

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "STRAUBING-SAND"

für das Gesamtgebiet des Entwicklungsbereiches „Industriegebiet mit Donauhafen Straubing-Sand“

Aktualisierte Fassung: Stand 26.04.2017

Der Zweckverband Hafen Straubing-Sand erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I), des Art. 3 Abs. 2-4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 10.10.1982 (BayRs 791-1-U), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 und der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung mit Beschluss der Zweckverbandsversammlung 1994, geändert mit Beschluss vom 16.07.1998 (Deckblatt: 1. Änderung), geändert mit Beschluss vom 15.04.2003 (Deckblatt: 2. Änderung), geändert mit Beschluss vom 19.04.2007 (Deckblatt: 3. Änderung), geändert mit Beschluss vom 18.04.2008 (Deckblatt: 4. Änderung), geändert mit Beschluss vom 24.02.2010 (Deckblatt: 5. Änderung), geändert mit Beschluss vom 02.07.2013 (Deckblatt: 6. Änderung), zuletzt geändert mit Beschluss vom 26.04.2017 (Deckblatt: 7. Änderung) und zeitgleich geändert mit Beschluss vom 26.04.2017 (Deckblatt: 8. Änderung) diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g:

ZEICHENERKLÄRUNGEN UND FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (Planzeichen und Text)

1. GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE₁₋₁₅	2.1	Gewerbegebiet BauNVO § 8 Unzulässig sind: Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3
GE_{Service}	2.2	Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung Ausdrücklich zugelassen sind Nutzungen nach BauNVO § 8 Abs. 2 Nr. 2, 3 und 4 sowie Abs. 3 Nr. 2. Unzulässig: Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr.1 und 3
GE_{GVZ}	2.3	Gewerbegebiet nach BauNVO § 8 : Schwerpunkt Güterverkehrszentrum Unzulässig: Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 und 3
GI₁₋₁₄	2.4	Industriegebiet nach BauNVO § 9 Unzulässig sind: Nutzungen nach § 9 Abs.3 Nr.1
GI_{gvz}	2.5	Industriegebiet nach BauNVO § 9: Schwerpunkt Güterverkehrszentrum Unzulässig sind: Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1



- 2.6 Sondergebiet Hafen gemäß § 11
Zulässig sind:
- Hafenecken mit Ladeeinrichtungen
 - Kaimauern mit Kran-/Gleisanlagen und Ölentladungsanlagen
 - Umschlagbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Tankstellen
 - Hafenbezogene Verwaltungsbauten und Versorgungsanlagen
- 2.7 Nebenanlagen BauNVO § 14 Abs.1
Nebenanlagen sind grundsätzlich nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Einzelfall können auch Nebenanlagen im rückwärtigen Betriebsgelände zugelassen werden.



- 2.8 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen



T

Trafostation



AWP

Abwasserpumpwerk



RKB

Regenklärbecken



G

Gasreglerstation

S - F - W - G

Hauptversorgungsleitungen

Strom-, Fernmelde-, Wasser- und Gashauptversorgungsleitungen



Strom-, Fernmelde-, Wasser- und Gasleitungen sind i.d.R. in die Rad- und Fußwege zu legen.

AW



Schmutz- und Regenwasserkanäle sind i. d. Regel in der Fahrbahn oder in Hauptfußwegen zu führen.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,7

3.1 maximal zulässige **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird, wie folgt, festgesetzt:

- im Bereich GE/GI für durch Gebäude überbaute Flächen mit **GRZ_{max} von 0,40- 0,50**
- im Bereich SO für durch Gebäude überbaute Flächen mit **GRZ_{max} von 0,50-0,60**
- für private versiegelte Erschließungs-, Lager- und sonstige Flächen oder außerhalb von Gebäuden (in Bezug auf die zukünftige Geländeoberkante) liegende TGs oder PDs **GRZ_{max} von 0,20 -0,25**.

Somit ergibt sich für **GE/GI** eine **insgesamt zulässige GRZ_{max.} von 0,70 bzw. für SO_{Hafen} und GE₁₅ GRZ_{max} von 0,80**.

In der Berechnung der GRZ werden auch bauliche Nebenanlagen berücksichtigt.

1,5

3.2 z.B. maximal zulässige Geschossflächenzahl (**GFZ**)

7,0

3.3 z.B. maximal zulässige **Baumassenzahl**

I,II,III,IV

3.4 jeweils maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse

FH_{max}

3.5 maximal zulässige **Gesamthöhe von Gebäuden** :
bezogen auf Fahrbahnmitte der öffentlichen Erschließungsstraße

TH_{max}

3.6 maximal zulässige **Traufhöhe von Gebäuden**
bezogen auf Fahrbahnmitte der öffentlichen Erschließungsstraße

3.7 Die Baugrundstücke dürfen eine bestimmte **Mindestgröße** nicht unterschreiten. Die Untergrenze wird bei **2.500 qm** festgelegt. (siehe § 9 Abs. 1 Nr.3). Die Möglichkeit, Grundstücksgruppen (z.B. Gewerbehof-Einheiten) zu bilden, ist gegeben.

3.8 Nutzungsschablone

Baugebiet	BMZ oder GFZ
GRZ	Anzahl der Geschosse Gebäudehöhen (Traufe/First)
	Flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A) Tag/Nacht

4. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN



4.1 Baugrenze

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Rampen und Eingangsvorbauten im Rahmen der festgesetzten GRZ **bis 2,5 m** überschritten werden.

Im GEservice können die Baugrenzen im Bereich der 20m Mittelachse auch weitergehend überschritten werden, falls eine entsprechend qualitätsvolle Bebauungs- und Freiflächenkonzeption dies erfordert (z.B. Wintergartenhalle etc.).



4.2 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Höhen und Nutzungen

ST

4.3 Sondernutzung für überwiegende Nutzung als weitgehend unversiegelte private Stellplatzflächen und/oder reine Grünflächen. Darüber hinaus werden diese Flächen anteilig in der Grünbilanzierung berücksichtigt.

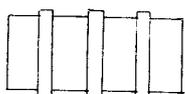
Das Abstellen von Campingwagen ist hier unzulässig.

Untergeordnete bauliche Nutzungen (Pfortenpavillons, Kioske, Trafostationen und Gestelle für Werbung) sind zulässig.

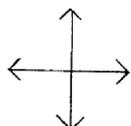
4.4 Messstationen, Anlagen zur Oberflächenentwässerung und sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 4.5 Nebenanlagen
Zulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO (1) Satz 1.
- 4.6 Garagen, Stellplatzanlagen
Garagen und Tiefgaragen sind i.d. Regel nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplatzanlagen in Form von Parkdecks auf maximal zwei Ebenen mit teilweiser Einbindung in das Gelände können dagegen in der 20 m (im $SO_{\text{Hafen}} = 30 \text{ m}$) breiten Vorzone (ST bezeichnet) der Grundstücke erstellt werden, wobei eine entsprechende Eingrünung in jedem Fall gewährleistet sein muss.

5. BAUWEISE UND BAUKÖRPERGESTALTUNG



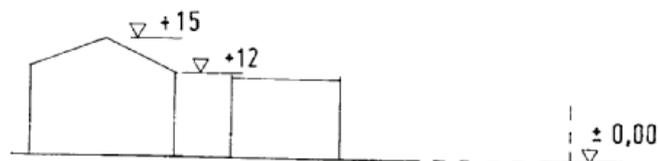
- 5.1 Bauweise:
Es wird keine besondere Bauweise vorgeschrieben.
Gebäude müssen zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Abstandsflächen einhalten.
Die Gebäudelänge kann auch mehr als 50 m betragen. Dabei sind in jedem Fall entsprechende Vor- und Anbauten zur Gliederung des Baukörpers vorzusehen.
Gemäß § 22 Abs. 4 Bau NVO sind Stahlbeton-, Stahl- und Holz-, sowie Massivbaukonstruktionen zulässig.



- 5.2 Baukörperorientungen
Die Ausrichtung des Hauptbaukörpers kann nicht frei, d.h. schräg im Gelände liegend, erfolgen. Es ist weitgehend ein orthogonales Grundprinzip anzuwenden.

- 5.3 Bauhöhen
Als maximale Gebäudehöhen werden festgelegt:

Traufhöhe/Firsthöhe = max. Gebäudehöhe = 12m bzw. 15m i.d. Regel



Punktuell können in Teilbereichen darrüberhinausgehende Höhen bis max. 26m zugelassen werden (z.B. Siloanlagen im SO_{Hafen}).

Außerdem bei GE_{15} eine zulässige Traufhöhe von 14m. (Änderung mit DB 8)

Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt Oberkante geneigtes Dach bzw. Oberkante Flachdach mit der Außenwand.

Bei über die Oberkante Flachdach hochgezogener Attika gilt die Oberkante Attika als oberer Bezugspunkt.

Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnmitte der Erschließungs-Straße. Technisch notwendige Aufbauten, Kamine etc. dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.

- 5.4 Fassadengestaltung
Als Materialien sind sämtliche Baustoffe zugelassen. Sie sind in der dem Material entsprechenden Weise anzuwenden.
Grelle Farben sind unzulässig.
Bei sehr großen Gebäudelängen (z.B. über 50 m) sind die Fassaden durch funktional bedingte Elemente zu gliedern. Konstruktive Elemente sind dabei nach Möglichkeit zu zeigen. Fassadenbegrünung s. Hinweise.

- 5.5 Dachform

Flachdächer

Die Maximalneigung darf 10° betragen.

Flachdächer mit den der Belichtung dienenden Aufbauten sind zulässig.

Satteldächer/Pulldächer

Die Mindestneigung beträgt 15 °.

Die maximal zulässige Giebelbreite für Satteldächer beträgt 35m, wobei das Längen-Breiten-Verhältnis mindestens 1:1 bis 1:2 sein muss.

Dachmaterialien

Es sind alle Dachdeckungsmaterialien zulässig.

Grelle Farben und spiegelartig wirkende Dachflächen sind unzulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur im funktional notwendigen Maß zulässig. Darüber hinaus können diese funktional notwendigen Bauteile bei großen Baumassen zur Gliederung der Dachlandschaft herangezogen werden.

- 5.6 Einfriedungen:
Einfriedungen müssen transparent sein, z.B. Maschendrahtzäune oder Metallgitterzäune.
Die Höhe darf grundsätzlich maximal 1,80 m betragen.
Oberirdische Einfriedungsmauern und Sockel sind unzulässig.
Es sind daher für Pfosten/Stützen ausschließlich Punktfundamente zu errichten.
Einfriedungen können auf Grundstücksgrenzen oder Baugrenzen zugelassen werden.
Die mit dem Planzeichen **ST** versehenen privaten größtenteils unversiegelten Parkierungs- bzw. Grünflächen (verbindlich festgesetzte Anordnung der Stellplatzflächen und Grünflächen an der Straßenseite) dürfen **nicht** eingezäunt werden.

Im Bereich der Ladestraße entlang der Hafenkais sind Einfriedungen unzulässig.

- 5.7 Hinweisschilder und Werbung:

Im öffentlichen Straßenraum ist die Aufstellung von Hinweisschildern und Werbeträgern zulässig.

An Gebäuden und baulichen Anlagen (z.B. auf freistehenden Pylonen) ist das Anbringen von Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von max. 8 m über Oberkante Gelände zulässig.

Auf Dächern von Gebäuden sind keine Werbeträger zulässig.

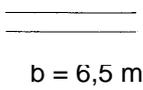
Durchgehende Werbebänder sind generell ausgeschlossen.

Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zugelassen.

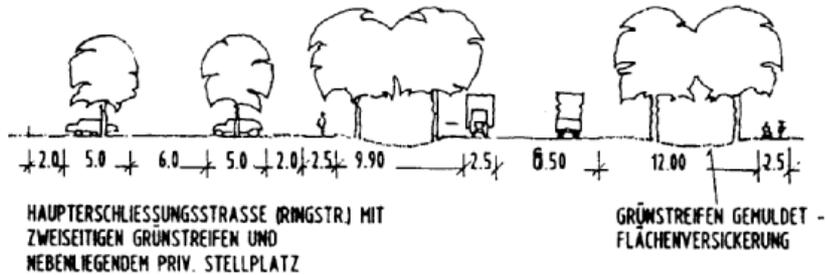
6. VERKEHRSFLÄCHEN



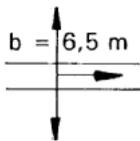
- 6.1 öffentliche Straße - überörtliche Straße
SR 12 neu (Teilstück) incl. Anschluss nur nachrichtlich übernommen gemäß
Unterlagen zur Planfeststellung



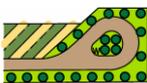
- 6.2 öffentliche Straße I. Kategorie mit Maßangabe $b = 6,5$ m
siehe Profilskizze 1



- 6.3 öffentliche Straße II. Kategorie mit Maßangabe $b = 6,5$ m
Siehe Profilskizze 2



Die mit Pfeil dargestellten Stichstraßen (II. Kategorie) einschließlich der Wendeplatte sind in ihrer Anzahl und Lage variabel und/oder verschiebbar. Auch hinsichtlich der Länge sind Abweichungen möglich.



- 6.4 Wendeplatte mit Eingrünung
an öffentlicher Straßenfläche mit Radiusangabe $r = 15$ m



- 6.5 Straßenbegrenzungslinie



- 6.6 Ein- und Ausfahrt
Zufahrten und die damit verbundenen Unterbrechungen der öffentlichen Grünstreifen dürfen an der Straßenbegrenzungslinie eine Breite von 8 m nicht überschreiten. Andernfalls ist jeweils eine getrennte, maximal 5,0m breite Ein- und Ausfahrt zum Grundstück vorzusehen.
Die im Bebauungsplan dargestellten Zufahrtmöglichkeiten sind in ihrer Lage verschiebbar.



- 6.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 6.8 Sichtfeld an Einmündungen in öffentliche Straßen



Schenkellänge in Sammelstraße 60 m, bei Vorfahrtsregelung in Nebenstraßen 10 m. Sonderregelung im Einmündungsbereich SR 12 neu. Durchgehende Pflanzungen und sonstige Sichtbehinderungen über 80 cm Höhe im Bereich der Sichtdreiecke sind nicht zulässig. Baumhochstämme mit Kronenansatz über 3,00 m sind im Bereich der Sichtdreiecke zulässig.



6.9 öffentlicher Parkplatz



6.10 Bushaltestelle für ÖPNV



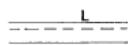
6.11 öffentlicher Fußweg (mit Maßangabe)



6.12 öffentlicher Rad- und Fußweg (mit Maßangabe)



6.13 Fernradweg



6.14 Begleitender öffentlicher Grünstreifen mit Bäumen und alternierenden Längsparkplätzen für Lkws (Orientierungstreifen 3m).
Siehe auch Festsetzungen Grünordnung und Begründung.



6.15 Industriestammgleis in Nord-Süd-Richtung incl. Hafengleise
Die definitive Lage der möglichen privaten Anschlussgleise kann nicht angegeben werden. Der Gleisradius beträgt in der Regel $r = 140$ m.
Die Gleisanlagen am Hafen sind gemäß Planfeststellungsverfahren zum Hafen nachrichtlich übernommen.
Im Bereich der Querung mit einer Straße sind entsprechende verkehrstechnische und bauliche Maßnahmen zu treffen, wobei in jedem Fall die Genehmigung der Aufsichtsbehörde einzuholen sein wird (Ausnahmeregelung).



6.16 Hafeninterne Erschließungsflächen (nachrichtlich)

7. SCHALLSCHUTZ

Den Festsetzungen zum Schallschutz liegt das Lärmschutzgutachten Nr. 99234718 der Landesgewerbeanstalt Bayern (Materialprüfungsamt Physikalisch-technische Abteilung) vom 19.01.1993 zugrunde.

Dabei wird von folgenden maximal zulässigen immissions-wirksamen flächenbezogener Schalleistungspegeln (L_w) für Tag bzw. Nacht ausgegangen:

Für Tagzeit/Nachtzeit sind folgende Einschränkungen im Industrie- und Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet Hafen festgesetzt:

Gebiet	Tag L_w	Nacht L_w
G1₁	65 dB(A)	60 dB(A)
G1₂	65 dB(A)	55 dB(A)
G1₃	65 dB(A)	58 dB(A)
G1₄	65 dB(A)	58 dB(A)
G1₅	65 dB(A)	58 dB(A)
G1₆	65 dB(A)	58 dB(A)

GI₇	65 dB(A)	55 dB(A)	
GI₈	65 dB(A)	55 dB(A)	
GI₉	65 dB(A)	58 dB(A)	
GI₁₀	65 dB(A)	58 dB(A)	
GI₁₁	65 dB(A)	58 dB(A)	
GI_{12.1/12.3}	70 dB(A)	47 dB(A)	
GI_{12.2/12.4}	70 dB(A)	45 dB(A)	
GI_{13.1-13.4}	70 dB(A)	47 dB(A)	
GI₁₄	70 dB(A)	45 dB(A)	
GI_{GVZ}	65 dB(A)	60 dB(A)	
SO_{Hafen1}	65 dB(A)	58 dB(A)	
SO_{Hafen2}	65 dB(A)	58 dB(A)	
SO_{Hafen3}	65 dB(A)	55 dB(A)	
SO_{Hafen4}	65 dB(A)	52 dB(A)	
GE₁	60 dB(A)	50 dB(A)	
GE_{2.1-2.4}	60 dB(A)	45 dB(A)	
GE_{6.1-6.2}	65 dB(A)	45 dB(A)	
GE₇	60 dB(A)	45 dB(A)	
GE_{7.1-7.2}	65 dB(A)	45 dB(A)	
GE₈	60 dB(A)	45 dB(A)	
GE_{9, 10, 11}	60 dB(A)	45 dB(A)	Ersetzt durch GE₁₅
GE₁₂	60 dB(A)	45 dB(A)	
GE₁₃	60 dB(A)	45 dB(A)	
GE_{14.1-14.4}	60 dB(A)	45 dB(A)	(Ergänzung DB 7)
GE 15	60 dB(A)	52 dB(A)	(Ergänzung DB 8)
GE_{GVZ}	60 dB(A)	50 dB(A)	
GE_{Service}	65 dB(A)	50 dB(A)	
GE_{GVZ}	60 dB(A)	50 dB(A)	
SO_{BETRIEBSHOF}	60 dB(A)	45 dB(A)	(Ergänzung DB 6)
GE_{KV}	65 dB(A)	45 dB(A)	(Ergänzung DB 6)

Die Lage der Gebietsfläche in Bezug auf die schalltechnische Situation des gesamten Industrie- und Gewerbegebietes ist aus dem **Beiplan L_N**, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, ersichtlich.

Unzulässig sind Betriebe, die die oben genannten zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel überschreiten. Es ist vom Betreiber eines jeden Betriebes im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Lärmprognose mit den Antragsunterlagen vorzulegen, in der die Einhaltung der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln nachgewiesen wird.

Kann der Nachweis anhand der Lärmprognose nicht erbracht werden, ist ein Schallschutzgutachten vorzulegen, in dem die technischen, baulichen oder sonstigen Maßnahmen aufgeführt sind, die die Einhaltung der zulässigen

immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gewährleisten.

Zusätzliche bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwall im Nordosten des Gebietes) sind nicht erforderlich.

Geänderte Werte gem. Deckblatt Nr. 4 zum B-GOP Industriegebiet mit Donauhafen Straubing-Sand (entspr. Immissionstechnischer Untersuchung Nr. 4077/06 vom 18.12.06 – Ing. Gesellschaft PMI) wurden vorstehend eingearbeitet.

Geänderte Werte gem. Deckblatt Nr. 6 zum B-GOP Industriegebiet mit Donauhafen Straubing-Sand (entspr. Gutachten Nr. 21177403-002 vom 23.01.2012 – TÜV Rheinland LGA Products GmbH) wurden vorstehend eingearbeitet.

Geänderte Werte gem. Deckblatt Nr. 7 zum B-GOP Industriegebiet mit Donauhafen Straubing-Sand (entspr. Gutachten Nr. 150162a vom 28.02.2017 – LGA Immissions- und Arbeitsschutz GmbH) wurden vorstehend eingearbeitet.

Geänderte Werte gem. Deckblatt Nr. 8 zum B-GOP Industriegebiet mit Donauhafen Straubing-Sand (entspr. Gutachten Nr. 160189 vom 07.12.2016 – LGA Immissions- und Arbeitsschutz GmbH) wurden vorstehend eingearbeitet.

8. WASSERFLÄCHEN / FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT UND HOCHWASSER-/GRUNDWASSERSCHUTZ



8.1 Wasserflächen



8.2 Hafenbecken (nachrichtlich übernommen laut Planfeststellung)

8.3 Hochwasserschutz

Durch die Festlegung der **FBOK für das EG = 318.70 m ü.NN** und durch die **Geländeaufschüttung** im Gesamtgebiet - wo erforderlich - sind die Hochwasserfreiheit bzw. -sicherheit = **318.70 m ü.NN** gewährleistet.

8.4 Grundwasserschutz *

Eventuell geplante Kellerräume sind als Wanne auszubilden. Eine absolute Sicherheitsgarantie seitens des Maßnahmenträgers (Zweckverband Industriegebiet Straubing-Sand) kann nicht gegeben werden.

* Siehe Untersuchungen Büro Coplan.

9. ENTWÄSSERUNG *

9.1 unverschmutztes Regenwasser

Für die Entwässerung des gesamten Gebietes ist weitgehend das Versickerungsprinzip anzuwenden. Zu diesem Zweck sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Sickermulden und -gräben.
Nähere technische Angaben siehe Begründung und Anlagen.

- 9.2 verschmutztes Regenwasser
Das verschmutzte Regenwasser muss auf den Grundstücken vorgereinigt und dann dem Versickerungssystem zugeführt werden.
- 9.3 Schmutzwasserkanal
Die Grundstücke sind an die bereits bestehende Abwasserdruckleitung anzuschließen, die im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen bis an die Grundstücksgrenzen herangeführt wird.
- 9.4 Straßenentwässerung
Die im Straßenraum anfallenden Oberflächenwasser sind seitlich abzuleiten und weitgehend zu versickern. Daher ist im Baugebiet auf Salzstreuung zu verzichten.
*Siehe ausführliche Angaben Büro COPLAN.

10. ENERGIEVERSORGUNG UND UMWELTSCHUTZ

Es sind alle Energien zulässig, wobei vorrangig **Gas, Strom und Sonnenenergie** zum Einsatz kommen sollen.
Soweit ein anderer Energieträger betrieblich unbedingt erforderlich ist, sind Ausnahmen möglich (z.B. Flüssigbrennstoffe bei Notstromaggregaten).

II. FESTSETZUNGEN - GRÜNORDNUNG (Planzeichen und Text)

1. GRÜNFLÄCHEN

1.1 private Grünflächen

Gesamtbilanz

Mindestens 12 % der Gesamtgrundstücksfläche sind als definitive Grünfläche auszuweisen und gärtnerisch zu gestalten. Entlang der Grundstücksgrenze ist zwingend ein 5 m breiter Schutz-Gehölz-Pflanzstreifen anzulegen; die dafür notwendige Fläche wird auf die Gesamtgrünfläche nach Satz 1 angerechnet.

Stellplatzflächen sind weitestgehend unversiegelt (als Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen) zu erstellen.

Darüber hinausgehende begrünende Maßnahmen z.B. Fassadenbegrünung und/oder Dachbegrünung sind wünschenswert, werden aber grundsätzlich nicht in der Grünflächenbilanzierung erfasst.

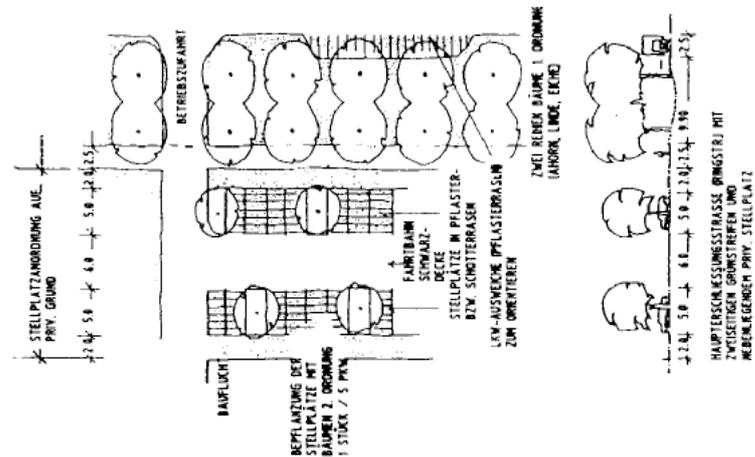


stark durchgrünte Mischzone entlang des öffentlichen Straßenraumes mit Pflanzangebot

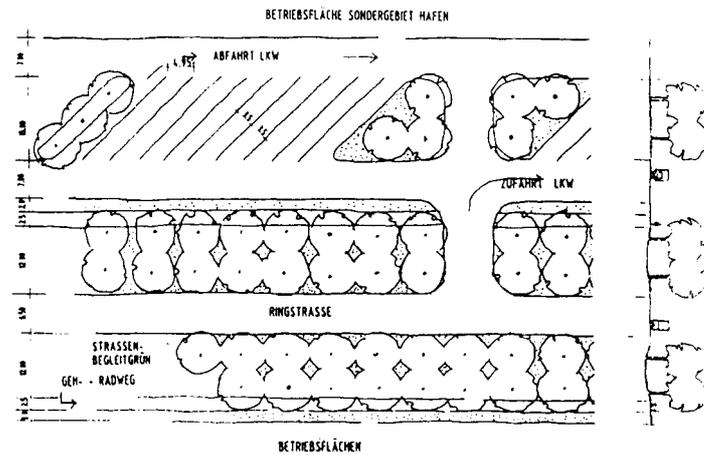
Auf den privaten gemischtgenutzten Grün-/ Stellplatzflächen sind Müll- und Lagerflächen unzulässig.
Diese Bereiche dürfen nicht eingezäunt werden.

Werden diese Vorzonen nicht gänzlich zur Parkierung herangezogen, so ist entlang der Einzäunung des Betriebes ein mind. 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, entlang der Straße bzw. des Rad-/Fußweges ist in jedem Fall die Baumstellung gemäß Schemaskizze auszuführen; werden in der Mischzone auf Dauer gesichert definitiv Grünflächen angelegt, so können diese teilweise (bis zu 50 %) auf die Gesamtbilanz nach Absatz 1 Satz 1 angerechnet werden. Siehe Artenliste.

Skizze Vorzone private Betriebsflächen



Skizze Vorzone Sondergebiet Hafen



Schutzpflanzungen

Schutzpflanzungen zur angrenzenden Landschaft der Donau und zu neu angelegten öffentlichen Grünzügen (z.B. grüne Mittelachse) müssen **mindestens 5 m** breit sein. Die ausgewiesenen Flächen sind mit Sträuchern artenreicher Mischung zu bepflanzen und mit mindestens 5 Bäumen je 500 qm zu durchsetzen.

Schutzpflanzungen entlang der öffentlichen waldartigen Pflanzungen sind nicht erforderlich.

Die landschaftsgärtnerische Gestaltung mittels zusätzlicher Aufwallung des Schutzstreifens in einer Höhe von max. 1,0 m ist zulässig.

Gehölze siehe Artenliste.

Pflanzdichte: mindestens 1 Strauch je 1,5 qm Pflanzfläche



Gehölzstreifen zwischen den Grundstücken

Entlang von seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind zur Grüngliederung des Gewerbegebietes **mindestens 5 m** breite Gehölzstreifen anzulegen, dabei ist die Pflanzung von bodendeckenden Kleingehölzen unzulässig.

Je 200 qm Pflanzfläche sind mindestens 3 Bäume vorzusehen.

Gehölzarten siehe Artenliste 1.3

Pflanzdichte: 1 Strauch je 3 qm Pflanzfläche.

In direkter Angrenzung zur 25 m breiten landschaftlichen Randpflanzung sind Gehölzstreifen nicht notwendig.

Versiegelung

Bei der Befestigung von Wegen, Abstellflächen und Stellplätzen ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken.

Außenanlagen

Flächen, die nicht, noch nicht oder nicht mehr betrieblich genutzt werden, sind von Versiegelung freizuhalten. Diese Flächen müssen nicht unbedingt gärtnerisch gestaltet werden.

Sie sind im Bedarfsfall mit Wildkräutern anzusäen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen bzw. extensiv zu pflegen.

Fällt beim Aushub der Baugrube sandiges Material an, so sind auf dem Baugrundstück damit offene Sandflächen zu schaffen.

private Stellplätze

Stellplätze sind in versickerungsfähiger Art zu erstellen (z.B. Rasenpflaster oder Schotterrasen). Außerdem ist **pro 5 Stellplätze 1 Laubbaum** zu pflanzen. **Baumgrabengöße: mindestens 10 qm**, andernfalls sind zum Schutze der Laubbäume ausreichend große **Baumscheiben** anzubringen.

Entwässerung am Grundstück

Die Entwässerung hat am Grundstück mittels Sickermulden und -gräben zu erfolgen. Diese Bereiche sind nach Möglichkeit in die Grün-/ Freiflächengestaltung des jeweiligen Grundstückes einzubeziehen.

Einfriedung

siehe 5.6

Pflanzenersatz und Pflegearbeiten

Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu fördern, zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind artengleich zu ersetzen.

Freiflächengestaltungsplan

Den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einschl. Grünbilanz (!) beizufügen.

Bodenschutz bei Bauarbeiten am Grundstück

Der Oberboden ist vor Beginn baulicher Maßnahmen abzutragen und bauseits zu lagern, um für spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und im Mieten mit max. 1,50 m Höhe und max. 3,00 m Basisbreite zu lagern. Bei längerer Lagerung des Oberbodens sind die Oberflächen der Mieten zum Erosionsschutz mit Senfseeden anzusäen.

Eine Verteilung des überschüssigen Oberbodenmaterials auf den Grünflächen hat zu unterbleiben. Es ist gegebenenfalls in Form eines Walles in die Schutzpflanzungen oder Gehölzstreifen einzubauen.

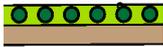
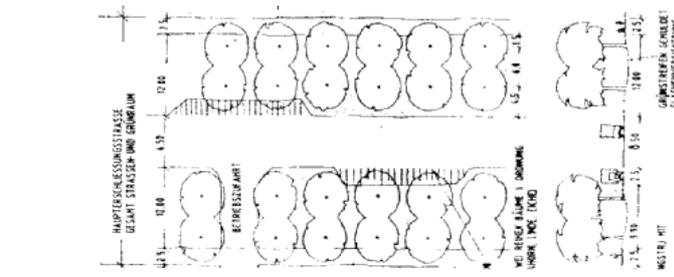
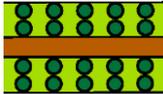
Bodenuntersuchung

Es sind Bodenuntersuchungen anzuraten, um den Nährstoffgehalt und die Struktur des Oberbodens zu erfassen und um daraus Behandlungsziele für den Oberboden zu formulieren.

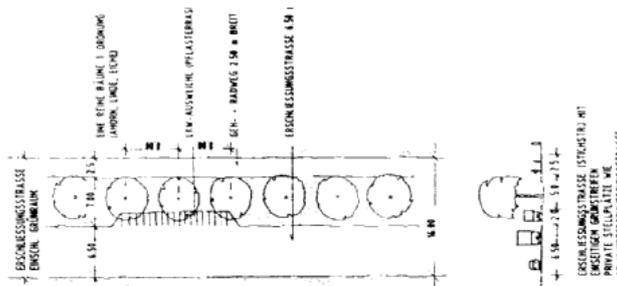
1.2 öffentliche Grün- und Freiflächen

straßenbegleitende Grünflächen

Doppelallee (Straße I. Kategorie): beidseitig jeweils 12 m breit
Siehe auch I.6.1

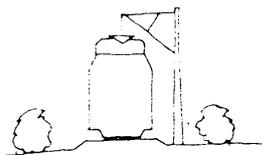


Einfachallee (Straße II. Kategorie): einseitig 7 m breit
Siehe auch I.6.2



Die straßenbegleitenden Grünflächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen, der extensiv mit Kräutern durchsetzt ist.

Um angemessene Wuchsbedingungen für die zu pflanzenden Bäume zu erzielen, sind rechtzeitig Untersuchungen des Oberbodens durchführen zu lassen. Im Bedarfsfall sind Bodenverbesserungsmaßnahmen vorzusehen.



Einpflanzung des Industriestammgleises

Die Betriebssicherheit darf durch Art und Umfang der Pflanzung nicht gefährdet werden.

Flächen für Aufschüttungen,

soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

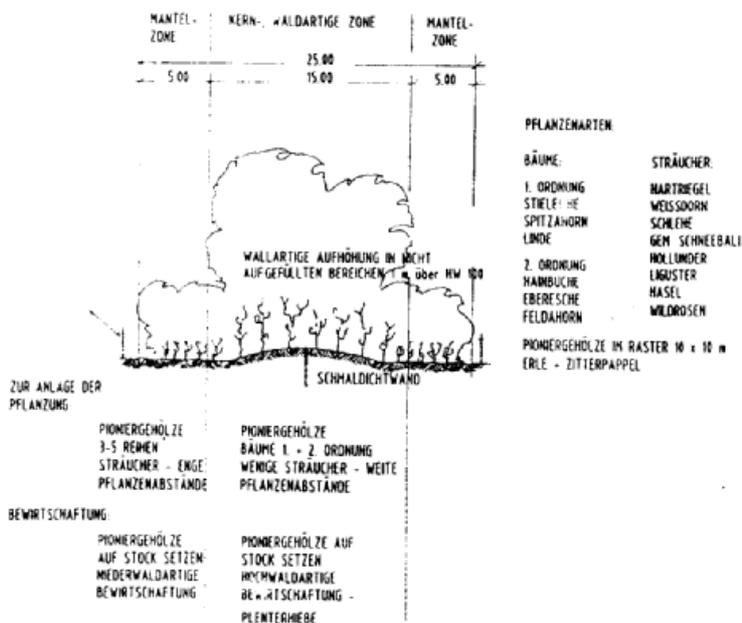


Grünzüge

Ein ca. 20 m breiter öffentlicher Grünzug als gliedernde Nord-Süd-Achse mit Rad-/ Fußweg ist vorgesehen, der im Süden im Servicebereich endet.



Waldartige Randpflanzung und sonstige waldartige Pflanzungen
 ca. 25-30 m breite waldartige Randpflanzung um das gesamte Gebiet
 führend sowie waldartige Pflanzungen auf nicht von Gewerbegebieten in
 Anspruch genommenen Flächen in entsprechend dem Schema
 abgeänderter Gehölzzusammensetzung. siehe Schemaschnitt



Rad- und Fußwege

Das Rad- und Fußwegenetz ist sinnvoll in das Grünsystem einzubinden.
 Wege im öffentlichen Grün sind wassergebunden zu erstellen.

Der geplante Fernradweg entlang der Donau ist möglichst kurz und attraktiv
 durch das Industrie- und Gewerbegebiet zu führen.

1.3 Artenliste

Zusammenstellung unter Berücksichtigung der potentiellen natürlichen
 Vegetation : **Laubkraut-Eichen-Hainbuchenwald.**

Bäume:

- | | |
|--------------------|--------------|
| acer platanoides | Spitzahorn |
| acer campestre | Feldahorn |
| carpinus betulus | Hainbuche |
| fraxinus excelsior | Esche |
| prunus avium | Vogelkirsche |
| quercus robur | Stieleiche |
| quercus petraea | Traubeneiche |
| sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| tilia cordata | Winterlinde |

Sträucher:

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| berberis vulgaris | Berberitze |
| cornus sanguinea | Hartriegel |
| corylus avellana | Weißdorn |
| euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| ligustrum vulgare | Liguster |
| linocera xylosteum | gemeine Heckenkirsche |

prunus spinosa	Schwarzdorn
rhamnus cathartica	Kreuzdorn
rhamnus frangula	Faulbaum
rosa arvensis	Feldrose
rosa canina	Hundsrose
rubus fruticosus	Brombeere
rubus caesius	Kratzbeere
sambucus nigra	schwarzer Holunder
viburnum lantana	wolliger Schneeball
viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Pflanzgrößen für einzelstehende Bäume:
 Hochstamm oder Stammbusch 3 x v.m.B. Stammumfang 18-20 cm
 Pflanzgrößen für geschlossene Pflanzungen:
 Bäume als Heister 2.00-3.00 m hoch 2 x v.
 Sträucher als Büsche 1.00-1.25 m hoch 2 x v.

Bepflanzung der straßenbegleitenden Grünflächen mit Alleebäumen in Reihen, Abstand nach Detail:
 Siehe Beiplan

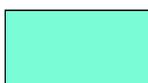
Bäume: acer platanoides oder tilia cordata (eine Art jeweils für einen Straßenzug), Hochstamm 4v.m.B., Stammumfang 20-25 cm

Bei Pflanzungen darf kein Torf verwendet werden.

2. LANDSCHAFT



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



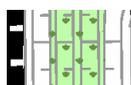
Wasserflächen
 z.B. Weiher

III. ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN - DECKBLÄTTER NR. 4 bis 8

1. ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN AUS DECKBLATT NR. 4



waldartige Randeingrünung: Bepflanzung dicht geschlossen, Pflanzabstand Böschungsbereich 1,5 x 1,5



Ansaat mit autochthoner, kräuterreicher Saatgutmischung für magere Standorte

Die Bepflanzung der Randeingrünung des Industriegebietes ist bis Spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme auf dem „Sennebogengelände“ folgende Pflanzperiode abzuschließen.

Pflege der Ansaatbereiche:

Obere Wallabschnitte: 3-4 mahlige Mahd in den ersten Jahren nach der Ansaat zur Aushagerung

Beidseitige Krautsäume entlang der südl. Randeingrünung: unregelmäßige Mahd nach Bedarf, nicht jährlich

2. ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN AUS DECKBLATT NR. 5



Uferschwalbenwand

3. ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN AUS DECKBLATT NR. 6

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO_{BETRIEBS-}
HOF HAFEN

Sondergebiet Betriebshof Hafen gem. BauNVO § 11

SO_{KV}

Sondergebiet Kombiniertes Verkehrs-Terminal

Schallschutz

SO _{BETRIEBSHOF}	60 dB(A)	45 dB(A)
GE _{KV}	65 dB(A)	45 dB(A)

4. ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN AUS DECKBLATT NR. 7

Art der baulichen Nutzung

GE_{14.1 bis 4}

Gewerbegebiet (nach §8 BauNVO)

Unzulässig sind: Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO

Bauweise und Baukörpergestaltung



Einfriedungen (vgl. 5.6 der Festsetzungen zum B- und GOP)

Schallschutz (zulässige Flächenbezogene Schallleistungspegel L_w)

GE _{14-1 bis 4}	60 dB(A)	45 dB(A)
--------------------------	----------	----------

Relevanzgrenze nach DIN 45691:2006-12:

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionswert nach der TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze)

Private Grünflächen



Gehölzstreifen zwischen den Grundstücken GE₁₄₋₂ / 14-3 sowie GE₁₄₋₃ / 14-4
Breite: je 3m, evtl. Zaunverläufe parzellenseitig



Blühstreifen entlang der parallel verlaufenden Erschließungsstraße sowie beidseits des Fußweges zum/vom gepl. Bahnhaltdepunkt mit festgesetzter Baumpflanzung:
extensive Wiesenflächen mit autochthonem Saatgut
Breite: 5m bzw. 3m, evtl. Zaunverläufe parzellenseitig

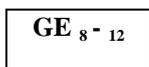


Blühstreifen zur Kreisstraße SR 12 und entlang der beiden Zufahrten ins Industriegebiet:
extensive Wiesenflächen mit autochthonem Saatgut
Breite: je 5m, evtl. Zaunverläufe parzellenseitig

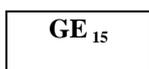
5. ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN AUS DECKBLATT NR. 8

Die Flächen GE₉₋₁₁ wurden zu einer Fläche GE₁₅ verschmolzen.

Art der baulichen Nutzung



bisherige Teilflächen Gewerbegebiete GE_{9 bis 11} werden durch GE₁₅ ersetzt.
GE₈ wird verkleinert, GE₁₂ wird vergrößert



Gewerbegebiet (nach §8 BauNVO)
Unzulässig sind: Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO
GRZ im GE₁₅: max. 0,8
Als Auffüllmaterial sind nur unbelastete natürliche Bodenmaterialien und/oder zertifiziertes Recyclingmaterial zulässig. Für andere Materialien (Bauschutt, Abfälle) sind ggf. Genehmigungen nach Kreislaufwirtschafts- bzw. nach Bundesimmissionschutzgesetz erforderlich.

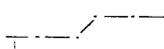
Schallschutz (zulässige Flächenbezogene Schallleistungspegel L_w)

GE ₈₊₁₂	60 dB(A)	45 dB(A)
GE ₁₅	60 dB(A)	52 dB(A)

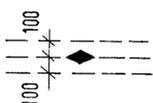
Relevanzgrenze nach DIN 45691:2006-12:

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionswert nach der TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze)

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



1. derzeitige Gemeindegrenze
zwischen der Stadt Straubing und der Gemeinde Aiterhofen



2. Richtfunktrasse der Telekom
mit **Höhenbegrenzung auf h = 26 m** für bauliche Anlagen beiderseits der Trasse im Abstand von je 100 m

3. Überschwemmungsgebiet (Verlauf aus FNP übernommen)
Die Kote für das **HW₁₀₀ = 318.65 ü.NN** .

4. Mitteilungen der LHV (bezogen auf hydrostat. Stau = 313 m ü.NN)
Höchster schiffbarer Wasserstand: 315,20 m ü.NN
mittlerer Wasserstand: 312,82 m ü.NN
Regulierungs-/Niedrigwasserstand: 311,80 m ü.NN
Hafenbeckensohle: 308,80 m ü.NN
Kaimauer: 318,70 m ü.NN

5. Altlasten
Flächen dieser Qualifizierung sind bislang nicht bekannt.



6. Hafen
Umgriff des Hafenbereiches, für den ein Planfeststellungsverfahren mit landschaftspflegerischem Begleitplan durchgeführt worden ist.



7. Messbrunnen

R 145/1

Registrierter Messbrunnen (mit Nr.)
im Gebiet zur Langzeitüberwachung des Grundwasserpegels.

BR 1,2

Neuerliche Messbrunnen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Rahmen der Grundwasserstandsuntersuchungen

V. HINWEISE UND SONSTIGE ZEICHEN



1. Höhenlinien
Das Gelände wird im Rahmen der baulichen Maßnahmen (Erschließungsmaßnahmen und Hochbauten) höhenmäßig den künftigen Erfordernissen des Hochwasserschutzes angepasst. Es wird ein Höhenvermessungsplan M: 1/2.000 (Bestandsplan) beigelegt.



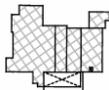
2. bestehende Grundstücksgrenze



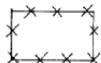
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze (Parzellierung)

2120

4. bestehende Flurstücksnummer, z.B. Fl.St.Nummer 2120



5. bestehende Gebäude



6. abzubrechende Gebäude



7. Information
In diesem Bereich entlang der jeweils ersten Längsparkbucht für LKW sollten zur Orientierung im Industriegebiet Informationstafeln errichtet werden.



8. vorhandene Böschung, Geländesprung

9. Bodenmechanische Untersuchungen

Bodenmechanische Untersuchungen sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen durchzuführen.

10. In Restflächen, die im Zusammenhang mit der Einschleifung der Bahngleise entstehen, sind natürliche Sukzessionsentwicklungen zu fördern.

11. Fassadenbegrünung

Fassaden sollen, soweit möglich, begrünt werden. Es sind dabei geeignete Konstruktionen zu wählen, die der Rankbepflanzung gerecht werden (z.B. Holzkonstruktionen oder Stahlseilverspannungen).

12. Spritzmittel

In den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von Spritzmitteln nicht gestattet.

Auf die Hinweise der Deckblätter 7 und 8 wird verwiesen:

13. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

14. Vogelschutz-Verglasung

Für großflächige Fassaden sollte zur Vermeidung von Vogelschlag spezielles Isolierglas wie „Ornilux“ mit für Vögel visualisierter Beschichtung zum Einsatz kommen.

15. Baumpflanzungen im Bereich vorh. unterirdischer Leitungen

Bei Bebauung oder Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen – einschließlich der Hausanschlussleitungen – von beiderseits je 2,50 Meter einzuhalten. Die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen in der Nähe von Bäumen erfolgt in Abstimmung mit den im Bebauungsplan festzulegenden Baumstandorten. Sind Baumschutzmaßnahmen notwendig (DVGW Arbeitsblatt GW 125), so gehen diese zu Lasten des Bauträgers.

16. Bodendenkmalpflegerischer Belange

DB 7:

Für diesen betroffenen Bereich wurden bereits bauvorgreifende Sondagegrabungen durchgeführt und eine Freigabe aus denkmalpflegerischer Sicht erteilt.

DB 8:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

D-2-7041-0147 - Siedlung und verebnetter Kreisgraben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich unter anderem folgendes Bodendenkmal:

D-2-7042-0030 - Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Wegen des bekannten Bodendenkmals und weiterer Bodendenkmäler in der Umgebung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Eine entsprechende Prüfung der bodendenkmalpflegerischen Belange ist aus den vorgelegten Unterlagen zu o.g. Planung nicht erkennbar. Um der Planung zustimmen zu können, bitten wir Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der 8. Deckblattänderung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter: http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, 3 EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf
(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

17. Kampfmittelfreiheit / Fundmunition

Das Gebiet um Straubing wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Innern sind zu beachten.

18. Hochwasserschutz

Die unter Ziff. 8.3 der Festsetzungen des Ausgangsbebauungsplanes festgesetzte FBOK von 318,70 m ü.NN stellt auf ein hundertjähriges Hochwasserereignis (HQ_{100}) ab. Die FBOK kann auch höher ausgebildet werden, wenn Bauvorhaben erhöhte Sicherheitsvorkehrungen für ein Hochwasserextremereignis (HQ_{extrem}) erfüllen sollen.