



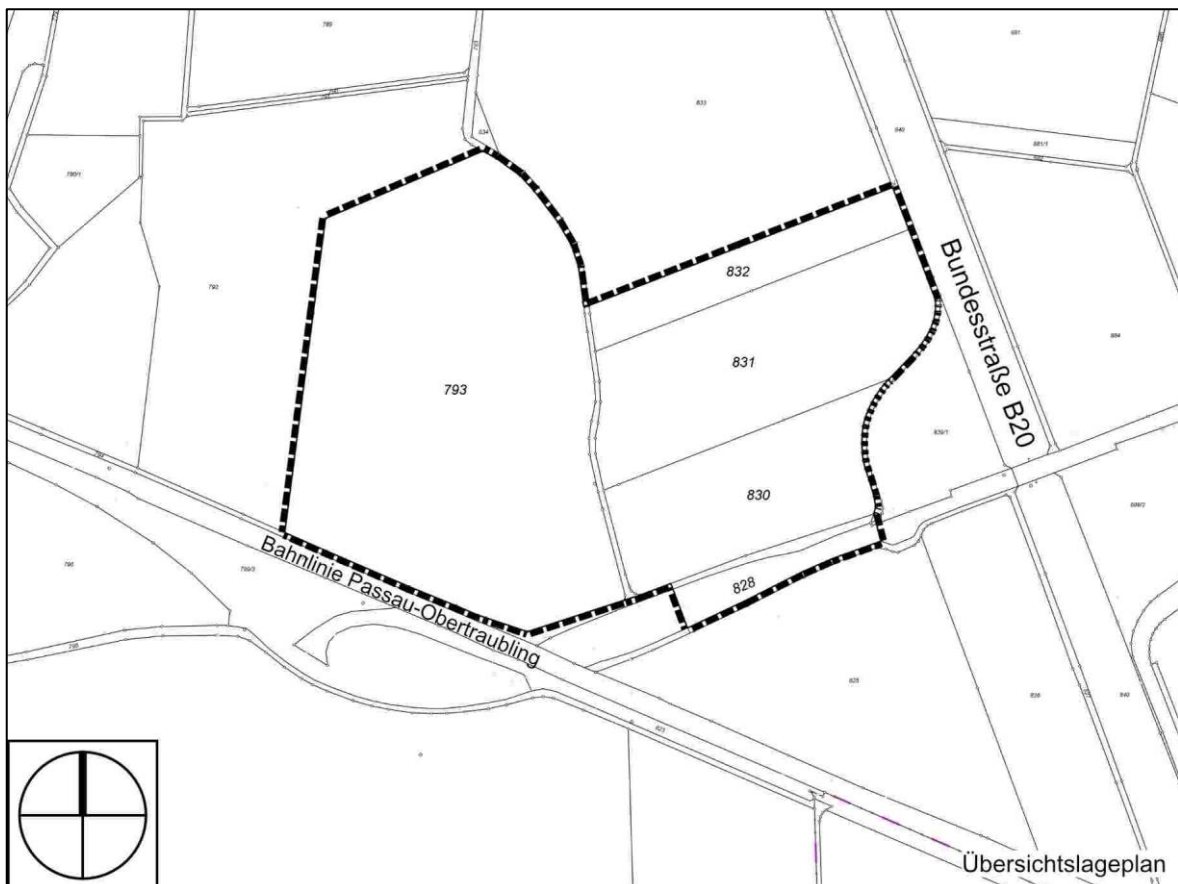
STADT STRAUBING

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„GE Eglseer Breite“

(Nr. 217)

Planliche und textliche Festsetzungen / Hinweise



Die mit roter Schriftfarbe hervorgehobenen Textstellen markieren – nur zur Kenntlichmachung für die öffentliche Auslegung
- die wesentlichen Korrekturen und Ergänzungen zur Planversion der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

NR.: 217

„GE Eglseer Breite“

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.10.2019 im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 44 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans, in der Fassung vom 11.11.2022, hat in der Zeit vom 28.11.2022 bis 30.12.2022 stattgefunden. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans, in der Fassung vom, wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
4. Die Stadt Straubing hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Straubing,

Markus Pannermayr
Oberbürgermeister

5. Ausgefertigt

Straubing

Markus Pannermayr
Oberbürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Straubing,

Markus Pannermayr
Oberbürgermeister

Präambel

Die Stadt Straubing erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan Nr. 217 „GE Eglseer Breite“ als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Satzungsdocument und einer Planzeichnung.

0. Festsetzung zum Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Eglseer Breite“ (Nr. 217) verdrängt innerhalb seines Geltungsbereiches den Teilbebauungsplan Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Wasserwerk II“ mit Weiterführung der Kreisstraße SRs 12 (Südring) bis zur Aufschleifung B 20 einschließlich Verknüpfung Hirschberger Ring (Nr. 124 – rechtsverbindlich seit 10.07.1997) und die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Königreich“ mit Weiterführung Hirschberger Ring und Verknüpfung mit SRs 12 (Südring) mit „Eglseer Moos-Ost“ (Nr. 164 – rechtsverbindlich seit 10.03.2011).

I. Planliche Festsetzungen

Erläuterung der Nutzungsschablone



1
2
3
4
5
6

1. Art der baulichen Nutzung
2. max. zulässige Grundflächenzahl
3. max. zulässige Geschossflächenzahl
4. max. zulässige Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe
5. Höhenbezugspunkt *Siehe auch I. 1.5. und IV. 3.1.*
6. Bauweise








1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|------|---------------------|--|
| 1.1. | GE 1 | Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Nummer
<i>Siehe auch IV. 1.</i> |
| 1.2. | GRZ 0,8 | maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 |
| 1.3. | GFZ 1,6 | maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6 |
| 1.4. | GH max. 20 m | maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe in Metern <i>Siehe auch IV. 3.</i> |
| 1.5. | Bezug 324,45 | Bezugspunkt der zulässigen Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe in Metern über Normalhöhennull (DHHN 2016) |



2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 2.1.  offene Bauweise, **abweichend hiervon** sind Gebäude über 50 m Länge zulässig
- 2.2.  Baugrenze





3. Verkehrsflächen

- 3.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 3.2.  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“
- 3.3.  **öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anwandweg“**
- 3.4.  Straßenbegrenzungslinie
- 3.5.  Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“
- 3.6.  Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
- 3.7.  Ein- und Ausfahrten;
in GE 4 sind Ein- und Ausfahrten nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.



4. Grünflächen

- 4.1.  öffentliche Grünfläche
- 4.2.  **zu begrünende Fläche des Baugrundstücks**



5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 5.1.  Umgrenzung von öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ mit Nummer
- 5.2.  zu pflanzender Baum mit Artenfestsetzung 1
Siehe IV. 12.1.
- 5.3.  zu pflanzender Baum mit Artenfestsetzung 2
Siehe IV. 12.2.
- 5.4.  zu pflanzender Baum ohne Artenfestsetzung



6. Immissionsschutz

- 6.1.  Emissionsbezugsfläche mit Nummerierung
Siehe IV. 11.1.
- 6.2.  **Bereiche für Schallschutzmaßnahmen**
Siehe IV. 11.3.


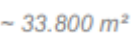






7. Sonstige Planzeichen



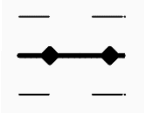
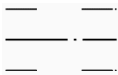




- 7.1.  Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- 7.2.  Bemaßung in Metern

II. Nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

1.  Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B20 nach § 9 Abs. 1 FStrG (20 m ab Fahrbahnrand)
2.  **Anbaubeschränkungszone entlang der Bundesstraße B20**, Zustimmungsbedürftigkeit nach § 9 Abs. 2 FStrG (40 m ab Fahrbahnrand)

III. Planliche Hinweise

1.  Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
2.  Größe der vorgeschlagenen Baugrundstücke
3.  Höhenschichtlinien in 0,5 m Abstand als Hinweis (z.B. 324 m ü. NHN)
4.  vorgeschlagene bzw. bestehende Fahrbahnränder
5.  vorgeschlagene Böschungen
6.  Geschwindigkeitsabhängige Sichtdreiecke (70 km/h)
Anfahrtssicht 10 m, Schenkellänge 110 m
7.  **Sichtdreiecke Radverkehr** **Anfahrtssicht 3,0 m,**
Schenkellänge 30 m
8.  geplante Trinkwasserleitung im Bereich der öffentlichen Grünfläche

9.  bestehende Gleisanlagen, außerhalb des Geltungsbereichs
10.  geplante Trafoanlage mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“
11.  Bestehende 110-kV-Freileitung außerhalb des Geltungsbereichs, Doppelleitung mit Schutzbereich von 27,5 m beidseitig Leitungsachse
12.  Bestehende 20-kV-Freileitung außerhalb des Geltungsbereichs, Doppelleitung mit Schutzbereich von 15 m beidseitig Leitungsachse
13.  Maststandort der Freileitungen
14.  zu pflanzender Baum als Hinweis
15.  zu pflanzender Strauch als Hinweis
16.  bestehende, angrenzende Fuß-, Rad- und Anwandwege

IV. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Es sind ausschließlich Betriebe des produzierenden Gewerbes zulässig. Die übrigen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind nur in funktionalem Zusammenhang mit dem produzierenden Gewerbe und diesem in der Fläche untergeordnet zulässig. **Die ergänzenden Nutzungen sind untergeordnet, wenn diese flächenmäßig kleiner als das produzierende Gewerbe sind.**

Hinweis:

Dies bedeutet, dass beispielsweise zu produzierendem Gewerbe gehörende Verwaltungs- oder Logistikknutzungen sowie Fabrikverkaufsstellen (vgl. IV. 1.3) zulässig sind.

- 1.2. Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter), Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.
- 1.3. Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind generell unzulässig. Abweichend können diese ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem ansässigen Gewerbebetrieb stehen. Diese

nur ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe dürfen dabei eine Größe von 100 m² Verkaufsfläche je Baugrundstück nicht überschreiten.

- 1.4 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und vergleichbare Einrichtungen sind unzulässig. Dies gilt auch dann, wenn diese einem Betrieb bzgl. der Geschossfläche untergeordnet sind.

2. Maß der Nutzung

- 2.1. Die Größe der Baugrundstücke darf 30.000 m² nicht unterschreiten.

3. Höhenlage und Höhenentwicklung

- 3.1. Die nach I.1.4. festgesetzte maximale Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe ist definiert als senkrechter Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Der untere Bezugspunkt ist der nach I.1.5. für die einzelnen Baufelder festgesetzte Höhenbezugspunkt. Oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern die Oberkante der oberen Abdeckung der Attika in der Ebene der Außenwand, bei geneigten Dächern die Firsthöhe als oberster Punkt der Dachhaut.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1. Außerhalb der Baugrenzen nach I.2.2. ist die Errichtung baulicher Anlagen - auch verfahrensfreier Anlagen - nicht zulässig.
- 4.2. Abweichend hiervon dürfen Vordächer die Baugrenzen um max. 1,5 m überschreiten; dies gilt nicht im GE 1 für die Baugrenze zur Bundesstraße B 20 (Anbaubeschränkungszone).

5. Dächer

- 5.1. Es sind ausschließlich Flachdächer sowie Pult- und Satteldächer mit einer Neigung von max. 20° zulässig.
- 5.2. Technische Dachaufbauten sind bis zu max. 4,0 m Höhe über der Dachhaut zulässig. Sie dürfen die nach I.1.4. festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten. Die Dachaufbauten müssen um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des jeweiligen Daches zurücktreten.
Mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind Dachaufbauten zusammenzufassen und mit einem Sichtschutz zu umgeben. Sie dürfen max. 20% der Dachfläche nicht überschreiten. Diese Flächenbeschränkung gilt nicht für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.

- 5.3. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung sind auf mind. 20% der Dachfläche als extensives Gründach mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 12 cm auszuführen. Dächer mit einer Neigung über 5° dürfen keine reflektierenden Dachdeckungen oder Deckungsmaterialien in grellen Farben aufweisen. Die Verwendung von kupfer-, zink- und bleihaltigen Dachmaterialien ist ausgeschlossen.

6. Fassaden

- 6.1. Fassaden dürfen ausschließlich erdige, nicht grelle Farbtöne, weiß sowie die natürliche Farbe des jeweiligen Fassadenmaterials aufweisen. Spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.
- 6.2. Mind. 20% der Fassadenflächen sind mit geeigneten Rankgewächsen vollflächig zu begrünen.
- 6.3. Großflächige Glasfassaden sind so auszuführen, dass Vogelschlag ausgeschlossen ist.

7. Solaranlagen

- 7.1. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bei Dächern mit einer Neigung über 5° im Neigungswinkel der Dachhaut zu installieren. Bei geringeren Dachneigungen dürfen sie aufgeständert werden. Deren Oberkante darf eine Höhe von max. 1,5 m über der Dachhaut nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mind. 1,5 m zum Dachrand einhalten.
- 7.2. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie an Fassaden sind nur unterhalb des tatsächlich hergestellten oberen Bezugspunktes der Gebäudehöhe nach IV.3.1. zulässig.
- 7.3. Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind zulässig. Deren Höhe darf nicht mehr als 3,5 m über dem nach I.1.5. für das jeweilige Baufeld festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.

8. Einfriedungen

- 8.1. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m über dem realisierten Gelände nicht überschreiten.
- 8.2. Als Einfriedungen sind ausschließlich Gehölzpflanzungen und transparent wirkende, zu mind. 75% offene Metallgitter- und Maschendrahtzäune zulässig.

- 8.3. Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mind. 15 cm zum Boden haben.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 9.1. Innerhalb der Baugrundstücke sind Aufschüttungen nur bis zu den nach I.1.5. für die einzelnen Baufelder festgesetzten Höhenbezugspunkten zulässig. **Aufschüttungen sind in den Flächen als Umgrenzung von öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ nach I.5.1. mit Ausnahme von Böschungsausbildungen, die im Anschluss an öffentliche Erschließungsanlagen erforderlich sind, nicht zulässig.**
- 9.2. Abweichend zu IV.9.1. sind Aufschüttungen bis 80 cm über dem Höhenbezugspunkten der jeweiligen Baufelder nach I.1.5. zulässig, wenn dies nachweislich aus der Entsorgung/ Versickerung des auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswasser begründet ist.
- 9.3. Abgrabungen auf Baugrundstücken sind unzulässig, mit Ausnahme dieser für Versickerungsanlagen oder Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser.
- 9.4. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 60 cm als Trockenmauerwerk aus Natursteinen zulässig. Sie müssen einen Abstand zu den Grundstücksgrenzen von mind. 3,0 m aufweisen. **Stützmauern entlang der Grenzen der öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ nach I.5.1. sind nicht zulässig.**
- 9.5. Aufschüttungen auf den Baugrundstücken **sind zu den Außengrenzen hin an das Niveau des anstehenden Geländes anzugleichen.** Böschungen **dürfen nicht** steiler als 1:3 (Höhe : Breite) **ausgebildet werden.** Dies gilt nicht für Mulden oder Gräben zur Ableitung von Niederschlagswasser.
- 9.6. Als Auffüll- und Aufschüttmaterial für Baugruben, Baugrundstücke, Straßen, Wege etc. darf nur natürliches, unbelastetes Material oder zertifiziertes Recyclingmaterial verwendet werden. Andere Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn ein erfolgtes wasserrechtliches Verfahren dies erlaubt und Belange nach Abfallrecht nicht entgegenstehen.

Hinweis: Zertifiziertes Recyclingmaterial ist entsprechend den Kriterien des RC-Leitfadens (Leitfaden zu den Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken) einzubauen.

10. Werbeanlagen

- 10.1. Werbeanlagen sind nur auf baulich genutzten Grundstücken innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Unzulässig sind Dachwerbeanlagen, Werbeanlagen an Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung und Werbeanlagen zur Fremdwerbung.
- 10.2. Fassadenwerbeanlagen, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, sind nur bis zu einer Höhe von 7,0 m über dem jeweils für das jeweilige Baufeld nach I.1.5. festgesetzten Bezugspunkt und bis zu einer Gesamtfläche von max. 10% der jeweiligen Fassadenansichtsfläche zulässig.
- 10.3. Als sonstige Werbeanlagen sind pro angefangene 10.000 m² Fläche des Baugrundstücks ein Werbepylon mit einer Gesamthöhe über Gelände bis zu max. 5,0 m und max. drei Fahnenmasten mit einer Gesamthöhe über Gelände von max. 7,0 m zulässig.
- 10.4. Beleuchtungs- bzw. Werbeanlagen, die zur Bahntrasse, zur östlich gelegenen Bundesstraße B20 oder zu der südlich gelegenen Kreisstraße SRs 11 hin orientiert sind und die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- 10.5. Die Festsetzungen IV.10.1. – 10.4. ersetzen die Regelungen der örtlichen Werbeanlagensatzung.

11. Immissionen und Emissionen

11.1. Geräuschkontingentierung

Im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691: 2006 - 12 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

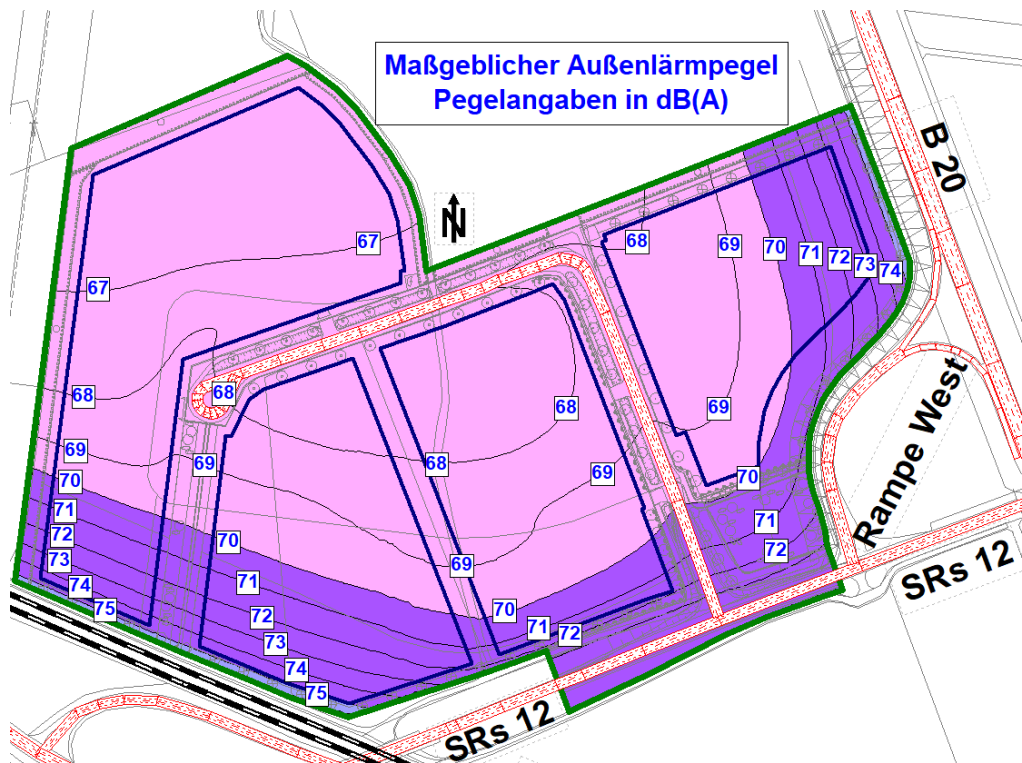
Emissionsbezugsfläche nach II	Teilfläche	Fläche [m ²] ca.	Emissionskontingent LEK dB(A)/m ²	
			Tag	Nacht
SEK 1	GE 1	30.313	62	45
SEK 2	GE 2	30.912	65	51
SEK 3	GE 3	30.504	65	52
SEK 4	GE 4	43.478	65	45

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu erfolgen.

An den nächstgelegenen Immissionsorten inner- oder außerhalb des Geltungsbereichs mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebiets, Industriegebiets oder eines gewerblich geprägten Sondergebietes ist die Lärmbelastung nach den Vorgaben der TA-Lärm zu beurteilen.

11.2. Bau-Schalldämm-Maß

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a mindestens folgendes Gesamtschalldämm-Maß, jedoch mindestens $R'_{w,ges}$ 30 dB, erreichen:



Dabei gilt
für Unterrichtsräume etc. $R'_{w,ges} = L_a - 30$ dB,
für Büroräume und ähnliches $R'_{w,ges} = L_a - 35$ dB

11.3. In den mit Planzeichen nach I.6.2. gekennzeichneten Bereichen sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 mit einer fensterabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten (zentral oder dezentral) oder es ist sicherzustellen, dass durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Fenster auf der lärmabgewandten Seite, vorgelagerte Gebäude) ein ausreichender Schallschutz vorhanden ist. Das gesamte Bau-Schalldämm-Maß nach IV.11.2. darf dabei nicht überschritten werden.

12. Grünordnung

- 12.1. Für die zu pflanzenden Bäume mit Artenfestsetzung 1 nach I.5.2. ist je ein Baum aus folgender Artenliste zu pflanzen:

Purpur Erle (Alnus x spaethii)
Stadtlinde (Tilia cordata)

Vom festgesetzten Standort darf um bis zu 10 m abgewichen werden. Der Abstand zur nächsten Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten und darf um max. 3,0 m erweitert werden. Die Bäume eines Baugrundstücks müssen dabei alle den gleichen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie und die identische Baumart aufweisen. **Abweichend von IV.9.4. sind in einem Abstand von 4,0 m zum Stamm der Pflanzung keine Stützmauern zulässig.**

- 12.2. Für die zu pflanzenden Bäume mit Artenfestsetzung 2 nach I. 5.3. ist je ein Baum aus folgender Artenliste zu pflanzen:

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)

Vom festgesetzten Standort darf um bis zu 10 m abgewichen werden. Der Abstand zur nächsten Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten und darf um max. 3,0 m erweitert werden. Die Bäume eines Baugrundstücks müssen dabei alle den gleichen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen. **Abweichend von IV.9.4. sind in einem Abstand von 4,0 m zum Stamm der Pflanzung keine Stützmauern zulässig.**

- 12.3. Für die zu pflanzenden Bäume ohne Artenfestsetzung nach I.5.4. ist je ein **klimawandel-** und **stadtklimatoleranter**, standortgerechter Laubbaum mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe über 15 m zu pflanzen. Vom festgesetzten Standort darf um bis zu 10 m abgewichen werden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten und darf um max. 3,0 m erweitert werden. **Abweichend von IV.9.4. sind in einem Abstand von 4,0 m zum Stamm der Pflanzung keine Stützmauern zulässig.**

*Empfohlene Auswahlliste der unteren Naturschutzbehörde:
Für die Pflanzungen nach IV.12.3. wird folgende Artenliste empfohlen
(Klimawandel- und stadtklimatolerante Bäume)*

<i>Purpur Erle (Alnus x spaethii)</i>	<i>Silberlinde (Tilia tomentosa)</i>
<i>Zürgelbaum (Celtis australis)</i>	<i>Italienischer Ahorn (Acer opalus)</i>
<i>Blumenesche (Fraxinus ornus)</i>	<i>Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)</i>
<i>Französischer Ahorn</i>	<i>Breitblättrige Mehlbeere (Acer monspessulanum)</i>

Angrenzend an Flächen nach I.4.1. und I.5.1. können auch auf den Baugrundstücken die Arten entsprechend dieses Hinweises verwendet werden.

- 12.4. Mindestens 20% der Fläche des Baugrundstücks sind als unversiegelte Grünfläche anzulegen. *Die zu begrünenden Flächen der Baugrundstücke nach I.4.2. dürfen darauf angerechnet werden.* Von diesen Flächen sind mind. 50% (= 10% der Fläche der Baugrundstücke) als Flächen mit einer Breite von mind. 5,0 m anzulegen und mind. zweireihig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. *Je 100 m² dieser Fläche sind mind. 25 Sträucher zu pflanzen.*

Hinweis:

Für Baumpflanzungen werden die Arten entsprechend des Hinweises unter IV.12.3. empfohlen.

Für Strauchpflanzungen werden die Arten entsprechend des Hinweises unter IV.12.13. empfohlen.

- 12.5. Lagerflächen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mit einem mind. 5,0 m breiten begrüneten Streifen von dieser abzugrenzen. Der Streifen ist mind. zweireihig mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
- 12.6. Die Flächen nach IV.12.4. sind von Leitungstrassen freizuhalten. Zu Baumstandorten ist mit Leitungen jeglicher Art ein Mindestabstand von 2,5 m (Stamm) einzuhalten. Eine Unterschreitung des Abstands ist ausnahmsweise zulässig, wenn durch geeignete Schutzmaßnahmen Beeinträchtigungen für Baum bzw. Leitung ausgeschlossen werden können.
- 12.7. Je angefangenen 750 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum mit einer zu erwartenden Mindestwuchshöhe von 15 m zu pflanzen. Die Bäume nach IV.12.1. - 4. und IV.12.8. dürfen darauf angerechnet werden.

Hinweis:

Für Baumpflanzungen werden die Arten entsprechend des Hinweises unter IV.12.3. empfohlen.

- 12.8. Pro 10 angefangenen oberirdischen Stellplätzen ist ein standortgerechter Laubbaum mit einer zu erwartenden Mindestwuchshöhe von 15 m zu pflanzen. Die Bäume sind innerhalb der Stellplatzflächen zu deren Gliederung bzw. im direkten Umfeld der Stellplätze vorzusehen (max. 3,0 m Abstand).

Hinweis:

Für Baumpflanzungen werden die Arten entsprechend des Hinweises unter IV.12.3. empfohlen.

- 12.9. Die nicht mit baulichen Anlagen oder Versickerungsanlagen versehenen Bereiche der Baugrundstücke sind zu begrünen bzw. als offene Vegetationsflächen anzulegen. Eine Versiegelung sowie die Gestaltung als Schotter-/ Kiesflächen sind unzulässig.
- 12.10. KFZ-Stellplätze und mind. 30% der Zufahrten, Zuwegungen und sonstigen Betriebsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese aufgrund des Betriebs zum Schutz des Bodens und Grundwassers notwendig sind.
- 12.11. Alle Baumpflanzungen nach IV.12.1. - 5., IV.12.7. - 8. und IV.12.13. - 17. müssen mit der Mindestpflanzgröße Hochstamm 12 - 14 cm erfolgen.
- 12.12. Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte von Bäumen auf den Baugrundstücken müssen eine Mindestgröße von 15 m² und eine Mindestbreite von 2,5 m aufweisen. Sie sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft gegen ein Befahren zu schützen.
- 12.13. Auf den öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ nach I.5.1. mit der Nr. 1 ist auf der gesamten Länge eine dreireihige, durchgängige Feldhecke mit einzelnen Bäumen anzulegen. In der Fläche sind mind. 25 heimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Feldhecke ist aus Gruppen von 5-7 Sträuchern derselben Art in einem Abstand in der Reihe von ca. 1,5 m zu pflanzen. Die Reihen sind diagonal versetzt zu pflanzen. Innerhalb der Fläche sind insgesamt mind. 450 Sträucher aus **autochthonen**, standortgerechten Arten und mit einer Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt 60 - 100 cm zu pflanzen.
Die nicht bepflanzten Flächen der Eingrünung sind mit standortgerechtem, autochthonem Saatgutmaterial für einen Gehölzsaum einzusäen.

*Empfohlene Auswahlliste der unteren Naturschutzbehörde:
Für die Pflanzungen nach IV.12.13. werden folgende Artenlisten empfohlen*

Bäume (heimische, standortgerechte Arten):

<i>Birke (Betula pendula)</i>	<i>Feldahorn (Acer campestre)</i>
<i>Flatterulme (Ulmus laevis)</i>	<i>Hainbuche (Carpinus betulus)</i>
<i>Holzapfel (Malus sylvestris)</i>	<i>Silberweide (Salix alba)</i>
<i>Schwarzpappel (Populus nigra)</i>	<i>Spitzahorn (Acer platanoides)</i>
<i>Sommerlinde (Tilia platyphyllos)</i>	<i>Vogelkirsche (Prunus avium)</i>
<i>Stieleiche (Quercus robur)</i>	<i>Wildbirne (Pyrus communis)</i>
<i>Winterlinde (Tilia cordata)</i>	

Sträucher:

<i>Bluthartriegel (Cornus sanguinea)</i>	<i>Gew. Liguster (Ligustrum vulgare)</i>
<i>Faulbaum (Rhamnus frangula)</i>	<i>Hasel (Corylus avellana)</i>
<i>Schlehe (Prunus spinosa)</i>	<i>Strauchweiden (Salix spec.)</i>
<i>Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)</i>	

Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Gew. Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

- 12.14. Auf den öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ nach I.5.1. mit der Nr. 2 ist auf der gesamten Länge eine fünfreihe, durchgängige Feldhecke mit einzelnen Bäumen anzulegen. In der Fläche sind mind. 20 heimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Feldhecke ist aus Gruppen von 5 - 7 Sträuchern derselben Art in einem Abstand in der Reihe von ca. 1,5 m zu pflanzen. Die Reihen sind diagonal versetzt zu pflanzen. Innerhalb der Fläche sind insgesamt mind. 500 Sträucher aus heimischen standortgerechten Arten und mit einer Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt 60 - 100 cm zu pflanzen.
Die nicht bepflanzten Flächen der Eingrünung sind mit standortgerechtem, autochthonem Saatgutmaterial für einen Gehölzsaum einzusäen.

Hinweis:

Für Baum- und Strauchpflanzungen werden die Arten entsprechend des Hinweises unter IV.12.13. empfohlen.

- 12.15. Auf den öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ nach I.5.1. mit der Nr. 3 ist auf der gesamten Länge eine zweireihige, durchgängige Feldhecke mit einzelnen Bäumen anzulegen. In der Fläche sind mind. 15 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Feldhecke ist aus Gruppen von 5 - 7 Sträuchern derselben Art in einem Abstand in der Reihe von ca. 1,5 m zu pflanzen. Die Reihen sind diagonal versetzt zu pflanzen. Innerhalb der Fläche sind insgesamt mind. 250 Sträucher aus heimischen standortgerechten Arten und mit einer Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt 60 - 100 cm zu pflanzen.
Die nicht bepflanzten Flächen der Eingrünung sind mit standortgerechtem, autochthonem Saatgutmaterial für einen Gehölzsaum einzusäen.

Hinweis:

Für Baum- und Strauchpflanzungen werden die Arten entsprechend des Hinweises unter IV.12.13. empfohlen.

- 12.16. Auf den öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ nach I.5.1. mit der Nr. 4 ist auf der gesamten Länge eine zweireihige, durchgängige Feldhecke mit einzelnen Bäumen anzulegen. In der Fläche sind mind. 6 heimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Feldhecke ist aus Gruppen von 5 - 7 Sträuchern derselben Art in einem Abstand in der Reihe von ca. 1,5 m zu pflanzen. Die Reihen sind diagonal versetzt zu pflanzen. Innerhalb der Fläche sind insgesamt mind. 125 Sträucher aus heimischen standortgerechten Arten und mit einer Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt 60 - 100 cm zu pflanzen.

Die nicht bepflanzten Flächen der Eingrünung sind mit standortgerechtem, autochthonem Saatgutmaterial für einen Gehölzsaum einzusäen.

Hinweis:

Für Baum- und Strauchpflanzungen werden die Arten entsprechend des Hinweises unter IV.12.13. empfohlen.

- 12.17. Auf den öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ nach I.5.1. mit der Nr. 5 ist auf der gesamten Länge eine zweireihige, durchgängige Feldhecke mit einzelnen Bäumen anzulegen. In der Fläche sind mind. 15 heimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Feldhecke ist aus Gruppen von 5 - 7 Sträuchern derselben Art in einem Abstand in der Reihe von ca. 1,5 m zu pflanzen. Die Reihen sind diagonal versetzt zu pflanzen. Innerhalb der Fläche sind insgesamt mind. 250 Sträucher aus heimischen standortgerechten Arten und mit einer Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt 60 - 100 cm zu pflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen der Eingrünung sind mit standortgerechtem, autochthonem Saatgutmaterial für einen Gehölzsaum einzusäen.

Hinweis:

Für Baum- und Strauchpflanzungen werden die Arten entsprechend des Hinweises unter IV.12.13 empfohlen.

- 12.18. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher IV.12.1. - 5., IV.12.7. - 8. und IV.12.13. - 17. sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit und nach dem vollständigen Absterben entfernt werden. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind entsprechend der jeweils festgesetzten Pflanzqualitäten für die erstmalige Pflanzung spätestens in der nächsten Herbstpflanzperiode zu ersetzen.
- 12.19 Für die Pflege der Flächen nach IV.12.13. - 17. gilt: Die entwickelten Gehölzbestände dürfen frühestens nach 15 Jahren gepflegt werden. Zulässig ist eine abschnittsweise Pflege, die maximal 1/3 der Heckenlänge pro Jahr und nur Teilabschnitte von nicht mehr als 20 - 25 m Länge umfassen darf. Die Pflege ist ausschließlich im gesetzlichen Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

13. Beleuchtung

- 13.1. Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenschonende Leuchten zulässig. Leuchten müssen folgende Parameter einhalten:
- Warmweißes Lichtspektrum ohne UV-Anteil (<3000 Kelvin)
 - Leuchtenbetriebswirkungsgrad der Lampen im oberen Halbraum (d.h. Abstrahlung von oben) < 0,04
 - Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses < 60° C
 - Schutz des Leuchtengehäuses gegen das Eindringen von Insekten

- Lichtpunkthöhe möglichst niedrig
- Verhinderung von diffusem, insektenanlockendem Streulicht durch z.B. eine plane, seitlich nicht sichtbare Abdeckplatte (keine strukturierte, mit Prismen versehene Wanne, die eine weithin sichtbare helle Fläche bildet).

14. Niederschlagswasser

- 14.1. Sämtliches auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist über Rückhalte- und Sickereinrichtungen auf diesen zurückzuhalten bzw. zu versickern. Die Verwendung als Brauchwasser ist zulässig.
- 14.2. Je angefangenen 1.000 m² hergestellter Geschossfläche ist ein Niederschlagswasserzisternenvolumen von mind. 5 m³ zur Brauchwassernutzung herzustellen. Je Baugrundstück ist ein Mindestvolumen von 20 m³ zu errichten.

V. Textliche Hinweise

1. Hinweise zur Begrünung der Baugrundstücke

Die begrünten Teile der Baugrundstücke sollen so angelegt und gepflegt werden, dass sich diese als vielfältiges, strukturreiches Lebensraumangebot für die heimische Tier- und Pflanzenwelt entwickeln können.

Auf ökologisch bedenkliche Herbizide, Fungizide, Insektizide sowie Düngemittel soll verzichtet werden.

Auf eine ressourcensparende Anlage, Gestaltung und Pflege der Freianlagen mit umweltfreundlichen Materialien ist Wert zu legen.

Um die Umsetzung der grünordnerischen Vorgaben (insbesondere nach IV.12.) sicherzustellen, ist zu jedem Bauvorhaben ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen. Inhaltlich sind folgende Angaben auszuführen:

- Art und Umfang der Flächenbefestigung (Materialangaben)
- Geplante Gebäudeveränderungen sowie Anschlüsse an alle angrenzenden Flächen
- Grundzüge der Niederschlagswasserbeseitigung
- Detaillierte Bepflanzungsplanung (Standort, Arten und Stückzahlen)

Auf den Einsatz von Streusalz, chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie torfhaltigen Produkten sollte verzichtet werden.

2. Hinweise zur Grünordnung

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (siehe AGBGB) wird hingewiesen.

Das innerhalb der Flächen als Umgrenzung von öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ nach I.5.1. verwendete Pflanz- und Saatgut ist vor Umsetzung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dies gilt insbesondere für die verwendete Saatgutmischung.

Insbesondere ist auch die Pflege dieser Flächen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes nur bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, ist zu beachten.

3. Hinweise zum Schutz gegen Starkregenereignisse und Schichtwasser

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser, temporären Überschwemmungen sowie Schichtenwasser bzw. sehr hohen Grundwasserständen kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:

Die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mind. 25 cm über der Oberkante der am Grundstück anliegenden Straße liegen.

Gebäude sollten an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden, bis zu einer Höhe von 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht errichtet werden (Unterkellerungen wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Installationsdurchführungen etc.).

4. Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie der Nachweis der Versickerungsfähigkeit sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - vom 17.12.2008 zu beachten. Ggf. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage der Stadt Straubing zu melden sind. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Wassernachspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet, ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird hierbei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leistungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

Grundwasserwärmepumpen können sich bei geringem Abstand gegenseitig beeinflussen. Dies ist bei der Planung der Heizsysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Nach DIN 1986-100 ist für Grundstücke > 800 m² abflusswirksamer Fläche ein Sicherheitsnachweis gegen schadlose Überflutung mit einem mind. 30-jährigen Regenereignisses zu führen. Liegt der Anteil der Dachflächen und nicht schadlos überflutbaren Flächen über 70%, so ist die Überflutungsprüfung für ein 100-jähriges Regenereignis durchzuführen.

5. Hinweise zum Grundwasserspiegel

Bei den durchgeführten Bohrungen wurde bereits ab einer Tiefe von ca. 1,2 bis 2,2 m unter heutiger Geländeoberkante Grundwasser angetroffen. Somit ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Eingriffe durch Bauwerke oder im Rahmen des Bauvollzuges in das Grundwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Diese ist bei der Stadt Straubing zu beantragen.

6. Hinweise zum Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitungen zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Es wird 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 Umweltamt der Stadt Straubing oder das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Der Unterbau von Verkehrsanlagen sollte, soweit möglich, mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden.

Auf den Einsatz von Streusalz, chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie torfhaltigen Produkten sollte verzichtet werden.

7. Hinweise zum Bodendenkmalschutz

Durch die Stadtarchäologie der Stadt Straubing wurden bereits Untersuchungen (Grabungen) durchgeführt. Funde wurden sichergestellt und dokumentiert.

Gemäß den Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde (Stadtarchäologie / Gäubodenmuseum) zu melden.

8. Hinweise zu landwirtschaftlicher Nutzung

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch über das

übliche Maß hinaus sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen. Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten.

9. Hinweise zum Immissionsschutz

Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent verursachten und gemäß DIN 45691:2006 - 12 berechneten Immissionspegel eingehalten werden. Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006 - 12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb von Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten zu erfolgen.

Die Berechnung und Beurteilung der Immissionsbelastung eines Vorhabens hat nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, das heißt es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze der DIN 45691).

Im Hinblick auf die zu erwartenden Immissionsbelastungen aus dem Gewerbelärm wird empfohlen sämtliche schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das gesamt Bau-Schalldämm-Maß nach IV.11.2. darf dabei nicht unterschritten werden.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109.

*Der maßgebliche Außenlärmpegel für Ableitung des notwendigen Gesamtschalldämm-Maß nach DIN 4109-1:2018-01 basiert auf dem Wert der Prognose des Straßenverkehrs 2035, dem Schienenverkehr Prognose 2030 und dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Gewerbegebiet. **Die zulässige Minderung von 5 dB nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.4.5.3 wurde angewendet.***

10. Hinweise zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Die Baustellenfreimachung ist entweder außerhalb der Brutzeit (15.08. – 29.02.) auszuführen oder es sind Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen. Diese sind von Brutbeginn (01.03.) bis Beginn der Baufeldfreimachung aufrechtzuerhalten. Dazu werden Pfosten mit einer Höhe von 1,5 m über Geländeoberkante im mittleren Abstand von 15 m eingeschlagen und oben mit Trassierband, Flatterleine oder ähnlichem versehen.

Zum Schutz nachtaktiver Organismen sind beleuchtete Werbeanlagen in der Zeit zwischen 23 Uhr **bis zur Morgendämmerung** abzuschalten.

11. Hinweise zur Einsehbarkeit von Regelwerken

Die in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind in den jeweils zuständigen Fachämtern der Stadtverwaltung Straubing, Theresienplatz 2, 94315, vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

12. Hinweise zu Solaranlagen

Die Ausrichtung der Solaranlagen ist so zu wählen, dass keine Blendwirkungen auf die südlich vorbeiführende Bahnlinie sowie auf die östlich verlaufende Bundesstraße B20 und deren Anschlussrampe entstehen.

13. Hinweise zu Infrastruktureinrichtungen

Im Westen, außerhalb des Planungsgebietes, verläuft eine 110-kV-Freileitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 27,5 m bezogen auf die jeweilige Leitungsachse. Teile des Geltungsbereichs befinden sich innerhalb des Schutzstreifens. Der Bestand und Betrieb der Freileitung zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung ist auf Dauer zu gewährleisten. Bau- und Bepflanzungsvorhaben im Bereich der Freileitung sind mit dem Netzeigentümer abzustimmen.

14. Hinweise zu Bäumen an unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Bei Bebauung oder Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen - einschließlich der Hausanschlussleitungen - von beiderseits je 2,50 Meter einzuhalten.

Die Planung des Kabel- und Versorgungsleitungsnetzes, die Lage der Hausanschlussleitungen und die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen in der Nähe von Bäumen erfolgt in Abstimmung mit den im Bebauungsplan festzulegenden Baumstandorten. Eine Bepflanzung, deren Baumkronen über die Versorgungsleitungen hinausreicht, sollte vermieden werden. Sind Baumschutzmaßnahmen notwendig (DVGW Arbeitsblatt GW 125), so gehen diese zu Lasten des Bauträgers.

15. Hinweis zum Betrieb von Werbeanlagen

Die Beleuchtung sämtlicher Werbeanlagen (angestrahlt oder selbstleuchtend) ist zum Schutz nachtaktiver Organismen in der Zeit von 23 Uhr bis zur Morgendämmerung auszuschalten. Eine verhaltensbezogene Festsetzung ist im Bebauungsplan nicht möglich. Oben genannte Zeiten, in denen Werbeanlagen nicht beleuchtet werden dürfen, sind bei einer entsprechenden Anfrage in die Baugenehmigung aufzunehmen.