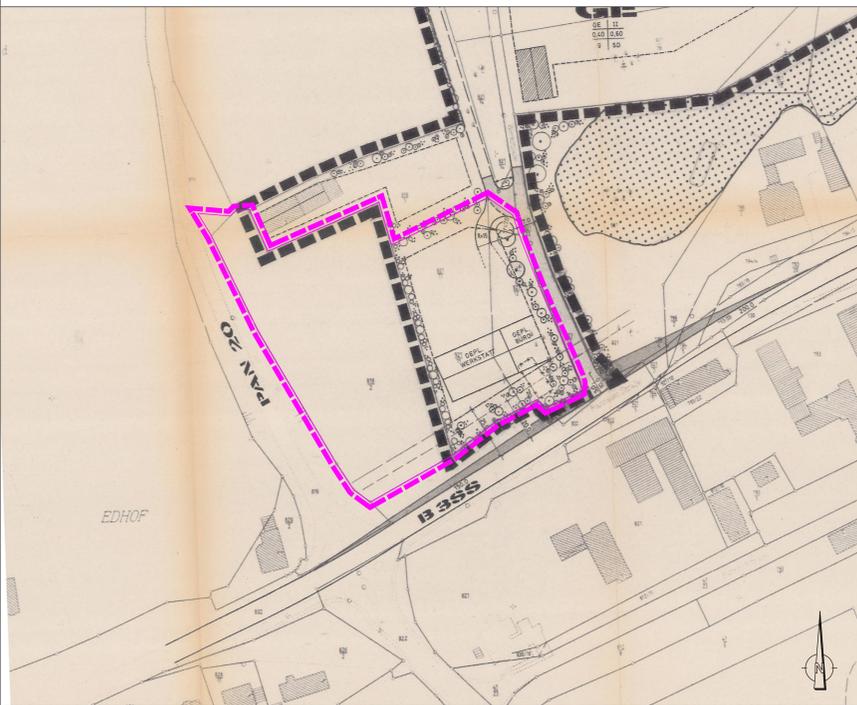
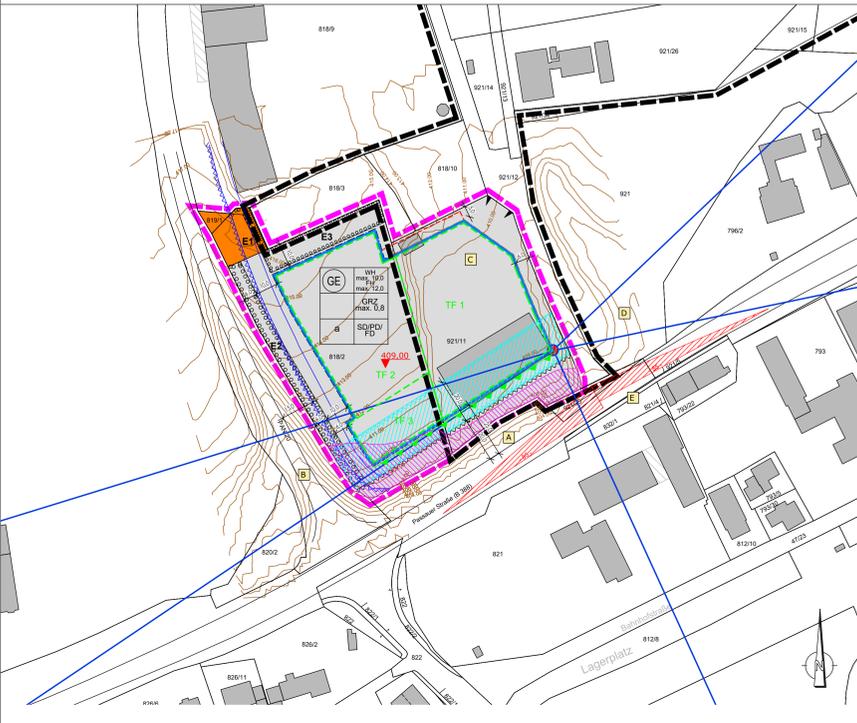


Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden" mit 1. Änderung - rechtskräftige Fassung M 1:1.000



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-Imn erlisst auf Grund
• der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
• des Art. 23 der Bayerischen Verfassung (BayVerf)
• des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
• der Flächennutzungsplanung (FlanzVO)
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.

61 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.

62 Bestandteile der Satzung
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden" besteht aus:
1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom _____ Übersichtsplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung mit Umweltbericht vom _____
3) Anlagen:
Anlage 1: Schematische - Schnitt A-A u. Schnitt B-B M 1:1.000 / M 1:250 vom _____
Anlage 2: Landschaftspflegerischer Begleitplan - Abbuchung Wertpunkte (Flächenbezug) - Privates Okokonto Rott OFK-Objekt Nr. 197332
Anlage 3: Abbuchungsgutachten der Okokontoabnahme nach BayKompV i.V. § 8 16 BayKompV - Abbuchung Wertpunkte - Privates Okokonto Rott OFK-Objekt Nr. 197332
Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden" vom 02.06.2023, GEO.VER.S.U.M. - Planungsgemeinschaft Prester & Geier, Cham

Gemeinde Hebertsfelden, den _____
Karin Kleinböck-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 GRÜNORDNUNG "GEWERBEGEBIET AN DER WERKSTRASSE IN LINDEN" (MIT DER 1. ÄNDERUNG) WERDEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG INSGESAM 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 § 8 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)

2.1 abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen.
2.2 Baugrenze
2.3 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Hier: Zweckbestimmung: Garagen, Stellplätze, Lagerflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
2.4 Baubeschränkung: Die Fläche kann bis zum Abschluss des Umbaus des Knotens B 388 / PAN 20 (im Rahmen des Ausbaus zw. Eggenfelden - Zusatzenhofen BAI) durch die 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 Bebauungsplanes vollumfänglich umgesetzt werden.

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

3.1 Ein- und Ausfahrtsbereich
3.2 öffentliche Vorhalteleiche für Neuregelung der Zufahrtssituation zu Fl.-Nm. 818/2 und 818/3 durch das Staatliche Bauamt Passau (Straßenplanung / Straßenbau) und in Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Rottal-Imn 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

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkarte maßgebend)
4.2 festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (§ 9 Abs. 3 BauGB)
4.3 Bauverbotzone gem. § 9 Abs. 1 FStG, Abstand gemessen zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B 388: 20 m
4.4 Baubeschränkungzone gem. § 9 Abs. 2 FStG, Abstand gemessen zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B 388: 20 m
4.5 Bauverbotzone gem. Art. 23 BayStWVG, 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)

5.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
E1 2-3-reihige Gehölzpflanzung aus Sträuchern auf mind. 70% der Länge, auf den verbleibenden offenen Flächen Anlage einer extensiven, artenreichen Wiese (Artenauswahl gemäß Liste unter Punkt IV.3.1 bis IV.3.3)
E2 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, artenreichen Wiese (Artenauswahl gemäß Liste unter Punkt IV.3.1 bis IV.3.3)
Auf dem Baugrundstück 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 bepflanzen Böschungen (nicht steiler als 1 : 1,5) erfolgen.

E3 mind. 3-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 LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
6.1 Bezugspunkt mit Richtungssektoren A - E für Zusatzkontingente gem. Schalltechnischer Untersuchung GEO.VER.S.U.M.
6.2 Lage und Bezeichnung der Teilflächen für die Zuordnung der Lärmkontingente gem. Festsetzung Nr. III.5.0
6.3 Fassade (ungefähre Lage), an der gem. beiliegender schalltech. Untersuchung Schutzvorkehrungen getroffen werden müssen, sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden. Zuordnung zu Lärmpegelbereich V (siehe Punkt III.5.5)

7.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
7.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
7.2 Flurstücksnummer
7.3 Bestandsgebäude
7.4 Geltungsbereich der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes
7.5 Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes

8.0 HINWEISE
8.1 Bemaßung
8.2 Höhenlinie Bestandsgebäude
8.3 Sichtdreieck 3,0/85 m (beschränkt auf 60 km/h)
8.4 Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung max. zulässige traufseitige max. zulässige Firsthöhe FH in Metern Grundflächenzahl GRZ Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche zulässige Dachform

GE Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
WH Wandhöhe (auf festgesetzten Höhenbezugspunkt (§ 18 BauNVO) maximal zulässige Firsthöhe 12,0 m bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt (§ 18 BauNVO) maximal zulässige Grundflächenzahl 0,8 (§ 19 BauNVO) abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO), Putzdach (PD) und Flachdach (FD)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1.0. FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO
1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18, § 19, § 20 BauNVO)
1.1.1 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.
1.1.2 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.
1.1.3 FH maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern 12,0 m
Für die Firsthöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.4.2 bis zum First.
Schematische: Satteldach, Putzdach, Flachdach

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.
Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

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

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

1.5. Zufahrten
Die randliche Eingrünung 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-Imn 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. Rasengrunderfasser, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kokopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

1.7. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Auf dem Baugrundstück 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 bepflanzen Böschungen (nicht steiler als 1 : 1,5) erfolgen.

Die Ausnahme vom gesetzlich verankerten Anbauverbot gilt ausschließlich für Geländemodellierungen, die der frühzeitigen Herstellung des Endzustandes dienen. Jegliche große Geländemodellierung innerhalb der Anbauverbotzone muss zuvor mit der Senovestelle Plankreis des Staatlichen Bauamtes Passau abgestimmt werden.
Sollte das Staatliche Bauamt Passau für etwaige Geländemodellierungsarbeiten eine Verkehrssicherung voraussetzen, fallen die hierfür erforderlichen Kosten dem Bauverbot zur Last.
Geländemodellierungen sind grundsätzlich nur gestattet, wenn hierdurch weder die Sicherheit noch die Lichtigkeit des Verkehrs auf der B 388 eingeschränkt oder behindert werden.

1.8. Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zur Terrassierung/Modellierung des Geländes dürfen im Übergang zur freien Landschaft (e westliche Geländebereichs) 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.
Stützmauern sind innerhalb der Anbauverbotzone generell 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 aufgeständerter Form zulässig.

2.0. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH Art. 81 BayBO
2.1 Dachform/ Dachneigung
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen für Haupt- und Nebengebäude:
- Satteldach mit Dachneigung 0° - 25°
- Putzdach, versetztes Putzdach mit Dachneigung 6° - 18°
- First parallel zur längeren Gebäudeseite
- Flachdach mit Dachneigung 0° - 8°
2.2 Fassadengestaltung
Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglanzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.
2.3 Werbeanlagen
Die Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeuglenkers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist. Diese bedeutet insbesondere:
- nicht überdimensioniert
- blendfrei (auch keine reflektierenden Folien)
- nicht beweglich (auch nicht blinkend)
- nicht überdimensioniert
- nicht überdimensioniert
- nicht überdimensioniert
Diese Anforderungen sind dann erfüllt, wenn nur der Firmenname in unauffälliger 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 Verkehrsschildern und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen.
Werbeflyer
Diese sind nur außerhalb der Anbauverbotzone zulässig. Je Grundstück darf nur 1 Werbeflyer bis max. 12 m Höhe angebracht werden. Es dürfen insgesamt nicht mehr als 3 Symbole oder Logos am Grundstück angebracht werden.
Werbung mit Botschaften (Satzsaugungen, Preisangaben, Adressen, Telefonnummer u.Ä.) ist unzulässig.

2.4. Einfriedung / Zaunsockel
Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun, max. 2,5 m ab OK fertigem Gelände.
Die Zuananlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Fahrbahnen, landwirtschaftlichen Wegen etc.) mind. 5,0 m von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zuanlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflanzen.
Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.
Einfriedungen, die an die B 388 angrenzen, sind aus Gründen der Verkehrssicherheit in einem Abstand von mindestens 4,50 m zum befahrbaren Fahrbahnrand zu errichten, wenn diese nicht zu unzulässigen Hindernissen hergestell werden.
Von einer Einfriedung als unfahrbares Hindernis ist auszugehen, wenn diese ohne Sockel und Pfeiler und in Form eines Maschendraht- oder Stabgitterzauns hergestellt wird.
Einer starren Ausbuchtung einer Einfriedung, die nicht in einem Mindestabstand von 4,50 m vom befahrbaren Fahrbahnrand entfernt errichtet werden soll, stimmt das Staatliche Bauamt nicht zu.

3.0. GRUNDRIENSTABKEIT
Für die Zufahrt zu Flur-Nr. 819/3 Gemarkung Linden ist eine Grundriensabkeit einzuhalten. Dieses Geh- und Fahrrecht ist die damit verbundenen Rechte und Pflichten müssen bei Planungen auf den Flur-Nm. 819/1 und 819/2 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 Abwasser produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwasser auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.
4.1.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)
Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen, rückzuführen und auf max. 20 l je Quadratmeter in den gemeindlichen Regenwasserkanal abzuleiten.
Die Niederschlagswassererfassung ist durch ein Fachbüro zu planen.
Das anfallende Oberflächenwasser, auch das von Dachflächen, darf den Entwässerungseinrichtungen der B 388 nicht zugeleitet werden. Eventuelle Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen der B 388 sind unzulässig.
4.2 Lagerung wassergefährdender Stoffe
Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wasserzugesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlageneverordnung - AWStV - maßgebend.

5.0. LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Es werden folgende Emissionskontingente LEK für das Plangebiet festgesetzt:
5.1 Zulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche innerhalb der festgesetzten Baugrenzen abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente LEK in dB(A)	
Täglich	Nachts
TF 1	65
TF 2	65
TF 3	65

Sektor	Zusatzkontingente in dB(A)		Sektor	
	Tag	Nacht	Anfang	Ende
A	0	0	157,0	235,0
B	0	3	235,0	253,1
C	0	4	253,1	45,0
D	0	2	45,0	78,9
E	0	1	78,9	157,0

Referenzpunkt (Koordinate UTM)	
X	Y
78241,81	5369724,14

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorten (I) Richtungsektor LEK durch LEK1 zu ersetzen ist.



5.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

5.3 Erreicht sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungswert nicht größer ist als die Summe der in dem Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung der Summation gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 findet Anwendung, sie wird nicht ausgeschlossen.

5.4 Anhand von schalltechnischen Gutachten kann beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von anzunehmenden Betriebs nachzuweisen sein, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen. Das Erfordernis eines Nachweises ist mit dem Landratsamt des Landkreises Rottal-Imn abzuklären.

5.5 Die im Plan gekennzeichnete Fassadenseite (s. Festsetzung II.6.3) ist dem Lärmpegelbereich IV bzw. V zugeordnet. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für die betreffenden Fassaden das erforderliche Gesamtschallleistungsmaß der Außenbauteile erf. RW.res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt:

Lärmpegelbereich	Fassadenseite	erf. RW.res für Büroimm. u.ä.
IV	Südfassade CG 1	35 dB
V	Südfassade CG 2	40 dB

5.6 Für das Dach gilt dasselbe Gesamtschallleistungsmaß wie für die Fassade mit dem höchsten erforderlichen Schalldämmmaß.

5.7 Weicht die zu schützende Fassadenseite von der im Plan aufgezeigten Orientierung ab, so ist der jeweils höhere Lärmpegelbereich maßgebend.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG
1.0. UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Allgemeines
Die privaten nicht mit Anlagen überbauten Flächen 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 Grünordnungsbestimmungen des Bundes deutscher 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 festgesetzt. In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzzaunflächen und um das Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Bepflanzung Ziergehölze, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.
Einfriedungen, die an die B 388 angrenzen, sind aus Gründen der Verkehrssicherheit in einem Abstand von mindestens 4,50 m zum befahrbaren Fahrbahnrand zu errichten, wenn diese nicht zu unzulässigen Hindernissen hergestell werden.
Von einer Einfriedung als unfahrbares Hindernis ist auszugehen, wenn diese ohne Sockel und Pfeiler und in Form eines Maschendraht- oder Stabgitterzauns hergestellt wird.
Einer starren Ausbuchtung einer Einfriedung, die nicht in einem Mindestabstand von 4,50 m vom befahrbaren Fahrbahnrand entfernt errichtet werden soll, stimmt das Staatliche Bauamt nicht zu.

2.0. FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
2.1 Ein- und Durchgründung des Baugrundstückes
Je angefangene 300 m² nicht überbaubar bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgründung des Baugrubens mindestens ein Laubbäum I. Ordnung oder zwei Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.
2.1.1 Baum I. Ordnung:
Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Acer spicatum, Quercus robur, Tilia cordata
2.1.2 Baum II. Ordnung:
Malus domestica, Prunus avium, Prunus padus, Sorbus aucuparia, Acer campestre, Cornus betulacea, alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm) als standortgerechte und regionaltypische Arten
2.1.3 Straucher:
Cornus sanguinea, Cornus avellana, Euonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa

3.0. ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
3.1 Bäume I. Ordnung:
Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Acer spicatum, Quercus robur, Tilia cordata
3.2 Bäume II. Ordnung:
Malus domestica, Prunus avium, Prunus padus, Sorbus aucuparia, Acer campestre, Cornus betulacea, alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm) als standortgerechte und regionaltypische Arten
3.3 Straucher:
Cornus sanguinea, Cornus avellana, Euonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa

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

7.0. SAAT- UND PFLANZGUT
Für Ansäten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.
8.0. SOLARENERGIE
Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.
9.0. ANGENEHNDE LANDWIRTSCHAFT
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dämpfen.
10.0. VERSORGUNGSLEITUNGEN
Hinsichtlich geplantem Baumpflanzungen ist das „Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Änderung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

Rhamnus frangula, Rosa canina, Salix caprea, Sambucus nigra, Viburnum opulus, Viburnum lantana
Faulbaum, Hunds-Rose, Sal-Weide, Holunder, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball
4.0. UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Landschaftsfremde Bäumearten wie Edelkastanien oder Eidechfen, Zypressen, Thuja 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 ENTSGORUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausreichend 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. FREILICHENGESTALTUNGSPLAN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zum Bauntrag ist ein fachlich qualifizierter Freilichengestaltungsplan 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 Großraumüberstellung sowie Lage, Größen und Pflanzungen der Freiflächen aufzeigt. Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrrufen, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freilichengestaltungsplan zum jeweiligen Bauntrag aufzuzeigen.
9.0. SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT
Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Lichtreklamen, 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. AUSGLEICHSPFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 9.768 Wertpunkten nach Leitlinien "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 und gem. der Biotopeverluste zur Bayerischen Kompensationsverordnung berechnet. Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 9.768 Wertpunkten wird vom privaten Okokonto Rott OFK-Objekt Nr. 197332, Flur-Nr. 931, Gemarkung Unterhauhaub, Natraum DGG (Planung OkoAgentur Bayern GmbH, München vom 14.04.2023) abgedeckt.

V. HINWEISE
1.0. SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)
Großbäume: Baumgruppen: 200 x 200 x 100 cm
Kleinstbäume: Baumgruppen: 150 x 150 x 80 cm
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm
2.0. GRENZABSTÄNDE
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten: Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heilstem
0,5 m bei Strauchern über 2,0 m Wuchshöhe von max. 2,0 m
Im Übrigen ist auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.
3.0. BODENENKMÄLER
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 6 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
4.0. BAUMATERIALIEN
Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-, Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,...).
5.0. SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB
Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzusichern (DIN 18915). Die Humusarten 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 Magerstoppeln, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachläufen, Waldrändern usw.
Auf den hier überbauten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Abfallabgabe deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

7.0. SAAT- UND PFLANZGUT
Für Ansäten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.
8.0. SOLARENERGIE
Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.
9.0. ANGENEHNDE LANDWIRTSCHAFT
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dämpfen.
10.0. VERSORGUNGSLEITUNGEN
Hinsichtlich geplantem Baumpflanzungen ist das „Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Änderung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

11.0. HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE
Ein großräumiges Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalkräftigung, 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 vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:
• Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
• Alle möglichen Wasserdringewege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
• Unterkerlungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
• Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.
Hierzu ist die Hochwasserschutzliste des Bundesamts für Bevölkerungsschutz zu beachten (www.fla-bund.de/inf/hochwasser/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

12.0. SICHTDREIECKE
Sichtdreiecke sind von jeder Bepflanzung, Bebauung und sonstigen Abgrabungen über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Hierzu zählen u. a. Wälle, Zäune aller Art, Stapel, Häufen, Stelplätze und sonstige Gegenstände. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Bäume sind bis 3 m über Straßenoberfläche auszusäen.
13.0. LÄRMSCHUTZ
Die maßgeblichen und relevanten Immissionsorte sind bzw. können bereits durch Gebäulichkeiten vorbelastet sein. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung bei der Ermittlung der Planwerte mit einem Abschlag beim Immissionsrichtwert entsprechend berücksichtigt.
Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten:
• Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaltete Plastersteine verwendet werden.
• Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.
Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.
Im Baugenehmigungsverfahren können die Immissionskontingente, die den Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Verfügung