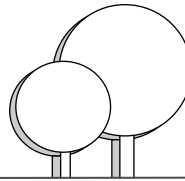




**GEMEINDE
AITERHOFEN**



**dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET MIT BESCHRÄNKUNG (GEe)
„NIEDERHARTHAUSEN“**

- GLEICHZEITIG VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NACH § 12 BAUGB -

Gemeinde Aiterhofen
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

Aufstellungsbeschluss vom 16.10.2018
Billigungsbeschluss vom 10.04.2019
Satzungsbeschluss vom

Aufgestellt:

Gemeinde Aiterhofen, vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister
Manfred Krä
Straubinger Straße 4
D-94330 Aiterhofen
Fon 09421/9969-0
Fax 09421/9969-25
bauamt@aiterhofen.de

.....
Manfred Krä
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner
Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen
Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de

.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt





INHALTSVERZEICHNIS

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

	Seite
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 BauNVO)	3
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)	3
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)	3
1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	4
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)	5
2.1 Gestaltung der Hauptgebäude	5
2.2 Gestaltung von Garagen, Nebengebäude und Lagerflächen	5
2.3 Einfriedungen	6
2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	6
2.5 Niederschlagswasserbehandlung	6
2.6 Werbeanlagen	6
3. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 2 Abs. 2 ff BayNatSchG)	7
3.1 Grünflächen	7
3.2 Ausgleichsmaßnahmen	8
3.3 Freiflächengestaltungsplanung	8

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

9



B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB

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 mit Beschränkung (GEe) nach § 8 BauNVO:

Zulässig ist ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha (gemäß Ziel 3.3 des Landesentwicklungsprogramms 2018). Hierzu zählen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die der Lebensmittelproduktion, Lagerung und Sortierung von landwirtschaftlichen Pflanzenprodukten dienen sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Zulässig sind die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Mitarbeiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 2 und 3 BauNVO:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,8

1.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 1,2

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

1.3.1 Abweichende Bauweise (a): Von der offenen Bauweise abweichende Gebäudelängen über 50 m sind zulässig, jedoch mit vertikaler Gliederung mind. alle 50 m.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 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 Anbauverbotszonen

Entlang der Kreisstraße SR 5 darf ein Streifen von 15 m bis zum befestigten Fahrbahnrand nicht mit neuen Gebäuden bebaut werden.

Eine Nutzung zu vorübergehenden Lagerzwecken und zum Parken ist weiterhin zulässig.

1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise ausschließlich im Bereich befestigter Betriebsflächen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.
- 1.5.2 Ein Mindestabstand von Leitungen zu festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist in jedem Fall einzuhalten, damit die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können.
- 1.5.3 Ist dieser Abstand in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenräger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.
- 1.5.4 Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.
- 1.5.5 Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe vorzusehen, damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter minimiert wird.



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

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Wand- und Firsthöhen: Max. zulässige traufseitige Wandhöhe: 10,00 m,
max. zulässige Firsthöhe: 14,00 m,
punktuell max. Bauteilhöhe (Kamine, Silos): 17,00 m.
Bezugshöhe: gemessen jeweils ab gebäudenächster FOK der Kreisstraße.
- 2.1.2 Dachform: Sattel-, Pult und Flachdächer 0° bis 35 °
- 2.1.3 Dachdeckung: Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen; verglaste Teilbereiche, Metall- sowie Gründächer.
- 2.1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind dachgebundene Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.5 Fassadengestaltung: Für die Farbgestaltung sind helle Farbtöne zu wählen. Kräftige, grelle Farben dürfen nur punktuell eingesetzt werden (Werbeanlagen, Eingangsbetonung, Fensterahmen, o.ä.). Fassaden über 50,0 m Länge sind gestalterisch vertikal zu gliedern (z.B. durch Öffnungen, Stützenraster, Fassadenbegrünung oder Farbgebung).

2.2 Gestaltung von Garagen, Nebengebäude und Lagerflächen

- 2.2.1 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang Grenzen im Mittel 3,00 m; Bezugshöhe und Messpunkt s. Ziff. 2.1.1.
- 2.2.2 Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter, Schotterrassen, Splitt, Rasen-Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, oder andere sog. „Öko-Pflastersysteme“ – wie z. B. Drainfugensteine, Porensteine o. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6.
- 2.2.3 Für Grundstückszufahrt und für Fahrbereiche ist Asphalt zulässig.
- 2.2.4 Keller- oder Tiefgaragen sind unzulässig.



2.3 Einfriedungen

- 2.3.1 Max. 2,00 m hohe, transparente Einfriedungen (z.B. Maschendraht, Metallgitter)
- 2.3.2 Die Zaunsäulenbefestigung ist jeweils nur durch Einzel- bzw. Punktfundamente zulässig. Mauern, Streifenfundamente und Sockel sind nicht zulässig.
- 2.3.3 Neue Einfriedungen entlang der nördlichen und nordwestlichen Grenze sind in-
nerhalb der dort festgesetzten Gehölzstreifen anzuordnen.

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 2.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländeplanierungen) sind aus gestalterischen Gründen nur bis zu einer Höhe von max. 0,5 m, bezogen auf das Urge-
lände, zulässig. Mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grund-
stücksgrenzen ist ein Mindestabstand von 0,5 m und eine Böschungsneigung
von 1:3 oder flacher einzuhalten (keinerlei Geländeänderungen entlang der
Geltungsbereichsgrenze).
- 2.4.2 Jegliche Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
- 2.4.3 Zulässig sind Maßnahmen zur Bodenverbesserung oder zum Bodenaustausch
aus statischen Erfordernissen.

2.5 Niederschlagswasserbehandlung

- 2.5.1 Niederschlagswasser ist vollständig z.B. über belebte Bodenzonen (Wiesenmul-
den) oder Rigolen im Untergrund zu versickern (s. auch Ziff. C1 der Hinweise).

2.6 Werbeanlagen

- 2.6.1 Werbeanlagen, Logos etc. dürfen nur im Fassadenbereich angebracht werden
und die Traufe nicht überschreiten.
- 2.6.2 Zulässig ist 1 Werbelogo bis max. B x H = 5,00 m x 1,00 m
- 2.6.3 Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung.



3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 2 ABS. 2 FF BAYNATSCHG)

3.1 Grünflächen

3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der jeweiligen Erschließungsflächen fertig zu stellen.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Es ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen des Naturraumkomplexes „Tertiärhügelland“ oder „Ostbayerisches Hügel- und Bergland“ abstammende Gehölze) zu verwenden. Falls die vorgesehenen Arten oder Qualitäten nicht verfügbar sind, ist auf andere, verfügbare autochthone Arten bzw. Qualitäten auszuweichen.

- Artenauswahl und Pflanzenqualitäten - siehe planliche Festsetzungen -

3.1.2 Wiesenflächen

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

3.1.3 Pflanzenbehandlungsmittel

- s. Ziff. C.6 -

3.1.4 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.

Wiesenflächen sind max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.



3.2 Ausgleichsmaßnahmen

3.2.1 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte baurechtliche Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von 4.527 m² wird durch Abbuchung von folgender gemeindlichen Ökokontofläche erbracht:

Ökokonto Aiterhofen: Grundstück Fl.Nr. 449/T Gmkg. Aiterhofen

Gesamtfläche Fl.Nr. 449: 7.917 m²

Anerkannte Ökokontofläche gesamt: 3.750 m²

Abnahme: 29.01.2001 (Beginn Verzinsung)

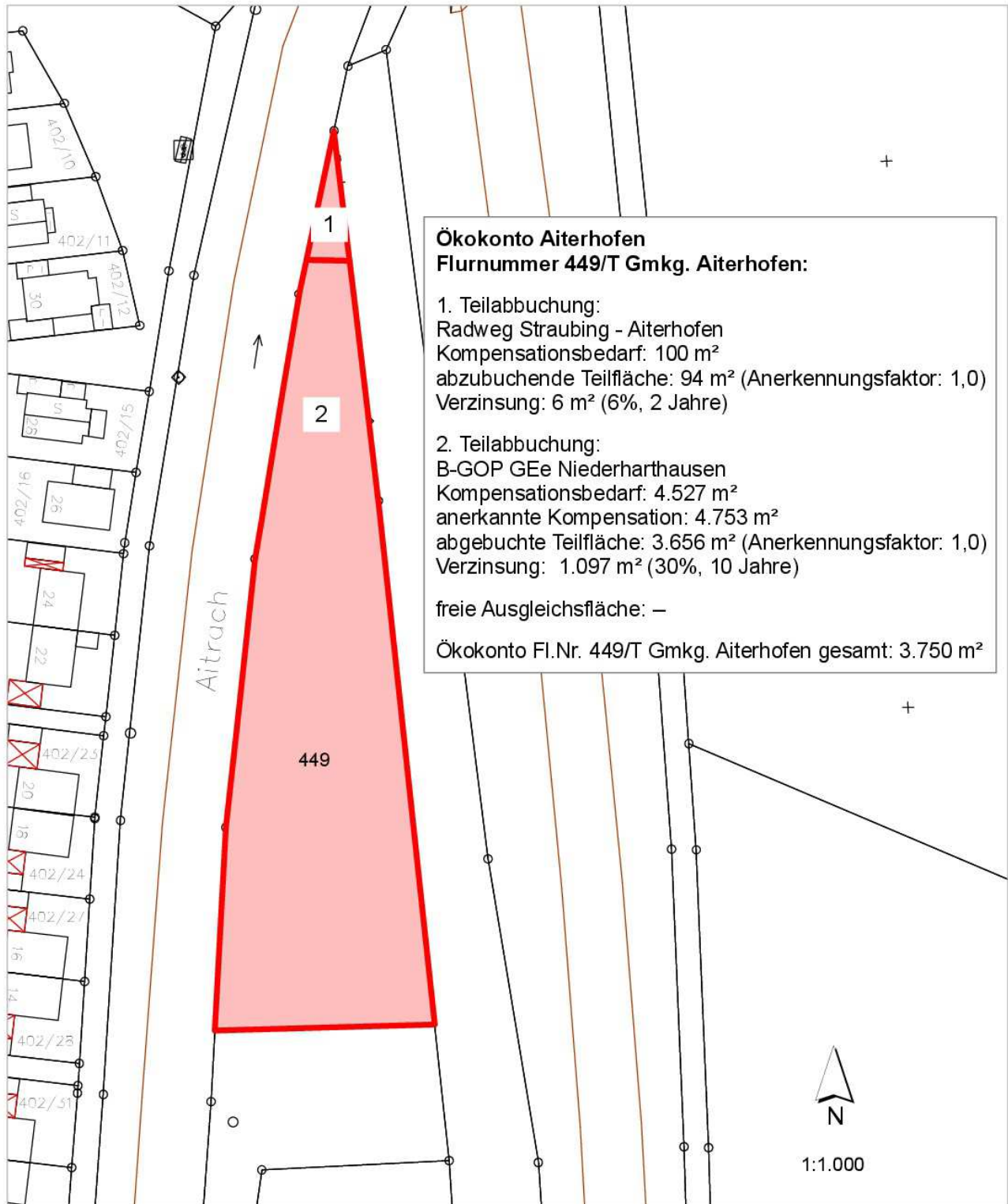
Ökokonto Fl.Nr. 449/T Gmkg. Aiterhofen	Abbuchung (reale Fläche)	Faktor	Anerkennungsfläche	Zinsgewinn
Beginn	3.750 m ²	1,0	3.750 m ²	
1. Teilabbuchung: Radweg Straubing-Aiterhofen	94 m²	1,0	100 m²	6 m² (6% für 2 Jahre)
Abbuchung vorliegende Planung	- 3.656 m²	1,0	- 4.753 m²	1.097 m² (30% für 10 Jahre)
Verbleibende Ökokontofläche	0 m ²	1,0	0 m ²	

Unter Berechnung einer Verzinsung von 30% (von 3.656 m²) wird insgesamt eine Kompensation von 4.753 m² erbracht. Der Kompensationsbedarf von 4.527 m² ist somit erbracht.

3.2.2 Die auf dem Ausgleichsflächengrundstück vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes und hiermit festgesetzt.

3.2.3 Die Ausgleichsfläche ist mit Rechtskraft des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

3.2.4 Der nachfolgende Abbuchungsplan Fl.Nr. 449 der Gemeinde Aiterhofen wird Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes.





3.2.5 Spezieller Artenschutz/Lerchenfenster

Als Ausgleich für evtl. Beeinträchtigungen von bodenbrütenden Vogelarten wie z.B. Kiebitz, Feldlerche und Schafstelze wird die Gestaltung von 12 Lerchenfenstern à ca. 20 m² unter Berücksichtigung folgender Punkte festgesetzt:

- Flächen-Nachweis im Umkreis von max. 2 km zum Geltungsbereich des B-Planes
- Einhaltung von mind. 25 m Abstand zu Feldrändern und 50 m zu Gebäuden, Hecken und Wald.
- max. 5 Fenster / ha
- Zeitraum der Gestaltung: ab 2020
- keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Anlage außerhalb der Fahrgassen
- ein Rotieren der Lerchenfenster über die Jahre auf unterschiedlichen Flächen ist möglich.

Alternativ wäre im Frühjahr 2019 durch fachlich qualifizierte Biologen oder Ornithologen mit mehreren Ortseinsichten der Nachweis zu erbringen, dass im westlichen, nördlichen und östlichen Umfeld des Geltungsbereiches keine bodenbrütenden Vogelarten vorzufinden sind.

3.3 Freiflächengestaltungsplanung

Für die Grünflächen im Geltungsbereich ist als Bestandteil des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 einzureichen.



C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.1 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Es wird 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 zuständige Wasserwirtschaftsamt 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.

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.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte nicht gesammelt, sondern über Mulden oder Grünflächen breitflächig versickert werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggf. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, 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. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG für anliegende Grundstücke nicht nachteilig verändert werden.



C.2 Denkmalschutz

Bodendenkmäler:

Laut Bayerischem Denkmal-Atlas werden im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler vermutet. Aufgrund der Nähe zu in der näheren Umgebung gelegenen, bekannten Bodendenkmälern ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich auch im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden.

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Sollten hierbei Bodendenkmäler größerer Bedeutung entdeckt und durch die geplanten Baumaßnahmen zerstört werden, kann eine Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn der Antragsteller es ermöglicht, das Bodendenkmal auf seine Kosten bauvorgreifend freizulegen und zu dokumentieren.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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 Baudenkmalen 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.3 Fassadengestaltung/Vermeidung von Vogelschlag

Auf orts- und regionsuntypische Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, Klinker und reflektierende Metallverkleidungen sollte aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.

Für großflächige Glasfassaden sollte zur Vermeidung von Vogelschlag spezielles Isolierglas wie z.B. OrniLux mit für Vögel visualisierter Beschichtung verwendet werden.



C.4 Dach- und Wandbegrünung

Dachbegrünungen mit selbsterhaltender Vegetation sowie Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen an Haupt- und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden, sofern keine Nutzung der Fläche mit Photovoltaik- oder thermischen Solaranlagen erfolgt.

C.5 Pufferung und 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, Fahrzeugwäsche) zuzuführen.

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (besser: Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

C.6 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf gewerblichen Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser sowie der angrenzenden Vegetation auf den gewerblichen Grün- und Verkehrsflächen unterbleiben.

C.7 Pflanzenauswahl

Für sämtliche Pflanzungen ist autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) zu verwenden (s. entsprechende Festsetzungen).

C.8 Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)

Art. 47 AGBGB

(1) Der Eigentümer eines Grundstückes kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken... in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstückes gehalten werden.

Art. 48 AGBGB

(1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutztem Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

(2) Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstandes kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.



Art. 50 AGBGB

(1) ...Die Grenzabstände gelten nicht für Bepflanzungen, ...*die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem Platz gehalten werden...*

C.9 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die direkt an das Gewerbegebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Der Betreiber wird darauf hingewiesen, dass zeitweilig trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden sind.

Diese Beeinträchtigungen müssen auch nachts und am Wochenende hingenommen werden.

C.10 Elektrische Erschließung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, hierfür sollten von den Betrieben entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Auf die zwingende Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Grundstückszuleitungen - wird nochmals hingewiesen (s. Ziff. 1.5.1 der Festsetzungen durch Text und „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

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.

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.11 Ökologisches Bauen

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und –ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z.B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z.B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen (z.B. Verbundwerkstoffe).



C.12 Alternative Energieversorgung

Für die Energieversorgung des Betriebes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen (möglichst Erdgas) oder Hackschnitzel-Biomasseheizkraftanlagen mit energieeffizienter Kraft-Wärme-Kopplung zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte in Erwägung gezogen werden; ggf. sollte(n) zunächst auch nur die entsprechende(n) Installationen und die statische Ausrichtung für eine spätere Aufdachmontage vorgenommen werden.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Neubauten sollen den aktuellen Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Passiv-, Nullenergie- oder zumindest von KfW-Effizienzhäusern entsprechen.

C.13 Unterbau von Straßen, Betriebsflächen und Wegen

In die Ausschreibungen sollte der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufgenommen werden und, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden. Das Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Güte Merkmale bei der Verwendung von Recyclingstoffen im Straßenbau in Bayern“ - Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17.11.1992 geändert mit Bekanntmachung vom 31.01.1995 - entsprechen. Darüber hinaus muss Bauschuttrecycling-Material die Z 1.1 - Werte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.

C.14 Schutz des belebten Oberbodens

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 materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, dass 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.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf land-

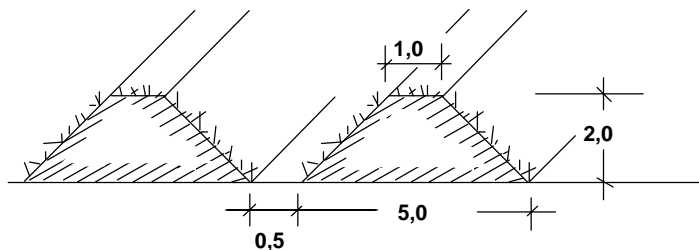


wirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

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

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kap. 7.4 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 Baumaßnahmen zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

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 Inkarnatklees 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.15 Kellergeschoße

- entfällt -

C.16 Hinweise zur Abfallentsorgung

Der Betreiber wird dazu angehalten, auch schon während der Bauphase anfallende Abfallprodukte zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

Abfälle, die aufgrund ihrer Art und Menge mit Hausmüllfahrzeugen transportiert werden können, sind auch bei Gewerbebetrieben andienungspflichtig und werden vom ZAW-SR eingesammelt. Die Abfallbehältnisse sind ab Abfuhrtag zur Entleerung bereitzustellen.



C.17 Pflege unbebauter Grundstücke

Der Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.

C.18 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Versorgungsleitungen) stehen im Bereich der von der Kreisstraße erfolgenden Grundstückszufahrten 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 werden können.

C.19 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Feuerwehrezufahrt:

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 Zufahrten zu den Objekten sind auf 14 to auszubauen. Bei einer Sackgasse ist ein Wendehammer nach DIN einzurichten.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes von Gewerbe- und Industrieflächen ist - vorbehaltlich weitergehender Auflagen von Brandschutzgutachtern - eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1.600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen.

Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Metern keine unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten!) mit entsprechendem Volumen zu errichten.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt 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 Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Bei einer Erweiterung des Geltungsbereiches 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.