Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „SO Einkaufsmarkt an der Landauer Straße“

Festsetzungen und Hinweise

Gemarkung Plattling
der Stadt Plattling

Fassung vom 20.07.2020

Stadt Plattling
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt

1. Textliche Festsetzungen und Hinweise 3
1.1. Textlichen Festsetzungen 3
1.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung 3
1.1.1.1. Art der baulichen Nutzung 3
1.1.1.2. Maß der baulichen Nutzung 3
1.1.1.3. Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691;2006-12, Ab. 5 3
1.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 4
1.1.3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen 4
1.1.4. Geländeveränderung im Planungsgebiet 4
1.1.5. Stellplätze und Lagerflächen 4
1.1.6. Einfriedungen, Nebenanlagen und Lärmschutzwände 4
1.1.7. Sichtdreiecke 5
1.1.8. Gebäudegestaltung 5
1.1.8.1. Gebäudehöhe im gesamten Geltungsbereich: 5
1.1.8.2. Dachform und Dachdeckung 5
1.1.8.3. Aufbauten zur Belichtung 5
1.1.8.4. Fassadengestaltung 6
1.1.9. Solar- und Photovoltaikanlagen 6
1.1.10. Werbeanlagen /Beleuchtung 6
1.1.11. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung 7
1.1.11.1. Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen 7
1.1.11.2. Zu verwendende Gehölze 8
1.1.11.3. Kletterpflanzen 8
1.1.11.4. Unzulässige Pflanzenarten 8
1.1.11.5. Grenzabstände 9
1.1.11.6. Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen 9
1.1.11.7. Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens 9
1.1.11.8. Energieversorgung 9
1.1.11.9. Vermeidung und Verminderung 9
1.1.11.10. Ansaaten 9
1.1.11.11. Freiflächengestaltungsplan 9
1.1.11.12. Ausgleich 10
1.1.12. Bestandsschutz 11
1.1.13. Telekommunikation 11

1.2. Textliche Hinweise 12
1.2.1. Anbauverbotszone 12
1.2.2. Bodendenkmäler 12
1.2.3. Löschwasserversorgung 12
1.2.4. Textliche Hinweise zur Wasserwirtschaft 13
1.2.4.1. Niederschlagswasser vom Baugrundstück 13
1.2.4.2. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen 13
1.2.4.3. Schmutzwasser 13
1.2.4.4. Lage im Eingedeichten Gebiet/Risikogebiet 14

1. Textliche Festsetzungen und Hinweise

1.1. Textlichen Festsetzungen

1.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1.1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (SO) (§11 BauNVO)
Zulässig sind:
- ein Lebensmittelvollsortimenter mit integriertem Getränkemarkt und einer Bäckereifiliale mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m²
- die Stellplätze mit ihren Zufahrten
- sonstige Nebenanlagen (Freilager, Einkaufswagenboxen, Müllhäuschen, Carport)

1.1.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1-3 BauNVO
Die max. zulässige **GRZ** ist mit **0,6** festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl mit Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, bis zu einer max. GRZ von 0,95 zulässig.

1.1.1.3. Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691;2006-12, Ab. 5

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche, in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA-Lärm, die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten

Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A) je m²]						
In Richtung:	Sektor A		Sektor B		Sektor C	
Fläche:	L_{EK}, Tag	L_{EK}, Nacht	L_{EK}, Tag	L_{EK}, Nacht	L_{EK}, Tag	L_{EK}, Nacht
SO Einkaufsmarkt an der Landauer Straße	58	43	62	47	60	45

Bezugspunkt Richtungssektoren: x: 4563734; y: 5404434 (Gauß-Krüger-Koordinaten)
Die Richtungssektoren sind im Bebauungsplan dargestellt.

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

Hinweis: Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Stadt Plattling zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

Der schalltechnische Bericht des IB Geoplan mit der Nr. S1707060 rev 1 vom 24.02.2020 wird der Bebauungsplanbegründung beigefügt.

1.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Es handelt sich um eine offene Bauweise in welcher Gebäude über 50 m Länge zulässig sind. Lärmschutzeinrichtungen sind in der jeweils angegebenen Lage und Höhe zulässig.

1.1.3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nicht zulässig. Für Nebenanlagen (Freilager, Müllhäuschen, Einkaufswagenboxen) sind Bauflächen ausgewiesen. Flächen für Werbepylone sind ebenso ausgewiesen.

1.1.4. Geländeveränderung im Planungsgebiet

Geländeveränderungen sind für das Errichten der Laderampe mit einer Tiefe von bis zu 2,00 m zulässig.

1.1.5. Stellplätze und Lagerflächen

Stellplätze (Parkplätze) sind in gepflasterter, durchlässiger Bauweise (Rasenfugenpflaster) auszuführen. Die Zufahrt, die Fahrspuren und das Freilager sind zu asphaltieren. Die Maßgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung sind zu beachten.

1.1.6. Einfriedungen, Nebenanlagen und Lärmschutzwände

Der Fußweg an der Ostseite darf nicht eingefriedet werden. Eine fußläufige Durchgängigkeit des Grundstückes von der Landauer Straße zum südlichen Damm muss gewährleistet sein. An im Plan festgesetzten Stellen kann eine Lärmschutzwand mit einer festgesetzten Höhe (vgl. Planeintrag) errichtet werden.
Lärmschutzwände, das Freilager, das Müllhäuschen und Einfriedungen sind auf der dem Vorhabensgrundstück mit Kletterpflanzen einzugrünen.
Das Freilager und das Müllhäuschen sind geschlossen zu errichten. Zu bevorzugen ist die Holzbauweise. Die zu verwendenden Wandelemente müssen ein Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² aufweisen. Auf eine dichte Ausführung ist zu achten. Lücken, Öffnungen oder Undichtigkeiten sind nicht zulässig. Das Carportdach ist fugendicht an die Lärmschutzwand anzubauen.
Falls Nebengebäude auf Nachbargrundstücken die Anforderungen der Lärmschutzwand einhalten kann in diesem Bereich, solange das Nebengebäude besteht, bei einem Fugendichten Anschluss an dieses, auf eine Lärmschutzwand verzichtet werden.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

1.1.7. Sichtdreiecke

Innerhalb der in der Planzeichnung in den Einmündungsbereichen festgesetzten Sichtdreiecke sind keine baulichen Anlagen zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o. ä.) über 80 cm, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, unzulässig.

1.1.8. Gebäudegestaltung

1.1.8.1. Gebäudehöhe im gesamten Geltungsbereich:

max. zulässige Gebäudehöhe:	8,14 m
mind. Wandhöhe im Eingangsbereich:	3,50 m
max. zulässige Wandhöhe Nebengebäude:	3,50 m

Die Wandhöhen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantem Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei über das Dach ragenden Wänden bis zur OK Attika.
Für technisch notwendige Dachaufbauten wie RLT-Anlagen, Kamine, oder sonstige untergeordnete Bauteile ist eine Überschreitung der zulässigen Wand-/Firsthöhe um bis zu 1,50 m ausnahmsweise zulässig. Diese Aufbauten müssen mindestens 2,00 m von der Wand abgerückt sein.

1.1.8.2. Dachform und Dachdeckung

Die Gebäude sind als Pultdach oder Flachdachsystem auszuführen. Pultdächer von Anbauten und untergeordnete Gebäudeteile können entgegen der Hauptdachrichtung geneigt sein. Anbauten können als Flachdach ausgeführt werden.

Dachdeckung:	Trapezblech, rotbraun Flachdachsystem mit Grüneindeckung
Dachneigung:	4° - 6°

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen sind unzulässig.

1.1.8.3. Aufbauten zur Belichtung

Oberlichtkuppeln sind bei Flachdachsystemen zulässig.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

1.1.8.4. Fassadengestaltung

Wandoberflächen

Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:

- Putzfassaden
- Holz-, Blech- oder Gabionenelemente zur Fassadengliederung
- Holzfassaden, Holzfassadenteile
- Blechfassaden (Trapezbleche, Wellblech)

Die Fassade im Süden ist als Putzfassade herzustellen und durch Holz-, Blech- oder Gabionenelemente mehrfach zu gliedern. Ebenso ist eine Begrünung durch Kletterpflanzen (mind. 20 % der südlichen Fassade) anzubringen. Die Fassaden sind in harmonischer Farbgestaltung in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Grelle Farben sind zu vermeiden.

1.1.9. Solar- und Photovoltaikanlagen

- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- In den Fassaden integrierte Anlagen dürfen senkrecht (fassadenbündig) ausgeführt werden. Erhabene und abstehende Anlagen sind unzulässig.
- Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz sind zulässig.

1.1.10. Werbeanlagen /Beleuchtung

- Werbeanlagen an Fassaden sind zulässig.
- Werbeanlagen jeglicher Art auf Dächern sind unzulässig.
- Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- zwischen 22 Uhr und 6 Uhr muss die Leuchtwerbung abgeschaltet werden
- An der Zufahrt ist eine Hinweisstelle 3,4 m x 1,5 m zulässig
- Im gekennzeichneten Bereich im Nord-Osten ist ein Werbepylon (5,0 m x 3,0 m) zulässig
- 5 Fahnenmasten (Höhe 7,5 m) können an der Landauer Straße errichtet werden
- Beleuchtungseinrichtungen sind auf das zwingend erforderliche Maß zu beschränken.
- Der Fußweg im Osten des Marktes ist während der Nachtzeiten ausreichend zu beleuchten.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

1.1.11. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1.1.11.1. Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen

Allgemeines

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.
Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.
Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische (wenn vorhanden autochthone) Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste).
Der Pflanzabstand der Heckenpflanzen beträgt 1,5 x 1,5 m. Mindestens 3 - 5 Pflanzen einer Art und mind. 5 versch. Straucharten aus der untenstehenden Pflanzliste sollen gepflanzt werden. Baumarten sollen alle Arten der Liste gepflanzt werden (Kennzeichnung vorgegebener Arten auf dem Plan). Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.
Fallen bestehende Bäume des Geltungsbereiches aus, so sind diese zu ersetzen.
Auf den Freiflächen ist eine Landschaftsrasenmischung anzusäen oder eine Pflanzung mit Bodendeckerpflanzen vorzunehmen.
Die Gehölzbeseitigungen sollen nur im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28. Februar eines Jahres erfolgen.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

Pflanzqualitäten

Bäume:	Hochstamm, 3xv.mDb, STU 12 - 14 cm
Sträucher:	v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm

1.1.11.2. Zu verwendende Gehölze

Bäume (siehe Plan)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Platanus x hispanica	Gewöhnliche Platane

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Bodendecker:

Mahonia aquifolium	Gewöhnliche Mahonie
Lonicera nitida „Maigrün“	Heckenkirsche
Rosa „Swany“	Bodendeckerrose

1.1.11.3. Kletterpflanzen

An der Fassade des Freilagers, des Müllhäuschens, an der südlichen Gebäudefassade, den Nebenanlagen bzw. an möglichen Lärmschutzwänden ist eine Bepflanzung mit Kletterpflanzen vorzusehen. Hierzu können folgende Pflanzen verwendet werden:

Hedera Helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Jungfernrebe

1.1.11.4. Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde, hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

1.1.11.5. Grenzabstände

Die erforderlichen Grenzabstände von 2,00 m (Bäume) zu angrenzenden Privatflächen sind einzuhalten. Bäume dürfen nur in einem Abstand von 5,00 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße DEG 5 gepflanzt werden. Der Sicherheitsraum gemäß RAS-Q ist von Baumkronen freizuhalten.

1.1.11.6. Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlußleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

1.1.11.7. Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

1.1.11.8. Energieversorgung

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten sie von den Stadtwerken Plattling. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den Stadtwerken Plattling rechtzeitig zu melden.

1.1.11.9. Vermeidung und Verminderung

Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen des Umweltberichtes (Punkt 1.3.5.1) sind einzuhalten und Folge zu leisten.

1.1.11.10. Ansaaten

Auf den Grünflächen haben Ansaaten gemäß Plan mit einer Landschaftsrasenmischung zu erfolgen.

1.1.11.11. Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit den Unterlagen zum Bauantrag ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen sowie vorhandene und geplante Geländehöhen darstellt.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

1.1.11.12. Ausgleich

Insgesamt ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von **39 Baumpflanzungen** (heimische Laubbäume, autochthon) der Qualität Hochstamm, 3xv.mDb, STU 12-14 cm und zusätzlich **240 m²** Fläche.

Ersatzweise kann auch gesamt ein Ausgleich auf **2.190 m²** erbracht werden.

Dies ergibt sich nach dem Ansatz der Blattfläche von 50 m² pro zu pflanzenden Baum (I. oder II. Wuchsordnung).

240 m² + 39 x 50 m² = **2.190 m²**

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe wird auf den gemeindlichen Ökokontoflächen „Nördlich des Plattlinger Mühlgrabens“ (Flurstück 2432, Gemarkung Plattling) und „Am Hauptgraben – FlurNr 1921“ (Flurstück 1921, Gemarkung Plattling) erbracht. Die Abbuchung teilt sich dabei folgendermaßen auf:

Ökokonto	**FlurNr.**	**Gemarkung**	**Abbuchung (real)**	**Faktor**	**Entwicklungsziel**
Nördlich des Plattlinger Mühlgrabens	2432/0	Plattling	1.741 m²	1,0	Naturnahe Gehölzfläche durch: • Konventionelle Anpflanzung • Sukzession • Gehölzansaat • Initialpflanzung
Nördlich des Plattlinger Mühlgrabens	2432/0	Plattling	51 m²	1,0	Naturnahe Gehölzfläche durch: • Konventionelle Anpflanzung • Sukzession • Gehölzansaat Initialpflanzung
Am Hauptgraben – FlurNr. 1921	1921/0	Plattling	398 m²	1,0	Mosaik aus binsen- und seggenreicher Nass-/Feuchtwiese sowie artenreicher Flachlandmähwiese. Naturnahe Hecke
gesamt			**2.190 m²**		

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

1.1.12. Bestandsschutz

Vorhandene und zu erhaltende Bäume und Sträucher sind vor negativen Einwirkungen (Abgrabungen, Oberbodenverdichtungen und Anfahrschäden) durch geeignete Maßnahmen unter fachkundiger Ausführung zu schützen und die gängigen Normen (ZTV-Baumpflege; RAS-LP 4; DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") zu berücksichtigen.
Schon vor Baubeginn, aber auch vor einem eventuell notwendigen Abriss eines Altbestandes, sind schützenswerte Bereiche mit einem fest verankerten, mindestens 1,80 m hohen Zaun abzugrenzen. Diese abgezäunten Flächen, die so groß als möglich gehalten werden sollten (Richtwert: 1,5 m über die vorhandene Kronenbreite des Baumes), sollen vor Verdichtungen durch Baufahrzeuge und Lagermaterialien geschützt werden.
Bei beengten Verhältnissen kann unter Umständen kein Schutzzaun eingerichtet werden. Dann sollten sorgfältig die Stämme mit einem Stammschutz aus Holzbrettern lückenlos verschalt werden. Dabei sind zwischen Brettern und Stamm Polsterelemente, wie z. B. alte Autoreifen, zum Abpuffern anzubringen. Der Stammschutz ist notwendig, um direkten mechanischen Verletzungen durch Baustellenfahrzeuge und Materialien vorzubeugen. Um die Bäume in diesen Bereichen vor Verdichtungen zu schützen, sollten im Kronenbereich druckverteilende Matten (z. B. Baggermatratzen) auf eine ca. 20 cm starke Kiesschicht gelegt werden. Unter der Kiesschicht sollten zudem vorab Folien verlegt werden, um das spätere Entfernen zu erleichtern. Auf die Baggermatratzen kann verzichtet werden, wenn unter der Kiesschicht ein druckverteilendes Vlies ausgelegt wird. Dass diese Vorarbeiten nur ohne schweres technisches Gerät geschehen können, ist dabei selbstverständlich.

Ist der Schutz aufgrund technischer Gegebenheiten nicht möglich sind die Pflanzungen durch zwei Ersatzpflanzungen in Qualität der Neupflanzungen zu ersetzen.

1.1.13. Telekommunikation

Sollte bei Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,5 m zu bereits bestehenden Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH nicht eingehalten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich. Die Kosten für diese Schutzmaßnahmen sind vom Veranlasser zu tragen.

1.2. Textliche Hinweise

1.2.1. Anbauverbotszone

Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 15 m (Art. 23 BayStrWG) zum äußeren Rand der Fahrbahndecke der Kreisstraße nicht errichtet werden dürfen.
Die Errichtung eines Werbepylones ist ausnahmsweise zulässig, da ein solcher bereits vorhanden ist und er die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt.
Der Abstand von hochstämmigen Gehölzen muss zum bituminösen Fahrbahnrand der Kreisstraße mindestens 5,00 m, zu anderen Straßen 4,00 m betragen. Der Sicherheitsraum gem. RAS-Q ist von Baumkronen freizuhalten.

1.2.2. Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt 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 ein Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort 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.

1.2.3. Löschwasserversorgung

Die Anlagen zur Löschwasserversorgung sind nach §9 Abs. 1 Punkt 13 BauGB auszuführen. Die Löschwassermenge kann mit 25 l/s zur Verfügung gestellt werden und ist laut Kreisbrandrat somit ausreichend. Diese ist über Hydranten und andere genormte Löschwasserentnahmestellen (z. B. unterirdischer Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230) sicherzustellen.
Bei Neuerrichtung sind die Löschwasserentnahmestellen so anzuordnen, dass innerhalb einer Lauflänge von 100 m (Straßenführung) die nächste Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist und der gesamte Löschwasserbedarf im Umkreis von maximal 300 Meter sichergestellt ist.

Erforderliche Hydranten müssen einen vom Kreisbrandrat festgelegten Leitungsdruck aufweisen und sind nach Möglichkeit als Oberflurhydranten mit Fallmantel auszuführen. Bei Neubau sind nur Hydranten einzubauen, die über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen. Die Kosten für die Errichtung zusätzlicher Oberflurhydranten sind vom Vorhabensträger zu tragen.

Der genaue Standort der Hydranten und Wasserentnahmestellen ist in Absprache mit dem örtlich zuständigen Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Plattling festzulegen und im Erschließungsplan darzustellen.
Die Löschwasserversorgung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und vor Beginn der ersten Bebauung zu sichern und bei Bedarf zu errichten.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

Zufahrt:

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen so ausgeführt werden, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t, einer Länge von 10 m und einer Breite von 2,5 m zügig befahren werden können. Entsprechende Aufstellflächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 müssen vorhanden sein und dürfen nicht durch Bepflanzungen oder betriebliche Einflüsse beeinträchtigt werden.

Bepflanzung nach Grünordnung:

Die Bepflanzung nach Grünordnungsplan ist so auszuführen, dass die Bewegungs- und Aufstellflächen der Feuerwehr gemäß den Richtlinien des Freistaates Bayern nicht beeinträchtigt werden.
Eventuelle Beeinträchtigungen durch Zuwachsen oder dergleichen sind unverzüglich zu beseitigen.

1.2.4. Textliche Hinweise zur Wasserwirtschaft

1.2.4.1. Niederschlagswasser vom Baugrundstück

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
Das Niederschlagswasser ist wie bisher über Rohre zu sammeln und dem Mischwasserkanal (max. 23 l/s) zuzuführen. Niederschläge der Stellflächen sollen durch die durchlässige Bauweise (sickerfähiges Pflaster, Rasenfugenpflaster) Großteils versickert werden (detaillierte Aussagen zur Entwässerung folgen in der Eingabeplanung). Verbleibendes Wasser muss durch geeignete Maßnahmen (voraussichtlich Stauraumkanal) mit einem Rückstauvolumen von voraussichtlich 46 m³ kontrolliert und schadlos zurückgehalten und anschließend dem Mischsystem zugeführt werden.

1.2.4.2. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Aufzugsanlagen, Lagerung von Betriebsmitteln usw.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Anlagenverordnung – AwSV – zu erfolgen. Eine Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
Die Eignung der Behälter ist vor Einbau nachzuweisen. Dieser Nachweis ist auch dem Sachverständigen bei der erstmaligen Prüfung vorzulegen.
Anlagen und Anlagenteile sind in einem ausreichend standsicheren Lagerraum bzw. Gebäudegeschoss untergebracht. Für Anlagenteile außerhalb des Lagerraumes gelten die oben genannten Anforderungen.
Die Lagergüter müssen standsicher und in einem derart funktionierenden Zustand aufgestellt sein, dass keine wassergefährdenden Stoffe austreten können.

1.2.4.3. Schmutzwasser

Die gesamte Kanalerschließung erfolgt im Mischsystem über die Kläranlage Plattling. Die Sondergebietsausweisung wird an das bestehende System angeschlossen.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

1.2.4.4. Lage im Eingedeichten Gebiet/Risikogebiet

Das Vorhaben liegt in einem Gebiet, das vor einem 100-jährlichen Hochwasserereignis geschützt ist. Die Hochwasserschutzanlagen entsprechen zwar den Regeln der Technik, in Katastrophenfällen (Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen bzw. größeres Hochwasserereignis als das 100-jährliche Hochwasserereignis) kann das Gebiet aber überflutet werden. Mit der Genehmigung von Vorhaben ist kein Anspruch auf Verbesserung der Hochwasserschutzanlagen oder Schadenersatz bei Versagen der Anlagen begründet. Der Bauwerber hat bzgl. der verbleibenden Hochwassergefahr eigenverantwortlich Vorsorge zu treffen.

- Mögliche Grundwasserstände bis Geländeoberkante und höher sowie Grundwasserdruckhöhen bis mindestens zum 100-jährlichen Hochwasser (HW_{100}) ~ Kote 319,95 m ü. NN sind zu berücksichtigen
- Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen, einschließlich der Entwässerung sind zu gewährleisten.
- Durch das Bauvorhaben darf kein verstärkter Drängewasseranfall hervorgerufen werden. Dränungen und Grundwasserentspannungen sind nicht zulässig. Baugruben, Leitungsgräben u. ä. sind umgehend und vor allem dicht zu verfüllen. Die Dichtwirkung bindiger bzw. gering durchlässiger Bodenschichten darf nicht geschwächt werden.
- Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszuführen. Niederschlagswasser ist, soweit möglich, breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Unvermeidbare Einleitungen von gesammeltem Niederschlagswasser in einen Vorfluter sind so zu puffern, dass keine wesentliche Abflussverschärfung auftritt. Nur gering belastetes Niederschlagswasser kann ohne Vorreinigung eingeleitet werden.
- Beeinträchtigungen Dritter infolge der Niederschlagswasserbeseitigung sind auszuschließen

Das Grundstück liegt darüber hinaus in einem sogenannten Hochwasserrisikogebiet bei Extremhochwasser (§ 78 b Abs. 1 Nr. 1 WHG). Die Wasserspiegelhöhen bei einem extremen Hochwasserereignis der Isar (HQextrem) werden in dem Vorhabensbereich mit ca. 320,4 m. ü. NN (Höhenbezugssystem DHHN 12) angegeben.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

Planung:

GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
FON: 09932/9544-0
FAX: 09932/9544-77
E-Mail: info@GeoPlan-online.de

.....
Martin Ribesmeier
B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

Ausgefertigt am: .....

.....
Hans Schmalhofer
Erster Bürgermeister