# Bebauungsplan mit int. Grünordnung „Gewerbegebiet Haslach“

## Geltungsbereich Nr. 1

| 1 | [Planzeichnung Bebauungsplan] |
|---|---|
| 00 | 1:500 |

**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Hohenau erlässt gem. gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,

der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

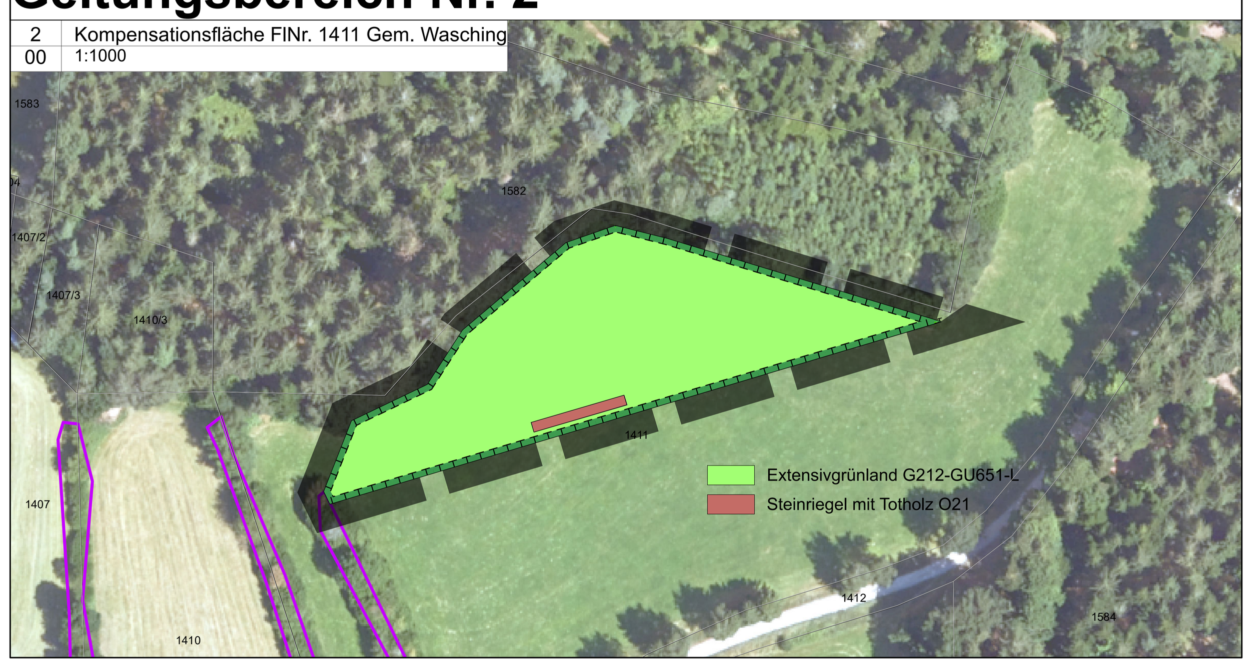
der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

## Geltungsbereich Nr. 2

| 2 | Kompensationsfläche FlNr. 1411 Gem. Wasching |
|---|---|
| 00 | 1:1000 |




## A. Festsetzung durch Planzeichen

### A.1 Art baulicher Nutzung

1.1 (GE) Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO,

### A.2 Maß baulicher Nutzung

2.1 WH 8,0m maximal zulässige talseitige Wandhöhe gemessen vom vorhanden Gelände in Meter

2.1 FH 11,5m maximal zulässige Firsthöhe gemessen vom vorhanden Gelände in Meter, hier 11,5m

### A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Baugrenze

3.2 (BV) Bauverbotszone 0-20m gemessen vom Fahrbahnrand der B 533

3.3 (BB) Baubeschränkungszone 20-40m gemessen vom Fahrbahnrand der B 533

### A.4 Bauliche Gestalt

4.1 Dach zulässige Dachform
SD hier SD = Satteldach
FD hier FD = Flachdach
PD hier PD = Pultdach

### A.5 Verkehrsflächen

5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

### A.6 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 (Str.) zu pflanzender Straßenbaum gem. Festsetzung C.8.1 ff (Standort als Hinweis)

6.2 Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft hier Erhalt von Baumhecken

6.3 Flächen mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern mit Bezug zu textlicher Festsetzung 8.1.2

6.4 Kompensationsfläche Nr. 1, hier Vergrößerung des vorhandenen Feldgehölzes mit Bezug zu textl. Festsetzung C.10.1.1

6.5 Kompensationsfläche Nr. 2, Entwicklung von Extensivgrünland und Steinriegel (Reptilienhabitat) im Umfeld von Hecken und südexponiertem Waldrand mit Bezug zu textl. Festsetzung C.10.1.2

### A.7 Bemaßung

7.1 0,01m Bemaßung z.B. öffentliche Straßenverkehrsfläche

### A.8 Versorgung

8.1 Fläche für Versorgungsanlagen, hier Elektrizität

### A.9 Sonstige Planzeichen

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### A.10 Nachrichtliche Übernahme

10.1 kartiertes Biotop

## B. Hinweise durch Planzeichen

vorgeschlagene Zufahrt

Parzellen Nr.: 1 Bauparzellennummer, hier Bauparzelle Nr. 1

771 vorhandenes Gelände, Höhenlinie in Meter ü.N.N, hier z.B. 771,00 üNN

sonstiger Baum/Strauchbestand

Abgrenzung Teilfläche Kompensationsfläche

bestehende Flurgrenze

bestehendes Haupt/Nebengebäude

740 bestehende Flurnummer

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:
Abs. 2 Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
Abs. 2 Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Nicht zulässig sind:
Abs. 2 Nr. 3 Tankstellen,
Abs. 2 Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke.
Abs. 3 Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, auch untergeordnete
Abs. 3 Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
Abs. 3 Nr. 3 Vergnügungsstätten.

darüberhinaus sind folgende Einzelnutzungen ausgeschlossen:
1.) reine Lagerflächen
2.) Betriebe zur Autoverwertung, Schrottplätze, Recyclingbetriebe

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Maximal zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl

2.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt
Im GE 0,60

2.1.2 Zulässige Überschreitungen der Grundflächenzahl
Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Wege, Sitzplätze, etc.) bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,80 im GE überschritten werden. Flächen mit Pflanzbindungen (Textziffer 8.1.2 und 8.1.3) werden bei der Ermittlung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche als „Bauland“ berücksichtigt.

2.2 Maximal zulässige Wandhöhe

2.2.1 Definition und Wandhöhe

2.2.2 Die Außenwandwandhöhe wird talseitig vom bestehenden Gelände (siehe Planzeichen B.4) bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der traufseitigen Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen, bei Flachdächern ist dies die Oberkante der Attika und definiert sich durch die im Plan festgesetzten Werte in Meter.

2.2.3 Für Nebengebäude gilt: zulässige Wandhöhe 3,50m im Mittel maximal jedoch 4,0m talseitig, max. jedoch 3,0m ab OKFFB bezogen auf das geplante Gelände

2.3 Überschreitungen der Wandhöhen

2.3.1 Im GE können auf 20% der maximal zulässigen Grundflächenzahl, die Wandhöhen auf 10,0 m erhöht werden, wenn die Baukörper von dem übrigen Gebäudeteil durch Vor- oder Rücksprünge (min. 1,0m) deutlich vom anderen Gebäudeteil abgesetzt oder getrennt voneinander errichtet werden, mit Flachdach ausgeführt werden und in diesem Teil eine Büronutzung stattfindet.

2.3.2 Dachaufbauten für technische Einrichtungen (z.B. lüftungstechnische Anlagen) sind über die festgesetzte Wandhöhe hinaus nur zulässig, wenn sie eine Höhe von maximal 3,0 m und eine Grundfläche von maximal 5% des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sind mindestens um das Maß ihrer baulichen Höhe von der Gebäude Außenwand abzurücken.

2.4 zulässige Geländeveränderungen auf den Grundstücken (Abgrabungen/Aufschüttungen)

2.4.1 Abgrabungen sind bis maximal 3,0m, Aufschüttungen bis max. 2,0m zulässig.
Für Entwässerungsanlagen, Teiche oder Wasserbecken sind Geländeveränderungen bis 2,5m zulässig.

2.4.2 Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig.

2.4.3 Der natürliche Geländeverlauf ist in Flächen mit Pflanzbindungen (Planzeichen A 6.3), Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft (Planzeichen A 6.2) angrenzend an öffentliche Grünflächen oder angrenzend an Ausgleichsflächen zu erhalten.

2.4.4 Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 2,0m zulässig, ansonsten sind Geländeveränderungen als Erdböschung mit einer maximalen Neigung von 1:1 auszuführen.

### 3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze private Verkehrsflächen, nicht überdachte Terrassen, Entwässerungseinrichtungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindungen, zulässig.

3.3 Kellerabgänge, Außentreppen und Eingangsüberdachungen sind bis zu einer Tiefe von 2,0m auch außerhalb der Baufenster zulässig, wenn deren Fläche insgesamt je Bauparzelle nicht mehr als 40qm beträgt. Die Überschreitungen dürfen nicht in Flächen mit Pflanzbindungen liegen.

### 4. Abstandsflächen

4.1 Die Geltung des Art. 6 BayBo wird angeordnet.

### 5. Mindestgröße von Baugrundstücken

5.1 Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss mindestens 1500qm betragen.

### 6. Bauliche und städtebauliche Gestalt

6.1 Bauform

6.1.1 Die Baukörper sind über einen rechteckigen oder trapezförmigen Grundriss zu entwickeln, ausgenommen hiervon ist der gewollte Versprung, zur Gliederung längerer Baukörper, wie unter Festsetzung C 2.3.1 gefordert.

6.1.2 Der Dachfirst muss in Längsrichtung verlaufen.

6.2 Zulässige Dachneigung und -form

6.2.1 Es sind die durch Planzeichen A 4.1 festgesetzten Dachformen zulässig.

6.2.2 Satteldächer sind bis zu einer Dachneigung von maximal 20°, Pultdächer nur bis zu einer Neigung von max. 10° zulässig, eine maximale Firsthöhe gemäß Planzeichen A 2.1) darf nicht überschritten werden.

6.2.3 Dachterrassen und sonstige Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.3 Dachaufbauten

6.3.1 Es sind nur technische Anlagen, wie unter Festsetzung C 2.3.2 genannt und Solarkollektoren zulässig.

6.3.2 Dachgauben sind unzulässig.

6.4 Dacheindeckung

6.4.1 aus Gründen des Gewässerschutzes sind Zink-, Kupfer- oder Bleidacheindeckungen nur bis max. 50qm zulässig. Beschichtete Dächer sind flächenmäßig unbegrenzt zulässig.

6.4.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

6.5 Werbeanlagen

6.5.1 Es sind generell nur dem Betrieb dienende Werbeanlagen zulässig

6.5.2 Werbeanlagen sind nur an Fassaden- und Attikaflächen und insgesamt bis zu einer Größe von maximal 8,0qm zulässig. Insgesamt max. 2 Stück je Baugrundstück.

6.5.3 Werbeanlagen in Form von Wechselleuchtwerbung, blinkender Schriftzüge - und sonstige animierter Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie die Verkehrssicherheit auf der B 533 nach §33 StVO nicht beeinträchtigen. Werbeanlagen dürfen nicht überdimensioniert sein, sie müssen blendfrei ausgeführt werden und dürfen nicht beweglich ausgeführt werden.

6.6 Fassadengestalt
Fassaden sind nur in Putz und/oder Holz und/oder Glas (bzw. transluzente Materialien) und/oder Metall und/oder Faserzementplatten und/oder HPL-Platten zulässig. Es sind keine grellen Fassadenfarben zulässig.

6.7 Blendwirkung
Von den Fassaden, Dächern oder technischen Anlagen (z.B. Photovoiltaikanlagen) darf keine Blendwirkung auf die nördlich gelegene Straße (B533) ausgehen.

### 7. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

7.1 Anzahl erforderlicher Stellplätze
Der Stellplatzbedarf richtet sich nach folgendem Schlüssel:
Sind Nutzungen nicht erfasst richtet sich der Bedarf nach der GaStellV.

| Art der Nutzung | Stellplatzanzahl | Zusätzl. für Besucher in Prozent |
|---|---|---|
| Büro- und Verwaltungsräume | 1 Stpl. Je 35 qm HNF | 20 |
| Räume mit erheblichem Besucher-verkehr Beratungsräume, Arztpraxen und dergl. | 1 Stpl. Je 20qm HNF | 50 |
| Läden | 1 Stpl. Je 35 qm HNF | 50 |
| Handwerksbetriebe | Stpl. Je 60 qm HNF od. 3 je Beschäftigte | 20 |
| Lagerräume, plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze | 1 Stpl. Je 90 qm HNF | 0 |
| Kraftfahrzeugwerkstätten | 6 Stpl. Je Wartungs- oder Reparaturstand | 0 |

* HNF = Hauptnutzungsfläche nach DIN 277 Teil 2

7.2 Zulässige Dachformen für Garagen/Carports/Nebengebäude

7.2.1 Dächer sind bei Garagen/Carports/Nebengebäude als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 20° bei Pultdächern bis max. 10° oder als begrüntes Flachdach bis max. 8° zulässig.

7.2.2 Bei Garagen/Carports/Nebengebäuden mit Sattel- oder Pultdach ist die Dacheindeckung wie beim Hauptgebäude auszuführen. Die Dachneigung muss kleiner gleich der Dachneigung des Hauptgebäudes sein.

7.3 Sonstige Festsetzungen

7.3.1 Der Stauraum vor den Garagen/Carports/Nebengebäuden oder Hallentoren muss mind. 5,0m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen.

7.3.2 Offene Stellplätze, Garagenzufahrten und Gartenwege müssen in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden.

7.3.3 Stellplätze sind einzugrünen. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen ist jeweils nach dem 6., 12., usw. Stellplatz jeweils ein mindestens 1,5 Meter breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen und ein Baum gem. Artenliste 8.3.1 oder 8.3.2 in der Qualität Hochstamm StU 14-16 zu pflanzen.

7.3.4 Stellplätze und Lagerflächen, sowie sonstige Bewegungsflächen, die aus funktionellen Gründen oder aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

### 8. Grünordnung

8.1 Pflanzmaßnahmen

8.1.1 Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke:
Im GE sind innerhalb der Baugrundstücke die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume bzw. mindestens jedoch je angefangener 1000 qm Grundstücksfläche ein heimischer Baum gemäß Artenliste (C. Festsetzung durch Text Pkt. 8.3.1 bis 8.3.2) zu pflanzen.

8.1.2 Fläche mit Pflanzbindung zur Neupflanzung
Es ist ein Baum je 10m angefangener Grundstückslänge (der Fläche mit Pflanzbindung) in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16, gemäß Artenlisten (C. Festsetzung durch Text Pkt. 8.3.1 bis 8.3.2) zu pflanzen. Zusätzlich sind in diesem Bereich je angefangene 10 m Grundstücklänge (der Fläche mit Pflanzbindung) mindestens 6 heimische Sträucher in der Qualität v.Str. 80-100 gemäß Artenliste (C. Festsetzung durch Text Pkt. 8.3.3) zu pflanzen. Die Pflanzung soll in 3er und 5er Gruppen mit einem Abstand von 1,5 m untereinander ausgeführt werden.

8.1.3 Straßenbäume:
Die als zu pflanzend festgesetzten Straßenbäume sind zusätzlich zu den unter C 8.1.1 festgesetzten Bäumen als Hochstamm in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16 gemäß Artenliste (C. Festsetzung durch Text Pkt. 8.3.1 bis 8.3.2) zu pflanzen. Lage zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze variabel.Grenzabstände und Abstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen (auch in der Straße) sind einzuhalten oder ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

8.1.4 Die Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

8.2 Sonstige Festsetzungen

8.2.1 Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.

8.2.2 Von den planerisch festgesetzten Standorten sind Lageabweichungen bis zu 3,0 m gemessen von Stammmittelpunkt zulässig.

8.2.3 Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen die nicht als Lagerflächen genutzt werden sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von max. 2% der Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5m zulässig.

8.3 Pflanzlisten
Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Gehölze der nachfolgenden Liste zu entnehmen. Für die festgesetzten Pflanzungen zur freien Landschaft ist utochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial aus dem Herkunftsgebiet 3 (Südostdeutsches Hügel und Bergland) zu verwenden

Art der Bäume und Sträucher:

8.3.1 Großkronige Bäume:
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Betula pendula – Birke
Prunus avium – Vogelkirsche
Quercus robur – Stieleiche
Tilia cordata – Winterlinde

8.3.2 Kleinkronige Bäume
Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Prunus padus – Traubenkirsche
Salix caprea - Sal-Weide

8.3.3 Sträucher
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuss
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Gew. Liguster
Lonicera nigra – Schwarze Heckenkirsche
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rhmanus cartaticus – Kreuzdorn
Rhamnus frangula – Faulbaum
Rosa canina – Hecken-Rose
Rosa pendulina - Alpen-Rose
Rosa rubiginosa – Wein-Rose
Salix cinerea - Grau-Weide
Salix purpurea - Purpur-Weide
Sambucus nigra – Holunder
Taxus baccata – Eibe
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

8.3.4 Als Straßenbäume sowie im Umfeld versiegelter Bereiche mit begrenztem Wurzelraum sind ferner folgende Baumarten zulässig:
Alnus spaethii - Purpur-Erle
Gingko biloba - Ginkgobaum
Robinia pseudoacacia Robinie, Scheinakazia
Tilia tomentosa ´Brabant´ Brabanter Silber-Linde

8.4 Fassadenbegrünung
Bei geschlossenen Fassadenflächen mit einer Länge von über 20m sind Fassaden zu begrünen.
Je 4 m Lauflänge soll eine Kletterpflanze gepflanzt werden und ggf. ist eine artgerechte Wuchshilfe anzubringen.
Auswahlliste Kletterpflanzen (Vorschlagsliste)
· Aristolochia macrophylla
· Clematis vitalba oder i. Sorten
· Hedera helix (Wildform oder in Sorten)
· Lonicera caprifolium
· Lonicera heckrotii i. Sorten
· Parthenocissus quinquefolia i. Sorten
· Parthenocissus tricuspidata i. Sorten
· Kletterrosen in Sorten.

8.5 Begrünung von Stützmauern
Stützmauern sind je 3lfm Mauer mit einer Kletterpflanze zu bepflanzen, je nach Art (Arten siehe auch Auswahlliste) kann eine Wuchshilfe erforderlich sein.
Auswahlliste Kletterpflanzen (Vorschlagsliste)
· Aristolochia macrophylla
· Clematis vitalba oder i. Sorten
· Hedera helix (Wildform oder in Sorten)
· Lonicera caprifolium
· Lonicera heckrotii i. Sorten
· Parthenocissus quinquefolia i. Sorten
· Parthenocissus tricuspidata i. Sorten
· Kletterrosen in Sorten.

8.6 Unzulässige Pflanzen
Landschaftsfremd wirkende Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind an den Parzellenaußengrenzen nicht zulässig.

8.7 Sonstige Pflanzvorgaben
Bei Baumpflanzungen ist je Baum ein durchwurzelbares Substrat mit einer Fläche von mindestens 16 m² vorzusehen. Eine Überdeckung der Pflanzfläche ist bei Einsatz eines Baumschutzgitters und/oder von geeigneten Wurzelschutzelementen sowie Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig.

### 9. Artenschutz

9.1 Bei den Außen-, Parkplatz-, und Straßenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „Warmweiß“ mit max. 2.700 K) verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Außen-, Parkplatz- und Werbebeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten (Lichtverschmutzung eindämmen).
Ein Anstrahlen vorhandener oder zu pflanzender Gehölze ist nicht zulässig

9.2 Baufeldfreimachung:
Erforderliche Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Anderenfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

### 10. Ausgleichsflächen

10.1 Es werden folgende Kompensationsflächen gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Haslach" zugeordnet.

10.1.1 Fläche Nr. 1 im Geltungsbereich Nr.1
Lage/Flurnummer(n): 592
Gemarkung: Hohenau
Flächen: 303 qm
BNT Bestand: A 11 Acker (2 WP)
BNT Ziel: B 213 Feldgehölz (12 WP)
Abschlag /timelag: -2 WP
Kompensation: 2.426 (8 WP)
Ziel: Vergrößerung des vorhandenen Feldgehölzes
Erstgestaltung: Pflanzung von autochthonen Bäumen und Sträuchern
Pflege: nach Abschluss der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege keine weitere Pflege erforderlich
prog. Entwicklungszeit: 25-50 Jahre

10.1.2 Fläche Nr. 2 externe, gemeindeeigene Ausgleichsfläche östlich von Haag im Geltungsbereich Nr. 2
Lage/Flurnummer(n): 1411
Gemarkung: Wasching
Flächen: 4274 qm (Anteil G 212 = 4.214 qm; Anteil O21 = 60qm)
BNT Bestand: G11 Intensivgrünland (3WP)
BNT Ziel: G212-GU651L (mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland) (8 + 1 WP); O21 (Steinriegel) (10 WP)
Kompensation: 25.764 WP
Ziel: Entwicklung von Extensivgrünland und Steinriegel (Reptilienhabitat) im Umfeld von Hecken und südexponiertem Waldrand
Erstgestaltung: Ausmagerung über 3 Jahre
Anlage Steinriegel
Artenanreicherung in Wiese durch streifenweises Aufreißen und Aufbringen von Naturgemisch
Pflege: 2-schürige Mahd mit Mähgutabtransport, keine Düngung, kein Pestizideinsatz
prog. Entwicklungszeit: Wiese 10 Jahre, Steinriegel 1 Jahr

10.2 Die Anlage der Ausgleichsflächen muss spätestens ein Jahr nach Fertigstellung (bzw. Inbenutzungnahme) der Erschließungsstraße erfolgen. Fertigstellungs- und Abnahmetermin müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

10.3 In der freien Landschaft bzw. im Übergang zur freien Landschaft nur autochthones Saatgut der Herkunftsregion 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald bzw. Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets 3 Süddeutsches Hügel- und Bergland zulässig ist. Es wird der Schutz der Gehölze ein Verbissschutz empfohlen. Der Verbisschutz ist zu entfernen, sobald er nicht mehr notwendig ist.

### 11. Niederschlagswasserbeseitigung / Wasserwirtschaftliche Belange

11.1 Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der nur mäßig geeigneten Versickerungsmöglichkeit des anstehenden Bodens nur abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser der inneren Erschließung des Baugebiets, einschließlich der privaten Flächen wird im Trennsystem abgeleitet. Die quantitativen und qualitativen Nachweise DWA-M153 müssen entsprechend geführt werden.
Für die noch unbebauten Bereiche wird ein bestehendes Regenrückhaltebecken außerhalb des Geltungsbereiches auf Flurnummer 1586/1 Gemarkung Wasching vergrößert.
Neben der Quantität ist auch auf die Qualität des Regenwassers zu achten, d.h. eine geeignete Reinigung (abhängig von der Nutzung der Flächen) ist möglicherweise auf den Grundstücken vorzusehen.
Je nach Art der Bebauung bzw. entsprechend der Belastungskategorie der an die gemeindliche Abwasserentsorgung angeschlossenen Flächen ist zur Vorreinigung des Abwassers (u.a des verschmutzten Niederschlagswassers) eine Vorbehandlungmaßnahme erforderlich. Die Vorreinigung hat auf den jeweiligen Bauparzellen zu erfolgen. Je nach Größe der Anlage kann ein volles Ausschöpfen der Baufenster nicht möglich sein.

11.2 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses sollte so gewählt werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser ausgeschlossen ist. Ist das nicht möglich, sind geeignete Maßnahmen im Rahmen der Geländegestaltung zu treffen das ein Eindringen von Oberflächenwasser in das Gebäude verhindert.

11.3 Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Gebäudeplanung. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

### 12. Einfriedung

12.1 Einfriedungen und Zäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der Grundstücksgrenzen zulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

12.2 Maximal zulässige Höhen: bis 2,0m

12.3 Es sind nur Zäune aus Holz oder Stahl oder Maschendrahtzäune zulässig. Ein Abhängen der Zäune mit Planen oder ähnlichen Materialien oder freistehende Mauern sind unzulässig.

### 13. Immissionsschutz

13.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

| Richtung | Emissionsbezugsfläche in m² | Sektor A | | Sektor B | |
|---|---|---|---|---|---|
| Teilfläche: | | Tag | Nacht | Tag | Nacht |
| Parzelle 1 | ≈ 2.623 | 65 | 50 | 65 | 60 |
| Parzelle 2 | ≈ 1.615 | 65 | 50 | 65 | 60 |
| Parzelle 3 | ≈ 1.667 | 60 | 49 | 60 | 60 |
| Parzelle 4 | ≈ 1.373 | 60 | 49 | 60 | 60 |
| Parzelle 5 | ≈ 5.224 | 65 | 49 | 65 | 60 |

Das Kontingent für Sektor A gilt in Richtung Norden zur Ortschaft Haslach. Das Kontingent für Sektor B gilt in die übrigen Richtungen, einschließlich der Wohnbebauung von Hohenau.
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die in der Tabelle angegebene Fläche. Dies entspricht der Fläche innerhalb der Baugrenze der jeweiligen Parzelle.

13.2 Schutzbedürftige Nutzung:
Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen (Büroräume, Aufenthaltsräume, etc.) sind die Anforderungen der DIN 4109 zu erfüllen.
Schutzbedürftige Räume auf den Parzellen 3, 4 und 5 sind an der südlichen Parzellengrenze anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so sind diese Räume an der zur B533 abgewandten Fassade zu orientieren.

13.3 Zu Niederfrequenzanlagen und Hochfrequenzanlagen (z. B. Mobilfunkanlagen) sind ausreichende Abstände gemäß nachfolgender Tabelle einzuhalten, damit die in der 26. BImSchV festgesetzten Grenzwerte für elektromagnetische Felder nicht überschritten werden. Weitergehende Anforderungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften und der Planungshoheit der Gemeinde bleiben unberührt.

| Freileitungen | Breite des jeweils an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifens | |
|---|---|---|
| | 380 kV | 20 m |
| | 220 kV | 15 m |
| | 110 kV | 10 m |
| | <110 kV | 5 m |
| Erdkabel | Bereich im Radius um das Kabel | 1 m |
| Umspannanlagen | Breite des jeweils an die Anlage angrenzenden Streifens | 5 m |
| Ortsnetzstationen | Breite des jeweils an die Einhausung angrenzenden Streifens | 1 m |

### 14. Erschließung/Schutzzonen

14.1 Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.

14.2 Anbauverbotszone:
Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundersstraße B 533 sind folgende Abstände einzuhalten:

| | | |
|---|---|---|
| bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stelleplätze, Aufschütttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc. | mindestens | 20 m |
| bis zu Einzäunungen | mindestens | 10 m |
| während der Bauphase: bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen | mindestens | 15 m |
| bis zu Bäumen | mindestens | 10 m |
| bis zu Sträuchern mit einem dauerhaften Stammdurchmesser < 8 cm | mindestens | 7,50 m |

## D. HINWEISE DURCH TEXT:

### 1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)

1.1 Trinkwasserversorgung

1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserversorgers anzuschließen.

1.1.2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

1.2 Löschwasserversorgung

1.2.1 Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgers gesichert. Der über den Grundschutz hinausgehende Bedarf ist auf den Bauparzellen darzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen dass ein Förderstrom von mindestens 1600 l/min über 2 Stunden erreicht wird.
Der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen. Der Abstand von den Hydranten untereinander darf nicht größer als 150 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut sein. Der nächstgelegene Hydrant darf nicht weiter als 75 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze entfernt sein. Weitere Löschwasserentnahmestellen, dürfen nur in einem Umkreis von 300 m zur Grundstücksgrenze, in die Planung mit einbezogen werden.

Die Einplanung und Einberechnung von kontaminiertem oder fäkalverschmutztem Wasser, wie z. B. aus Kläranlagen, Sammelgruben für Abwasser oder dergleichen ist für die Löschwasserversorgung nicht zulässig.

Die zuständigen Gemeinden haben bereits bei der Erschließung nach § 123 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) darauf zu achten, dass Löschwasser in einem Umfang und in einer Weise zur Verfügung steht, wie dies die Feuerwehren zur Brandbekämpfung benötigen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine bauplanrechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung, und ist bereits vor Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu überprüfen, ob diese Voraussetzung erfüllt ist.

Zugänge, Zufahrten, sowie Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr
Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Art. 5 und Art. 31 der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit den aktuellen Technischen Baubestimmungen (BayTB), hier Ziff. A 2.1.1 in Verbindung mit der Anlage A 2.2.1.1/1 „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“, herausgegeben durch das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, sowie der DIN 14090 zu errichten

1.3 Abwasserentsorgung

1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an das Abwassersystem der Gemeinde anzuschließen.

1.3.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.

1.3.3 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgesichert.

1.4 Oberflächenwasserbeseitigung

1.4.1 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Keller und Lichtschächte sollen wasserdicht ausgebildet werden. Die Gebäude sollen bis ca. 25cm über der geplanten (anstehenden) Geländeoberkante wasserdicht ausgebildet (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

1.4.2 Bei Einreichung eines Bauantrages bei der Gemeinde ist ein Abwasserplan (Schmutz- und Regenwasserentsorgung) vorzulegen.

1.4.3 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

1.4.4 Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über Straßensinkkästen dem geplanten Regenwasserkanal zugeleitet.

1.4.5 Es wird empfohlen das anfallende – nicht verunreinigte - Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) auf den Privatgrundstücken in geeigneten Zisternen zu speichern und als Brauchwasser für Toilettenspülungen oder zur Freiflächenbewässerung zu nutzen.

1.4.6 Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser. Weiterhin möchten wir auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hinweisen: https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

1.5 Sparten

1.5.1 Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Sparten zu informieren.

1.5.2 Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

1.5.3 Belange der Bayernwerke:
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im “Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle”, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Die Verlegung erfolgt überwiegend auf öffentlichem Grund innerhalb der Wege- und Verkehrsflächen. Es erfolgt eine rechtzeitige Koordinierung der Spartenträger.

Es wurde ein Trafostandort im Planungsgebiet festgesetzt, sollten weitere erforderlich werden können noch zusätzliche Standorte vorgesehen werden.

Das “Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten. Die “Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von den Bayernwerken betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden. Das Portal erreichen Sie unter:
https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html
Die Merkblätter können im Rathaus der Gemeinde eingesehen werden.

Die Standarterschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich

### 2. Verkehr

2.1 Im Bereich von Sichtdreiecken hier im Bereich der öffentlichen Straßeneinmündungen dürfen gem. Vorgaben der RAL u.a. keine genehmigungsfreien Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die eine Höhe von 0,80m über die Fahrbahnebene überschreiten. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Gemeinde abzustimmen.

2.2 Derzeit wird auf die Anlage eines Linksabbiegestreifens verzichtet. Das Staatliche Bauamt Passau erklärt sich damit einverstanden, dass die Linksabbiegespur nachträglich errichtet wird, falls es die Entwicklung der verkehrlichen Verhältnisse oder eine Zunahme der Unfälle an der Einmündung aufgrund des Gewerbegebietes erforderlich machen. Unabhängig davon ist es seitens des Staatlichen Bauamtes zwingend erforderlich, dass bei der weiteren Ausweisung von Gewerbeflächen in diesem Bereich, die zu einer zusätzlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Straße führen, aus Gründen der Verkehrssicherheit und gemäß den einschlägigen Richtlinien (RAL „Richtlinie für die Anlage von Landstraßen“) die Errichtung einer Linksabbiegespur vorzusehen. Der Gemeinde unterliegt die Kostentragungspflicht (§7a FStrG).
Hierzu ist zwischen Gemeinde und Straßenbauverwaltung eine Vereinbarung zu schließen.Die Kosten für die Maßnahmen und den Unterhalt werden nicht vom Straßenbaulastträger übernommen.

### 3. Immissionsschutz

3.1 Durch die bestehende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr ist mit ortsüblichen Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ist zu rechnen.

3.2 Durch die Bundesstraße und den damit verbundenen Verkehr ist mit ortsüblichen Lärmemissionen zu rechnen.

3.3 Die Normen und Richtlinien können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde eingesehen werden.

3.4 Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.

### 4. Altlasten/Boden

4.1 Die vorliegenden Böden sind durch Analytik zu bewerten (Schadstoffgehalt nach LAGA/DepV) und bei zulässigen Maßnahmen (z.B. Verfüllungen) zu verwerten oder ordnungsgemäß zu beseitigen (z.B. Erdaushubdeponie). Bei Ergebnissen über Z1.1 oder DK 0 ist die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren.

4.2 Werden organoleptische Auffälligkeiten oder Störstoffe festgestellt, ist ebenso die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren um die nächsten Schritte hinsichtlich Deklaration und weiterer Maßnahmen (Erkundung) festzulegen.

4.3 Auffüllmaßnahmen: es dürfen ausschließlich Böden aus der Region (d.h. Kommune oder im Umgriff der Flächen) oder analysierte Böden deren Zuordnungsklasse nach LAGA keine Verschlechterung darstellt (z.B. vorliegend LAGA Z 0 -> keine Auffüllung mit LAGA Z 1.1), Verwendung finden.

4.4 Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen.
Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung — Leitfaden für die Praxis" des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

### 5. Denkmalschutz

5.1 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität, Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

5.2 Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes.

5.3 Gemäß Art. 6 BayDSchG bedarf der Erlaubnis, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will.

### 6. Grünbereiche und Schutzzonen

6.1 Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.

6.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.

6.3 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorger durchzuführen.

6.4 Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

6.5 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten

6.6 Flachdächer sollen begrünt werden.

### 7. Abfallentsorgung

7.1 Auf die Satzung des Abfallwirtschaft Zweckverbandes Donau-Wald wird verwiesen.

7.2 Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Baugrundstücken zu kompostieren.

7.3 Die Verpflichteten haben die Abfallbehältnisse vor der für das Abholen festgesetzten Zeit geschlossen an der Bürgersteigkante der Fahrbahn oder, wo kein Bürgersteig vorhanden ist, am äußersten Rand der Straße oder an einem zur Abholzeit zugänglichen Ort, der nicht mehr als 5,0m vom Grundstückseingang entfernt ist, bereitzustellen und unverzüglich nach deren Entleerung an ihren Standort zurückzubringen. Fahrzeuge oder Fußgänger dürfen durch die Aufstellung nicht behindert oder gefährdet werden.

7.4 Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Abfälle am Abfuhrtag zu Leerung zu einer vom Verband oder seinen Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt.
Sind Abfallbehältnisse am Abfuhrtag aus einem vom Verband oder seinen Beauftragten nicht zu vertretenden Grund unzugänglich, so erfolgt die Entleerung und Abfuhr erst am nächsten regelmäßigen Abfuhrtag.

7.5 Die Abholung von Müllnormgroßbehältern mit 1000 Litern Füllraum ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

### 8. Nutzung erneuerbarer Energien, Nachhaltigkeit

8.1 Dächer sind auf der Ost-, Süd- und Westseite mit einer Fotovoltaikanlage und einer angemessenen Anzahl Warmwasserkollektoren zu versehen. Vorschlag: Die Größe der Fotovoltaikanlage sollte mindestens ca. 4 bis 6 kWp je 100qm Dachfläche betragen. Die Ausrichtung mindestens eines Gebäudes auf jedem Grundstück sollte so sein, dass eine optimale Nutzung der Sonnenenergie möglich ist.

8.2 Es wird empfohlen ökologisch nachhaltige und regional erhältliche Baustoffe wie beispielsweise Holz, Dämmungen aus Naturfasern, etc. zu verwenden.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom .. .. . .... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .. .. . .... ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Beteiligung der Öffentlichkeit:**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .. .. . .... hat in der Zeit vom .. .. . .... bis einschließlich .. .. . .... stattgefunden.

3. **Beteiligung der Behörden:**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .. .. . .... hat in der Zeit vom .. .. . .... bis einschließlich .. .. . .... stattgefunden.

4. **Beteiligung der Öffentlichkeit:**
Der vom Bauausschuss am … gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom … mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom … bis einschließlich … im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am .. .. . .... ortsüblich bekannt gemacht.

5. **Beteiligung der Behörden:**
Zu dem vom Bauausschuss am … gebilligten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom … mit der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. .. . .... bis einschließlich .. .. . .... beteiligt.

6. **Satzungsbeschluss:**
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschuss vom .. .. . .... den Bebauungsplan in der Fassung vom .. .. . .... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hohenau, den................................. – Siegel – Josef Gais
Erster Bürgermeister

7. **Ausgefertigt:**

Hohenau, den................................. – Siegel – Josef Gais
Erster Bürgermeister

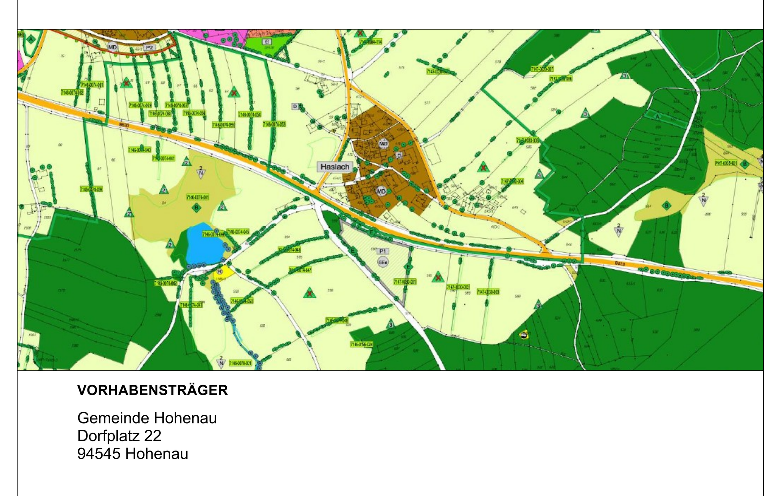
8. **Bekanntmachung:**
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am .. .. . .... .
Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in der Geschäftsstelle der Gemeinde Hohenau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Hohenau, den................................. – Siegel – Josef Gais
Erster Bürgermeister

**PLANINHALT**

## Bebauungsplan mit int. Grünordnung




**VORHABENSTRÄGER**

Gemeinde Hohenau
Dorfplatz 22
94545 Hohenau

| PLAN | | PLANNUMMER |
|---|---|---|
| 1 | | 00 |
| Projektnummer | | MASSSTAB |
| | | 1:500 |
| DATUM GEZ | DATUM DRUCK | DATUM GEPR |
| | 07.04.25 | |
| GEZEICHNET | | GEPRÜFT |
| fb | | fb |
| DATEINAME | | PLANGRÖSSE |
| 847-23 2025.04.16 BPL GE_Haslach 01_Plan.vwx | | 1,16 / 1,06 |

N

**Entwurf**
**in der Fassung vom 16.04.2024**


Team Umwelt Landschaft
Susanne Ecker
Fritz Halser
Katharina Halser
Christine Pronold
Simone Weber
Landschaftsplanung + Biologie GbR
Am Stadtpark 8
94469 Deggendorf
0991 3830433
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung
florian breinl
dipl.-ing. (fh) landschaftsarchitekt byak / stadtplaner srl
industriestraße 1
94419 reisbach/obermünchsdorf
www.breinl-planung.de
telefon 08734 9391396
mobil 0151 10819824
info@breinl-planung.de


Entwurf