



"Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung"

Gemarkung Aicha a.d. Donau  
Stadt Osterhofen  
Landkreis Deggendorf

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

15.8	➤	Richtungssektoren
15.9	■	Emissionsbezugsfläche "SO 1"
15.10	■	Emissionsbezugsfläche "SO 2"
15.11	■	Emissionsbezugsfläche "GE 11"
15.12	■	Emissionsbezugsfläche "GI 12"

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE**

■	geplante Baukörper
■	bestehende Gebäude
■	Hochwassergefahrenflächen-HQ Extrem und HQ100 (nachrichtlich übernehmen)
—	Leitung (Telekom - nachrichtlich übernehmen)
—	Wasserversorgung (Stadt Osterhofen - nachrichtlich übernehmen)
—	Schmutzwasserkanal (Stadt Osterhofen - nachrichtlich übernehmen)
—	Mittelspannungsleitung (Bayerwerk - nachrichtlich übernehmen)
—	Niederspannungsleitung (Bayerwerk - nachrichtlich übernehmen)
—	Straßenbeleuchtung (Bayerwerk - nachrichtlich übernehmen)
—	Gasleitung (Energienetze - nachrichtlich übernehmen)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Donau-Gewerbepark bleiben vollumfänglich erhalten.

**1. Art der baulichen Nutzung / Parzellierung**

**1.1 Gewerbegebiet, gem. § 8 BauNVO 90, mit Einschränkungen gem. Nutzungsschablone**

**1.2 Industriegebiet, gem. § 9 BauNVO 90, mit Einschränkungen gem. Nutzungsschablone**  
Betriebe, die trotz Ausschöpfung aller Kompensationsmöglichkeiten geeignet sind das Landschaftsbild erheblich über das für ein Gewerbegebiet (im Sinne §8 BauNVO 90) übliche Maß hinaus zu beeinträchtigen, sind nicht zulässig (siehe Begründung Ziff. 2.3.8).

**1.3 Sondergebiet SO 1 und SO 2, gem. § 11 Abs. 2 BauNVO**  
für vorwiegenden Unterbringung von Gewerbe- und Handelsbetrieben, die in anderen Baugebieten nicht zulässig sind.  
Zulässig sind großflächige Einzel- und Großhandelsbetriebe des Sortimentbereichs Baustoffe, Bauwaren, Gartenbedarf, deren Ausstellungs- und Lagerplätze sowie erforderliche Pkw- und Lkw-Stellplätze.  
Ausnahmsweise können Tankstellen zugelassen werden.  
Zulässig ist ein Bau- und Heimwerkmarkt mit Gartencenter und Baustoffhandel mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche (GVKFL) von max. 5.690 m² GVKFL.

**2. Maß der baulichen Nutzung / Freiflächenutzung**

**2.1 GRZ**  
- GE11: Die Grundflächenzahl wird anhand der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO auf 0,7 festgesetzt.  
- GI12: Die Grundflächenzahl wird anhand der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO auf 0,7 festgesetzt.  
- SO1: Die Grundflächenzahl wird anhand der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Im Sinne der möglichen Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird die Kappungsgrenze von 0,8 auf 0,9 = GRZ (II) zugelassen.  
- SO2: Die Grundflächenzahl wird anhand der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Im Sinne der möglichen Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird die Kappungsgrenze von 0,8 auf 0,9 = GRZ (II) zugelassen.

**2.2 GH**  
maximale Gebäudehöhe, gem. § 18 BauNVO in Meter über der in 2.7 jeweils festgesetzten Obergrenze höchstens 2,7 m zulässig. Einzelne kaminartige Gebäudeteile sind bis zu einer Gesamthöhe von 16,0 m zulässig.

**2.6 FH**  
maximale Firsthöhe, gem. § 18 BauNVO, in Meter über in 2.7 genannter Bezugshöhe

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**2.7 OKG**  
Unter- und Obergrenze für die zulässige Geländeoberfläche in Meter über NN. Anpassung an die Straßenoberfläche zulässig.

**2.8 Lök**  
Tag- und Nachtwert als Obergrenze für den zulässigen, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gem. DIN 18005. Vom Antragsteller im Baugenehmigungsverfahren schalltechnisch nachzuweisen. Sind Überschreitungen nicht zu erwarten, so kann die Genehmigungsbehörde im Einzelfall darauf verzichten. Fenster in Büroräumen müssen mindestens Schallschutzklasse 3 entsprechen.

**2.10 Schallschutz**  
Unzulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und/oder nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

- 65,0 dB(A)/m² am Tag bzw. 50,0 dB(A)/m² in der Nacht für die Teilfläche SO 1 in Richtungssektor A  
- 65,0 dB(A)/m² am Tag bzw. 50,0 dB(A)/m² in der Nacht für die Teilfläche SO 1 in Richtungssektor B  
- 70,0 dB(A)/m² am Tag bzw. 57,0 dB(A)/m² in der Nacht für die Teilfläche SO 2 in Richtungssektor A  
- 70,0 dB(A)/m² am Tag bzw. 57,0 dB(A)/m² in der Nacht für die Teilfläche SO 2 in Richtungssektor B  
- 62,0 dB(A)/m² am Tag bzw. 50,0 dB(A)/m² in der Nacht für die Teilfläche GE 11 in Richtungssektor A  
- 65,0 dB(A)/m² am Tag bzw. 50,0 dB(A)/m² in der Nacht für die Teilfläche GE 11 in Richtungssektor B  
- 63,0 dB(A)/m² am Tag bzw. 52,0 dB(A)/m² in der Nacht für die Teilfläche GI 12 in Richtungssektor A  
- 66,0 dB(A)/m² am Tag bzw. 56,0 dB(A)/m² in der Nacht für die Teilfläche GI 12 in Richtungssektor B

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die im BP als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

Richtungssektor A: 192°/124°  
Richtungssektor B: 241°/102°

Bezugspunkt Richtungssektoren: x: 4577167; y: 5398228 (Gauß-Krüger-Koordinaten).

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)**

SO	Sondergebiet gem. §11 Abs. 3 BauNVO
GE	Gewerbegebiet, gem. § 8 BauNVO
GI	Industriegebiet, gem. § 9 BauNVO

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

Nutzungsschablone	
1	Art der baul. Nutzung, Nr. 2 Grundflächenzahl GRZ
3	Gebäudehöhe GH
4	Firsthöhe FH
5	Geländeoberfläche OKG
6	Emissionsgrenzwerte

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**

3.1 Baugrenze

**8. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

8.1 Öffentliche Grünfläche

**9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

9.1 Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

13.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

**15. Sonstige Planzeichen**

15.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

15.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grundordnungsplanes

15.7 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**13. Landschaftspflege**

**13.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern**  
Durch den Planungsträger mit der in den Regelprofilen angegebenen Anzahl von Gehölzarten zu bepflanzen und mit der notwendigen Pflege zu erhalten. Pflanzabstand in der Reihe ca. 1,5 m. Das Verhältnis von baum zu strauchartigen Gehölzen muß mindestens 20:80 betragen. Die Pflanz- und spätestens in der auf die Herstellung der Erschließungsstraßen folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

**13.2 Begrünung der Baugrundstücke**

13.3.1 Grundstücksgrenzen, ausgenommen solche, die an Pflanzflächen nach 13.1 liegen, sind bis zu einem Maß von 5% der Baugrundstückfläche auf einem Streifen von 3,5 m Breite mit einer zweireihigen freiwachsenden Hecke aus Bäumen und Sträuchern im Verhältnis 20 : 80 zu bepflanzen. Die einzelnen Heckenabschnitte müssen mindestens 15 m lang sein. Die Pflanzungen sind durch Grundstücksgrenzen zu pflegen und zu erhalten. Diejenigen Abschnitte der o.g. Grundstücksgrenzen, wo zwischen Erschließungsstraße und einer Lagerfläche kein Gebäude steht, sind durchgehend gemäß obiger Festsetzung zu bepflanzen.

13.3.2 Stellplätze: Je angefangene 5 Pkw-Stellplätze bzw. 1 Lkw-Stellplatz ist ein Solitärbaum aus der Pflanzliste zu pflanzen.

13.3.3 Ausführung der Pflanzungen spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen im jeweiligen Bauabschnitt. (Festsetzung 8.1 beachten!).

**13.4 Art und Qualität der Pflanzung**

Festgesetzte Bäume müssen innerhalb einer Grünfläche mit Mindestgröße 10 cm Baum gepflanzt werden.  
Mindestpflanzgrößen für festgesetzte Gehölze: Bäume: H, 3 x v., m. B., 14 - 16  
Heister: H, 2 x v., 150 - 200  
Sträucher: St., 2 x v., 60 - 100  
Als Gehölzarten sind nur standortheimische zulässig.

**13.5 Ausschluss von Gehölzarten**  
Für alle Anpflanzungen außerhalb des Baulandes sowie entlang Grundstücksgrenzen im Bauland (Baugrundstücke) dürfen nicht verwendet werden: buntblauige Formen, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze.

**13.7 Ausgleichsbedarf**  
Der notwendige Ausgleichsbedarf von 3.680 WP wird über den Ökoflächenpool der Stadt Osterhofen auf der Flurnummer 3588 Gemarkung Aternmarkt erbracht. Durch die Aufwertung von Intensivacker zu artenreichem Extensivgrünland entspricht 1 m² auf der Fläche 9,51 WP.

Somit ergibt sich folgende Berechnung:  
3.680 WP : 9,51 WP/m² = 387 m²

Es ist ein Ausgleichsbedarf von 387 m² notwendig.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**16. Gewässerschutz**  
Unterhalb einer Höhenkote von 311,5 m + NN sind Gebäudeteile und Tanklager aufreißerbereich auszubilden. Bis zur jeweils geplanten Geländeoberfläche sind sie außerdem wasserdicht zu gestalten. Jede Schwächung der die grundwasserführenden Kiesschichten nach oben abdeckenden Auelehmschicht (z.B. durch Abtrag) ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, soweit sie nicht nachgewiesenermaßen unschädlich ist. Die Auelehmschicht darf keinesfalls durchstoßen werden.

**16.4 Wassergefährdende Stoffe**  
sind über einer Höhenkote von 311,5 m + NN zu lagern. Soweit dies nicht möglich ist, sind Vorkehrungen für Katastrophenfälle zu treffen. Betriebe, die mit Stoffen der Wassergefährdungskategorie 3 umgehen, sind nur in den Baugebieten GI 3 und GI 5 zulässig.

**17. Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der BayBO**

17.1 Materialien bei Gebäuden: Nicht zulässig sind spiegelnde Materialien und grelle Farben.

17.2 Werbeanlagen: sind bis zu einer Fläche von 6,0 m² pro Betrieb in einer Maximalhöhe der Symbole oder Buchstaben von 0,70 m nur unterhalb der Traufen und oberhalb der Türöffnungen zulässig. Spiegelnde und grelle Farben sowie sich drehende Anlagen und Leuchtreklamen mit Wechsellicht sind unzulässig. Im Sondergebiet nach 1.3 ist auch ein Werbepylon bis zu 12,0 m Gesamthöhe über der nach 2.7 zulässigen Geländeoberfläche und in einer Größe einer mehrseitigen Werbefläche von max. 5,0 x 5,0 m bei max. 3,0 m Höhe zulässig. Im Übrigen räumlichen Geltungsbereich ist jeweils ein solcher Werbepylon je Baugrundstück ausnahmsweise zulässig.  
HINWEIS: Auf die Staatsstraße gerichtete Werbeanlagen mit ablenkender Wirkung können aufgrund anderer rechtlicher Vorschriften unzulässig sein.

17.3 Einfriedungen: Entlang der straßenseitigen Grenzen der Betriebsgrundstücke dürfen Einfriedungen nur im Abstand von 3,50 m innerhalb der Grundstücksgrenze errichtet werden. Generell sind nur Drahtgitterzaune ohne durchgehenden Sockel bis zu einer Höhe von 2,00 m über Straßen-/Wegoberkante zulässig. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 0,15 m betragen.

**TEXTLICHE HINWEISE**

**19.8 Belange des Naturschutzes:**  
Ggf. anfallendes, überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtafeln, Waldrändern usw.

Oberflächenbefestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Versickerungsförderliche Beläge (großflüssiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenmattensteine, Spurplatten) sind zu bevorzugen.

**VERFAHREN**

1. Der Stadtrat Osterhofen hat in der Sitzung vom 15.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.12.2022 öffentlich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungspläne in der Fassung vom 15.11.2022 hat in der Zeit vom 09.12.2022 bis 09.01.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Vorentwurfphase des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2022 hat in der Zeit vom 09.12.2022 bis 18.01.2023 stattgefunden.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2023 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2023 bis 20.03.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2023 bis 20.03.2023 öffentlich ausgestellt.

6. Die Stadt Osterhofen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 28.03.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.03.2023 als Satzung beschlossen.

Stadt Osterhofen, den .....

Liane Sedmeier, 1. Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt  
Stadt Osterhofen, den .....

.....  
Liane Sedmeier, 1. Bürgermeisterin

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Osterhofen, den .....

.....  
Liane Sedmeier, 1. Bürgermeisterin

**TEXTLICHE HINWEISE**

**19.1** Aufgrund rechtlicher Vorschriften ist regelmäßig davon auszugehen, dass ein Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Baugesuchs erforderlich ist.

**19.2** Dachdeckung: Unbeschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink oder Blei sind nicht erlaubnisfrei.

**19.3** Grundwasser, Drainagewasser: Dauerhafte großflächige Absenkungen des Grundwassers sowie eine Ableitung von im Zuge der Bauarbeiten freigelegtem Grundwasser und Drainagewasser in den Kanal sind den gesetzlichen Vorschriften nicht zulässig.

Durch das Bauvorhaben darf kein verstärkter Dringewasseranfall hervorgerufen werden. Dränungen und Grundwasserentpumpungen sind nicht zulässig. Baugruben, Leitungsgräben u. a. sind umgehend und vor allem dicht zu verschließen. Die Dichtwirkung bindiger bzw. gering durchlässiger Bodenschichten darf nicht geschädigt werden.

Für Bauteile, die in das Grundwasser einbinden, ist ebenfalls eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

**19.4** Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:  
Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und ausliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.  
Es sollten Vorkerhungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

**19.5** Wasserversorgung und Grundwasserschutz  
Bei Hochwasser ist mit hohen, z.T. geländegleichen Grundwasserständen zu rechnen. Bauliche Vorkerhungen werden daher unbedingt empfohlen.

**19.6** Aushub:  
Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

**19.7** Bayernwerk:  
Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.  
Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z.B. mit einem Minibagger, möglich sind. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind, von Befestigung freizuhalten da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tierweltzweide Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

**Änderung des Bebauungsplanes "Donau-Gewerbepark Osterhofen" durch Deckblatt Nr. 6**

Stadt: Osterhofen  
Landkreis: Deggendorf  
Regierungsbezirk: Niederbayern

**Genehmigungsfassung 28.03.2023**

**Übersichtsplan 1 : 25.000**

Planunterlagen:  
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.  
Übersichtsplan:  
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.  
Nichtrechtliche Übernahmen:  
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.  
Unberührt:  
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Erwerbsverfahren:  
Geoplan  
Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen  
FON: 09932 9544-0 FAX: 09932 9544-77  
E-MAIL: info@geoplan-online.de

Projektleitung: Daniel Wagner  
Datei: BP\_1008\_086\_DonauGewerbepark  
1 : 1.000  
L230907