ausnahmsweise im Bereich der Anlieferungen Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

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 Gebäudeseite) mit Dachneigung 8° - 25°
- Flachdächer mit Dachneigung 0° - 8°

2.2 Dachdeckung

Sofern zur Dacheindeckung Metalle verwendet werden, sind diese nichtspiegelnd, mindestens 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 Werbeanlagen

Es ist max. eine Werbeanlage pro Fassadenseite mit einer maximalen Größe von 10 m² flächig zulässig. Dachwerbeanlagen sind nicht zulässig. Bewegliche und blinkende Lichtwerbung ist unzulässig.

2.5 Einfriedung / Zaunsockel

Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun, max. 1,75 m ab OK fertigem Gelände.
Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Fahrbahnen, landwirtschaftlichen Wegen etc.) mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.
Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente 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 Kanalnetz. 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 Bodenzone, zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser zurückzuhalten und gedrosselt über einen Graben dem westlich gelegenen Mainbach zuzuleiten. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist dazu einzuholen.

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

3.2 Lagerung wassergefährdender Stoffe

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - AwSV - maßgebend.

3.3 Die Errichtung von wasserintensivem Gewerbe ist unzulässig.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

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. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) 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 freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen:
Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m² 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	
	Sträucher:	2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 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 Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge, Hochbord o.ä.). Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu versehen.

2.2 Fassadenbegrünung

Fensterlose, ungegliederte 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 einem Pflanzbeet von mindestens 1 qm vorzusehen, siehe Pflanzenliste unter Punkt IV.3.4.

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

3.1 Bäume I. Ordnung:

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

3.2 Bäume II. Ordnung:

Malus domestica	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm)
Obstbäume als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Juglans regia Walnuss als Samling

3.3 Sträucher:

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

3.4 Kletterpflanzen:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata mit Rankhilfe:	Wilder Wein
Clematis Wildformen	Waldrebe
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Wisteria sinensis	Glycinie

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

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

5.0 WIESENFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Neuansaaten 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 Großbaumüberbestellung sowie Lage, Größen und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen aufzeigt.
Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrzufahrten, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen.

9.0 AUSGLEICHSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die zu erbringende Ausgleichsfläche wurde mit einer Größe von 1.016 m² berechnet.
Der Kompensationsbedarf wird vom Ökokonto "Am Mainbach" der Gemeinde Unterdietfurt, Fl.Nr. 1291/1, Gmk. Hulzdsessen, abgebucht.
Der beiliegende Abbuchungsplan zum Ökokonto "Am Mainbach" der Gemeinde Unterdietfurt für das Gewerbegebiet Vordersarling West mit integriertem 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 x150 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 AGBGB verwiesen.

3.0 BODENDENKMÄLER

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

4.0 BAUMATERIALIEN

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

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende 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 Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

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

7.0 SAAT- UND PFLANZGUT

Für Ansaaten 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 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige 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 Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

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 Versorgungleitungen nicht behindert werden.

12.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT

Umweltschonende Beleuchtung - die Beleuchtung, einschließlich der Werbeträger, des Planungsgebietes ist möglichst „insektenschonend" in Bezug auf Lichtmenge und Lichtintensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten, sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. 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 Huldsessen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, da dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt 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 aufgenommen werden. In Verlängerung des Flurstück 1289/10 der Gemarkung Huldsessen befindet sich der Bahnübergang (BÜ) km 84,713 der Strecke 5832, Passau - Neumarkt-St. Veit. Die erforderlichen Stauräume und Sichtdreiecke im Bereich des unbeschrankten 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 Schleppkurve werden eingehalten. Die Beschilderung 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 Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen 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 Überschwenken der Bahnfläche 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 Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 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 Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen 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 abzuleiten. Einer Versickerung auf Bahngrund bzw. 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 Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) 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, Funkenflug, 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 Baugebiete (o.ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der DB AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstr. 12, 80339 München, zu stellen.
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, das Brandschutzabstände nach Maßgaben der BayBO aus bahntechnischen 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 gewähren.

14.0 WASSERLEITUNG STADTWERKE EGGENFELDEN

Parallel zur Bahnlinie verläuft eine Wasserleitung DN 400 (AZ) sowie parallel zur Straße "Gewerbegebiet Vordersarling" ein Steuerkabel der Stadtwerke Eggenfelden GmbH (gem. Planeintrag). 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 Baugeräte, 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 Wasserleitungstrasse 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 / STARKREGENEREIGNISSE

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann