

**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
„Gemeinsames Sondergebiet Straßkirchen / Irlbach“**

**Vergleich von Textlichen Festsetzungen und Hinweisen  
sowie Planlichen Festsetzungen und Hinweisen**

zur Kenntlichmachung der Änderungen im Vergleich zum zuletzt veröffentlichten Entwurf.

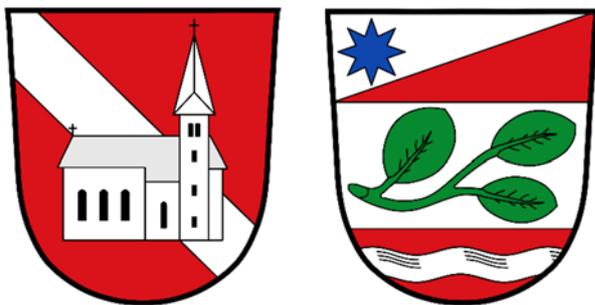
zum

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gemeinsames Sondergebiet Straßkirchen / Irlbach“

**Entwurfsstand vom 10.10.2023 mit Entwurfsstand-2 vom 22.02.2024**

Text / Elemente die aus dem Entwurfsstand vom 10.10.2023 gelöscht wurden und daher nicht oder in geänderter Form im Entwurfsstand-2 vom 22.02.2024 enthalten sind, werden in violett hervorgehoben.

Text / Elemente die dem Entwurfsstand-2 vom 22.02.2024 hinzugefügt wurden und daher nicht oder in geänderter Form im Entwurfsstand vom 10.10.2023 enthalten sind, werden in cyan hervorgehoben.



**Planungsverband Straßkirchen / Irlbach**

## Textliche Festsetzungen

### **0.1. BEBAUUNG**

#### **0.1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächig produzierenden Gewerbebetrieben der Automobilbranche für die Komponentenfertigung von Kfz-Energiesystemen, sowie von Nebeneinrichtungen und Anlagen mit Funktionsbezug zum Gewerbebetrieb:

##### **zulässige Nutzungen:**

- Entwicklung, Herstellung und Montage von Komponenten für Kfz-Energiesysteme inkl. **erforderlicher Infrastruktur** (z.B. Büros, Parkplätze, Kantinen, Werksarzt, Energieversorgung, Feuerwehr, IT)
- Lagerung und Umschlag von Komponenten für die Automobilproduktion
- Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen

##### **unzulässige Nutzungen:**

- selbständige Betriebe mit einer Betriebsgröße < 3 ha (Ausnahme 3 zu Ziff. 3.3 (Z) des LEP)
- Eigenständige Logistikbetriebe
- Batteriezellfertigung
- Batterierecycling
- Gießereien
- Kunststoffspritzgussanlagen
- Lackierereien
- Presswerke
- Herstellung von Faserverbundwerkstoffen unter der Verwendung von Harzen
- **Energieerzeugung mittels Verbrennungsprozessen (ausgenommen Notstromaggregate)**
- Tankstellen

#### **0.1.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES**

Das Gelände darf bis zu einer Höhe von 328,50 m. ü. NHN (entspricht der festgesetzten Geländeoberkante) aufgefüllt werden.

In den Vegetationsflächen, insb. in den privaten Grünflächen, sind Geländemodellierungen bis zu einer Höhe von 5,00 m über der festgesetzten Geländeoberkante von 328,50 m. ü. NHN zulässig.

#### **0.1.3. EINFRIEDUNGEN**

- |          |       |   |
|----------|-------|---|
| 0.1.3.1. | Art:  | Einfache Metallkonstruktionen oder Maschendraht   |
| 0.1.3.2. | Höhe: | max. 2,50 m ab der festgesetzten Geländeoberkante |

#### **0.1.4. GEBÄUDE**

- Jeweils zulässig sind:
- |                     |  |
|---------------------|--|
| Dachform:           | Flachdächer<br>Bei Gebäuden bis 800 m <sup>2</sup> Grundfläche sind auch flach geneigte Pult- und Satteldächer bis DN 15° zulässig |
| <b>Dachdeckung:</b> | <b>Bei flach geneigten Pult- und Satteldächern nichtspiegelnde Metalldeckung.</b>  |
| Fassaden:           | Bei einer Fassadenbegrünung ist diese entsprechend Festsetzung <b>0.2.8.</b> auszuführen.  |

## Textliche Festsetzungen

### **0.1. BEBAUUNG**

#### **0.1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächig produzierenden Gewerbebetrieben der Automobilbranche für die Komponentenfertigung von Kfz-Energiesystemen, sowie von Nebeneinrichtungen und Anlagen mit **direktem** Funktionsbezug zum Gewerbebetrieb.

##### **Zulässige Nutzungen:**

- Entwicklung, Herstellung und Montage von Komponenten für Kfz-Energiesysteme inkl. **ergänzender Nutzungen** (z. B. Büros, Parkplätze, Kantinen, Werksarzt, Energieversorgung, Feuerwehr, IT **etc.**),
- Lagerung und Umschlag von Komponenten für die Automobilproduktion,
- **baulich untergeordnete Anlagen zur Energieerzeugung und Speicherung aus erneuerbaren Quellen, auch wenn die erzeugte oder gespeicherte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.**

##### **Unzulässige Nutzungen:**

- selbständige Betriebe mit einer Betriebsgröße < 3 ha (Ausnahme 3 zu Ziff. 3.3 (Z) des LEP)
- Eigenständige Logistikbetriebe
- Betriebe für Batteriezellfertigung
- Betriebe für Batterierecycling
- Gießereibetriebe
- Betriebe zur Herstellung von Kunststoffspritzguss
- Lackierereibetriebe
- Stahlpresswerkbetriebe
- Betriebe zur Herstellung von Faserverbundwerkstoffen unter der Verwendung von **Harzen**
- Tankstellen.

#### **0.1.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES**

**0.1.2.1.** Das Gelände darf bis zu einer Höhe von 328,50 m. ü. NHN (entspricht der festgesetzten Geländeoberkante) aufgefüllt werden.

**0.1.2.2.** In den Vegetationsflächen, insb. in den privaten Grünflächen, sind Geländemodellierungen bis zu einer Höhe von 5,00 m über der festgesetzten Geländeoberkante von 328,50 m. ü. NHN zulässig.

**0.1.2.3.** **Der äußere, zur Geltungsbereichsgrenze nach Planzeichen 9.1 gerichteten Teil der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Randeingrünung (Planzeichen 7.1.) ist vor einem Ableitungsgraben für Oberflächenwasser nach Planzeichen 8.1 durch Geländemodellierungen mit einem max. Gefälle von 1:2 (Höhe zu horizontaler Länge) an die Höhe der tatsächlichen Geländeoberkante der jeweils angrenzenden Flächen außerhalb des Bebauungsplanumgriffs anzugleichen.**

#### **0.1.3. EINFRIEDUNGEN**

##### **Zulässig sind Einfriedungen in folgender Art und Höhe:**

- |          |       |   |
|----------|-------|---|
| 0.1.3.1. | Art:  | Einfache Metallkonstruktionen oder Maschendraht   |
| 0.1.3.2. | Höhe: | max. 2,50 m ab der festgesetzten Geländeoberkante |

#### **0.1.4. GEBÄUDE**

- Jeweils zulässig sind:
- |           |  |
|-----------|--|
| Dachform: | Flachdächer<br>Bei Gebäuden bis 800 m <sup>2</sup> Grundfläche sind auch flach geneigte Pult- und Satteldächer bis DN 15° zulässig |
|-----------|--|

### **0.1.5. HÖHE BAULICHER ANLAGEN**

- 0.1.5.1. Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen wird die Geländeoberkante bei 328,50 m. ü. NHN festgesetzt.
- 0.1.5.2. Es gelten die durch Planzeichen 2.2. (Ziffer 3 der Nutzungsschablone **PZ 9.2.**) eingetragenen maximalen Wandhöhen. Bei Errichtung von flach geneigten Pult- oder Satteldächern gelten die festgesetzten Wandhöhen gleichzeitig als maximale Firsthöhen.
- 0.1.5.3. Überschreitung der Wandhöhe  
Die maximal zulässige Wandhöhe darf durch technische Aufbauten um bis zu 5,00 m, durch Kamine um bis zu 14,00 m überschritten werden.
- 0.1.5.4. Für freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten beträgt die maximal zulässige Höhe 10,00 m ab der festgesetzten Geländeoberkante (Festsetzung 0.1.5.1).

### **0.1.6. WERBEANLAGEN**

- 0.1.6.1. Werbeanlagen sind als freistehende Werbeanlagen und als Werbeanlagen an der Fassade zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.
- 0.1.6.2. Es sind bis zu **3** unbeleuchtete Werbeanlagen an der Fassade bis zu einem Maß von 10m x 15m zulässig und dürfen die Höhe der Gebäude nicht überschreiten.
- 0.1.6.3. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Breite von 10,00 m zulässig..  
Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen

### **0.1.7. ABSTANDSFLÄCHEN**

- 0.1.7.1. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2H, mindestens aber 3m.

### **0.1.8. ALTERNATIVE ENERGIEN**

- 0.1.8.1. **Auf mindestens einem Drittel der geeigneten Dachflächen oder für 15 % der Wärme- und Kälteenergiebedarfe der Gebäude sind Solarzellen zur Energieerzeugung zu errichten.**

### **0.1.9. PRIVATE VERKEHRS- UND ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN**

**Im Bereich der privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen gem. Planzeichen 5.4. sind auch Verkehrsbauwerke unter der Geländeoberfläche (z.B. Fahrradunnel) zulässig.**

### **0.1.10. NOTAUSFAHRTEN**

**Notausfahrten gem. Planzeichen 5.5. und die damit verbundenen Unterbrechungen der privaten Grünstreifen dürfen eine Breite von 15m nicht überschreiten. Die im Bebauungsplan dargestellten Zufahrtsmöglichkeiten sind in Ihrer Lage verschiebbar.**

Fassaden:

Bei einer Fassadenbegrünung ist diese entsprechend Festsetzung 0.2. **10.** auszuführen.

### **0.1.5. HÖHE BAULICHER ANLAGEN**

- 0.1.5.1. Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen wird die Geländeoberkante bei 328,50 m. ü. NHN festgesetzt.
- 0.1.5.2. Es gelten die durch Planzeichen 2.2. (Ziffer 3 der Nutzungsschablone **Planzeichen 9.2.**) eingetragenen maximalen Wandhöhen. Bei Errichtung von flach geneigten Pult- oder Satteldächern gelten die festgesetzten Wandhöhen gleichzeitig als maximale Firsthöhen.
- 0.1.5.3. Überschreitung der Wandhöhe  
Die maximal zulässige Wandhöhe darf durch technische Aufbauten um bis zu 5,00 m, durch Kamine um bis zu 14,00 m überschritten werden.
- 0.1.5.4. Für freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten beträgt die maximal zulässige Höhe 10,00 m ab der festgesetzten Geländeoberkante (Festsetzung 0.1.5.1).

**0.1.5.5. Für freistehende Beleuchtungsanlagen (insb. Mastleuchten) beträgt die maximal zulässige Höhe 13,00 m ab der festgesetzten Geländeoberkante (Festsetzung 0.1.5.1).**

### **0.1.6. WERBEANLAGEN**

- 0.1.6.1. Werbeanlagen sind als freistehende Werbeanlagen und als Werbeanlagen an der Fassade zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.
- 0.1.6.2. Es sind bis zu **drei** unbeleuchtete Werbeanlagen an der Fassade bis zu einem Maß von **jeweils** 10m x 15m zulässig und dürfen die Höhe der Gebäude nicht überschreiten.
- 0.1.6.3. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Breite von 10,00 m zulässig..  
Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen
- 0.1.6.4. Werbeanlagen in den mit Planzeichen 11.4 und 11.5 dargestellten Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone sind nur unter der Bedingung zulässig, dass die Straßenbaubehörde deren Errichtung zustimmt.**

### **0.1.7. ABSTANDSFLÄCHEN**

- 0.1.7.1. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2H, mindestens aber 3m.

### **0.1.8. ENERGIE**

- 0.1.8.1. Für 15 % der Wärme- und Kälteenergiebedarfe der Gebäude, mindestens aber auf einem Drittel der geeigneten Dachflächen, sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zur Energieerzeugung zu errichten.**
- 0.1.8.2. Die Verwendung fester, flüssiger oder gasförmiger Brennstoffe zur Energieerzeugung mittels Verbrennungsprozessen ist mit Ausnahme der Verwendung in Notstromgeneratoren unzulässig.**

### **0.1.9. ERFORDERLICHE STELLPLÄTZE**

- 0.1.9.1. Abweichend von den gemeindlichen Stellplatzsatzungen ist je drei Beschäftigter ein Kfz-Stellplatz zu errichten, wovon fünf Prozent als Stellplätze für Besucher auszubilden sind.**

## 0.2. Grünordnung / Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

0.2.1. Für alle Baum- und Strauchpflanzungen sind trockenresiliente standortgerechte Arten zu verwenden. Im Übergang zur freien Landschaft (Grünflächen **nach planlicher Festsetzung nach 7.1., 7.2 und 7.3.**) ist Pflanzgut gebietseigener Herkunft der Gemeinde Straßkirchen zu verwenden (Die Gehölzliste liegt der Begründung des Bebauungsplans als Anhang bei).

0.2.2. **Grünflächen**  
In den privaten Grünflächen sind kreuzende Wegeverbindungen sowie Werbeanlagen, kreuzende gebündelte Versorgungleitungen und -brücken zulässig. Ebenso zulässig sind kreuzende Versickerungsmulden und -Gräben, untergeordnete Teiche sowie Feuchtbiotope.

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen des jeweiligen Baugrundstücks sind als Vegetationsflächen anzulegen. **Die lagemäßig festgelegten privaten Grünflächen gemäß planlicher Festsetzung Punkt 7.1. und 7.2 werden auf die Vegetationsflächen angerechnet.** Vegetationsflächen, welche nicht mit Gehölz bepflanzt sind, sind als artenreiche Blumenwiese herzustellen. Rest- oder Zwickelflächen auch als Blühstreifen oder Saumstrukturen.

(artenreiche Blumenwiese:  
Blüten- und kräuterreiches Grünland auf magerem Standort (LRT 6510 oder gleichwertig)  
Erstgestaltung: magerer Standortverhältnisse, Einsaat mit autochthonem Saatgut UG 16 oder Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche  
Pflege: 2schürige Mahd ab 15.6., Dünge-, Pflanzenschutzmittelverzicht, Mähgutabtransport, kein Mulchen)

(artenreiche Saumstrukturen:  
artenreiche Säume und Staudenfluren auf oligo- bis eutrophen Standorten  
Erstgestaltung: magerer Standortverhältnisse, Einsaat mit autochthonem Saatgut UG 16 oder Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche  
Pflege: einmalige Mahd pro Jahr im Herbst ab September, Dünge-, Pflanzenschutzmittelverzicht, Mähgutabtransport, kein Mulchen)

0.2.3. Bäume  
Je angefangener bebauter Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO von 750 m<sup>2</sup> ist ein Baum entsprechend Festsetzung 0.2.1. zu pflanzen und zu pflegen.

0.2.4. Gebüsche  
Je angefangener bebauter Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO von 1.000 m<sup>2</sup> ist ein standortheimischer Busch/Strauch in Heckenstruktur zu pflanzen. Die Mindestlänge der Heckenstruktur beträgt 30m

0.2.5. Randeingrünung  
Der Bereich der Randeingrünung nach Planzeichen 7.1. ist als Kombination aus Gehölzflächen, Einzelbäumen und mageren kräuter- und blumenreichen Wiesenbereichen herzustellen. Schotterrasen-, Grün- oder Feldwege zum Zwecke der Wartung bis zu einer Breite 3,00 m sind zulässig. **Abweichend zu 0.2.2 sind auch randeingrünungsbegleitende naturnahe begrünte Entwässerungsgräben und Versickerungsmulden bis 3m Breite zulässig.**

0.2.6. Gliedernde Grünflächen  
Die gliedernden Grünflächen nach Planzeichen 7.2. sind mit Einzelbäumen, **Hecken und Sträuchern** zu bepflanzen.

## 0.2. Grünordnung / Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

0.2.1. Für alle Baum- und Strauchpflanzungen sind trockenresiliente standortgerechte Arten zu verwenden. Im Übergang zur freien Landschaft (Grünflächen nach **Planzeichen 7.1., 7.2., 7.3. und 7.4.**) ist Pflanzgut gebietseigener Herkunft der Gemeinde Straßkirchen zu verwenden (die Gehölzliste liegt der Begründung des Bebauungsplans als Anhang bei).

0.2.2. **Freiflächen**  
Mindestens 20 % der Grundstücksflächen des jeweiligen Baugrundstücks sind als Vegetationsflächen anzulegen. Vegetationsflächen und Grünflächen nach den Festsetzungen unter Punkt 7, welche nicht mit Gehölz bepflanzt sind, sind als artenreiche Blumenwiese herzustellen. **Rest- oder Zwickelflächen dürfen auch als Blühstreifen oder Saumstrukturen hergestellt werden.**

(artenreiche Blumenwiese:  
Blüten- und kräuterreiches Grünland auf magerem Standort (LRT 6510 oder gleichwertig)  
Erstgestaltung: magerer Standortverhältnisse, Einsaat mit autochthonem Saatgut UG 16 oder Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche  
Pflege: 2schürige Mahd ab 15.6., Dünge-, Pflanzenschutzmittelverzicht, Mähgutabtransport, kein Mulchen)

(artenreiche Saumstrukturen:  
artenreiche Säume und Staudenfluren auf oligo- bis eutrophen Standorten  
Erstgestaltung: magerer Standortverhältnisse, Einsaat mit autochthonem Saatgut UG 16 oder Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche  
Pflege: einmalige Mahd pro Jahr im Herbst ab September, Dünge-, Pflanzenschutzmittelverzicht, Mähgutabtransport, kein Mulchen)

0.2.3. Bäume  
Je angefangener bebauter Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO von 750 m<sup>2</sup> ist ein Baum entsprechend Festsetzung 0.2.1. zu pflanzen und zu pflegen.

0.2.4. Gebüsche  
Je angefangener bebauter Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO von 1.000 m<sup>2</sup> ist ein standortheimischer Busch/Strauch in Heckenstruktur zu pflanzen. Die Mindestlänge der Heckenstruktur beträgt 30m.

0.2.5. Randeingrünung  
Der Bereich der Randeingrünung nach Planzeichen 7.1. ist als Kombination aus Gehölzflächen, Einzelbäumen und mageren kräuter- und blumenreichen Wiesenbereichen herzustellen. Schotterrasen-, Grün- oder Feldwege zum Zwecke der Wartung bis zu einer Breite 3,00 m sind zulässig. **Ebenso zulässig sind Feuerwehrezufahrten, untergeordnete Teiche und Feuchtbiotope, sofern diese Anlagen und Verkehrsflächen die Randeingrünung nur kreuzen, sowie Werbeanlagen und Einfriedungen. Zulässig sind auch randeingrünungsbegleitende naturnahe begrünte Ableitungsgräben für Oberflächenwasser nach Planzeichen 8.1. Die durch Planzeichen 8.1 festgesetzten Ableitungsgräben für Oberflächenwasser sind in ihrer Lage innerhalb der Randeingrünung verschiebbar, sofern sie zwischen dem äußeren Ende der Geländemodellierung nach Festsetzung 0.1.2.2. und der Geltungsbereichsgrenze nach Planzeichen 9.1. liegen.**

0.2.6. Gliedernde Grünflächen  
Die gliedernden Grünflächen nach Planzeichen 7.2. sind mit Einzelbäumen **und freiwachsenden Heckenstrukturen zu bepflanzen.** In den gliedernden Grünflächen sind Wege-, Straßenverbindungen, Feuerwehrezufahrten, gebündelte Versorgungleitungen und -brücken, Versickerungsmulden und -gräben, Rigolen, untergeordnete Teiche sowie Feuchtbiotope zulässig, sofern die vorgenannten Anlagen und Verkehrsflächen die gliedernden Grünflächen nur kreuzen. Zulässig sind auch naturnahe begrünte Ableitungsgräben für Oberflächenwasser nach Planzeichen 8.1. Die durch Planzeichen 8.1 festgesetzten Ableitungsgräben für Oberflächenwasser sind in ihrer Lage innerhalb der Grünfläche verschiebbar. **Ebenso zulässig sind Einfriedungen und Werbeanlagen.**

- 0.2.7. Dachbegrünung  
 Mindestens 60 Prozent der Summe aller Dachflächen (ohne Einrechnung der Dachflächen von Vordächern) sind extensiv zu begrünen.  
 Dachbegrünung ist auch unterhalb von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig und anrechenbar. Es ist eine durchwurzelbare Vegetationstragschicht mit einer Dicke von mind. 10 cm und einem Abflussbeiwert von maximal 0,2 vorzusehen. Für die Dachbegrünung ist ein Extensivsubstrat mit geringem organischen Anteil zu wählen.
- 0.2.8. Fassadenbegrünung  
 Mindestens 20 % der Summe aller Gebäudefassaden sind mit hochwüchsigen und ausdauernden heimischen Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für bodengebundene Begrünungen ist dafür ein mindestens 50 cm breiter Pflanzstreifen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen.
- 0.2.9. PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfugen).
- 0.2.10. Nisthilfen  
 Je angefangener bebauter Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO von 5.000 m<sup>2</sup> ist ein Nistkasten zu errichten.
- 0.2.11. Bepflanzung von Geländemodellierungen  
 Werden Geländemodellierungen gemäß Festsetzung 0.1.2. angelegt, sind diese nach Festsetzung 0.2.1. zu bepflanzen.
- 0.2.12. Maschenweiten/Strebenabstände bei Einfriedungen  
 Bei Einfriedungen sind in Bodennähe (bis 20 cm über der hergestellten Geländeoberkante) nur Maschenweiten/Strebenabstände von mind. 10/10 cm zulässig.

### 0.3. Immissionsschutz

#### **Geräuschkontingentierung:**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche in ihrer Wirkung auf Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches sowie außerhalb umliegender Gewerbe- und Industriegebiete oder Sondergebiete mit dem Schutzanspruch eines Gewerbe- oder Industriegebietes die folgenden richtungsabhängigen Emissionskontingente  $L_{EK,i,k}$  nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche i	$L_{EK,i,k}$ je Richtungssektor k					
	dB(A)/m <sup>2</sup>					
	Sektor A		Sektor B		Sektor C	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
SO 1	53	47,5	54	48	52	49
SO 2	54	44	54	45	55	49
SO 3	52	45,5	53	47	51	47
SO 4	50	41,5	50	42,5	51	47

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $LEK,i$  durch  $LEK,i,k$  zu ersetzen ist. Die Anwendung der in DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 genannten Relevanzgrenze wird ausgeschlossen, die Summation wird zugelassen.

- 0.2.7. Trenngrün  
 In den privaten Grünflächen nach Planzeichen 7.3 mit der Zweckbestimmung Trenngrün sind Wege-, Straßenverbindungen, gebündelte Versorgungleitungen und -brücken, Versickerungsmulden und -gräben sowie Rigolen zulässig, sofern die vorgenannten Anlagen und Verkehrsflächen diese Grünfläche nur kreuzen. Zulässig sind auch naturnahe begrünte Ableitungsgräben für Oberflächenwasser nach Planzeichen 8.1. Die durch Planzeichen 8.1 festgesetzten Ableitungsgräben für Oberflächenwasser sind in ihrer Lage innerhalb der Grünfläche verschiebbar. Ebenso zulässig sind Einfriedungen, Sitzbänke, Lärmschutzwände und Werbeanlagen.
- 0.2.8. Straßenbegleitgrün  
 In den nach Planzeichen 7.4 festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün sind insbesondere Verkehrszeichen, Rigolen und Versickerungsmulden zulässig. Zulässig sind auch naturnahe begrünte Ableitungsgräben für Oberflächenwasser nach Planzeichen 8.1. Die durch Planzeichen 8.1 festgesetzten Ableitungsgräben für Oberflächenwasser sind in ihrer Lage innerhalb der Grünfläche verschiebbar.
- 0.2.9. Dachbegrünung  
 Mindestens 60 Prozent der Summe aller Dachflächen (ohne Einrechnung der Dachflächen von Vordächern) sind extensiv zu begrünen.  
 Dachbegrünung ist auch unterhalb von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig und anrechenbar. Es ist eine durchwurzelbare Vegetationstragschicht mit einer Dicke von mind. 8 cm und einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 vorzusehen. Für die Dachbegrünung ist ein Extensivsubstrat mit geringem organischen Anteil zu wählen.
- 0.2.10. Fassadenbegrünung  
 Mindestens 20 % der Summe aller Gebäudefassaden sind mit hochwüchsigen und ausdauernden heimischen Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für bodengebundene Begrünungen ist dafür ein mindestens 50 cm breiter Pflanzstreifen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen.
- 0.2.11. PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfugen).
- 0.2.12. Nisthilfen  
 Je angefangener bebauter Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO von 5.000 m<sup>2</sup> ist ein Nistkasten zu errichten.
- 0.2.13. Bepflanzung von Geländemodellierungen  
 Werden Geländemodellierungen gemäß Festsetzung 0.1.2.2. angelegt, sind diese nach Festsetzung 0.2.1. als Baum- und Strauchpflanzungen in Kombination mit artenreicher Blumenwiese gem. Festsetzung 0.2.2. zu bepflanzen.
- 0.2.14. Maschenweiten/Strebenabstände bei Einfriedungen  
 Bei Einfriedungen sind in Bodennähe (bis 20 cm über der hergestellten Geländeoberkante) nur Maschenweiten/Strebenabstände von mind. 10/10 cm zulässig.
- 0.2.15. Stellplatzbegrünung  
 Ebenerrdige Stellplatzanlagen sind durch Bäume zu gliedern.  
 Je 6 PKW-Stellplätze bzw. 11 LKW-Stellplätze ist ein Baum entsprechend Festsetzung 0.2.1. zu pflanzen und zu pflegen.

### 0.3. **Immissionsschutz**

#### 0.3.1.

##### **Geräuschkontingentierung:**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in ihrer Wirkung auf Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches sowie außerhalb umliegender Gewerbe- und Industriegebiete oder Sondergebiete mit dem Schutzanspruch eines Gewerbe- oder Industriegebietes die folgenden richtungsabhängigen Emissionskontingente LEK<sub>i,k</sub> nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten

Teilfläche <i>i</i>	Flächengröße <i>S</i> m <sup>2</sup>	<i>L</i> <sub>EK,i,k</sub> für die Richtungssektoren <i>k</i> dB(A)/m <sup>2</sup>							
		Sektor A		Sektor B		Sektor C		Sektor D	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
SO 1	111656	54,0	49,0	54,0	51,0	55,0	49,5	54,0	51,0
SO 2	346210	54,0	44,0	54,0	46,0	54,0	44,5	55,0	49,0
SO 3	342261	52,0	44,5	52,0	48,0	53,0	46,0	52,0	48,0
SO 4	377649	50,0	41,5	50,0	44,0	51,0	42,5	52,0	46,0

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte *j* im Richtungssektor *k* LEK<sub>i</sub> durch LEK<sub>i,k</sub> zu ersetzen ist. Die Anwendung der in DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 genannten Relevanzgrenze wird ausgeschlossen, die Summation wird zugelassen.

##### **Richtungssektoren**

Für die Festlegung der Richtungssektoren wird folgender Bezugspunkt in ETRS89 / UTM Zone 32N -Koordinaten definiert:

- Bezugspunkt: x = 32.775.375 m, y = 5.414.040 m

- Richtungssektor A: > 284° bis ≤ 299,95°

- Richtungssektor B: > 299,95° bis ≤ 307°

- Richtungssektor C: > 307° bis ≤ 325°

- Richtungssektor D: > 325° bis 360° und 0° bis ≤ 284°

0° entspricht dem geografischen Nord

#### 0.3.2.

##### **Lichtemissionen**

Zur Beleuchtung außerhalb baulicher Anlage sind Beleuchtungen zulässig, die die Vorgaben der DIN EN 12464-2 „Licht und Beleuchtung – Beleuchtung von Arbeitsstätten – Teil 2: Arbeitsplätze im Freien“, bezogen auf die Grenzwerte der maximal erlaubten Störwirkung, sowie die Immissionsrichtwerte hinsichtlich der mittleren Beleuchtungsstärke als Mess- und Beurteilungsgröße für die Raumaufhellung und der maximal zulässigen Blendung der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtemissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 08.10.2012 einhalten. Es sind ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe zulässig. Es sind vollständig geschlossene, staubgeschützte Leuchten mit einem asymmetrischen Abstrahlwinkel zu verwenden, die oberhalb von 80 ° Abstrahlwinkel zur Vertikalen kein Licht abgeben. Die jeweiligen Leuchten sind ferner derart zu errichten, dass Lichtemissionen außerhalb der künstlich zu beleuchtenden Bereiche reduziert und Streulicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus soweit möglich vermieden wird. Leuchten zur dauerhaften Beleuchtung dürfen bis zu einer Höhe von 13,00 m über der festgesetzten GOK (Festsetzung 0.1.5.1.) angebracht werden. Leuchten zur nur vorübergehenden Beleuchtung (insb. für Wartungs-, Inspektions- und Reparaturarbeiten) sowie Leuchten zur Kennzeichnung von Hindernissen, soweit Letztere rechtlich erforderlich sind, dürfen an baulichen Anlage bis zu deren jeweils zulässiger maximaler Höhe angebracht werden.

#### 0.3.3.

##### **Passiver Lärmschutz**

##### 0.3.3.1.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes sind schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109:2018-01 an Fassaden in den mit Planzeichen 9.7 gekennzeichneten Bereichen grundsätzlich nicht zulässig.

##### 0.3.3.2.

Abweichend von 0.3.3.1. ist die Anordnung von schutzbedürftigen Nutzungen an Fassaden in den mit Planzeichen 9.7 gekennzeichneten Bereichen zulässig, wenn für diese Räume bauliche und technische Vorkehrungen für einen ausreichenden Schallschutz gemäß DIN 4109:2018-01, Schallschutz im Hochbau, ergriffen werden und eine ausreichende Frischluftzufuhr durch kontrollierte mechanische Belüftung sichergestellt wird.

##### 0.3.3.3.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Nutzungen sind auf der Grundlage der Anforderungen der DIN 4109:2018-01, Schallschutz im Hochbau, zu ermitteln.

**Textliche Hinweise****A. WASSERWIRTSCHAFT**

Das anfallende Regenwasser ist über geeignete Anlagen auf dem Grundstück zu versickern. Der Flächenbedarf für die Versickerung ist im Zuge der Objektplanung zu ermitteln entsprechend zu berücksichtigen. Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die entsprechend erforderlichen Nachweise nach den einschlägigen Merkblättern sind bei der Einreichung der Unterlagen für das erforderliche Wasserrechtsverfahren vorzulegen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Wild abfließendes Wasser darf gem. § 37 WHG nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um den ordnungsgemäßen Wasserabfluss zu gewährleisten.

Im Planungsbereich ist die Ableitungssystematik des Wassers bei Starkregenereignissen über Mulden und Gräben hin zum Brückendurchlass unter der B8 (Verbindung des Einzugsgebietes des Edlgrabens mit der Donau) **ist** in ausreichender Dimension aufrecht zu erhalten. Die Objektplanung dazu ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abzustimmen.

**B. MÖGLICHKEITEN FÜR NACHHALTIGES BAUEN**

Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung

- Regenwassernutzung (z. B. Zisternen)
- Zusätzliche Regenwasserrückhaltung durch Dachbegrünung
- Wasserdurchlässige Bauweisen in Zufahrts- und Stellplatzbereichen zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses
- Standortgerechtes heimisches Saatgut
- Biodiversität
- Dach- und Fassadenbegrünungen
- Bepflanzung mit insektenfreundlichen blühenden Arten
- Insektenschonende Außenbeleuchtung
- Einsatz wiederverwendbarer oder -verwertbarer Bauprodukte/Baustoffe
- Verwendung von Materialien, die bei ihrer Herstellung möglichst geringe Umweltwirkungen verursachen
- Nutzung nachhaltig erzeugter, nachwachsender Rohstoffe (z.B. Holz)
- Elektrifizierte Stellplätze
- Barrierefreie Arbeitsplätze
- Wärmepumpen
- Wärmerückgewinnung
- Energiespeicherung
- Wärmetechnisch optimierte Gebäudehülle

Weitere Hinweise sind folgenden Quellen zu entnehmen:

- „Informationsportal Nachhaltiges Bauen“ der Bundesregierung ([www.nachhaltigesbauen.de](http://www.nachhaltigesbauen.de))
- Energieeinsparverordnung - EnEV
- Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG

**C. GEHÖLZPFLANZUNGEN**

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.

**Textliche Hinweise****A. WASSERWIRTSCHAFT**

Das anfallende Regenwasser ist über geeignete Anlagen auf dem Grundstück zu versickern. Der Flächenbedarf für die Versickerung ist im Zuge der Objektplanung zu ermitteln **und** entsprechend zu berücksichtigen. Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die entsprechend erforderlichen Nachweise nach den einschlägigen Merkblättern sind bei der Einreichung der Unterlagen für das erforderliche Wasserrechtsverfahren vorzulegen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Wild abfließendes Wasser darf gem. § 37 WHG nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um den ordnungsgemäßen Wasserabfluss zu gewährleisten.

Im Planungsbereich ist die Ableitungssystematik des Wassers bei Starkregenereignissen über Mulden und Gräben hin zum Brückendurchlass unter der B8 (Verbindung des Einzugsgebietes des Edlgrabens mit der Donau) in ausreichender Dimension aufrecht zu erhalten.

Die Gräben sind hydraulisch ausreichend leistungsfähig zu gestalten, sodass die Wassermengen bei einem hundertjährigen Regenereignis abgeführt werden können. Die Ableitungsgräben sind dauerhaft zu erhalten und die hydraulische Leistungsfähigkeit ist zu gewährleisten. Um eine natürliche Sukzession im Grabenbereich zulassen zu können, ist eine hydraulische Auslegung (Überdimensionierung) erforderlich.

Die Objektplanung dazu ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abzustimmen.

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen abzustimmen.

Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen abzustimmen.

**B. HINWEISE DES STAATLICHEN BAUAMTS PASSAU**

- Anbaubeschränkungszone

Unbeschadet der Anbauverbotszone entlang der B 8 bzw. der St2325 wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen für eine Zustimmung des Staatlichen Bauamts so zu gestalten und anzubringen sind, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. Werbeanlagen dürfen ferner in Form und Farbe nicht zu Verwechslungen mit amtlichen Verkehrszeichen Anlass geben. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist so zu gestalten, dass eine Blendwirkung für alle Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen wird.

- Baustellenverkehr

Es wird darauf hingewiesen, dass die für die provisorische Baustellenerschließung erforderliche Sondernutzungserlaubnis vom Vorhabenträger rechtzeitig beim StBA Passau zu beantragen ist.

- Anpassung von Straßen infolge der Bauleitplanung

Jedwede Veränderungen und Ergänzungen von Straßenbestandteilen der B 8 und der St 2325, insb. die Errichtung von Kreuzungsbauwerken, sind vom Planungsverband bzw. dem von ihm Beauftragten bzw. vertraglich Verpflichteten im Einvernehmen mit dem StBA Passau zu veranlassen und die dafür notwendigen Genehmigungen und Gestattungen einzuholen. Sämtliche dadurch entstehenden Kosten, insbesondere Planungs-, Grunderwerbs-, Bau und Unterhaltsmehrkosten, sind vom Planungsverband bzw. dem Vorhabenträger zu tragen. Nähere Regelungen sind in einer Kreuzungsvereinbarung zwischen dem StBA Passau, den Kreuzungsbeteiligten und dem Vorhabenträger zu vereinbaren. Im Übrigen wird auf die Regelungen in § 7a FStrG und Art. 14 Abs. 4 BayStrWG hingewiesen.

- Verlegung von Leitungen im Bereich der Bundes- und Staatsstraße

Das Verlegen von Leitungen auf Bundes- bzw. Staatsstraßengrund stellt eine Sondernutzung nach bürgerlichem Recht gemäß § 8 Abs. 10 FStrG bzw. Art 22 BayStrWG dar. Wird für eine Leitungsverlegung Bundes- bzw. Staatsstraßengrund in Anspruch genommen, so ist vor Beginn der Bautätigkeiten ein Gestattungsantrag beim StBA Passau zu stellen. Hierbei hat der jeweilige Spartenräger die vom StBA Passau geforderten Unterlagen rechtzeitig vorzulegen.

- Sichtweiten und Sichtfelder

Die erforderlichen Sichtweiten im Zuge der B 8 und der St 2325 sowie die Sichtfelder in den geplanten Zu- und Ausfahrten (z. B. Baustellenein- und -ausfahrten) sowie in den Einmündungsbereichen der auszuplanenden Knotenpunkte sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und sonstigen Behinderungen dauerhaft freizuhalten.

- Entwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen, Stellplätzen sowie von weiteren versiegelten Flächen ist gesondert zu behandeln und darf den Entwässerungseinrichtungen der B 8 oder der St 2325 nicht zugeleitet werden. Beim Neu- oder Umbau der auszuplanenden Knotenpunkte, welcher durch die Anbindung des Bebauungsplanbereiches an die B 8 veranlasst wird, gilt es sicherzustellen, dass das Oberflächenwasser des Einmündungsbereiches nicht über die B 8 bzw. die Kreisfahrbahn abgeführt wird. Gleiches gilt für die geplanten Zu- und Ausfahrten (z. B. Baustellenein- und -ausfahrten) aus dem Bebauungsplanbereiche in die B 8 und die St 2325.

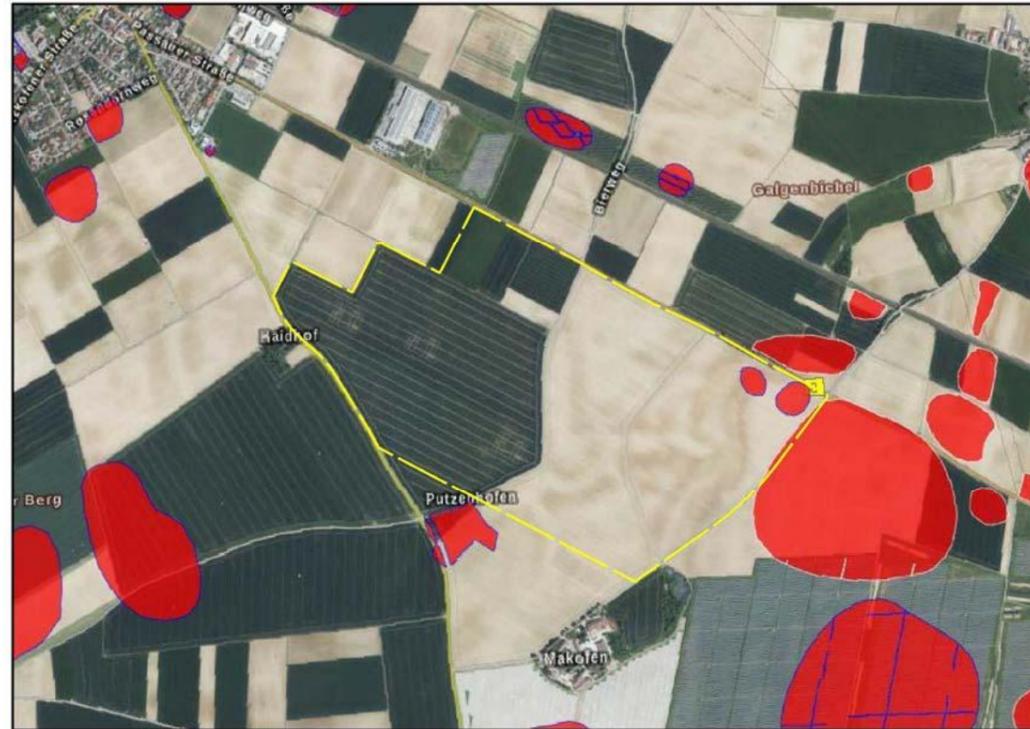
#### D. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich aus dem Umweltbericht.

#### E. DENKMALSCHUTZ

##### Bodendenkmäler

Im Nordosten des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans liegt das Bodendenkmal mit der Nr. D-2-7142-0261 „Siedlung der Hallstattzeit“ sowie das Bodendenkmal mit der Nr. D-2-7142-0262 „Siedlung des Jungneolithikums (Altheimer Kultur)“ und ein Teilbereich des Bodendenkmals mit der Nr. D-2-7142-0081 „Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“.



Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal, Stand 31.03.2023, Bodendenkmäler rot schraffiert, Geltungsbereich gelb gestrichelt

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Folgende Baudenkmäler befinden sich in der Nähe des Planungsgebiets:

##### **D-2-71-151-10 Gde. Stephansposching, Irlbacher Straße 1**

„Kath. Wallfahrts- und Ferialkirche zum Hl. Kreuz, barocker Wandpfeilersaal mit eingezogenem, im Kern spätgotischem Chor und Westturm, 1690-94, Umgestaltung des Inneren im Stil des Rokoko, 1767-68; mit Ausstattung.D-2-78-192-10 Kapelle 130 m südlich“

##### **D-2-78-192-10 Gde. Straßkirchen, Irlbacher Feld**

„Kapelle, langgestreckter, halbrund geschlossener Satteldachbau mit Vorbau und Lisenengliederung, 19. Jh.; mit Ausstattung.D-2-78-192-5 Ortskapelle, syn. Dorfkapelle, syn. Weilerkapelle 1.000 m südöstlich“

##### **D-2-78-192-4 Gde. Straßkirchen, Kirchplatz 2**

„Kath. Pfarrkirche St. Stephan, polygonal geschlossene Saalkirche mit tonnengewölbtem Stichtrippengewölbe, hohem Satteldach und barockisierter Fassadengestaltung, im Kern 15. Jh., 1685 umgebaut, 1888 erweitert, viergeschossiger Turm mit Spitzhelm, Rundbogenblenden und gekuppelten

#### • Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Sofern sich im Zuge des Neu- oder Umbaus der auszuplanenden Knotenpunkte, welcher durch die Anbindung des Bebauungsplanbereiches an die B 8 veranlasst wird, durch eine Grundbetroffenheit der Bundesstraße ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf ergibt, ist dieser entsprechend dem Veranlasserprinzip zu Lasten des Vorhabenträgers bzw. des Planungsverbands zu erbringen. Die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Übrigen in der Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung des Umweltberichts berücksichtigt und werden im Rahmen der Bauleitplanung ausgeglichen.

#### • Grünflächen und Bepflanzung

Bei Anpflanzungen entlang der B 8 oder der St2325 ist das Staatliche Bauamt Passau, Außenstelle Deggendorf, im Vorfeld einzubinden. Im Übrigen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG und Art. 29 Abs. 2 BayStrWG hingewiesen. Im Bereich des möglichen Anschlusspunktes der Ortsumgehung Straßkirchen sollte auf eine Baumpflanzung verzichtet werden.

#### • Blendwirkungen

##### - Blendwirkungen durch Photovoltaikmodule

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans geplanten Photovoltaikmodule sind so zu gestalten und auszurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der B 8 und auf der St 2325 in beiden Fahrtrichtungen sowie zu jeder Tages- und Jahreszeit weder geblendet noch irritiert werden. Ist dies aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Anlageneffizienz nicht möglich, so ist in ausreichender Weise dafür Sorge zu tragen, dass eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs durch kompensierende Maßnahmen dauerhaft ausgeschlossen wird. Sollten sich beim Betrieb der Photovoltaikanlage dennoch Blendwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer herausstellen, sind im Nachgang sofortige Gegenmaßnahmen durchzuführen.

##### - Blendwirkungen durch Betriebsbeleuchtung des Geländes

Bei der geplanten Betriebsbeleuchtung hat der Vorhabenträger sicherzustellen, dass hiervon keine Gefährdung für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße B 8 und der St 2325 ausgeht. Sollten sich während des Betriebes dennoch Blendwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer herausstellen, sind im Nachgang sofortige Gegenmaßnahmen durchzuführen.

##### - Blendwirkungen im Bereich der festgesetzten Verkehrs- und Erschließungsfläche

Die Verkehrs- und Erschließungsflächen auf dem Geltungsbereich des Bauleitplans sind so auszuplanen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der B 8 und auf der St 2325 in beiden Fahrtrichtungen sowie zu jeder Tages- und Jahreszeit weder geblendet noch irritiert werden. Sollten sich während des Betriebes dennoch Blendwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer herausstellen, sind im Nachgang sofortige Gegenmaßnahmen durchzuführen.

#### C. GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.

#### D. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich aus dem Umweltbericht.

#### E. HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

Bei Baufeldfreimachungen innerhalb des Brutzeitfensters (1. März – 30. September) sind Vergrümmungsmaßnahmen durchzuführen.

#### F. IMMISSIONSSCHUTZ

##### Geräuschkontingentierung:

Bei der Genehmigung eines Vorhabens soll für maßgebliche Immissionsorte außerhalb des Plangebietes sowie außerhalb der benachbarten Industrie- und Gewerbegebiete und Sondergebiete mit dem Schutzanspruch eines Gewerbe- oder Industriegebietes nachgewiesen werden, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten können. Gegebenenfalls ist die Summenwirkung der Geräuschentwicklung durch die Planung und ggf. durch bereits vorhandene Anlagen auf den betroffenen Emissionsbezugsflächen zu berücksichtigen. Die Ermittlung des Beurteilungspegels erfolgt unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm).

Für die innerhalb des Geltungsbereiches möglichen Immissionsorte sowie Immissionsorte in umliegenden Gewerbe- und Industriegebieten oder Sondergebieten mit dem Schutzanspruch eines Gewerbe- oder Industriegebietes gelten die Geräuschkontingente nicht. Die Beurteilung ist dort, sofern diese als maßgebliche Immissionsorte in Frage kommen, nach den Anforderungen der TA Lärm durchzuführen.

#### G. DENKMALSCHUTZ

##### Bodendenkmäler

Spitzbogenfenstern, 14. Jh., Sakristei 1513; Friedhofskapelle, ehem. Karner, gerade geschlossener Satteldachbau mit giebelseitigem, polygonalem Turm und Kuppeldach, frühes 18. Jh.“

**D-2-78-192-6 Gde. Straßkirchen, Haberkofen 5**

„Kath. Filialkirche St. Martin, polygonal schließender Satteldachbach mit Vorbau, profiliertem Traufgesims und Dachreiter mit Kuppelhelm, 1. Hälfte 18. Jh.; mit Ausstattung.“

**F ERDGASHOCHDRUCKLEITUNGEN**

Das ausgewiesene Gebiet wird durch die Erdgas-Hochdruckleitungen HD 1202 und HD 1215 mit Begleitkabel der Energienetze Bayern gekreuzt. Die HD 1202 ist alleinige Grundlage der Versorgung der Stadt Straubing sowie der Gemeinden Aiterhofen, Feldkirchen, Salching, Oberschneiding, Leiblfing Straßkirchen und Irlbach. Eine Gefährdung der Anlagen muss unbedingt vermieden werden.

Für Anlagen der öffentlichen Gasversorgungen sind das Energiewirtschaftsgesetz (EnWG), die Verordnung über Gashochdruckleitungen (GasHDrLtgV) und das DVGW-Regelwerk zu beachten. Die zuständige Aufsichtsbehörde ist das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

**Situation Erdgashochdruckleitung HD 1202**

- Nach DVGW-Arbeitsblatt G 463 ist ein Schutzstreifen von 6,0 m Breite, je 3,0 m links und rechts der Leitung, eingetragen und gesichert.
  - Die Prüfung und Freigabe der Leitung erfolgte durch einen TÜV-Sachverständigen.
  - Die Leitung wird entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt G 466/I kontrolliert.
  - Die Leitung verläuft im Planungsgebiet durchgehend ca. 25 – 30 m südlich parallel zur Bundesstraße B8.
  - Bei Flurnr. 243, Gemarkung Irlbach, Gemeinde Irlbach zweigt von der HD 1202 die Anschlussleitung Irlbach (HD 1215) ab; diese verläuft in nördlicher Richtung zur Bundesstraße, kreuzt diese und verläuft dann im „Bierweg“ hin zur Gasdruckregel- und Messanlage zur Versorgung der Gemeinde Irlbach.
- Etwaige kreuzende Straßen, Wege, Ver- u. Entsorgungseinrichtungen etc. sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Energienetze Bayern und bei Beachtung der entsprechenden Auflagen möglich. Bei Kreuzungen mit Leitungen, Kabeln und sonstigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind ausreichende Sicherheitsabstände einzuhalten. Die in der Begründung zum Bebauungsplan genannte Geländemodellierung an den Rändern und auch zur Bundesstraße muss detailliert mit der Energienetze Bayern abgestimmt werden. Das Geländenniveau über der Erdgas-Hochdruck-Leitung darf nur in Abstimmung mit der Energienetze Bayern verändert werden. Die vorgeschriebene Mindestüberdeckung von 1m muss jederzeit gewährleistet sein, Überdeckungen von mehr als 2m sind grundsätzlich zu vermeiden.

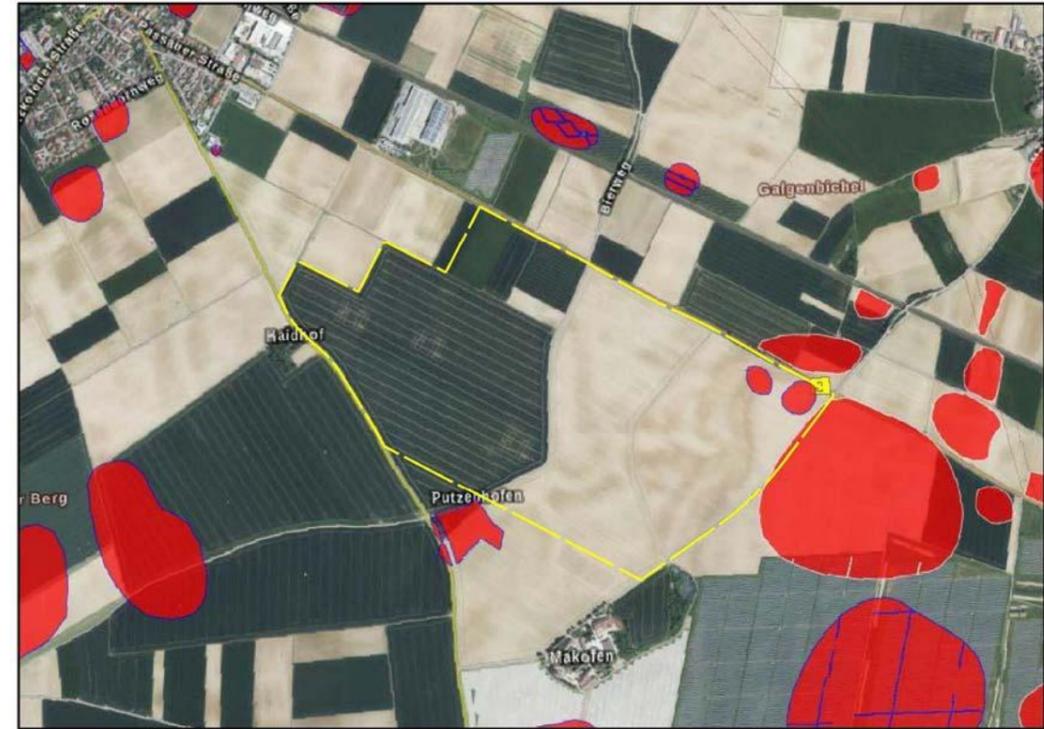
Alle Bodenaustausch- und Verdichtungsmaßnahmen im Bereich der Rohrleitungen sind mit der Energienetze Bayern abzustimmen und dürfen nur mit angepasstem Gerät ausgeführt werden. Gleiches gilt für den Einbau befestigter Oberflächen und hinsichtlich der Durchführung von Rammarbeiten im Nahbereich des Schutzstreifens. Auch Baustellenverkehr über die Leitungstrasse ist möglichst zu vermeiden; ggf. erforderliche Querungen mit Schwertransporten sind im Vorfeld detailliert mit der Energienetze Bayern abzustimmen. Die Errichtung von Baustraßen ist ebenfalls vorab im Detail mit der Energienetze Bayern abzustimmen. Auch während der Baumaßnahmen ist der Schutzstreifen jederzeit frei zugänglich zu halten. Dazu ist die Rohrleitung inkl. Schutzstreifen während der gesamten Bauzeit mit einem Baustellenzaun zu sichern.

Da im Schutzstreifen der Erdgashochdruckleitung HD 1202 asphaltiert werden soll, ist hier noch folgender Punkt zu beachten:

Zur Beweissicherung ist vor Baubeginn und vor Fertigstellung der Asphaltsschichten eine Intensiv-Fehlerortung (IFO-Messung) durchzuführen. Hier sind längere Vorlaufzeiten zu berücksichtigen, ggf. werden Nachumhüllungsarbeiten oder Sicherungsmaßnahmen (Einsandung) erforderlich.

Aus vorstehenden Gründen, die in Übereinstimmung mit dem DVGW-Regelwerk stehen, wird auf das Merkblatt (Schutzanweisung) für Bauarbeiten im Bereich von Gasversorgungsleitungen hinweisen.

Im Nordosten des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans liegt das Bodendenkmal mit der Nr. D-2-7142-0261 „Siedlung der Hallstattzeit“ sowie das Bodendenkmal mit der Nr. D-2-7142-0262 „Siedlung des Jungneolithikums (Altheimer Kultur)“ und ein Teilbereich des Bodendenkmals mit der Nr. D-2-7142-0081 „Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“.



Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal, Stand 31.03.2023, Bodendenkmäler rot schraffiert, Geltungsbereich gelb gestrichelt

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Folgende Baudenkmäler befinden sich in der Nähe des Planungsgebiets:

**D-2-71-151-10 Gde. Stephansposching, Irlbacher Straße 1**

„Kath. Wallfahrts- und Filialkirche zum Hl. Kreuz, barocker Wandpfeilersaal mit eingezogenem, im Kern spätgotischem Chor und Westturm, 1690-94, Umgestaltung des Inneren im Stil des Rokoko, 1767-68; mit Ausstattung.D-2-78-192-10 Kapelle 130 m südlich“

**D-2-78-192-10 Gde. Straßkirchen, Irlbacher Feld**

„Kapelle, langgestreckter, halbrund geschlossener Satteldachbau mit Vorbau und Lisenengliederung, 19. Jh.; mit Ausstattung.D-2-78-192-5 Ortskapelle, syn. Dorfkapelle, syn. Weilerkapelle 1.000 m südöstlich“

**D-2-78-192-4 Gde. Straßkirchen, Kirchplatz 2**

„Kath. Pfarrkirche St. Stephan, polygonal geschlossene Saalkirche mit tonnengewölbtem Stichkappengewölbe, hohem Satteldach und barockisierter Fassadengestaltung, im Kern 15. Jh., 1685 umgebaut, 1888 erweitert, viergeschossiger Turm mit Spitzhelm, Rundbogenblenden und gekuppelten Spitzbogenfenstern, 14. Jh., Sakristei 1513; Friedhofskapelle, ehem. Karner, gerade geschlossener Satteldachbau mit giebelseitigem, polygonalem Turm und Kuppeldach, frühes 18. Jh.“

**D-2-78-192-6 Gde. Straßkirchen, Haberkofen 5**

„Kath. Filialkirche St. Martin, polygonal schließender Satteldachbach mit Vorbau, profiliertem Traufgesims und Dachreiter mit Kuppelhelm, 1. Hälfte 18. Jh.; mit Ausstattung.“

**H FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE**

Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne einzureichen.

**I ERDGASHOCHDRUCKLEITUNGEN**

Das ausgewiesene Gebiet wird durch die Erdgas-Hochdruckleitungen HD 1202 und HD 1215 mit Begleitkabel der Energienetze Bayern gekreuzt. Die HD 1202 ist alleinige Grundlage der Versorgung der Stadt Straubing sowie der Gemeinden Aiterhofen, Feldkirchen, Salching, Oberschneiding, Leiblfing Straßkirchen und Irlbach. Eine Gefährdung der Anlagen muss unbedingt vermieden werden. Für Anlagen der öffentlichen Gasversorgungen sind das Energiewirtschaftsgesetz (EnWG), die Verordnung

Müssen im Zuge der Baumaßnahme Anlagenteile der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG umgelegt oder verändert werden, so trägt der Verursacher die Kosten.

Frühzeitig vor Beginn der Bauarbeiten muss mit der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG ein Vor-Ort-Termin vereinbart werden. Tiefbauarbeiten im Bereich der Erdgashochdruckleitung HD 1202 inkl. Schutzstreifen dürfen nur nach vorheriger vor-Ort-Einweisung durch einen Mitarbeiter der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG durchgeführt werden.

## **G. LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN**

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücken ausgehenden Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit sind zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. Dies gilt auch, 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.

## **H. HINWEISE BRANDSCHUTZ**

### Feuerwehrezufahrt:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AIIMBI 2008 S. 806 hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

### Löschwasserversorgung:

Für die geplante Nutzung ist der erforderliche Löschwasserbedarf zu ermitteln und nachzuweisen.

## **I. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE**

Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne einzureichen.

## **J. IMMISSIONSSCHUTZ**

### Geräuschkontingentierung:

Bei der Genehmigung eines Vorhabens soll für maßgebliche Immissionsorte außerhalb des Plangebietes sowie außerhalb der benachbarten Industrie- und Gewerbegebiete und Sondergebiete mit dem Schutzanspruch eines Gewerbe- oder Industriegebietes nachgewiesen werden, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten können. Gegebenenfalls ist die Summenwirkung der Geräuschkontingente durch die Planung und ggf. durch bereits vorhandene Anlagen auf den betroffenen Emissionsbezugsflächen zu berücksichtigen. Die Ermittlung des Beurteilungspegels erfolgt unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm).

Für die innerhalb des Geltungsbereiches möglichen Immissionsorte sowie Immissionsorte in umliegenden Gewerbe- und Industriegebieten oder Sondergebieten mit dem Schutzanspruch

über Gashochdruckleitungen (GasHdRLtgV) und das DVGW-Regelwerk zu beachten. Die zuständige Aufsichtsbehörde ist das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

### Situation Erdgashochdruckleitung HD 1202

- Nach DVGW-Arbeitsblatt G 463 ist ein Schutzstreifen von 6,0 m Breite, je 3,0 m links und rechts der Leitung, eingetragen und gesichert.

- Die Prüfung und Freigabe der Leitung erfolgte durch einen TÜV-Sachverständigen.

- Die Leitung wird entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt G 466/I kontrolliert.

- Die Leitung verläuft im Planungsgebiet durchgehend ca. 25 – 30 m südlich parallel zur Bundesstraße B8.

- Bei Flurnr. 243, Gemarkung Irlbach, Gemeinde Irlbach zweigt von der HD 1202 die Anschlussleitung Irlbach (HD 1215) ab; diese verläuft in nördlicher Richtung zur Bundesstraße, kreuzt diese und verläuft dann im „Bierweg“ hin zur Gasdruckregel- und Messanlage zur Versorgung der Gemeinde Irlbach.

Etwaige kreuzende Straßen, Wege, Ver- u. Entsorgungseinrichtungen etc. sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Energienetze Bayern und bei Beachtung der entsprechenden Auflagen möglich. Bei Kreuzungen mit Leitungen, Kabeln und sonstigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind ausreichende Sicherheitsabstände einzuhalten. Die in der Begründung zum Bebauungsplan genannte Geländemodellierung an den Rändern und auch zur Bundesstraße muss detailliert mit der Energienetze Bayern abgestimmt werden. Das Geländeniveau über der Erdgas-Hochdruck-Leitung darf nur in Abstimmung mit der Energienetze Bayern verändert werden. Die vorgeschriebene Mindestüberdeckung von 1m muss jederzeit gewährleistet sein, Überdeckungen von mehr als 2m sind grundsätzlich zu vermeiden.

Alle Bodenaustausch- und Verdichtungsmaßnahmen im Bereich der Rohrleitungen sind mit der Energienetze Bayern abzustimmen und dürfen nur mit angepasstem Gerät ausgeführt werden. Gleiches gilt für den Einbau befestigter Oberflächen und hinsichtlich der Durchführung von Rammarbeiten im Nahbereich des Schutzstreifens. Auch Baustellenverkehr über die Leitungsstrasse ist möglichst zu vermeiden; ggf. erforderliche Querungen mit Schwertransporten sind im Vorfeld detailliert mit der Energienetze Bayern abzustimmen. Die Errichtung von Baustraßen ist ebenfalls vorab im Detail mit der Energienetze Bayern abzustimmen. Auch während der Baumaßnahmen ist der Schutzstreifen jederzeit frei zugänglich zu halten. Dazu ist die Rohrleitung inkl. Schutzstreifen während der gesamten Bauzeit mit einem Baustellenzaun zu sichern.

Da im Schutzstreifen der Erdgashochdruckleitung HD 1202 asphaltiert werden soll, ist hier noch folgender Punkt zu beachten:

Zur Beweissicherung ist vor Baubeginn und vor Fertigstellung der Asphaltschichten eine Intensiv-Fehlerortung (IFO-Messung) durchzuführen. Hier sind längere Vorlaufzeiten zu berücksichtigen, ggf. werden Nachumhüllungsarbeiten oder Sicherungsmaßnahmen (Einsandung) erforderlich.

Aus vorstehenden Gründen, die in Übereinstimmung mit dem DVGW-Regelwerk stehen, wird auf das Merkblatt (Schutzanweisung) für Bauarbeiten im Bereich von Gasversorgungsleitungen hingewiesen.

Müssen im Zuge der Baumaßnahme Anlagenteile der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG umgelegt oder verändert werden, so trägt der Verursacher die Kosten.

Frühzeitig vor Beginn der Bauarbeiten muss mit der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG ein Vor-Ort-Termin vereinbart werden. Tiefbauarbeiten im Bereich der Erdgashochdruckleitung HD 1202 inkl. Schutzstreifen dürfen nur nach vorheriger vor-Ort-Einweisung durch einen Mitarbeiter der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG durchgeführt werden.

## **J. HINWEISE BRANDSCHUTZ**

### Feuerwehrezufahrt:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AIIMBI 2008 S. 806 hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

### Löschwasserversorgung:

Für die geplante Nutzung ist der erforderliche Löschwasserbedarf **nach der Tabelle in der DVGW 405** zu ermitteln und nachzuweisen.

## **K. HINWEISE ARTENSCHUTZ**

Es liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor (TNL Energie GmbH, Stand Januar 2024). In dem Gutachten werden verschiedene Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 BNatSchG vorgeschlagen:

### **1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

**Maßnahme V 1: Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung und Eingriffe in die Vegetation**

eines Gewerbe- oder Industriegebietes gelten die Geräuschkontingente nicht. Die Beurteilung ist dort sofern diese als maßgebliche Immissionsorte in Frage kommen nach den Anforderungen der TA Lärm durchzuführen.

### Planliche Festsetzungen

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. **Sondergebiete** Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO:

**SO**

**Sondergebiet Komponentenfertigung für Kfz-Energiesysteme**

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Grundflächenzahl siehe Nutzungsschablone

2.2. max. zulässige Wandhöhe, unterer Bezugspunkt gem. Festsetzung 0.1.5.1.

#### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1.  Baugrenze

#### 4. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

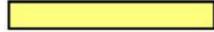
##### 4.1. **Straßenverkehr**

4.1.1.  Bundesstraße B8

#### 5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1.  Straßenverkehrsfläche öffentlich

5.2.  Straßenbegrenzungslinie

5.3.  öffentlicher Geh- und Radweg

- Maßnahme V 2: Minimierung der Eingriffsbereiche auf notwendige Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs
- Maßnahme V 4: Konzept zur Minimierung von Geräuschemissionen baubedingter und betriebsbedingter Art
- Maßnahme V 5: Minimierung des Kollisionsrisikos in Bezug auf die Fassadengestaltung
- Maßnahme V 6: Umweltbaubegleitung für die Kontrolle der Umsetzung und Einhaltung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen

#### 2. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

- Maßnahme C 1: Anlage Ersatzhabitate für die Art Feldlerche
- Maßnahme C 2: Anlage Ersatzhabitate für die Art Kiebitz
- Maßnahme C 3: Anlage Ersatzhabitate für die Art Rebhuhn
- Maßnahme C 4: Anlage Ersatzhabitate für die Art Wachtel
- Maßnahme C 5: Anlage Ersatzjagdhabitate für die Art Wiesenweihe

Für genauere Informationen wird auf den Fachbeitrag verwiesen. Die Vorschläge zur Vermeidung von Lichtemissionen (V 3) wurden bereits mit der Festsetzung unter 0.3.2. aufgegriffen.

#### **L. ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN UND RICHTLINIEN**

Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können beim Planungsverband zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

**Planliche Festsetzungen**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 1.1. **Sondergebiete** Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO:  
**SO** **Sondergebiet Komponentenfertigung für Kfz-Energiesysteme**

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 2.1. Grundflächenzahl siehe Nutzungsschablone  
2.2. max. zulässige Wandhöhe **siehe Nutzungsschablone**, unterer Bezugspunkt gem. Festsetzung 0.1.5.1.

**3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

- 3.1.  Baugrenze

**4. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE**

**4.1. Straßenverkehr**

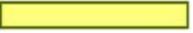
- 4.1.1.  Bundesstraße B8

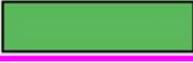
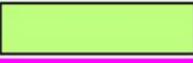
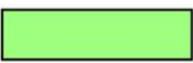
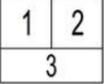
- 4.1.2.  Gemeindeverbindungsstraße

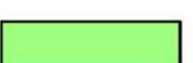
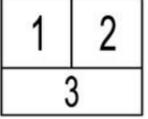
**5. VERKEHRSFLÄCHEN**

- 5.1.  Straßenverkehrsfläche öffentlich

- 5.2.  Straßenbegrenzungslinie

- 5.3.  öffentlicher Geh- und Radweg

5.4.		private Verkehrs- und Erschließungsfläche
5.5.		Notausfahrten
5.6.		Straßenhöhe geplant (OK Straße - m.ü.NHN)
5.7.		öffentlicher Geh- und Radwegtunnel
<b>6.</b>	<b>HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN</b>	
6.1.		Erdgashochdruckleitungen HD 1202 und 1215 der Energienetze Bayern mit Schutzzone 2 x 3,0 m (nachrichtliche Übernahme)
<b>7.</b>	<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	
7.1.		private Grünflächen Zweckbestimmung: Randeingrünung nach Festsetzung 0.2.5.
7.2.		private Grünflächen Zweckbestimmung: gliedernde Grünfläche nach Festsetzung 0.2.6.
7.3.		Straßenbegleitgrün, öffentlich
<b>8.</b>	<b>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES</b>	
8.1.		Ableitungsgraben für Oberflächenwasser
8.2.		Ableitungskanal für Oberflächenwasser
<b>9.</b>	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
9.1.		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans
9.2.		Nutzungsschablone
		1 = Gebiet 2 = Grundflächenzahl

5.4.		Straßenhöhe geplant (OK Straße - m.ü.NHN)
5.5.		öffentlicher Geh- und Radwegtunnel
6.		nicht besetzt
<b>7.</b>	<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	
7.1.		private Grünflächen Zweckbestimmung: Randeingrünung nach Festsetzung 0.2.5.
7.2.		private Grünflächen Zweckbestimmung: gliedernde Grünfläche nach Festsetzung 0.2.6.
7.3.		private Grünflächen Zweckbestimmung: Trenngrün nach Festsetzung 0.2.7.
7.4.		Straßenbegleitgrün, öffentlich nach Festsetzung 0.2.8.
<b>8.</b>	<b>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES</b>	
8.1.		Ableitungsgraben für Oberflächenwasser (Breite mind. 3,40m)
8.2.		Ableitungskanal für Oberflächenwasser
<b>9.</b>	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
9.1.		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans
9.2.		Nutzungsschablone
		1 = Gebiet 2 = Grundflächenzahl 3 = Wandhöhe
9.3.		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Abgrenzung unterschiedliche zulässige Wandhöhen

Bebauungsplan **Stand 10.10.2023**

- 9.3.  3 = Wandhöhe  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,  
hier: Abgrenzung unterschiedliche zulässige Wandhöhen
- 9.4.  Richtungssektoren zur Geräuschkontingentierung
- 9.5.  Teilflächen i zur Geräuschkontingentierung

Bebauungsplan **Stand 22.02.2024**

- 9.4.  Richtungssektoren zur Geräuschkontingentierung
- 9.5.  Teilflächen i zur Geräuschkontingentierung
- 9.6.  Bezugspunkt zur Geräuschkontingentierung in  
ETRS89 / UTM Zone 32N -Koordinaten:  
x = 32.775.375 m, y = 5.414.040 m
- 9.7.  Bereiche mit Schallschutzmaßnahmen nach  
Festsetzung 0.3.3.

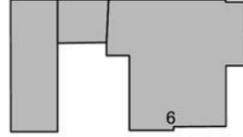
**Planliche Hinweise**

**10. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN**

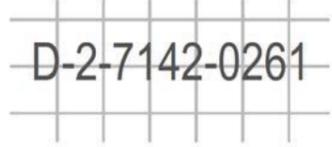
10.1.  Gemeindegrenze

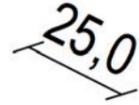
10.2.  Flurstücksgrenze

10.3. **953/3** Flurstücksnummer

10.4.  Gebäude, Nebengebäude Bestand (mit Eintragung Hausnummer)

**11. VERSCHIEDENES**

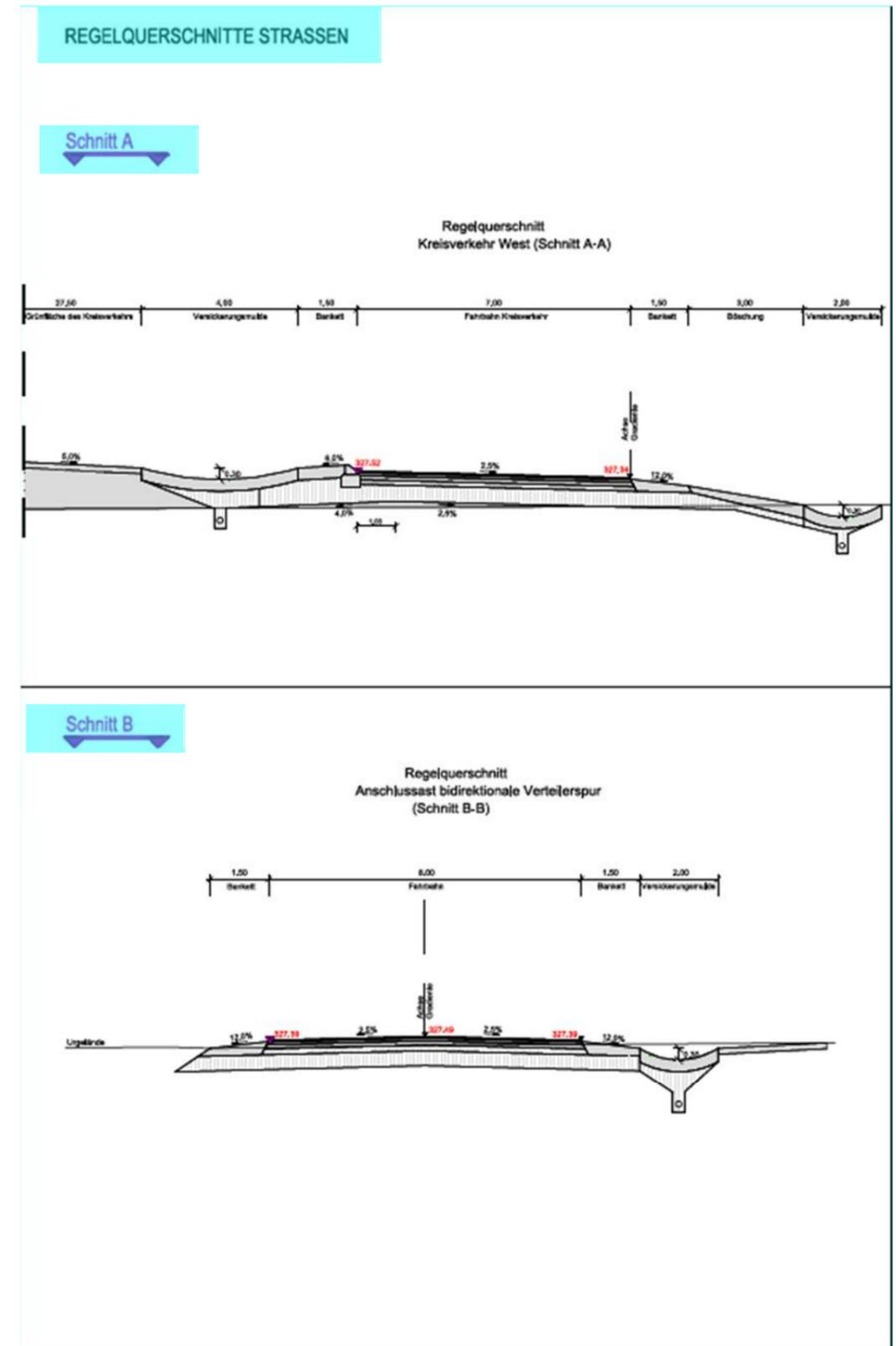
11.1.  Bodendenkmal mit Denkmalnummer (nachrichtliche Übernahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

11.2.  Bemassung Baufenster – Grundstücksgrenze

11.3.  Höhenlinien Gelände (Abstand 0,5 m)

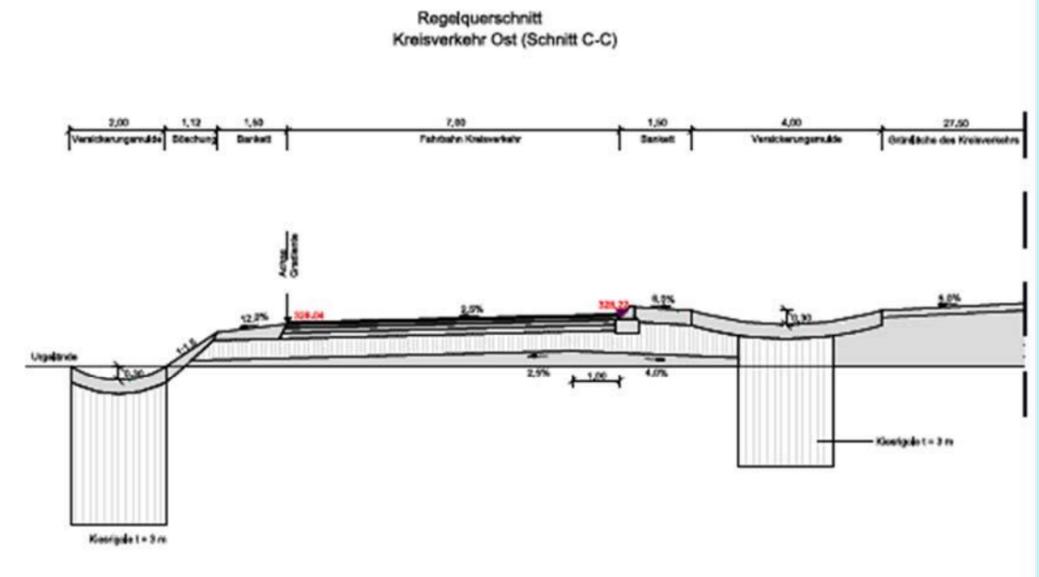
11.4.  Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG und Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) hier: 20,0 m zur Bundesstraße B 8 bzw. zur Staatsstraße St 2325

11.5.  Anbaubeschränkungszone, (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG und Art. 24 Abs. 1 BayStrWG) hier: 40,0 m zur Bundesstraße B 8 bzw. zur Staatsstraße St 2325

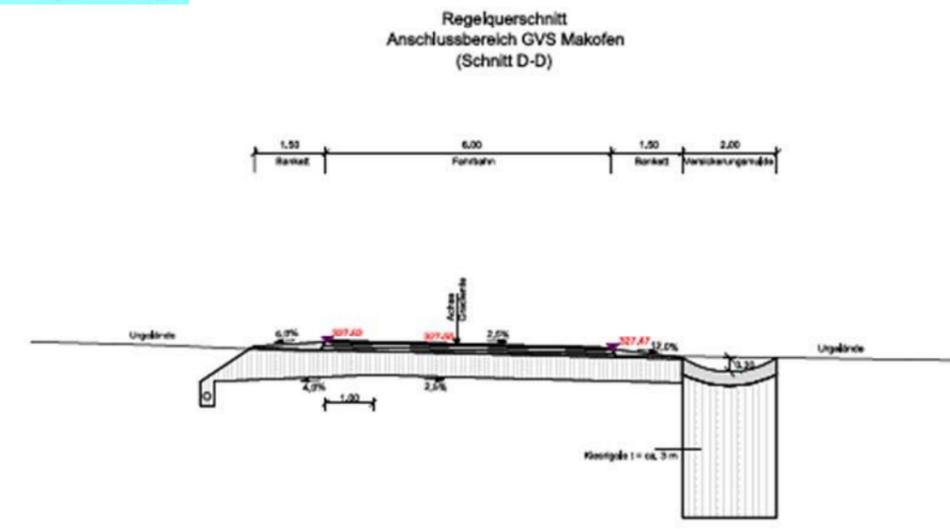


### REGELQUERSCHNITTE STRASSEN

#### Schnitt C



#### Schnitt D



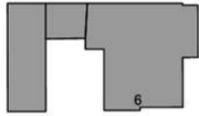
**Planliche Hinweise**

**10. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN**

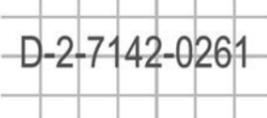
10.1.  Gemeindegrenze

10.2.  Flurstücksgrenze

10.3. **953/3** Flurstücksnummer

10.4.  Gebäude, Nebengebäude Bestand  
(mit Eintragung Hausnummer)

**11. VERSCHIEDENES**

11.1.  Bodendenkmal mit Denkmalnummer  
(nachrichtliche Übernahme  
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

11.2.  Bemassung Baufenster – Grundstücksgrenze

11.3.  Höhenlinien Gelände  
(Abstand 0,5 m)

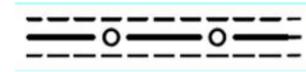
11.4.  Anbauverbotszone  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG und Art. 23 Abs. 1 BayStrWG)  
hier: 20,0 m zur Bundesstraße B 8  
bzw. zur Staatsstraße St 2325

11.5.  Anbaubeschränkungszone,  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG und Art. 24 Abs. 1 BayStrWG)  
hier: 40,0 m zur Bundesstraße B 8  
bzw. zur Staatsstraße St 2325

**11.6.**  **Mögliche Maximalbebauung**

**11.7.**  **Mögliche private Erschließung**

11.8.



Erdgashochdruckleitungen HD 1202 und 1215 der  
Energienetze Bayern mit Schutzzone 2 x 3,0 m  
(nachrichtliche Übernahme)