## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

**1. Art der baulichen Nutzung**

GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung**

| Nutzungsschablone | Art der baulichen Nutzung | mind. Wandhöhe |
|---|---|---|
| | Grundflächenzahl (GRZ) | Bauweise |
| | flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A) tagsüber/nachts | |

WH 18,00 m — maximal zulässige Wandhöhe (traufseitig gemessen)

GRZ 0,8 — maxiaml zulässige Grundflächenzahl von 0,8

**3. Bauweise, Baugrenzen**

a — abweichende Bauweise nach § 22 BauNVO Gebäudelängen über 50 m sind zulässig

Baugrenze

Baulinie

**4. Verkehrsflächen**

Ein- und Ausfahrt

**5. Grünflächen**

private Grünfläche
Zweckbestimmung: Randeingrünung

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

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzzone)
Pflanzzone A
Pflanzung einer 2- reihigen, freiwachsenden Hecke mit standortheimischen Gehölzen, Baumanteil 10-20%, Reihenabstand 1m, Pflanzweite 1,5m

Pflanzzone B
Pflanzung einer mind. 5-reihigen, freiwachsenden Hecke mit standortheimischen Gehölzen, Baumanteil 10-20%, davon Anteil von Bäumen 1. Wuchsordnung mind. 10%, Pflanzweite 1-1,5m

bestehender Bewuchs zu erhalten

standortheimischer Laubbaum 1. Wuchsordnung zu pflanzen

Entwicklung Extensivwiese Ansaat mit authochthonem Saatgut Typ Frischwiese der Herkunftsregion Bayerischer Wald und Oberpfälzer Wald Pflege der Wiesenfläche durch 2-schürige Mahd, erster Schnitt in den ersten 2 Juliwochen, zweiter Schnitt im September, keine Düngung, kein Pestizideinsatz, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern, das Mähgut ist abzutransportieren; in den ersten 3 Jahren 3-maliger Schnitt zur Ausmagerung des Standorts;

Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe;
Einfriedung, bauliche Anlagen, Geländeveränderungenn sind nicht zulässig;
Flächengröße: 2.379 m²

**8. Sonstige Planzeichen**

Geltungsbereich des Bebauungsplan Deckblattes

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

**1. Art der baulichen Nutzung**

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO sind nicht zulässig.

**2. Baugestaltung**

Dachform: Flachdach oder flach geneigtes Dach

Dachneigung: max. 10°

Dachdeckung: Blechdeckung, Foliendeckung

Dachaufbauten: Die bei Gewerbebauten technisch notwendigen Dachaufbauten sind von der Attika mind. 3,00 m zurückzusetzen. Ihre Größe und Anzahl muss untergeordnet sein und darf 30% der Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Technische Dachaufbauten dürfen die zulässige Wandhöhe um max. 3,00 m überschreiten.

Wandhöhe: mind. 17,00 m traufseitig gemessen
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche des Betriebsgeländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

**3. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind als Fassadenwerbeanlagen unterhalb der Traufline bis zu einer Größe von 10 m² zulässig. Sie dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen.
Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Leuchtstärke reduziert werden kann, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich wird. Werbenanlagen mit Wechsellicht sind unzulässig.

**4. Grünordnung**

**Bepflanzung**
Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig:

**Bäume**

| | |
|---|---|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere, Eberesche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

**Sträucher**

| | |
|---|---|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Gewöhnlicher Pfaffenhut |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Purgier-Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Die Pflanzweite in Hecken / flächigen Pflanzungen beträgt 1,0 - 1,5m. Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 3-5 Exemplaren je Art). Es sind mindestens 3 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 5, Ostbayerisches Hügel- und Bergland).
Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm
Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v, 150-200cm
Einzelbäume: Hochstämme mit StU 14cm oder vergleichbare Solitärqualität
Obstbäume als Hochstamm, Mindeststammumfang 10-12 cm.

**Fassadenbegrünung**
Bei geschlossenen Fassadenflächen mit einer Länge von über 20 m sind Fassadenbegrünungen vorzusehen. Je 4 m Lauflänge ist eine Kletterpflanze aus der nachfolgenden Auswahlliste zu pflanzen und ggf. eine artgerechte Wuchshilfe anzubringen.
Auswahlliste Kletterpflanzen:
Clematis i. Sorten
Hedera helix (Wildform oder in Sorten)
Lonicera caprifolium
Lonicera heckrotii i. Sorten
Parthenocissus quinquefolia i. Sorten

**Unzulässige Pflanzen**
An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremd Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

**Einfriedungen, Stützmauern**
Als Einfriedungen sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen oder Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,8m Höhe zulässig.
Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig).
Die Pflanzzonen sind der freien Landschaft zuzuordnen, sie werden also nicht mit eingefriedet.
Im Bereich der Pflanzzonen sind keine Stützmauern zulässig.

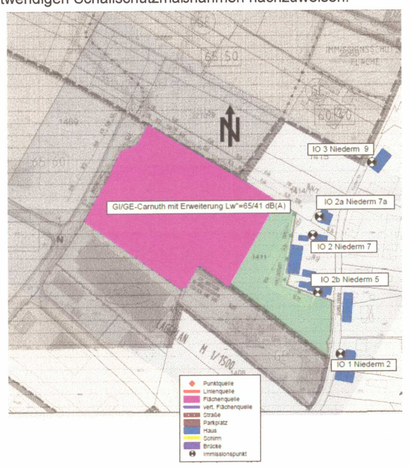
**Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten**
Auf PKW-Stellplätzen sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen auf dem Baugrundstück möglich. Je 5 Stellplätzen ist ein standortheimischer Laubbaum 1. Wuchsordnung in Hochstammqualität gemäß obiger Auswahlliste zu pflanzen.

**Maßnahmenumsetzung**
Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen.

**Ausgleichsmaßnahmen**
Der ermittelte Kompensationsbedarf von 2.379m² wird vollständig auf dem Flurstück 1411 der Gemarkung Oberalteich unmittelbar angrenzend an das Baugrundstück innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erbracht. Der Anrechnungsfaktor liegt bei 1,0.
Die festgesetzte Ausgleichsfläche umfasst 2.379m².

**5. Immissionsschutz**
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen auf der gesamten Betriebsfläche (Fl. Nr. 1467 und 1411 Westteil) von ca. 21.000 m², deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber/nachts Lw" = 65/41 dB(A) überschreitet.
Der östliche Grundstücksteil der Fl.Nr. 1411 muss von einer geräuschintensiven Nutzung freigehalten werden. (z.B. Grünfläche).
Die Berechnungen zur Kontingentierung wurden nach dem Ausbreitungsverfahren der DIN ISO 9613-2 mit einer Quellhöhe von 2,00 m über Gelände unter Ansatz der in der Abbildung gezeigten Grundstücksflächen durchgeführt (Berechnung nach alternativen Verfahren der TA Lärm, Kapitel 7.3.2 mit f = 500 Hz, C0 = 2 dB).
Dies ist auch beim Nachweis der Einhaltung der höchstzulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel anzusetzen.

Der Nachweis der für die Außenbauteile der Gebäude wie Umfassungswände, Fenster, Dächer, Tore und Fenster erforderlichen Schalldämm-Maße ist im Einzelgenehmigungsverfahren zu führen.
Im Zuge des bau- und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens sind die notwendigen Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen.




6. Freiflächengestaltungsplan

Den Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. bestehende Gebäude
2. 335 — Höhenschichtlinien
3. bestehende Grundstücksgrenzen
4. 2269 — bestehende Flurnummern
5. Schemabaukörper geplant
6. Geltungsbereich des Bebauungsplanes "GI/ GE Furth"

## HINWEISE DURCH TEXT

**1. Archäologie**

Bodeneingriffe aller Art bedürfen gemäß § 7 DSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Archäologische Bodenfunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten unterliegen nach § 8 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) oder der Kreisarchäologie des Landkreises Straubing-Bogen mitgeteilt werden.

**2. Landwirtschaft**

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Die nach Art. 48 AGBGB erforderlichen Grenzabstände von Bepflanzungen sind zu beachten.

**3. Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide**

Auf den Einsatz von Mineraldünger und Pestiziden sollte auf privaten Flächen verzichtet werden. Auf öffentlichen Flächen werden Mineraldünger und Pestizide nicht eingesetzt.

**4. Streusalz/ ätzenden Streustoffe**

Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

**5. Metalldächer**

Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

**6. Pflanzabstände**

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 4,00 m zu vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" wird verwiesen.

**7. Niederschlagswasser**

Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

**8. Altlasten**

Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Bogen altlastenfrei.
Bei Aushubarbeiten ist dennoch das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

**9. Hang und Schichtwasser**

Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

**10. Immissionsschutz**

Auf die Schalltechnische Untersuchung der Müller BBM GmbH vom 03.11.2014 wird hingewiesen.

**12. Auswahl der Baumaterialien**

Als Unterbau öffentlicher und privater Verkehrsflächen sowie von Stellplätzen, Ausweichstellen, Zufahrten, Lagerflächen, befestigten Gebäudefreibereichen etc. soll zur Schonung der natürlichen Rohstoffressourcen soweit technisch möglich Bauschuttgranulat aus dem Bauschuttrecycling Verwendung finden.

**14. Brandschutz**

Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

## VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.11.2015 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 03.09.2015 hat in der Zeit vom 14.12.2015 bis 14.01.2016 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 03.09.2015 hat in der Zeit vom 14.12.2015 bis 14.01.2016 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 22.03.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2016 bis 17.05.2016 beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 22.03.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2016 bis 17.05.2016 öffentlich ausgelegt.

f) Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 15.06.2016 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.03.2016 als Satzung beschlossen.

Bogen, den 13. JAN. 2017

Schedlbauer, 1. Bürgermeister

g) Ausgefertigt:

Bogen, den 13. JAN. 2017

Schedlbauer, 1. Bürgermeister

h) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 18. JAN. 2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bogen, den 18. JAN. 2017

Schedlbauer, 1. Bürgermeister

# STADT BOGEN

LKR. STRAUBING-BOGEN

# BEBAUUNGSPLAN mit integr. Grünordnungsplan "GI / GE Furth" Deckblatt Nr. 8

ENTWURF

M 1:1000


PLANVERFASSER:

HIW
HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH
LANDSHUTER STRASSE 23
94315 STRAUBING
TEL: 09421/96364-0
FAX: 09421/96364-24

Team Umwelt Landschaft G+S
Prof. Kaiser und Partner mbH
dipl.-ing.*, landschaftsarchitekten
am stadtpark 8
94469 deggendorf
fon: 0991/38 24 00 fax: 0991/38 24 999
info@gs-landschaft.de www.gs-landschaft.de


| DATUM: | BEARB.: |
|---|---|
| 22.03.2016 | av |
| | |
| | |
| | |