

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan
GE Kringell II - Deckblatt Nr. 5

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. **GE**

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Im gesamten GE sind nach § 1 Abs. 4 BauNVO nur weniger störende Gewerbebetriebe zulässig, welche einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_w) von 55 dB(A)/m² nachts und 60 dB(A)/m² tags nicht überschreiten.

Die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist vom Bauwerber im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf diesen Nachweis kann nur verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden geräuscharmen Betrieb (z.B. nur Büro-nutzung) handelt, und/oder kein Nachtbetrieb geplant ist.

Nicht zulässig sind:

- a) Die Ausnahmen nach § 8 Abs. (3), Satz 1, BauNVO
- b) Einzelhandelsbetriebe

1.2. **GRZ 0,8**

Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,8.

(Sollte sich durch die Baugrenzen, die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder durch sonstige Festsetzungen und Baubeschränkungen ein geringeres Maß ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung).

1.3. **GFZ 1,6**

Höchstzulässige Geschossflächenzahl = 1,6.

1.4. **Bauweise =**

Abw. Festgelegt wird Abweichende Bauweise (gemäß BauNVO § 22, Satz 4)

Dabei wird festgelegt, dass bei Einhaltung der Grenzabstände/Abstandsflächen zu vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen, die Gebäudelängen auch über 50 m betragen dürfen.

Der Abstand zu den Nachbargrundstücken nach BayBO, Art. 6 ist einzuhalten.

1.5. **Grundstücksteilungen:** Grundstücksteilungen sind im Rahmen des Bedarfes möglich.

2. Gebäude

Dachform:

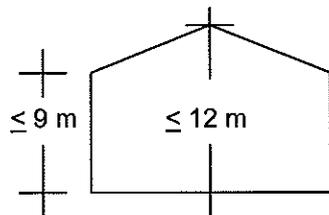
Zulässig sind:

- Satteldächer mit 5 – 22° Dachneigung.
- Pultdächer, auch versetzt mit 5 – 15° Dachneigung.
- Zelt- u. Walmdächer mit 5 – 22° Dachneigung.
- Bogendächer, Flachdächer

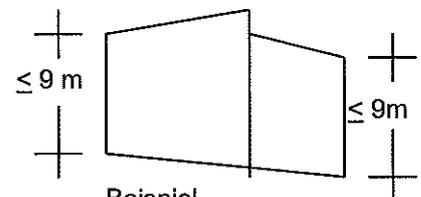
Dachdeckung: - Ziegel, dunkel, anthrazit.
- Gründach, Kiesdach, Foliendach.
- Blecheindeckung, grau, anthrazit (Wobei unbeschichtete kupfer-, zink- u. bleigedeckte Dachflächen unzulässig sind).

Dachgauben: Unzulässig

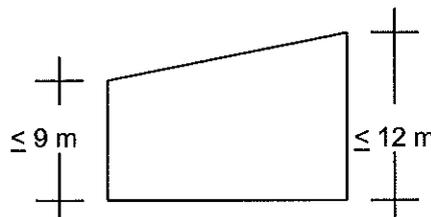
Wandhöhe: Die maximal zulässige Wandhöhe an den Traufen beträgt für geneigte Dächer 9,00 m.
(Als Wandhöhe gilt das Maß von der neuen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.)
Die Firsthöhen dürfen max. 12,00 m ab neuem Gelände betragen.
Bei Flachdächern beträgt die zulässige Wandhöhe max. 10,00 m.



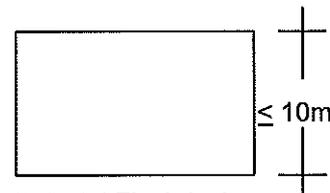
Beispiel Satteldach



Beispiel Pultdächer versetzt



Beispiel Pultdach



Beispiel Flachdach

3. Einfriedungen

- Allgemein:** Zulässig sind Maschendrahtzäune, oder Stahlstabzäune mit senkrechter Stabeinteilung. Jeweils bis max. 1,50 m Höhe.
- Sockel / Pfeiler:** Sockelmauern bei Zäunen sind als tiergruppenschädliche Anlage unzulässig.
Pfeiler sind nur wenn statisch notwendig, beim Einfahrtstor zulässig.
- Hinterpflanzung:** Alle Zäune sind mit heimischen und ortstypischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

4. Geländeverhältnisse / Topographie

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 4,00 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Oberflächenwasser muss in jedem Falle auf dem eigenen Grundstück abgeleitet werden.

Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen.

In den Ansichten und Schnitten der Eingabepläne sind das geplante und das bestehende Gelände darzustellen.

5. Stellplätze

Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken oder Kiesbelag, jeweils mit entsprechend versickerungsfähigem Unterbau.

Notwendige Stellplätze sind in den planlich gekennzeichneten Bereichen der „Flächen mit zulässiger Befestigung“ und/oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Für Stellplatzanlagen wird dabei festgesetzt, dass je 10 Stellplätze jeweils ein heimischer und ortstypischer Laubbaum II. Wuchsklasse (II. Ordnung) zu pflanzen ist.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

6. Grünflächen

6.1 Private Grundstücksflächen

Private Grundstücksflächen welche nicht bebaut sind und nicht für Stellplätze und Zufahrten benötigt werden, sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

Mit den Bauanträgen sind jeweils Freiflächengestaltungspläne einzureichen.

6.2. Ortsrandeingrünung

Am den Rändern des Geltungsbereiches sind zwingend private bzw. tlw. öffentliche Ortsrandeingrünungsflächen, wie planlich dargestellt, herzustellen, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

a) Bäume:

Ausschließlich zulässig sind Bäume gemäß Pflanzliste unter Pkt. 6.3

Pflanzqualifikation: Solitärbäume 3 x v., m.B., STU 14/16 cm.

Pflanzdichte: 1 Baum je 200 m² Grünzugsfläche

b) Sträucher:

Ausschließlich zulässig sind Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 6.3

Pflanzqualifikation: 2 x v., 40 – 100 cm,

Pflanzdichte: 1 Pflanze je 3 m² Grünzugsfläche,
in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art.

Pflanzarten welche in der Giftliste, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 im LUMBL Nr. 778 vom 27.08.1976 enthalten sind, dürfen nicht gepflanzt werden.

Die Ausführung dieser Ortsrandeingrünung auf den Privatgrundstücken hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude und auf den öffentlichen Grünflächen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen zu erfolgen.

6.3. Pflanzliste

a) Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wildbirne	Pyrus pyraster

Zusätzlich zulässig sind alle Obstbäume

b) Sträucher

Faulbaum	Rhamnus frangula
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera coerulea
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Purpurweide	Salix purpurea
Zimtrose	Rosa majalis
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Brombeere	Rubus fruticosus

6.4. Landwirtschaftlich genutzte Nachbargrundstücke

Die Nachbargrundstücke werden teilweise landwirtschaftlich genutzt. Eventuell von diesen Flächen ausgehende Geruchs- oder Lärmbelästigungen sind von den Bauwerbern hinzunehmen.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze die eine Höhe von 2,0 m und mehr erreichen ein Pflanzabstand von mind. 4,0 m einzuhalten. Auf die einzuhaltenden Vorschriften des "AGBGB - Artikel 47 und 48" wird verwiesen.

6.5. Straßenbegleitende Grünflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

Die Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen zu erfolgen.

7. Festsetzungen zur Grünordnung und Ökologie

7.1. Unbebaute Grundstücke

Vorerst unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

7.2. Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.

Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern.

Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

7.3. Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

8. Erschließungsleitungen

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

9 Wasserentsorgung

Schadstoffbelastete Abwässer dürfen keinesfalls ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden. Hier sind in jedem Falle z.B. Ölabscheider, Fettabscheider, Benzinabscheider o. dgl. einzubauen.

Ein qualifizierter Entwässerungsplan wird als Bestandteil des Bauantrages festgelegt.

10. Entwässerung von Bauflächen und Schutz vor Oberflächenwasser

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straßen abgeleitet werden. Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen einzelnen Bauvorhaben von den Bauherren entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).

11. Auflagen bzgl. der Bundesstraße B12

11.1. Anbaubeschränkungen (§ 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundesstraße, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind folgende Abstände einzuhalten:

- bis zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Betriebsstraßen, Stellplätzen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, Werbeanlagen und Lärmschutzanlagen, etc. mindestens 20 m
- bis zu Einzäunungen mindestens 20 m
- bis zum vorhandenen Weg Fl.Nr. 210/9 Bestandsmäßig ca. 15 - 17 m
- bis zu Bepflanzungen mindestens 20 m

11.2. Privatzufahrten: (§ 8 a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG)

Einzelne Privatzufahrten sind, gem. § 8 a FStrG, Art. 19 BayStrWG, entlang der freien Strecke der Bundesstraße aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen. Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen.

11.3. Blendung und Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikanlagen:

Um eine mögliche Blendwirkung durch Photovoltaikanlagen, insb. der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße B 12, auszuschließen sind Photovoltaikmodule mit matter, nicht blendender Oberfläche auszuführen und/oder durch die entsprechende Stellung der Photovoltaikanlagen dafür Sorge zu tragen, dass eine Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Ebenfalls ist dafür Sorge zu tragen dass durch Photovoltaikmodule die Schallimmissionen im Bereich der Wohnbebauungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite entsprechend den gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden.

12. Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

Gemäß den Berechnungen im Umweltbericht beträgt die naturschutzrechtlich notwendige Ausgleichsfläche 13.334 m².

Folgende Flächen werden für den naturschutzrechtlichen Ausgleich herangezogen.

1. Fläche:

Abbuchung vom Ökokonto auf Flur Nr. 2476/1, Gemarkung Leoprechting

Grundstücksgröße:	= 10.000 m ²
Anrechenbare Größe:	= 11.700 m ²
Bereits abgebucht:	= 1.213 m ²
Noch vorhandene Ökokontofläche:	= 10.487 m ²

Abbuchung für GE Kringell - DB 5	= 10.487 m²
---	-------------------------------

verbleibende Restfläche Ökokonto auf Flur Nr. 2476/1	= 0 m ²
--	--------------------

2. Fläche:

Abbuchung vom Ökokonto auf Flur Nr. 444, Gemarkung Hutthurm

Grundstücksgröße:	= 28.100 m ²
Bereits abgebucht:	= 16.571 m ²
Noch vorhandene Ökokontofläche:	= 11.529 m ²

Abbuchung für GE Kringell - DB 5	= 2.847 m²
---	------------------------------

verbleibende Restfläche Ökokonto auf Flur Nr. 444	= 8.682 m ²
---	------------------------

13. HINWEISE

13.1. Grundwasser

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; Dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen.

Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

13.2. Wasserversorgung

Auf den sparsamen Gebrauch von Trinkwasser ist zu achten. Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen, o.ä.) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

13.3. Klimaschutz

Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.

Für jedes Gebäude wird die Nutzung von Anlagen und Leitungen für Kraft-Wärme Kopplung bzw. Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.

Die Beheizung der Gebäude soll mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen.

13.4. Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit den zuständigen Versorgungsträgern und der Gemeinde Hutthurm zu klären.

Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Erdkabeln und Erdleitungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Soweit Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen dennoch erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen freizuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG, der Deutschen Telekom und der Gemeinde Hutthurm geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird hingewiesen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 m rechts und links zur Trassenachse.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk AG, dem zuständigen Resort der Deutschen Telekom und der Gemeinde Hutthurm rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

13.5. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

14. ENTFALL DER GENEHMIGUNGSFREISTELLUNG

Gemäß Art. 58 (1), Satz 2, BayBO wird von der Marktgemeinde Hutthurm festgelegt, dass im Sinne des Art. 81 Abs. 2, BayBO, die Anwendung der Genehmigungsfreistellung für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung aller handwerklichen und gewerblichen Betriebe ausgeschlossen wird.