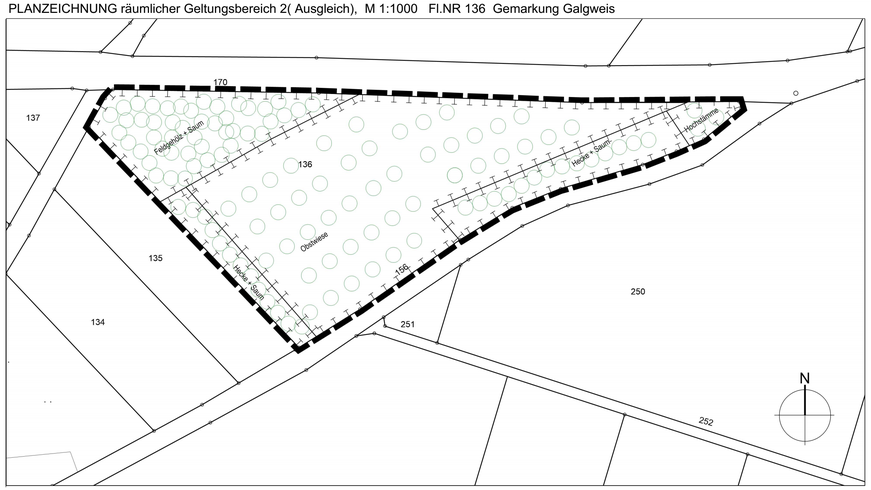
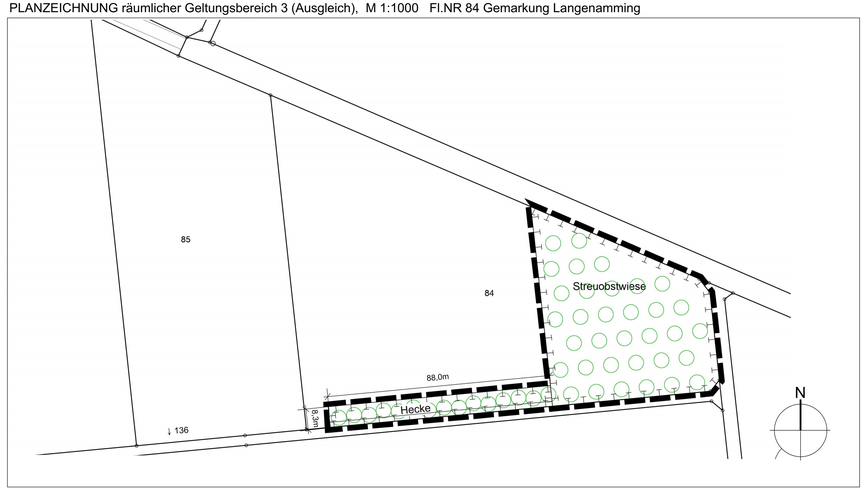
PLANZEICHNUNG räumlicher Geltungsbereich 2(Ausgleich), M 1:1000 Fl.NR 136 Gemarkung Galgweis



PLANZEICHNUNG räumlicher Geltungsbereich 3 (Ausgleich), M 1:1000 Fl.NR 84 Gemarkung Langenamming



2 .ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

2.1 **Nutzungsschablone**

Gewerbegebiet 1-5	Typenbezogene Festsetzungen a-h bezogen auf die Baugrenzen
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl

2.2 **Art der baulichen Nutzung**

GE — Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, jedoch eingeschränkt nacch Ziff.1.3

2.3 **Maß der baulichen Nutzung**

2.3.1 Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO: 0,5
Geschossflächenzahl GFZ nach § 20 BauNVO: 0,5
soweit sich nicht aus anderen Festsetzungen geringere Werte ergeben

2.3.2 Gebäude, Mittelstrich = Hauptfirstrichtung

2.4 **Bauweise, Baugrenzen**

2.4.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

2.4.2 Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO

2.5 **Verkehrsflächen**

2.5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

2.5.2 private Straßenverkehrsfläche

2.5.3 Grünstreifen innerhalb der Straßenverkehrsfläche

2.5.4 Feuerwehrzufahrt

2.6 **Grünflächen**

2.6.1 Private Grünfläche

2.7 **Flächen und Massnahmen Landschaftspflege**

2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen gemäß Einschrieb in der Planzeichnung

2.7.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

2.7.3 Baum zu pflanzen gemäß Liste unter 1.4.5

2.8 **Sonstige Planzeichen**

2.8.1 Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2.8.2 z.B. 322.9m=NN Höhenlage der durch Planeinschrieb bezeichneten baulichen Anlagen in Meter über NN

2.8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Maß der Nutzung nach § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

2.8.4 Umgrenzung von Flächen zum Regenrückhalt

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

3.1 Hubschrauber Start- und Landekorridor

3.2 Flurstücksgrenzen

3.3 z.b.130/3 Flurstücksnummern

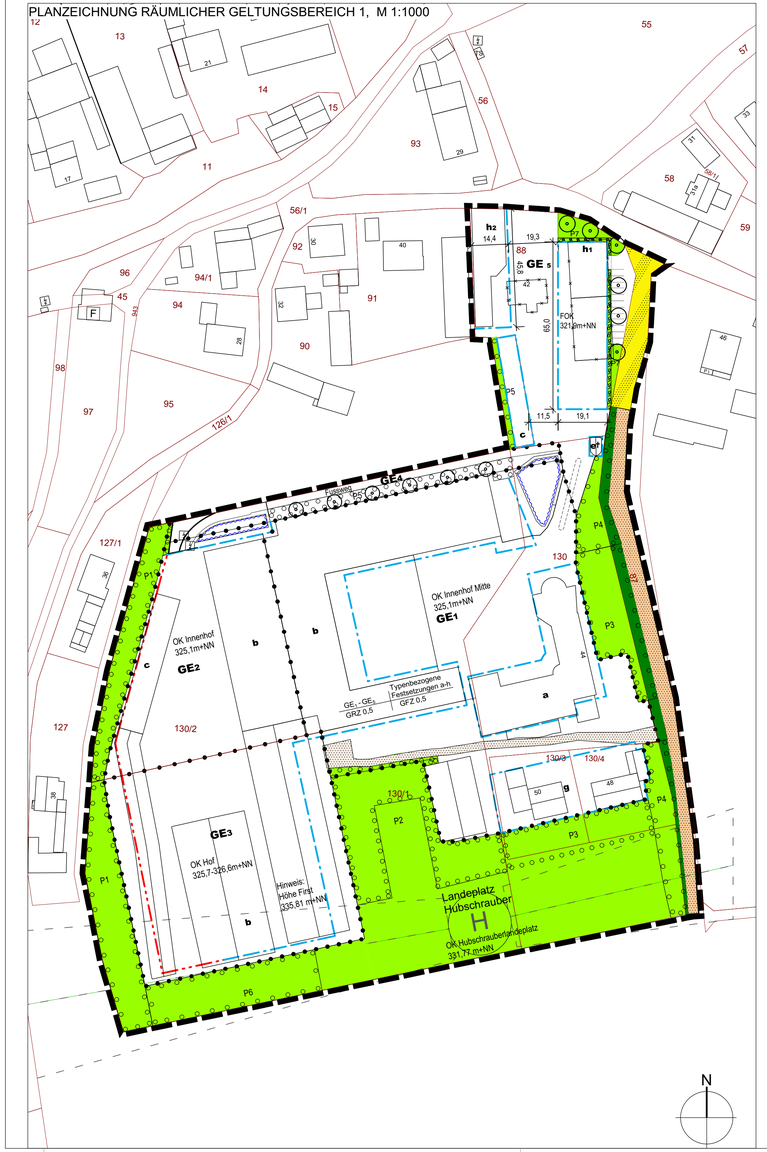
3.4 19,0 m Maße als Hinweise

3.5 Elektrokasten

3.6 Stellplätze als Hinweis

3.7 z.b.322,2 +NN Geländehöhe/ FOK Höhe als Hinweis

PLANZEICHNUNG RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1, M 1:1000



1. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.1 Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1.1 Allgemeine Festsetzungen
Wandhöhe: als unterer Bezugspunkt für die zulässige traufseitige Wandhöhe gilt das natürliche bzw. festgesetzte Gelände.

1.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO; jedoch eingeschränkt laut textl. Festsetzung Ziff. 1.3.
Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.

1.1.3 Stellung der baulichen Anlagen
Die Stellung der baul. Anlagen bzw. die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zu den Symbolen unter Ziff. 2.3.2

1.2 Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

1.2.1 Gebäudetypen
Die Gebäudetypen a-h gelten gemäß der textlichen Festsetzungen innerhalb der abgegrenzten Baugrenzen.
In GE2 und GE3 ist ausschließlich Gebäudetyp b (Hallen) und c (Überdachtes Freilager) zulässig. In GE5 sind ausschließlich die Typen c, e und h zulässig.

1.2.1.1 a GEBÄUDETYP (BÜRO, BETRIEBSLEITERWOHNUNG):
Dachform: Satteldach; Dachneigung: 25°-35°; Dachdeckung: Farbe naturrot.
Dachgauben: zulässig ab 30° Dachneigung und min. 3 m vom Ortgang entfernt, Fensterfläche pro Gaube max. 1,4 m2.
Traufseitige Wandhöhe: bergseits max. 4,6m, talseits max. 6,2m über natürlichem oder nach Ziff. 1.2.4 festgesetztem Gelände.
Materialverwendung: Putzfassaden, Verkleidungen in Holz und Trapezblech.
Farbgebung: erdfarbene gebrochene Töne; Fenster, Türen, Tore: zusätzlich helle Lasuren oder Farbtöne.

1.2.1.2 b GEBÄUDETYP (HALLEN):
Dachform: symmetrisches Satteldach; Dachneigung: 10°-18°; Dachdeckung: Farbe naturrot.
Traufseitige Wandhöhe: max. 7,0 m über festgesetztem Geländeniveau nach Ziff. 1.2.4.
Materialverwendung: Putzfassaden, Verkleidungen in Holz und Trapezblech.
Farbgebung: erdfarbene gebrochene Töne; Fenster, Türen, Tore: zusätzlich helle Lasuren oder Farbtöne.

1.2.1.3 c GEBÄUDETYP (ÜBERDACHTES FREILAGER):
Dachform: Pultdach, Satteldach; Dachneigung: 8° -15°; Dachdeckung: Farbe naturrot. Traufseitige Wandhöhe: max. 3,5m ab natürlichem Gelände. Abstandsfläche: der Typ c kann innerhalb der Baugrenzen bis zu 2,0m an die westliche Grundstücksgrenze angebaut werden. Materialverwendung: Verkleidungen in Holz und Trapezblech. Farbgebung: erdfarbene gebrochene Töne; Fenster, Türen, Tore: zusätzlich helle Lasuren oder Farbtöne.

1.2.1.4 d GEBÄUDETYP (KLEINHALLE):
Dachform: symmetrisches Satteldach; Dachneigung: 10°-15°; Dachdeckung: Farbe naturrot.
Traufseitige Wandhöhe: max. 5,5m ab natürlichem Gelände. Materialverwendung: Verkleidungen in Holz und Trapezblech. Farbgebung: erdfarbene gebrochene Töne; Fenster, Türen, Tore: zusätzlich helle Lasuren oder Farbtöne.

1.2.1.5 e GEBÄUDETYP (HOFKAPELLE):
Dachform: symmetrisches Satteldach; Dachdeckung: Biber naturrot. Traufseitige Wandhöhe: max. 5,5m ab Gelände; Materialverwendung: glatter Putz; Farbgebung: erdfarbene gebrochene Töne; Fenster, Türen, Tore: zusätzlich helle Lasuren oder Farbtöne.

1.2.1.6 f GEBÄUDETYP (BÜRONEUBAU)
Dachform: Pultdach, Flachdach; Dachneigung: 0°-5°; Dachdeckung: Pultdach: Farbe naturrot. Flachdach: Kiesschüttung, Dachbegrünung; Wandhöhe: max. 7,0m über OK FFB EG angrenzende Halle.

1.2.1.7 g GEBÄUDETYP (WOHNHAUS für betriebsbezogene Personen)
Dachform: Satteldach, Zeltdach, für untergeordnete Bauteile auch begrüntes Flachdach; Dachneigung: 10°-25°; Dachdeckung: Farbe naturrot, anthrazit oder Gründach; Dachgauben: zulässig ab 30° Dachneigung, min. 3,0m vom Ortgang entfernt, Fensterfläche pro Gaube max. 1,4 m². Traufseitige Wandhöhe: max. 6,5m über natürlichem bzw. nach 1.2.4 festgesetztem Gelände; Materialverwendung: Putzfassaden, Verkleidungen in Holz und Trapezblech; Farbgebung: erdfarbene gebrochene Töne; Fenster, Türen, Tore: zusätzlich helle Lasuren oder Farbtöne.

1.2.1.8 h GEBÄUDETYP (HALLEN):
Dachform: Satteldach, für untergeordnete Bauteile auch begrüntes Flachdach; Dachneigung: 10°-18°; Dachdeckung: Farbe naturrot, anthrazit oder Gründach; Materialverwendung: Putzfassaden, Verkleidungen in Holz und Trapezblech; Farbgebung: grau, erdfarbene gebrochene Töne; Fenster, Türen, Tore: zusätzlich helle Lasuren oder Farbtöne.
bei h1: traufseitige Wandhöhe: max. 7,5 m , Firsthöhe: max. 9,4 m über festgesetzter NN-Höhe gemäß 1.2.4;
bei h2: traufseitige Wandhöhe: max. 5,75 m, Firsthöhe: max. 7,75 m über bestehendem Gelände;

1.2.2 Einzäunung der Parzellen
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen einen Mindestabstand von 1,5m zur Parzellengrenze einhalten, sofern kein öffentlicher Grünstreifen vorgelagert ist. Die nicht umzäunten Randstreifen sind als Wiese zu gestalten. Sämtliche Einfriedungen sind mit Maschendrahtzäunen, verzinkt oder kunststoffbeschichtet, in grauen oder grünen Farbtönen und mit innenliegenden Säulen auszuführen. Die Höhe der Einfriedung darf 1,8m nicht überschreiten. Zusätzlich sind im Bereich des Gebäudetyps „a" bergseits senkrechte Holzlattenzäune mit einer Höhe von max. 1,0m zulässig.
Zaunsockel sind grundsätzlich nicht zulässig (nur Punktfundamente).
Werden entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze Einfriedungen über 1,0m errichtet, so sind sie abschnittsweise auf zusammengenommen der Hälfte ihrer Länge mit Strauchgruppen aus standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

1.2.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht an Einfriedungen und auf Dachflächen sind nicht zulässig; sie müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe der jeweiligen Gebäude bleiben.

1.2.4 Gelände
Zur Beurteilung des Geländes wurde vom Ing.-Büro Sterr & Zinth eine Geländeaufnahme durchgeführt. Die Mitte des Innenhofes wird auf Höhenkote 325,10 ü.NN festgesetzt. Durch eine Quermeigung von 3% ergeben sich an der südlichen Innenhofkante eine Höhenkote von max. 325,70 ü.NN, an der nördlichen Innenhofkante eine Höhenkote von max. 324,80 ü.NN. Der Freilagerplatz in GE2 wird ausgehend vom Durchfahrtsniveau von Süden nach Norden um 4% geneigt. Die dadurch entstehenden Böschungen sind gem. Ziff. 1.2.5 zu gestalten.
Als unterer Bezugspunkt der First- und Wandhöhe für den Gebäudetyp h1 wird eine Höhe von 321,9 ü.NN festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum zeichnerischen Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt Gelände bis zum First des Gebäudes.

1.2.5 Böschungen
Böschungen sind jeweils als natürlich angelegte Böschung mit einer Neigung von max. 1:1,5 auszuführen.
Gestaltung/ Bepflanzung gem. Ziff. 1.4.

1.2.6 Entwässerung
Im Zuge des Bauantrages ist rechnerisch nachzuweisen, dass bei einem Ablauf des auf dem gesamten Baugrundstück gesammelten und zurückgehaltenen Regenwassers durch eine Leitung von DN 100 in den städtischen Regenwasserkanal höchstens alle 5 Jahre das Fassungsvolumen der in den Antragsunterlagen dargestellten Rückhalteeinrichtungen überschritten wird. Die Wege der Überlaufwässer im Überschreitungsfall sind darzulegen; Schädigungen Dritter sind auszuschließen.

1.3 Immissionsschutz / Umweltschutz

1.3.1 Schutz der bestehenden Wohngebäude im Umfeld
Im Gewerbegebiet „Gewerbehof Langenamming" sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691, für die Emissionsbezugsflächen gemäß Planzeichen 2.2 in Verbindung mit Planzeichen 2.8.3 (siehe auch Anlage zum Bericht, Seite 5), weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00Uhr) überschreiten.

	tags	nachts:
GE1	60 dB(A)/m²	/ 45 dB(A)/m²
GE2	55 dB(A)/m²	/ -
GE3	60 dB(A)/m²	/ -
GE4	50 dB(A)/m²	/ -
GE5	57 dB(A)/m²	/ 42 dB(A)/m²

Werden durch die geplanten Vorhaben lediglich Teilflächen beansprucht, dürfen die mit Hilfe des Emissionskontingentes, der Größe der Teilflächen und des Abstandes der Teilfläche zu den maßgeblichen Immissionsorten, die berechneten Immissionsrichtwertanteile (IRWA) nicht überschritten werden.
Die Immissionsrichtwertanteile (IRWA) sind für alle maßgeblichen Immissionsorte unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung GI.(3)DIN45691 zu ermitteln.
Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen eines Vorhabens innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist anhand von gutachterlichen Untersuchungen (nach TA Lärm) von einer nach §25b BImSchG bekannt gegebener Messstelle nachzuweisen (Gl. 6 DIN 45691), dass die Beurteilungspegel die berechneten Immissionsrichtwertanteile (IRWA) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15dB unterschreitet.
Schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Büroräume) müssen grundsätzlich mit fensterunabhängigen schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die Fenster von schutzbedürftigen Räumen müssen der Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2719 entsprechen. Das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden dieser Räume muss mindestens einen Wert von 50 dB(A) aufweisen. Das bewertete Schalldämmmaß von Aussendeckenelementen dieser schutzbedürftigen Räume muss mindestens einen Wert von 45 dB(A) aufweisen. Die Einhaltung dieser Festsetzungen ist in den Unterlagen zum Bauantrag durch schalltechnische Begutachtung nachzuweisen; davon kann in Ausnahmefällen abgesehen werden.

1.3.2 Landwirtschaft
Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Es muss mit zeitweiligen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen gerechnet werden.

1.3.3 Oberflächenwasser
Das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, ausgenommen davon ist GE5. Die hierfür erforderlichen Sickerschächte sind im Eingabeplan nachzuweisen. Überlaufeinrichtungen von oben genannten Schächten sowie bei starken Regenereignissen zu erwartendes Hangwasser sind in den durch Planzeichen festgelegten Regenrückhaltelteich (mit Überlaufeinrichtung ins öffentliche Trennsystem) einzuleiten. Das auf befestigten öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist an das öffentliche Trennsystem anzuschließen. Für die Ableitung der anfallenden Oberflächenwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
Dränage - bzw. Hangschichtwasser ist ggf. möglichst ortsnah wieder zu versickern. Es ist sicherzustellen, dass die bestehende Regenkanalisation nicht überlastet wird und der genehmigte Umfang bei der Einleitung in den Vorfluter nicht überschritten wird. Auch während der Bauzeit ist die Einschwemmung von Stoffen, z.B. Bodenfeinteilen, in ein Gewässer zu vermeiden. Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung bzw. Änderung der Abflusssituation müssen ausgeschlossen sein.

1.3.4 Wassergefährdende Stoffe
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften, insbesondere die in der Bundesanlagenverordnung (AwSV) formulierten Anforderungen, zu beachten. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sollte die Fachkundige Stelle für die Wasserwirtschaft am Landratsamt Deggendorf beteiligt werden, um die Anforderungen im Einzelnen prüfen zu können.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen

1.4.1 Freiflächengestaltungsplan
Zu jedem Antrag auf Baugenehmigung ist für das gesamte Grundstück ein durch einen anerkannten Fachmann erstellter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Er muss mindestens Darstellungen im Maßstab 1:200 oder größer enthalten sowie Beschreibungen jeweils über:
a) Art, Ausmaß und Lage von befestigten Flächen;
b) Vegetationsflächen, ihre Bepflanzung, vegetationstechnische Maßnahmen;
c) Art, Ausmaß und Lage von Einfriedungen;
d) die Höhengestaltung des Geländes;
e) Lage sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück.

1.4.2 Flächen für Bepflanzungen

1.4.2.1 In P1 Entwicklung einer naturnahen mindestens 4-reihigen Hecke (Baumanteil ca. 20%) aus standortheimischen Gehölzen mit westseitig vorgelagertem Krautsaum. Dauerhaftes Auflassen der westseitig vorhandenen Einfriedungen, sobald nicht mehr für Schutz der Pflanzen erforderlich.

1.4.2.2 In P2 Anpflanzen von insgesamt mindestens 15 standortheimischen Laubbäumen in Hochstammqualität.

1.4.2.3 In P3 Anpflanzen von mindestens 6 standortheimischen Laubbäumen in Hochstammqualität (bei Obstgehölzen auch Halbstamm).

1.4.2.4 In P4 Entwicklung einer mindestens 3-reihigen Hecke aus standortheimischen Gehölzen (Baumanteil ca. 20%; außerhalb des Hubschrauber- Flugkorridors).

1.4.2.5 In P5 Anpflanzen von mindestens 6 standortgerechten Laubbäumen in Stammbuschqualität und einer 2-reihigen Hecke aus einheimischen Sträuchern.

1.4.2.6 In P6 Anlegen einer frei wachsenden Strauchhecke unter Verwendung von einheimischen Arten in einer Dichte von 1 Pflanze je 4 m². Es ist eine mindestens 5-reihige Hecke im Pflanzabstand 1 x 1,5 m zu pflanzen.

1.4.2.7 In P7 Begrünung von Wandflächen, die keine Öffnungen aufweisen, mit rankenden oder klimmenden Pflanzen nach Pflanzliste. Die Kletterpflanzen sind in einem Pflanzabstand von maximal 2,0 m an geeignete Rankhilfen zu pflanzen.
Mindestanforderungen:
a) pro schlingende Kletterpflanze: 3 senkrechte Rankhilfen fest mit der Fassade verbunden; Höhe der Rankhilfen: bis mindestens bis 1 m unter der Traufe.
b) pro Ranker, Selbstklimmer oder Spreizklimmer: Kletterhilfe aus senkrechten und waagrechten Seilsystemen fest mit der Fassade verbunden; pro Pflanze mindestens 1 m breit ; Höhe der Rankhilfen: mindestens bis 1 m unter der Traufe; Je eine Hallenseite ist mit einem Seilsystem zu versehen;
Pflanzung in mindestens 2,0 m² offene Bodenfläche pro Pflanze; Unterpflanzung mit Stauden, Bodendeckern oder mulchen.

1.4.3 Grundsätze für die festgesetzten Bepflanzungen

1.4.3.1 Mindestpflanzgrößen:
Hochstämme 3xv, m.B., 14-16 ; Sträucher 2xv, 60-100; Heister 2xv, 150-200; Obstbäume H oder h, 10-12; Klettergehölze 2xv, m.Tb.

1.4.3.2 Güte der Pflanzen:
Sämtliche Gehölze, die aufgrund von Festsetzungen gepflanzt werden, müssen den Bestimmungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung/Landschaftsbau e. V. entsprechen.

1.4.3.3 Pflanzabstände:
In Hecken ca. 1.0m x 1.5m, Klettergehölze entlang Gebäudefassaden 2.0m

1.4.3.4 Bäume außerhalb der festgesetzten Grünflächen sind in mindestens 10 m2 offenes und 16m2 durchwurzelbaren Substrat zu pflanzen.

1.4.4 Versorgungsleitungen
Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht näher als 2,5 m zu nach diesem Plan festgesetzten Bäumen verlegt werden. Aufgrund der Festsetzungen in diesem Plan zu pflanzende Bäume dürfen nicht näher als 2,5 m zu den o.g. Leitungen gepflanzt werden. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen", ist zu beachten. Der Beginn aller Bau- und Pflanzmaßnahmen ist den zuständigen Versorgungsunternehmen rechtzeitig zu melden.

1.4.5 Pflanzlisten

heimische Laubbäume (Liste HB)

II Acer campestre	Feld-Ahorn
I Acer platanoides	Spitz-Ahorn
I Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
I Betula pendula	Hänge-Birke
II Carpinus betulus	Hainbuche
I Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
I Populus alba	Silber-Pappel
I Populus nigra	Schwarz-Pappel
II Populus tremula	Zitter-Pappel
II Prunus avium	Trauben-Kirsche
I Quercus robur	Stiel-Eiche
I Salix alba	Silber-Weide
I Tilia cordata	Winter-Linde
I Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
I Ulmus laevis	Flatter-Ulme
I Ulmus glabra	Berg-Ulme

(I,II=Wuchsordnung)

Heimische Straucharten (Liste HS):

Conus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
* Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
* Ligustrum vulgare	Liguster
* Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus caesius	Blaue Brombeere
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Sabucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
* Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

sowie Beerenobststräucher
* Pflanzen mit stark giftigen Pflanzteilen

Pflanzliste Kletterpflanzen

Schlinger:	
Lonicera caprifolium	Geißblatt, Jelängerjelieber
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera x tellmanniana	Goldgeißblatt
Actinidia arguta	Gelber Strahlengriffel
Aristolochia tomentosa	Pfeifenwinde
Selbstklimmer	
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Spreizklimmer	
Rosa	Kletterrosen
Ranker:	
Clematis montana	
var. rubens	Anemonen-Waldrebe
Parthenocissus inserta	Rankender Wilder Wein

Obstbäume und Obstähnliche Laubbäume (OB):
Apfel,Birne,Kirsche,Pfirsich,Zwetschge,Quitte,
Crataegus leavigata Rot-Dorn
Juglans regia Walnuß
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche

1.4.6 Maßnahmen der Landschaftspflege
Auf der durch Planzeichen festgesetzten Teilfläche von Flurstück Nr. 136 Gmkg. Galgweis sind:

1.4.6.1 bei Einschrieb "Hecke + Saum" eine mind. 2-reihige Baum-Strauchhecke aus standortheimischen Arten und autochthonem Pflanzgut zu pflanzen und ein in Richtung Südosten vorgelagerter Gras-Krautsaum durch höchstens 1 Mähschnitt je Jahr zu entwickeln und zu erhalten.

1.4.6.2 bei Einschrieb "Feldgehölz + Saum" ein Feldgehölz aus geeigneten standortheimischen Arten und autochthonem Pflanzgut im Abstand von 1,0 auf 1,5 Meter zu pflanzen und in Richtungen Südosten und Südwesten vorgelagerte Gras-Krautsäume durch höchstens 1 Mähschnitt je Jahr zu entwickeln und zu erhalten.

1.4.6.3 bei Einschrieb "Obstwiese" eine Obstwiese mit mindestens 45 Obstbaum-Hochstämmen mit einem Abstand zueinander von mind. 10m zu entwickeln und durch 2 Schnitte je Jahr zu pflegen, das Mähgut ist abzutransportieren. Keine Düngung, keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.

1.4.6.4 bei Einschrieb "Hochstämme" mindestens drei standortheimische hochstämmige Bäume zu pflanzen.

1.4.6.5 Auf der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsfläche ist ein Feldgehölz anzulegen. Es sind standortheimische und autochthone Gehölze der Pflanzlisten 1.4.5 in einem Abstand von 1.5x1,5m zu pflanzen.

1.4.6.6 Auf der durch Planzeichen festgesetzten Teilfläche von Flurstück Nr. 84 Gmkg. Langenamming sind:
bei Einschrieb "Hecke" eine 4-5 -reihige Baum-Strauchhecke aus standortheimischen Arten und autochthonem Pflanzgut in einer Dichte von 1 Pflanze je 3m² zu pflanzen und ein in Richtung Südosten vorgelagerter Gras-Krautsaum durch höchstens 1 Mähschnitt je Jahr zu entwickeln und zu erhalten.

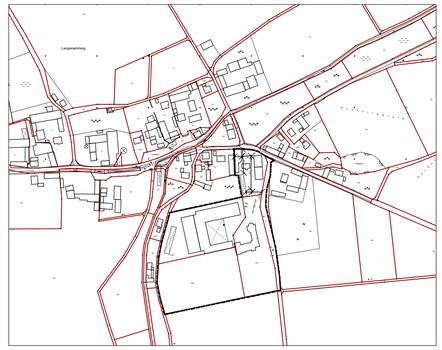
1.4.6.7 bei Einschrieb "Obstwiese" eine Obstwiese mit mindestens 34 Obstbaum-Hochstämmen mit einem Abstand zueinander von mind. 10m zu entwickeln und durch 2 Schnitte je Jahr zu pflegen, das Mähgut ist abzutransportieren. Keine Düngung, keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.

1.5 Denkmalpflege
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Flächennutzungsplan auf mögliche Bodendenkmäler hingewiesen, deshalb werden folgende Festsetzungen getroffen:
- Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen.
- Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht der Kreisarchäologie Deggendorf bzw. des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Bauflüche durchzuführen.
- Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht der Kreisarchäologie Deggendorf bzw. 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 (Stand: Juli 2008, http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
- Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu tragen.
- Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

1.6 Energieversorgung
Über das Planungsgebiet führt eine 20-KV Mittelspannungsfreileitung, deshalb werden folgende Festsetzungen getroffen:
- Beidseits der Leitung ist eine Schutzzone von je 8,00 m erforderlich.
- Der Abstand von Dächern größer 15° Dachneigung muß mindestens 3,0 m zum Leiterseil betragen.
- Der Abstand von Dächern kleiner 15° Dachneigung muß mindestens 5,0 m zum Leiterseil betragen.
- Im Bereich des Sicherheitsabstandes ist nur niedrig wachsende Bepflanzung zulässig. Der Abstand der Bepflanzung von 2,50 m zum Leiterseil darf nicht unterschritten werden.

1.7 Abstandsflächen:
Die Tiefe der Abstandsflächen zu den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs hin ist nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu bemessen. Ausgenommen davon ist die grenznahe Halle h2 unter Ziffer 1.2.1.8.

ÜBERSICHTS-LAGEPLAN M 1:5000



PRÄAMBEL

Die Stadt Osterhofen erlässt aufgrund §§ 1 a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO), der 5.Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

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

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

6 Die Stadt Osterhofen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
Osterhofen, den .....
.....
Liane Sedlmeier (Erste Bürgermeisterin)

7 Ausgefertigt
Osterhofen, den .....
.....
Liane Sedlmeier (Erste Bürgermeisterin)

8 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Osterhofen, den .....
.....
Liane Sedlmeier (Erste Bürgermeisterin)

Planverfasser:
Passau, den 15.12.2020
.....
Dieter Spöri

NR.	DATUM	AUSGABENOTIZEN	VON
C	15.12.20	Entwurf 3	es
B	29.10.20	Entwurf 2	es
A	22.07.20	Entwurf 1	es

NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON

NOTIZEN

PROJEKT / VORHABEN
Bebauungsplan+ Grünordnungsplan
"Gewerbehof Langenamming" Deckblatt 6

PLANUNGSSTRÄGER / BAUHERR
Stadt Osterhofen

ADRESSE

PLANINHALT

G+2S
GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
94469 Deggendorf. Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633
Bauleitung: Deggendorf . Perlasberger Straße 3 . fon 0991/382308
Büro Passau 94032 , Heuwinkel 1 , fon 0851/490 797 66
email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER	2957	INDEX	siehe oben
DATUM	siehe oben	DATEINAME	2957.vwx
DRUCK DATUM		PLAN-NR.	2957
PLANGRÖSSE	1/0,65		
MASSSTAB	1:1000		
GEZEICHNET	GEPRÜFT	SEITE	1