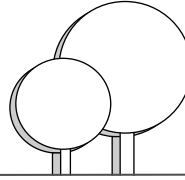




Gemeinde  
Kirchroth



dipl.-ing. gerald eska  
landschaftsarchitekt

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN  
FON 09422 / 805450, FAX -/805451  
E-MAIL: info@eska-bogen.de  
INTERNET: www.eska-bogen.de

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
GEWERBEGEBIET NB „KIRCHROTH-SÜD“**

Gemeinde Kirchroth  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT  
C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

Aufstellungsbeschluss vom 31.08.2010  
Fassung gemäß Billigungsbeschluss vom .....  
Feststellungsbeschluss vom .....

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Kirchroth  
vertreten durch Herrn  
Ersten BGM Josef Wallner  
Regensburger Straße 22

94356 Kirchroth

Fon 09428/9410-0  
Fax 09428/9410-15

.....  
Josef Wallner  
Erster Bürgermeister

**Aufgestellt:**

Büro  
Dipl.-Ing. Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt  
Elsa-Brändström-Str. 3

94327 Bogen

Fon 09422/8054-50  
Fax 09422/8054-51

.....  
Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt





## INHALTSVERZEICHNIS

### B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Seite

<b>1</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB) .....</b>	<b>3</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO).....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO).....	3
1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO).....	3
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO).....	3
1.5	Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	3
<b>2</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO).....</b>	<b>5</b>
2.1	Gestaltung der Hauptgebäude.....	5
2.2	Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen .....	5
2.3	Werbeanlagen .....	6
2.4	Einfriedungen .....	6
2.5	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	6
2.6	Niederschlagswasserbehandlung .....	7
<b>3</b>	<b>FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 2 ABS. 2 FF BAYNATSCHG) .....</b>	<b>7</b>
3.1	Private Grünflächen.....	7
3.2	Geplante Ausgleichsfläche.....	10

### C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

11



## **B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB**

### **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)**

- 1.1.1 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE-NB) nach § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

- 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,8  
1.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 1,6

#### **1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)**

- 1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)**

- 1.4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.
- 1.4.2 Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen der Art. 6 und 7 der BayBO.
- 1.4.3 Anbauverbotszone  
Entlang der Staatsstraße darf ein Streifen von 10 m bis zum Fahrbahnrand nicht bebaut oder als Lagerplatz genutzt werden. Die Nutzung als Grünbereich, als Stellfläche für Kfz und als Lieferzone ist unter Beachtung der entsprechenden textlichen Festsetzungen zulässig.

#### **1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

- 1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise im Bereich der Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.
- Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten, damit die vorgeschlagenen bzw. festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können.



Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenräger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

- 1.5.2 Es wird eine insektenschonende und energiesparende Straßenbeleuchtung - Leuchtentyp beispielsweise Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenen Leuchtkörpern und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe - errichtet, damit die nächtliche Anlockwirkung auf Falter minimiert wird.



## **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)**

### **2.1 Gestaltung der Hauptgebäude**

- 2.1.1 Wandhöhen GE-NB: Ostteil der südlichen Parzelle: max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 5,00 m, max. Firsthöhe: 7,50 m.  
Westteil der südlichen Parzelle und nördliche Parzelle: max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 7,50 m, max. Firsthöhe: 10,00 m.  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des ursprünglichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Grundstückslänge.
- 2.1.2 Dachform: Zulässig sind Sattel-, Pult- und versetzte Pultdächer.
- 2.1.3 Dachneigung: Bei Sattel- und (versetzten) Pultdächern: 6-30°
- 2.1.4 Dachdeckung: Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, rotbraunen, dunkelbraunen oder anthraziten Farbtönen; verglaste Teilbereiche und Blechdächer sind zulässig.
- 2.1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.6 Gebäudesockel: Sind im Farbton der Fassade zu erstellen und dürfen optisch nicht in Erscheinung treten.
- 2.1.7 Fassadengestaltung: Für die Farbgestaltung sind helle Farbtöne zu wählen. Kräftige, grelle Farben dürfen nur punktuell eingesetzt werden (Werbeanlagen, Eingangsbetonung, Fensterrahmen, o.ä.). Fensterlose Fassadenabschnitte über 20,0 m Länge sind gestalterisch zu gliedern (z.B. durch Öffnungen, Stützenraster, Fassadenbegrünung oder Farbgebung).

### **2.2 Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen**

- 2.2.1 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten und Lagerflächen sind zwingend mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasen-Pflaster, Rasengit-



ter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, Spurplatten, wasser-durchlässige Steine o.ä.) auszubilden; Abflussbeiwert max. 0,6.

- 2.2.2 Für die beiden Bauparzellen ist nur eine gemeinsame öffentliche Zufahrt mit einer max. Breite von 9 m zulässig.

## **2.3 Werbeanlagen**

- 2.3.1 Mit den Betriebsgebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig. Sie sind nach Stil und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.
- 2.3.2 Leuchtreklamen mit Wechsellicht und grellen Farben sind unzulässig.
- 2.3.3 Die Gestaltung von Werbeanlagen hat im Rahmen der BayBO zu erfolgen. Freistehende Werbeanlagen, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, bedürfen der Zustimmung der Genehmigungsbehörde.
- 2.3.4 Freistehende Werbeträger (Werbepylone o.ä.) können bis zu einer Wandhöhe entsprechend des Hauptbaukörpers errichtet werden. Ihre Anzahl ist auf eine freistehende Werbeanlage pro Parzelle begrenzt. Gestaltung und Größe hat im Rahmen der BayBO zu erfolgen und ist über ein Genehmigungsverfahren abzustimmen.

## **2.4 Einfriedungen**

- 2.4.1 Zulässig sind max. 1,80 m hohe, transparente Einfriedungen (z.B. Maschendraht, Metallgitter)
- 2.4.2 Die Zaunsäulenbefestigung ist jeweils nur durch Einzel- bzw. Punktfundamente zulässig. Mauern, Streifenfundamente und Sockel sind nicht zulässig.
- 2.4.3 Sämtliche Bepflanzungen sind außerhalb (!) evtl. Einfriedungen anzulegen.

## **2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

- 2.5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind bis zu einer max. Höhe von 321,50 m ü. NN zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist bei evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.
- 2.5.2 Aufschüttungen im ermittelten Überschwemmungsgebiet der Donau (§ 31 b WHG) sind grundsätzlich unzulässig, es sei denn, es erfolgt ein volumengleicher Ersatz durch geeignete, überschwemmungswirksame Abgrabungen im Umfeld der vorgenommenen Aufschüttung.
- 2.5.3 Stützmauern sind nur im Bereich der Anlieferungszone des Einkaufsmarktes zulässig.



## **2.6 Niederschlagswasserbehandlung**

- 2.6.1 Dach- und Oberflächenwasser sind getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln.
- 2.6.2 Soweit Sie nicht als Brauchwasser verwendet werden, müssen sie auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Regenwassersammelbehälter und Sickereinrichtungen können mit einem Überlauf in den Mühlbach ausgestattet werden. Teiche, Versickerungsmulden und / oder -rigolen sind zulässig, punktförmige Sickereinrichtungen, wie z.B. Schächte sind unzulässig. Bei Planung und Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.
- 2.6.3 Gewerbebetriebe haben durch regelmäßige Abwasseruntersuchungen nachzuweisen, dass die zu versickernden Oberflächenwässer frei von wasser- und bodengefährdenden Stoffen sind.
- 2.6.4 Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen Umgang haben, müssen dies unter Beigabe von Plänen anzeigen. Die Oberflächenwässer von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen im Produktions-, Lager- oder Umschlagbereich in Verbindung kommen können, sind gemäß der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.
- 2.6.5 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist breitflächig über Wiesenmulden und ggf. ein Rigolensystem im Untergrund zu versickern.

## **3 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 2 Abs. 2 ff BayNatSchG)**

### **3.1 Private Grünflächen**

#### **3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen**

Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der jeweiligen Erschließungsflächen fertig zu stellen.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen des Naturraumkomplexes „Molassehügelland“ - Herkunftsregion 9 - abstammende Gehölze) zu verwenden.



### 3.1.2 Erhalt vorhandener Gehölze

Der entlang der westlichen Grundstücksgrenze vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und in die westlichen privaten Grünflächen zu integrieren.

### 3.1.3 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Gem. Esche
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Winter-Linde

### 3.1.4 Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Einzelbäume

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche

### 3.1.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm;  
ca. 5% Flächenanteil

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Betula pendula	- Weiß-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Malus sylvestris	- Wild-Apfel
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Pyrus communis	- Wild-Birne
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winter-Linde

Sträucher, mind. ca. 85% Flächenanteil

verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100,  
mind. 3 Triebe

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche



Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundsrose
Salix-Arten	- Diverse Weidenarten
Sambucus nigra	- Gemeiner Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasser-Schneeball

Bodendecker, max. 10% Anteil an den Gehölzpflanzungen, Mindestpflanzgröße 30-40, m. Tb./Co.

Lonicera nitida „Maigrün“	- Immergrüne Heckenkirsche
Potentilla i. Sorten	- Fünffingerstrauch
Rosa „The Fairy“	- rosa Bodendeckerrose
Rosa „Aspirin Rose“	- weiße Bodendeckerrose
Rosa „Heidefeuer“	- rote Bodendeckerrose
Spiraea „Little Princess“	- Zwerg-Spiere
u.a.	

Fremdländische Arten und Nadelgehölze sind nicht zulässig.

### 3.1.6 Zu pflanzende Bäume

Je 5 Pkw-Stellplätze bzw. je ein Lkw-Stellplatz ist ein Laubbaum zu pflanzen. Insgesamt ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grünfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

### 3.1.7 Zu pflanzende Hecken

Mindestens 70% der Gesamtlänge aller Grundstücksgrenzen sind mit einer mindestens zweireihigen Hecke, Pflanzabstand 1,5 x 1 m zu bepflanzen. Der Baumanteil muss mind. 5% betragen.

Innerhalb des Grundstücks ist vor den Gehölzpflanzungen ein mindestens 1 m breiter, nicht versiegelter Schutzstreifen anzulegen und anzusäen oder der natürlichen Begrünung (Krautflur) zu überlassen.

### 3.1.8 Wiesenflächen

Die nicht bepflanzen Flächen werden mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil angesät.

Sie sind von den Grundstücksbesitzern extensiv ohne jegliche Düngemaßnahmen zu pflegen. Eine Verwendung dieser Flächen zur Retention und Versickerung von Oberflächenwasser ist zulässig.



### 3.1.9 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen und privaten Flächen ist unzulässig.

### 3.1.10 Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Wiesenflächen sind max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

### 3.1.11 Private Grünfläche entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze

Entlang von gemeinsamen Grundstücksgrenzen sind je Betrieb mind. 3 m breite, 2-reihige bepflanzte Gehölzstreifen anzulegen.

## 3.2 Geplante Ausgleichsfläche

- 3.2.1 Nördliche Parzelle: die zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft in der Begründung ermittelten 1.230 m<sup>2</sup> an erforderlicher Kompensationsfläche werden durch Abbuchung von Ökokontofläche Ö1 „Wiesen am Breimbach nördlich Obermiethnach“ erbracht.
- 3.2.2 Südliche Parzelle: Die zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft in der Begründung ermittelten 1.187 m<sup>2</sup> an erforderlicher Kompensationsfläche werden durch Gestaltung folgender Ausgleichsfläche erbracht: Teilfläche von Grundstück Fl.Nr. 415 Gmkg. Kößnach
- 3.2.3 Übersichtslageplan Ökokontofläche ...
- 3.2.4 Übersichtslageplan Kompensationsfläche ...
- 3.2.5 Die nachfolgenden beiden Lagepläne mit den gekennzeichneten Teilflächen werden Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes. (werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt).



## **C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **C.1 Wasserwirtschaft**

Vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird generell empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen.

Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

### **C.2 Bodenfunde**

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Regensburg - zu melden.

Der Kreisarchäologie oder dem Landesamt ist die Möglichkeit einzuräumen, auf Kosten des Vorhabenträgers (= Gemeinde) so frühzeitig wie möglich vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit Bagger und Humusschaufel und ggf. Rettungsgrabungen vorzunehmen.

Sollten hierbei Bodendenkmäler größerer Bedeutung entdeckt und durch die geplanten Baumaßnahmen zerstört werden, kann eine Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn der Antragsteller es ermöglicht, das Bodendenkmal auf seine Kosten bauvorgreifend freizulegen und zu dokumentieren.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Weitere Hinweise:

A) Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

B) Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgrei-



fenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.

C) Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern und ggf. eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

D) Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrages und der Ausgrabungen zu tragen.

E) Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen werden.

F) Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

### C.3 Sonstige Kulturgüter

Ein an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches vorhandenes Feldkreuz sollte in Abstimmung mit dem Eigentümer bzw. der Gemeinde ggf. versetzt werden.

### C.4 Fassadengestaltung

Auf orts- und regionsuntypische Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, Klinker und reflektierende Metallverkleidungen sollte aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.

### C.5 Dach- und Wandbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden.

### C.6 Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z. B. Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen. Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung



zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

#### C.7 Pflanzenauswahl

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte auch für private Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahe Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.

#### C.8 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 48 ABGB von 4 m bei Einzelbäumen und Heistern und 2 m bei Sträuchern sind entlang beplanzter Grenzabschnitte des Geltungsbereiches einzuhalten.

#### C.9 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die direkt an das Gewerbegebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweilig trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden sind.

#### C.10 Elektrische Erschließung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, hierfür sollten von den Bauherren entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

#### C. 11 Ökologisches Bauen

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und –ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z.B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z.B. Tropenholz)



- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen.

#### C. 12 Alternative Energieversorgung

Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte in Erwägung gezogen werden; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

#### C. 13 Unterbau von Straßen und Wegen

Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z. 230-1414-39) ist in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden.

Das zu verwendende Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Güte Merkmale bei der Verwendung von Recyclingstoffen im Straßenbau in Bayern“ - Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17.11.1992 geändert mit Bekanntmachung vom 31.01.1995 - entsprechen.

Darüber hinaus muss Bauschuttrecycling-Material die Z 1.1 - Werte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.

#### C. 14 Schutz des belebten Oberbodens

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:

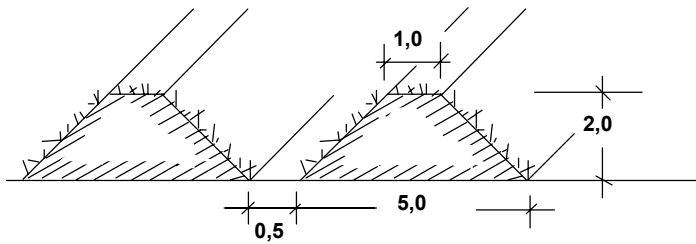


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Höhe: max. 2,00 m      Länge: unbegrenzt  
Breite: max. 5,00 m      Querschnitt: trapezförmig

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnenden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklee oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

#### C. 15 Kellergeschoße

Aufgrund wechselnder Grundwasserstände im Bereich der Talniederung wird hier bei evtl. Kellern eine wasserdichte Ausführung empfohlen.

Sofern eine Kellerentwässerung aufgrund der Kanalhöhe nicht möglich ist, sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen.

Auf eine entsprechende Entwässerungs-Satzung der Gemeinde wird hingewiesen.

#### C. 16 Hinweise zur Abfallentsorgung

Die Bauwerber werden dazu angehalten, auch schon während der Bauphase anfallende Abfallprodukte zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

Abfälle, die aufgrund ihrer Art und Menge mit Hausmüllfahrzeugen transportiert werden können, sind auch bei Gewerbebetrieben andienungspflichtig und werden vom ZAW-SR eingesammelt. Die Abfallbehältnisse sind ab Abfuhrtag zur Entleerung bereitzustellen.

#### C. 17 Pflege unbebauter Grundstücke

Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.