

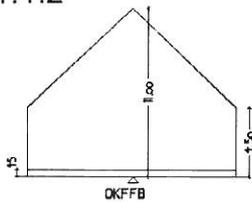
## 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### FESTSETZUNG NACH § 9 BAUGB

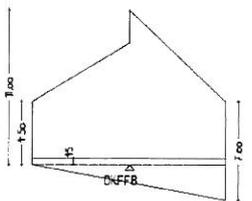
#### 1.1 Gestaltung der bauliche Anlagen

1.1.1 Firsthöhe ist 11,00m (als Höchstgrenze) bezogen auf WH hangseitig  
Wandhöhe hangseitig max. 4,5m, talseitig max. 7m vom geplanten  
Gelände

1.1.2 Zulässig nach 1.1.1



Dachform: geneigte Dachflächen als Sattel-, Flach-, Walm- oder Pultdach;  
Dachneigung: Mindestdachneigung ist nicht vorgegeben  
Dachdeckung: Pfannen-, Blech-, Foliendächer (auch bekiest)  
Farbe: rot, braun, grau  
(nicht verwendet werden dürfen Kupfer-, Zink- und Bleideckungen)



Sockelhöhe: zulässig max. 45cm von OK FFB  
bis fertiges Gelände am Gebäude

#### 1.4 Garagen und Nebengebäude

1.4.1 Garagen bzw. Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen

#### 1.5 Stellplätze

1.5.1 Bei den gewerblichen Bauvorhaben ist die Anzahl der Stellplätze auf der Grundlage der Stellplatzrichtlinien zu errichten bzw. bereitzustellen.

#### 1.6 Einfriedung

1.6.1 Eine Einfriedung ist zulässig.

Zaunart: Grundsätzlich sind Metallgitter – oder Maschendrahtzaun zulässig und Holz-sichtschutzvorrichtungen

Zaunhöhe: Es dürfen nur Zäune bis 1,80m Höhe errichtet werden.

#### **4. Erklärung nach BauGB §10, Abs. 4**

Die Umweltbelange wurden im Zuge der Bestandsaufnahme untersucht und bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Einzelnen betrachtet und bewertet. Dabei wurden die Erkenntnisse daraus in die Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Text und zeichnerische Darstellung aufgenommen.

Im Zuge der Anhörungsverfahren der Träger öffentlicher Belange wurden keine umweltrelevanten, anderweitigen Planungsmöglichkeiten aufgeworfen, so dass nach Abwägung der einzelnen Stellungnahmen der Bebauungsplan mit Begründung und Erläuterung zur Neuaufstellung, naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Plandarstellung mit Legende als Satzung beschlossen werden kann.

Architekt Dipl.-Ing. (FH)  
Georg Rischka  
Dr.-Schindler-Straße 9  
94107 Untergriesbach  
Tel.: 0 85 93/93 86 21  
Fax: 0 85 93/93 86 22  
[info@architekt-rischka.de](mailto:info@architekt-rischka.de)

**1.7 Ver- und Entsorgungsleitungen**

- 1.7.1 Öffentliche Wasser- und Kanalleitungen sind soweit sie über private Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans führen, von den jeweiligen Grundbesitzern entschädigungslos zu dulden.

**1.8 Mauern**

- 1.8.1 Mauerart: Grundsätzlich sind alle Arten von Mauern zulässig  
 Mauerhöhe: Es dürfen nur Mauern mit einer Ansichtshöhe von 1,50m errichtet werden.

**1.9 Böschungen**

- 1.9.1 Böschungen sollen mindestens im Verhältnis 1:2 ausgebildet werden und müssen bepflanzt werden. Die Artenauswahl richtet sich nach 1.10.4 Pflanzabstand 1,20 – 1,50m.

**1.10 Gründordnung**

- 1.10.1 Ausgleichsflächen:  
 Die erforderlichen Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs. Zur Absicherung des angestrebten Zustands bei den Ausgleichsmaßnahmen ist die Bestellung einer unbefristeten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich. Die Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes sind entsprechend nachzuweisen und durch städtebaulichen Vertrag abzusichern.  
 Fläche: 0,81ha  
 Lage: Gemeinde Untergriesbach  
 Gemarkung Untergriesbach  
 Flur-Nr.: 1656-Teilfläche  
 Darstellung: Beiplan M. 1:5000, Teilfläche Nr. 2
- Massnahmen:
- Erhaltung der Feuchtstandorte mit ihrer natürlichen Wald- und Wasserdynamik
  - Entfernung der Fichten im nordwestlichen Grundstücksteil
  - Entwicklung und dauerhafte Erhaltung eines Mischwaldes mit mindestens 60% Laubholzanteil 20 Vorratsfestmeter liegendes oder stehendes Totholz (einschließlich ast- und Stockholz), eine spätere plenterweise Nutzung des Bestandes ist zulässig

1.10.2 Private Grünflächen:  
 Alle nicht überbauten und befestigten privaten Freiflächen sind als Rasen-, Wiesen- bzw. Pflanzflächen auszubilden.  
 Bei den privaten Pflanzungen im privaten Grün ist die Verwendung laut Artenliste 1.10.4 vorzunehmen. Der Pflanzabstand beträgt 1,20 – 1,50m.

1.10.3 Stellflächen:  
 Alle oberirdischen Stellflächen sind in Luft- und Wasserdurchlässiger bauweise auszubilden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

1.10.4 Pflanzgebot:  
 Die umgrenzten Grünflächen sind mit einem Pflanzgebot 1. oder 2. Wuchsordnung vorzusehen.  
 Es sind pro 200m<sup>2</sup> Grünfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Im Bereich der Stellplätze an der Grundstücksgrenze ist nach jedem 6. Stellplatz ein Baum, 1. oder 2. Wuchsordnung St-U16-18cm zu pflanzen.

#### Artenliste zu Festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen

Die Artenliste richtet sich entsprechend der Zurodnung zur naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Arten des Ilz-Erlau-Hochlandes, z.B.

Acer Pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus Excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus Avium	-	Vogelkirsche
Rhamnus Frangula	-	Faulbaum
Sambucus Nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus Aucuparia	-	Vogelbeere
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Coryllus avellana	-	Hasel
Viburnum lantara	-	Schneeball
Ligustrum vulgare	-	Liguster

Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der Artenauswahl nach 1.10.4 freigestellt. Soweit möglich soll autochthones Pflanzenmaterial bzw. Saatgut verwendet werden. Nicht zulässig sind Standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölzer, z. B. Hängeformen.

Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Versorgungsträgern sowie den Nachbarrecht zu beachten.

1.10.5 Freiflächengestaltungspläne:  
 Für die Freiflächen im Plangebiet ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu fertigen. Dieser ist Bestandteil des Bauantrages.

- 1.10.6 Fassadenbegrünung:  
Fassadenspaliers und Rankgitter sind zulässig.  
Artenauswahl nach 1.10.4
- 1.10.7 Schutz des Oberbodens  
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wiederverwendungsfähig ist.  
Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3,00m und einer Höhe von maximal 1,50m angelegt werden und mit einer Leguminosensaat begrünt werden.  
Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1,00m sein.
- 1.10.8 Einfriedungen:  
Einfriedungen sind zu hinterpflanzen (Pflanzarten siehe Liste 1.10.4)  
Zulässig sind: Maschendrahtzäune, Stabgitterzaun, Holzzaun  
Max. Zaunhöhe: 1,50m  
Sockelmauern sind unzulässig

## **2. SONSTIGE HINWEISE**

---

### **2.01 Elektrische Leitungen:**

- 2.01.1 Die gültigen Unfallvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VGB 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erteilt das zuständige EV-Unternehmen.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.  
Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den zuständigen EV-Unternehmen anzuzeigen!

Die DIN VDE 0210 zeigt auf, dass nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher unter der Leitungsschutzzone gepflanzt werden dürfen.

Die Beachtung der „Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten KDE-Bestimmungen ist erforderlich.

Gemäß DIN EN 50341-1 03/202, Abschnitt 5.4 sind bei 110-KV folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten.

Verkehrsflächen:	7,00 m
Gelände:	6,00 m
Bauwerke:	5,00 m
feuergefährdende Betriebstätten (Tankstellen):	11,00 m
Zäune usw.:	3,00 m

Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile im Wind anzunehmen.

An Hochspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Rauheif, Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer Lärmbelästigung ist ein Mindestabstand zwischen bestehenden Freileitungen und dem Gewerbegebiet nach den Grenzwerten der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm-TA Lärm)“ unbedingt einzuhalten.

Emmissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z.B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbarer Nähe von Hochspannungsanlagen können deren Funktionsfähigkeit u.U. erheblich beeinträchtigen.

Von den Leiterseilen bzw. vom Mast ist ggf. mit Eis und Schneeabwurf sowie Verschmutzungen durch Vogelkot zu rechnen.

Durch die im Nahbereich der Freileitung vorhandenen Felder können besonders empfindliche elektronische Geräte gestört werden.

## **2.02 Brandschutz:**

- 2.02.1 Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein, Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken Einschließlich der Zufahrten sind unter Beachtung der DIN 14090 zu erstellen.
- 2.02.2 Der bauliche Brandschutz ist mit den zuständigen Stellen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.
- 2.02.3 Die Löschwasserversorgung wird durch die Gemeinde gesichert.

**2.03 Schallschutz:**

- 2.03.1 Für das GE Maierauäcker sind Emissionsgrenzwerte festgelegt. Es sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, die einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ( $L_{w\text{fl}}$ ), bezogen auf die nördlich und westlich gelegenen Immissionsorte (z.B. Wohngebäude bzw. Wohnungen auf den Grundstücken mit der Flurnr. 1490, 1489, 1488, 1312, 1363/1 und 1363) von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tagsüber und von 47 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts nicht überschreiten. Die Ermittlungen und Berechnungen des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (Emissionskontingent) sind nach den Bestimmungen der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung (Ausgabe Juli 2002) vorzunehmen.

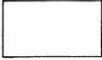
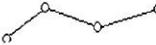
**2.04 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Niederschlagsbeseitigung:**

- 2.04.1 Wasserversorgung:  
Das Plangebiet wird an die „Wasserversorgung Bayerischer Wald“ angeschlossen. Die Löschwasserversorgung ist durch die Kommune sicherzustellen.  
Die sparsame Verwendung von Grundwasser nach den Vorschriften des §1a Wasserhaushaltsgesetz sind einzuhalten.
- 2.04.2 Abwasserentsorgung:  
Die Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem durchgeführt; eine einwandfreie Schmutzwasserbeseitigung durch den Anschluss an die zentralen Abwasseranlagen des Marktes Untergriesbach ist damit sicher gestellt.
- 2.04.3 Niederschlagsbeseitigung:  
Die Entsorgung –einschl. Rückhaltung- der Oberflächenwässer wird als Ergänzung der vorhanden Planung (Wasserrechtsentwurf vom 26.11.2001) aufgezeigt und nachgewiesen.  
Beim LRA Passau ist die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. die Erweiterung zu beantragen.

Empfehlungen zur Geringhaltung des Anfalls von Oberflächenwasser, zur Förderung der Verdunstung und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes:

- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- breiflächige Versickerung des Niederschlagswassers

### 2.04 Sonstige Zeichendarstellung:

- 2.04.1  Darstellung des Gebäudekörpers  
(beachte auch Punkt 0.2.1 der textlichen Festsetzungen);
- 2.04.2  Hinweis auf die bauliche Nutzung
- 2.04.3  Kartenzeichen der bayrischen Flurkarten
- 2.04.3.1  Bestehende Flurgrundstücksgrenzen mit Grenzstein
- 2.04.4 215 Flurgrundstücksnummern
- 2.04.6  Oberflurhydrant

### 2.05 Duldungen

- 2.05.1 Den Landwirten wird das recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert.
- 2.05.2 Die Anlieger im Plangebiet haben folgende zeitweilige Einschränkungen zu dulden:
1. Geruchsimmissionen beim ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzschutzmitteln.
  2. Staubimmissionen beim ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
  3. Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr

### 3. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne. Sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

Die Nummerierung ist in der Reihenfolge der Planzeichenverordnung

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung



1. zulässig sind Gewerbebetriebe nach BauNVO, § 8 Abs.2  
ausnahmsweise zul. sind Wohnungen nach BauNVO, §8 Abs.3
2. max. zulässige Emmissionswerte: tags 60 dB (A)  
nachts 47 dB (A)

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung:

3.2.3	GE	Gewerbegebiet
3.2.3.1	1,6	Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)
2.2.3.2	0,8	Grundflächenzahl (Höchstgrenze)

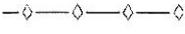
#### 3.3 Bauweise:

3.3.1	0	offene Bauweise; Max. zulässige Gebäudelänge bis 50m
3.3.5		Baugrenze

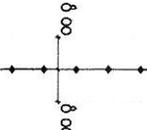
#### 3.6 Verkehrsflächen

3.6.1		private Erschließungsstrasse
3.6.2		Straßenbegrenzungslinien, Begrenzungen sonstiger Verkehrsflächen
3.6.3		Private Zufahrt
3.6.4		Ein- und Ausfahrt

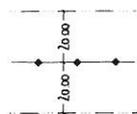
#### 3.8 Hauptversorgungsanlagen

3.8.1  unterirdische Leitungen (Schmutzwasserleitung, Oberflächenentwässerungsleitung, Wasserleitung)

3.8.2  oberirdische Leitungen (Stromleitungen)

3.8.3  Darstellung der Sicherheitszonen für Elektrische Überleitungen

3.8.4



Darstellung der Baubeschränkungszone (auch im Bereich des Mastens Nr. 90)

### 3.9. Grünflächen

3.9.1



private Grünfläche

### 3.13. Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

3.13.1



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.13.2

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, sowie Bindung für Bepflanzung



Anpflanzung von Bäumen – nach Darstellung des Freiflächengestaltungsplans. Artenauswahl nach textl. Festsetzungen Nr. 1.10.4.



Anpflanzung von Sträuchern - nach Darstellung des Freiflächengestaltungsplans. Artenauswahl nach textl. Festsetzungen Nr. 1.10.4.

3.13.2.2



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

### 3.15. Sonstige Planzeichen

3.15.13



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Für eine genaue Maßentnahme ist dieser Plan nicht geeignet!