

Bebauungsplan
**“SO AGRARZENTRUM
KRINGELL”**



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Passau
Niederbayern

Textliche Festsetzungen

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 **SO** : Sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO
"SO Agrarzentrum Kringell"

Zulässig sind:

Im SO 1:

- a) Verwaltungsgebäude
- b) Schulungs- und Unterrichtsgebäude
- c) Beherbergungsgebäude
- d) Stallungen und Anlagen für Tierhaltung
- e) Gebäude und Anlagen für die Futteraufbewahrung
- f) Gebäude für landwirtschaftliche Geräte und KFZ's
- g) Stellplätze
- h) Gebäude und Anlagen welche für den Betrieb des Lehr- Versuchs- und Fachzentrums für ökologischen Landbau" Kringell (LVFZ) erforderlich sind.

Im SO 2:

- a) Verwaltungsgebäude
- b) Schulungs- und Unterrichtsgebäude
- c) Gebäude für landwirtschaftliche Geräte und KFZ's
- d) Stellplätze
- e) Anlagen und Gebäude welche für den Betrieb des Maschinenrings erforderlich sind.

1.2 **GRZ** Höchstzulässige Grundflächenzahl: GRZ = 0,35

1.3 **GFZ** Höchstzulässige Geschossflächenzahl: GFZ = 1,0

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

1.4 **Bauweise:** Im SO 1:

Abw. = Im SO 1 wird abweichende Bauweise festgesetzt
Dabei wird festgelegt, dass bei Einhaltung der Grenzabstände/Abstandsflächen zu vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen, die Gebäudelängen auch über 50 m betragen dürfen.

Im SO 2:

o = Im SO 2 wird offene Bauweise festgesetzt

1.5 **Grundstücksteilungen:**

Grundstücksteilungen sind im Rahmen des Bedarfes möglich.

2. Gebäude

- Dachform: Zulässig sind:
Satteldächer mit 10 – 40° Dachneigung.
Pultdächer, auch versetzt mit 10 – 30° Dachneigung.
Zelt- u. Walmdächer mit 10 – 40° Dachneigung.
Bogendächer, Flachdächer
- Firstrichtung: Die Firstrichtung ist frei wählbar
- Dachdeckung: Ziegeldeckung, Schindeln, Gründach, Foliendach, Kiesdach.
Blecheindeckung (Wobei unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen unzulässig sind).
Photovoltaikanlagen dürfen nur mit matter Oberfläche ausgeführt werden um Blendungen zu vermeiden.
- Dachgauben: Zulässig nur bei Dächern mit mind. 28 ° Dachneigung.
Max. Größe der Dachgauben: 2,5 m² Vorderfläche
Dabei muss der Abstand vom Ortgang und untereinander mind. 2,0 m betragen.
- Wandhöhen: Die maximal zulässige Wandhöhe an den Traufseiten beträgt:
Im SO 1: talseits : 12,00 m
bergseits : 9,00 m
Im SO 2: talseits : 9,00 m
bergseits : 6,00 m
(Als Wandhöhe gilt das Maß vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen).

3. Schallschutzmaßnahmen

Wegen der Nähe zur B12 wird zum Schutz der Gebäude im SO 2 passiver Schallschutz in Form von Schallschutzfenstern mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Festsetzungen zum Schallschutz (gem. Schalltechnischer Untersuchung der Fa. Accon, Greifenberg v. 26.10.2015):

Für die nordwestlichen, der Straße zugewandten Fassaden, gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich V (resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von > 40 dB (Büroräume) der DIN 4109 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“.

Für die seitlichen Fassaden (nordöstlich bzw. südwestlich) gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich IV (resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von >35 dB (Büroräume) der DIN 4109 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“.

Ab dem Lärmpegelbereich III gem. Tabelle 8 der DIN 4109 ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Eine genaue Dimensionierung der Außenbauteile hat nach VDI-Richtlinie 2719 zu erfolgen.

4. Einfriedungen

Zäune/Einfriedungen sind zulässig bis max. 2,00 m Höhe.

Mauern als Einfriedungen und Sockelmauern bei Zäunen sind als tiergruppenschädliche Anlage unzulässig.

5. Geländeverhältnisse / Topographie

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 4,50 m zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Böschungsneigungen sind bis zu max. 1 : 1,5 zulässig

Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen. In Ansichten und Schnitten ist das geplante und das bestehende Gelände darzustellen.

6. Zufahrten zu den neuen Baugrundstücken

Zufahrten zu den Grundstücken sind nur über die im Plan dargestellte und bereits bestehende Gemeindeverbindungsstraße (parallel zur B12) zulässig.

7. Stellplätze

Stellplätze sind samt Unterbauten versickerungsfähig auszubilden.

Die Lage von Stellplätzen ist bedarfsgerecht innerhalb der Grundstücksgrenzen frei wählbar.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Soweit Erschließungsleitungen in privaten Grundstücksflächen liegen, so sind für diese Leitungstrassen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzuräumen.

9. Brandschutz

Bei Errichtung von Feuerstätten und/oder Kaminen innerhalb einer Entfernung von 100 m zum nächstliegenden Wald ist der zuständige Kaminkehrermeister einzuschalten. Im Einvernehmen mit dem Kaminkehrermeister sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Funkenflug und dgl. zu treffen. Dies ist beim Bauantrag und/oder beim Genehmigungsverfahren durch eine Bescheinigung des Kaminkehrermeisters nachzuweisen.

10. 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.

11. Anbaubeschränkungen

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.

Davon sind alle baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, etc. betroffen.

12. Festsetzungen zur Grünordnung und zur Ökologie

12.1 Biotopflächen

Die planlich dargestellten kartierten Biotopflächen sind zwingend zu erhalten. Eingriffe jedweder Art sind in diesen Biotopen unzulässig, außer die untere Naturschutzbehörde erlaubt, schriftlich nach Ortsbesichtigung, Biotop erhaltende bzw. -fördernde Eingriffe.

12.2 Neupflanzungen

Zusätzliche Baum- oder Strauchpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind nur bei der Errichtung von neuen Stellplätzen erforderlich.

Dabei wird dabei festgesetzt, dass je 6 neuen Stellplätzen jeweils ein heimischer und ortstypischer Laubbaum, II. Wuchsklasse (II. Ordnung), als Stellplatzeingrünung zu pflanzen ist.

Zulässig sind alle heimischen und ortstypischen Laubbäume und Obstbäume.

Pflanzqualifikation: 3 x v., STU 12/16 cm.

Die Ausführung der Bepflanzungen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Stellplätze zu erfolgen.

12.3. 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.

12.4. Erschließungsleitungen

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

12.5 EnEV

Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.

13. 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.

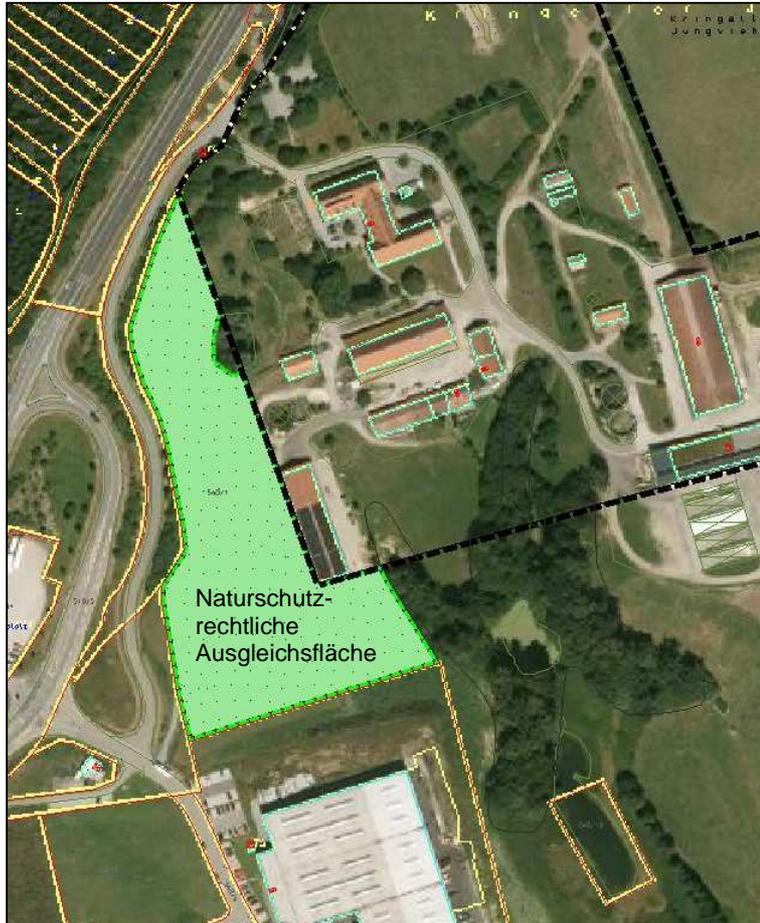
Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen einzelnen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, höher setzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen,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

14. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

14.1 Größe der notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche

Die Größe der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche beträgt gemäß den Berechnungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Umweltbericht 17.162 m².

14.2 Lage der Ausgleichsfläche / durchzuführende Maßnahmen



Die Ausgleichsfläche befindet sich auf einer Teilfläche der Flur Nr. 540/1, Gemarkung Leoprechting und ist im Bebauungsplan dargestellt

14.3 Durchzuführende Maßnahmen zum Ausgleich

- a) Die betroffene und planerisch dargestellte Teilfläche der Flurnummer 540/1, Gemarkung Leoprechting ist mit einer Größe von 17.162 m² als Streuobstwiese auszubilden.

Bepflanzung: Zulässig sind alle ortstypischen und heimischen Obstbäume.

Pflanzdichte: Auf der betroffenen Ausgleichsfläche sind, versetzt in einem Abstand von ca. 12 - 15 m, Obstbäume zu pflanzen.

Pflanzqualifikation: Hochstämme, 3 x v., m.B., STU 12/14 bzw. 14/16.

Die zu pflanzenden Obstsorten sind vor Pflanzbeginn mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau abzusprechen und festzulegen.

- b) Die bestehende Baum-/Strauchgruppe welche im Westen über die Grenze des Geltungsbereiches ragt (planerisch dargestellt) ist zwingend zu erhalten.
- c) Flächenextensivierung mit Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung.
Eine Düngung einschließlich Aufbringen von Gülle und der Einsatz von Pestiziden ist auf der Fläche komplett unzulässig.

- d) Festschreibung einer extensiven Entwicklungs- und Unterhaltspflege.
- Entwicklungspflege: 2-malige Mahd pro Jahr, für die Dauer v. 2 Jahren
1. Mahd ab dem 15.06; 2. Mahd ab dem 01.09.
Das Mähgut ist abzuführen.
 - Unterhaltspflege: 1-2-malige Mahd pro Jahr.
1. Mahd ab dem 15.06; 2. Mahd ab dem 01.09.
Das Mähgut ist abzuführen.
Auf die 2. Mahd sollte so oft als möglich verzichtet werden.
- e) Entwicklungsziel ist die traditionelle Form des Obstanbaus als Streuobstwiese.
- f) Nach 5 Jahren ist im Rahmen des Monitoring zu überprüfen ob das Entwicklungsziel erreicht wurde. Ggf. sind dann in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau ergänzende Maßnahmen zu treffen.

14.4 Dingliche Sicherung

Um die Sicherung des angestrebten Zustandes der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Art. 6a BayNatSchG auf der Teilfläche der Flur Nr. 540/1 zu gewährleisten, ist die Bestellung einer unbefristeten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde – erforderlich.

Für den Vollzug ist die Kommune zuständig.

Der Freistaat Bayern übernimmt im Zusammenhang mit der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast keinerlei Unterhaltungspflicht, Verkehrssicherungspflicht oder Kosten.

Die dingliche Sicherung hat noch vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes zu erfolgen.

Beginn und Ende der Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau anzuzeigen, damit die gewollte Umsetzung und der Maßnahmenvorrat der Gemeinde dokumentiert wird.

14.5 Autobahnzubringer im Bereich der Ausgleichsfläche

Im Bereich der festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche ist eine mögliche Variante der Weiterführung des Autobahnzubringers St 2622 angedacht.

Nach Ansicht des Marktgemeinderates ist diese jedoch aus verschiedenen Gründen nicht realisierbar. Aus diesem Grund hält der Marktgemeinderat an der Festsetzung einer Ausgleichsfläche in diesem Bereich fest.

Sollte dennoch diese Variante der Weiterführung des Autobahnzubringers zur Ausführung kommen wird verbindlich festgesetzt, dass die Ausgleichsfläche an anderer Ort und Stelle wert- und flächengleich zu ersetzen ist. Die Ersatzmaßnahmen sind dabei mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau abzustimmen.

15. Denkmalschutz

Alle 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.

16. HINWEISE

16.1. Grundwasser / Oberflächenwasser

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.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken
- Breittflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

16.2. Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte

Für jedes Gebäude wird die Nutzung der Sonnenenergie sowie 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 sollte mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen.

16.3. Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

- Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit der Bayernwerk AG sowie mit der Gemeinde Hutthurm zu klären.
- Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe von Leitungen, ist vor Baubeginn eine Einweisung über die genaue Lage von Leitungen anzufordern. Ansprechpartner ist die Bayernwerk AG. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für alle Leitungen der Bayernwerk AG müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem das Betriebspersonal der Bayernwerk AG diese auf Beschädigungen überprüft haben.
- 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.
- Die Trassen unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG 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 GW 125, sind zu beachten.
- Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse.
- Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan stützen sich auf die § 1-4, 8-10 und 30 des BauGB in der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung. Die Baunutzungsverordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist. Die Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 - (BGBl.1991 I S.58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S 1509) geändert worden ist.

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Hutthurm hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Agrarzentrum Kringell“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 22.07.2015 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 22.07.2015 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung i. d. Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis..... beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Satzung

Die Gemeinde Hutthurm hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

....., den

.....
Der Bürgermeister

(Siegel)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „SO Agrarzentrum Kringell“ in Kraft.

....., den

.....
Der Bürgermeister

(Siegel)