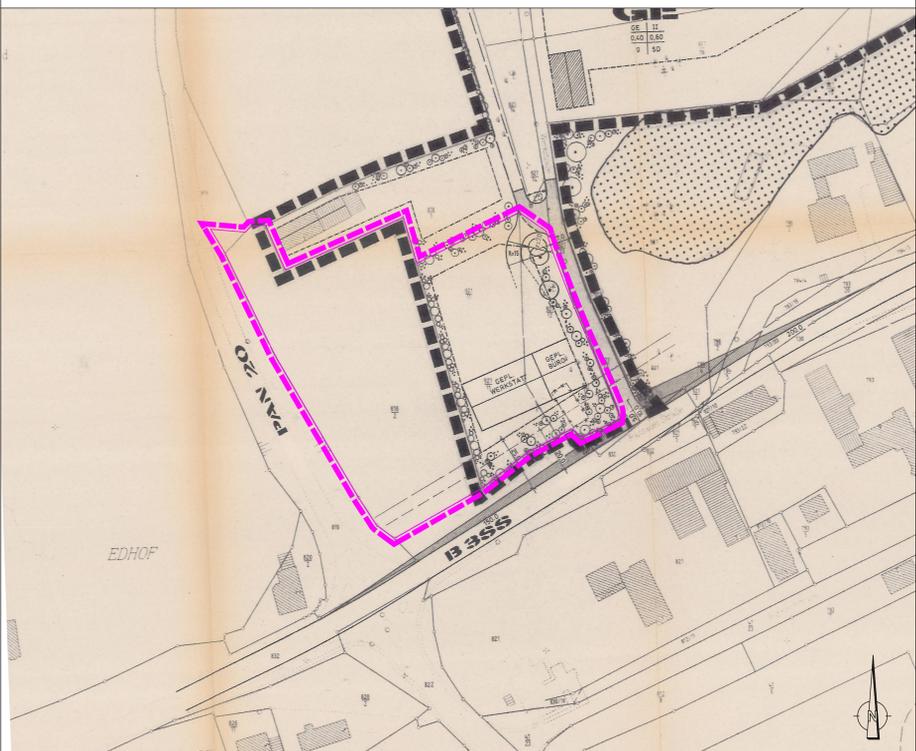
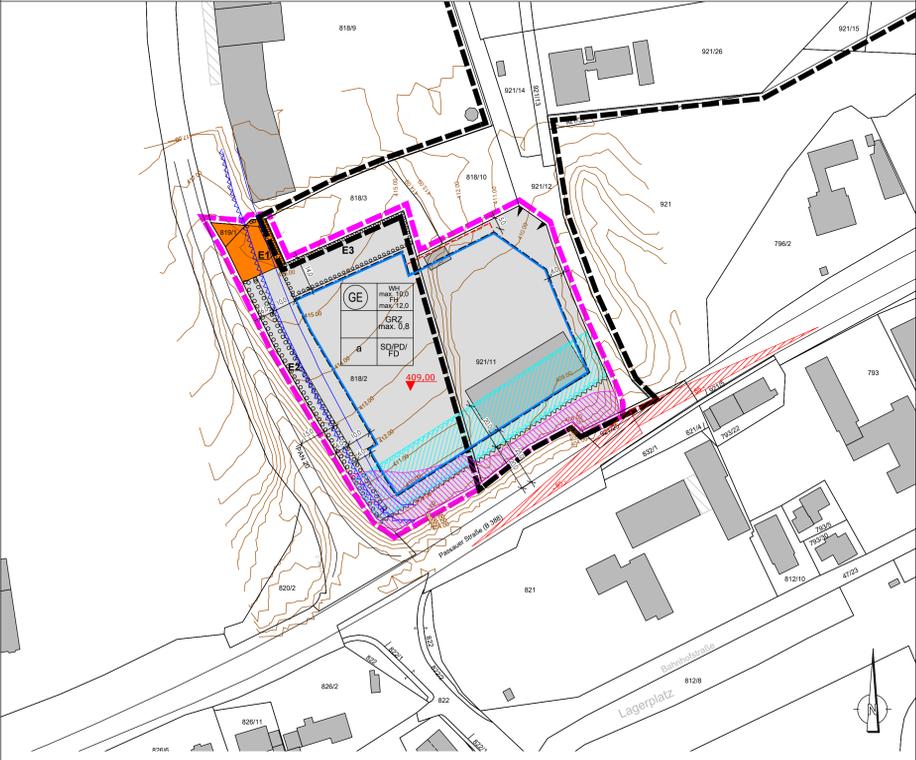


**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden" mit 1. Änderung - rechtskräftige Fassung M 1:1.000**



**I. PLANZEICHNUNG**  
2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden" M 1:1.000



**Präambel**

Die Gemeinde Hebertsfelden im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 BauGB (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Planzeichnungverordnung (PlanZV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden" als Satzung.

**§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom \_\_\_\_\_ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

**§2 Bestandteile der Satzung**

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden" besteht aus:

- Planzeichnung M 1:1.000 mit zeichnerischem Teil vom \_\_\_\_\_ Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- Begründung mit Umweltbericht vom \_\_\_\_\_
- Anlagen: Anlage 1: Schemaschnitte - Schnitt A-A u. Schnitt B-B M 1:1.000 / M 1:250 vom \_\_\_\_\_

Gemeinde \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_  
Hebertsfelden \_\_\_\_\_ Karin Kienböck-Stöger, 1. Bürgermeisterin

**HINWEIS:**

FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG GELTEN AUSSCHLIESSLICH DIE FOLGENDEN TEXTLICHEN UND PLANLICHEN FESTSETZUNGEN. DIE URSPRÜNGLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNDUNG "GEWERBEGEBIET AN DER WERKSTRASSE IN LINDEN" (MIT DER 1. ÄNDERUNG) WERDEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG INSGESAMT DURCH DIE FESTSETZUNGEN DER 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG ERSETZT.

**II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

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

**1.1 Gewerbegebiet / gemäß § 9 BauNVO**

**Zulässig** sind alle Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 + 2 BauNVO. **Unzulässig** sind alle Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 + 4 BauNVO und alle Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO.

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

- a abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Haustürme über 50 m betragen.
- Baugrenze
- Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. Hier: Zweckbestimmung: Garagen, Stellplätze, Lagerflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 23 BauGB)
- Baubeschränkung: Die Fläche kann bis zum Abschluss des Umbaus des Knotens B 388 / PAN 20 (im Rahmen des Ausbaus zw. Egenfelden - Pfarrkirchen, Zusatzfahrstreifen BAI) durch das Staatliche Bauamt Passau (Straßenplanung / Straßenbau) lediglich als Lagerfläche bzw. Stellplatzfläche genutzt werden. Geländemodellierungen sind ausdrücklich erlaubt. Bauliche Anlagen in Form von Gebäuden, Stützmauern o.ä. sind bis zu diesem Zeitpunkt generell unzulässig. Wenn der Umbau des Knotens fertiggestellt ist, dann können die Festsetzungen des Bebauungsplans vollumfänglich umgesetzt werden.

**3.0 VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Ein- und Ausfahrtsbereich
- öffentliche Vorhaltele für Neuregelung der Zufahrtssituation zu Fl.-Nm. 818/2 und 818/3 durch das Staatliche Bauamt Passau (Straßenplanung / Straßenbau) und im Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Rottal-Inn und den Eigentümern der Flur-Nm. 818/2, 818/3 und 819/1, Gemarkung Linden unter Beachtung der bestehenden Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht).

**4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenreite maßgebend)
- festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null (NN) im DHHN2016 (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG, Abstand gemessen zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B 388: 20 m
- Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG, Abstand gemessen zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B 388: 20 - 40 m
- Bauverbotszone gem. Art. 23 BayStrWG, Abstand gemessen zum Fahrbahnrand der Kreisstraße PAN 20: 15 m

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

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 2-3-reihige Gehölzpflanzung aus Sträuchern auf mind. 75% der Länge, auf den verbleibenden offenen Flächen Anlage einer extensiven, artreichen Wiese (Artenauswahl gemäß Liste unter Punkt IV.3.3)
- 3-reihige Gehölzpflanzung aus Sträuchern (95 %) und Bäumen I. und II. Ordnung (insg. 5%) auf mind. 75% der Länge, auf den verbleibenden offenen Flächen Anlage einer extensiven, artreichen Wiese (Artenauswahl gemäß Liste unter Punkt IV.3.1 bis IV.3.3)
- 6-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern (95 %) und Bäumen I. und II. Ordnung (5%) auf der gesamten Länge (Artenauswahl gemäß Liste unter Punkt IV.3.1 bis IV.3.3)

**6.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

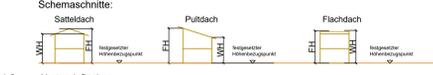
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein

6.2	818/2	Flurstücknummer
6.3		Bestandsgebäude
6.4		Geltungsbereich der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes
6.5		Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes
<b>7.0 HINWEISE</b>		
7.1	5,0	Bemaßung
7.2	411,0	Höhenlinie Bestandsgebäude
7.3		Sichtdreieck 3,0/85 m (beschränkt auf 60 km/h)
7.4		Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung		max. zulässige traufseitige Wandhöhe WH in Meter max. zulässige Firsthöhe FH in Metern Grundflächenzahl GRZ Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche Bauweise
GE	WH	Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO) maximal zulässige traufseitige Wandhöhe 10,0 m bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt (§ 9 BauNVO) maximal zulässige Firsthöhe 12,0 m bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt (§ 18 BauNVO)
GE	FH	maximal zulässige Firsthöhe 12,0 m bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt (§ 18 BauNVO)
GE	GRZ	a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
GE	SD/PD	zulässige Dachformen Satteldach (SD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD)

**III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGEBIET UND BAUNVO**

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)
  - GRZ Grundflächenzahl: max. 0,8  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 + 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 ausgeschöpft werden.
  - WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern 10,0 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.
  - 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.



**1.2 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.06.2021 sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung. (§ 22 BauNVO) (in der 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.)

- Nebenanlagen  
Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende Anlagen zulässig:
  - Stellplätze und Lagerflächen,
  - Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
  - Fahnenmasten,
  - Werbepläne,
  - Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
  - Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung.

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

**1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)**  
abweichende (a) Bauweise: wie offene, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Haustürme über 50 m betragen.

**1.5 Zufahrten**  
Die randliche Eingrängung E2 darf einmalig für eine Zu-/Ausfahrt in einer maximalen Breite von 10 m unterbrochen werden. Die Lage und die Planung dieser Zu-/Ausfahrt muss auch wegen des geplanten Umbaus des Knotens B 388 / PAN 20 in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Passau (Straßenplanung / Straßenbau) und der Tiefbauverwaltung des Landkreises Rottal-Inn erfolgen.

**1.6 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. Rasengrufliegplaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Koppfaster oder andere wasserdurchlässige Belagarten).

**1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**  
Auf dem Grundrandsstück sind Aufschüttungen von max. 0,5 m und Abgrabungen von max. 6,5 m, ausgehend vom festgesetzten Höhenbezugspunkt, zulässig. Die randlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepfanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 1,5) erfolgen.

**1.8 Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Terrassierung/ Modellierung des Geländes dürfen im Übergang zur freien Landschaft (= westliche Geltungsbereichsgrenze) keine Stützmauern verwendet werden. Lediglich im Bereich der Zufahrten und innerhalb des Baugrundstückes, sowie entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 4,0 m erlaubt. Stützmauern in einem Streifen von 5,0 m Breite entlang der bestehenden Bundesstraße B 388 sind nicht zulässig.

**1.9 Dächer (§ 9 Abs. 25 a BauGB, § 9 Abs. 23 b BauGB)**  
Dachflächen von Flachdächern und Parkgaragen sind auf mindestens 80% der gesamten Dachflächen als Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher Samenmischung auszuführen. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beachtlicher Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich auch in aufgeständelter Form zulässig.

**2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH Art. 81 BayBO**

- Dachform/ Dachneigung  
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen für Haupt- und Nebengebäude:  
- Satteldach mit Dachneigung 0° - 25°  
- Pultdach, versetztes Pultdach mit Dachneigung 8° - 18°  
- First parallel zur längeren Gebäudeseite  
- Flachdach mit Dachneigung 0° - 8°

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

**2.3 Werbeanlagen**  
Die Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeuglenkers nach alter Erfahrung nicht erforderlich ist. Diese bedeutet insbesondere:  
- nicht überdimensioniert  
- blendfrei (auch keine reflektierenden Folien)  
- nicht beweglich (auch nicht blinkend)  
- in Sekundärtrichtern erfassbar oder nur zur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet  
Diese Anforderungen sind dann erfüllt, wenn nur der Firmenname in unaufrichtiger Farbgebung, auch von außen beleuchtet oder selbstleuchtend, an der Gebäudefassade angebracht ist. Dachwerbeanlagen sind nicht zulässig. Pro Fassadenseite ist eine Werbeanlage mit einer maximalen Größe von 20 m² zulässig.  
Die Werbeanlagen dürfen nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen.

**2.4 Einfriedung / Zaunsockel**  
Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun, max. 2,5 m ab OK fertigem Gelände. Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Fahrbahnen, landwirtschaftlichen Wegen etc.) mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verteilende 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 GRUNDNIENBARKEIT**

**3.1** Für die Zufahrt zu Flur-Nr. 818/3 Gemarkung Linden ist eine Grunddienbarkeit eingetragen. Dieses Geh- und Fahrrecht und die damit verbundenen Rechte und Pflichten müssen bei Planungen auf den Flur-Nrn. 819/1 und 818/2 beachtet werden.

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

**4.1** Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

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

**4.1.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)**  
Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen, rückzuhalten und gabellos in den gemeindlichen Regenwasserkanal abzugeben. Die Niederschlagsentwässerung ist durch ein Fachbüro zu planen.

**4.2** 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 ergänzenden Anlagenverordnung - AwSV - maßgebend.

**IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDUNG**

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

Allgemeines  
Die privaten nicht mit Anlagen überbauten Flächen und öffentlichen Grünflächen 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 Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundesdeutscher Baumschulen (BdS) entsprechen.  
Für die textlich festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgelegt. In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzqualitäten 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  
2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm  
Straucher:  
Bäume I. Ordnung:  
Acer pseudoplatanus  
Acer platanoides  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Berg-Ahorn  
Spitz-Ahorn  
Stiel-Eiche  
Winter-Linde  
Bäume II. Ordnung:  
Malva domestica  
Prunus avium  
Prunus padus  
Sorbus aucuparia  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm)  
Obstbäume  
Juglans regia  
Wild-Apfel  
Vogel-Kirsche  
Trauben-Kirsche  
Eberesche  
Feld-Ahorn  
Hainbuche  
Walnuss als Sämling

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

**2.1** Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes  
Je angefangene 300 m² nicht überbaut bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrubens mindestens ein Laubbaum I. Ordnung oder zwei Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.  
Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung anzulegen. Kieseckungen sind nicht zulässig.

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

**3.1** Bäume I. Ordnung:  
Acer pseudoplatanus  
Acer platanoides  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Berg-Ahorn  
Spitz-Ahorn  
Stiel-Eiche  
Winter-Linde

**3.2** Bäume II. Ordnung:  
Malva domestica  
Prunus avium  
Prunus padus  
Sorbus aucuparia  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm)  
Obstbäume  
Juglans regia

**3.3 Sträucher:**

- |                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea    | Hartriegel          |
| Corylus avellana    | Hassel              |
| Cornus mas          | Kornelkirsche       |
| Euconymus europaeus | Pflaumenhütchen     |
| Lonicera xylosteum  | Heckenkirsche       |
| Ligustrum vulgare   | Liguster            |
| Prunus spinosa      | Schlehe             |
| Rhamnus frangula    | Faubaum             |
| Rosa canina         | Hundsrose           |
| Salix caprea        | Sal-Weide           |
| Sambucus nigra      | Holunder            |
| Viburnum opulus     | Gemeiner Schneeball |
| Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball |

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

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelhichten, Zypressen, Thujaen 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 Neusaaten 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 Großbaumüberstellung sowie Lage, Größe und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen zeigt. Ein Entwurf sind die notwendigen Feuerwehrezufahrten, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzugeben.

**9.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT**

Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeanlagen, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

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

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 9.768 Wertpunkten nach Leitfaßen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 und gem. der Biotopeverträge zur Bayerischen Kompensationsverordnung berechnet. Die Ausgleichsfläche wird extern im Laufe des Verfahrens lagegenau festgesetzt und die entsprechenden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung definiert.

**V. HINWEISE**

**1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES**

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

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

**3.0 BODENDENKMÄLER**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Die Ausgleichefläche wird extern im Laufe des Verfahrens lagegenau festgesetzt und die 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, Schalf-, 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, Waldräumen usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungsfrist gem. Art. 1 BayBO/SchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Aufgüsse in Untergund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlastengrube deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

**7.0 SAAT- UND PFLANZGUT**

Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsbereich 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 VERSORGUNGSLEITUNGEN**

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

**11.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE**

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

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und aufliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassererdringewege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollen Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbaumministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

**12.0 SICHTRECKE**

Sichtdreiecke sind von jeder Bepflanzung, Bepflanzung und sonstigen Ablagerungen über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Hierzu zählen u.a. Wälle, Zäune aller Art, Stapel, Haufen, Stellplätze und sonstige Gegenstände. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Bäume sind bis 3 m über Straßenoberkante auszusäen.

**ZUGÄNLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.**

Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die die Bebauungsplanung in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Gemeinde bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

**Übersichtslageplan o. M.**