



6. Niederschlagswasser
Das anfallende Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken ist auf den Grundstücken zu sammeln und gefasst in den Vorflut einzuleiten.

7. Artenschutzmaßnahmen
7.1. Nachbuarbeiten sowie Bauarbeiten bei Dämmung sind nicht zulässig.
7.2. Außenbeleuchtungen dürfen nicht zur Hecke, nach xy festgesetzt zum Erhalt, hin ausgerichtet sein.
7.3. Bauaufreimung erfolgt vorzugsweise außerhalb der Brutzeit der Feldlerche. Findet eine Bauaufreimung zwischen dem 15.03. und 15.07. statt, so sind Vergrümmungsmaßnahmen erforderlich. Alternativ kann die Bauaufreimung im genannten Zeitraum stattfinden, wenn durch einen Ornithologen plausibel festgestellt und dokumentiert wurde, dass im Freireinigungsbereich keine Vögel brüten.
7.4. Gehölzschnittmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01.03. und 30.09. durchzuführen.
7.5. Großflächige Glasfronten, transparente Abschirmungswände, Durchsichten und Korridore sind zu vermeiden bzw. durch den Einsatz von Glas mit geringem Reflexionsgrad, Sichtbarmachen der Glasflächen durch hoch wirksame Markierungen (keine Greifvogelhaltungen) oder Verwendung alternativer lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien (z.B. Milchglas) zu entschärfen.

7.6 CEF-Maßnahme
Auf der Flur-Nr. 334, Gemarkung Niederwinkling ist im Umfang von 0,5 ha ein Blühstreifen anzulegen. Der Streifen muss eine Mindestbreite von 10 m aufweisen. Der Blühstreifen ist durch Aussaat von gebietseigenem Regionssaatgut (Produktionsraum 8, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Typ Glattfaherwiese; Dichte max. 5g/m²) einzusäen. Rohbodenstellen sind zu erhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt. Die Fläche ist einmal jährlich im September zu mähen. Im Zeitraum vom 15.03. bis 01.07. sind keine Maßnahmen durchzuführen. Die Maßnahme muss vor Beginn der Bauarbeiten fertiggestellt werden.

8. Naturschutz und Landschaftspflege
8.1 Folgende Mindestqualität für zu pflanzende Gehölze ist zu verwenden:
Für die festgesetzten Bepflanzungen sind standortheimische Gehölze gebietseigener Herkunft 3_Südostdeutsches Hügel- und Bergland nach Liste Anhang Begründung zu pflanzen:
- Sträucher 0-5 Treibe, 60-100cm
- Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen. Heister, 2xv, 150-200 cm
Einzelbaumpflanzungen Höchststamm 3xv StU 16-18cm oder vergleichbare Solitärqualität
Bei zu pflanzenden Einzelbäumen sind je Baum mindestens 10 m² offene, wasserundurchlässige Bodenfläche sowie mindestens 16 m² durchwurzelbare Fläche im Sinne DIN 18916 vorzusehen.
8.2 In zeichnerisch festgesetzten Flächen für Anpflanzungen nach Planzeichen I.7.1 sind
a) bei Planinschrieb "3-reihige Hecke, lückig" ist eine lückige Strauch-Baumhecke in Gruppen großer 25 Stück zu pflanzen je Pflanzfl. 6m². Der Reihenabstand beträgt 1 m, der Abstand in der Reihe ca. 1,5 m mit einem Anteil Heister von 20% und Bäumen von 10%.
b) bei Planinschrieb "3-reihige Hecke" ist eine durchgehende Strauch-Baumhecke in 3 Reihen zu pflanzen. Der Reihenabstand beträgt 1 m, der Abstand in der Reihe ca. 1,5 m mit einem Anteil Heister von 20% und Bäumen von 10%.
c) bei Planinschrieb "5-reihige Hecke" ist eine durchgehende Strauch-Baumhecke in 5 Reihen zu pflanzen. Der Reihenabstand beträgt 1 m, der Abstand in der Reihe ca. 1,5 m mit einem Anteil Heister von 20% und Bäumen von 10%.
8.3 Baumpflanzung auf Baugrundstücken: Je angefangene 2.000 m² Baugrundstückfläche ist mindestens ein standortheimischer oder traditionell eingebürgerter Laubbaum in Hochstammqualität zu pflanzen.
8.4 Bepflanzung von Stellplätzen
Je 4 Stellplätze ist ein geeigneter Laubbaum 1.-2. Wuchsgrößenklasse nach 7.3 auf dem Baugrundstück zu pflanzen, anrechenbar auf 7.3.
8.5 Durchführung: Die Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen sind spätestens in der an die Bezugsfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- und Vegetationsperiode durchzuführen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angelegte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungsphase sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchen der Flächen zu reduzieren.
8.6 Gehölzherhalt: In Flächen nach 7.2 sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Pflegemaßnahmen wie Auslichten und zeitweiliges "auf Stock setzen" auf Teilstrecken sind zum Erhalt der Strauchvegetation zulässig.
8.7 Grünflächen: In Flächen nach 5.1 ist soweit kein Gehölzbewuchs vorgesehen ist, eine Magerwiesenmischung aus gebietseigenem Saatgut der Herkunftsregion 19_Bayerischer und Oberpfälzer Wald (50% Kräutler / 50% Gräser) anzusäen.
8.8 Ausschluss von Pflanzen: Landschaftsfremd wirkende Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze (z.B. Thuja, Scheinzypressen, Blaufichten usw.) dürfen nicht verwendet werden.
8.9 Eine zum Gehölzbestand hin ausgerichtete Beleuchtung ist nicht zulässig.
8.10 Ausgleichsmaßnahmen:
Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird dem Bebauungsplan eine Fläche von 19.115 m² aus dem Ökotopt F.L.Nm. 763, 764 zugeordnet.
8.11 Zu verwendende Gehölze

Liste standortheimischer Bäume	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Feldahorn
Acer campestre	Hainbuche
Carpinus betulus	Gemeine Esche
Fraxinus excelsior	Vogelkirsche
Prunus avium	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus padus	Kornelkirsche
Ulmus laevis	
sowie Obstbäume	

Liste standortheimischer Sträucher
Cornus sanguinea Roter Hartnigel
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Rhamnus cathartica Purger-Kreuzdorn
Rosa canina Gemeine Hundrose
Rosa pimpinellifolia Dornrose
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Liste Gehölzarten für Straßenbäume
Acer platanoides Spitzahorn
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus intermedia Schwed. Mehlbeere
Tilia cordata Winterlinde

9. Stellplätze/ Wegebeläge
Stellplätze für Betriebsgehörsgehörige und Kunde sind auf den Betriebsgrundstücken in ausreichendem Umfang vorzusehen und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind wasserundurchlässig zu gestalten.

10. Immissionsschutz
Werden durch die geplanten Vorhaben lediglich Teilflächen beansprucht, dürfen die mit Hilfe des Emissionskontingentes, der Größe der Teilflächen und des Abstandes der Teilfläche zu den maßgeblichen Immissionsorten berechneten Immissionskontingente vom tatsächlichen Beurteilungspegel des Vorhabens nicht überschritten werden.
Die Immissionskontingente sind für alle maßgeblichen Immissionsorte unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung Gl. (3)DIN 45691 zu ermitteln.
Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderungen eines Vorhabensinnerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist anhand von gutachterlichen Untersuchungen (nach TA Lärm) von einer nach § 29 b BImSchG bekannt gegebener Messstelle nachzuweisen (Gl. 6 DIN 45691), dass die Beurteilungspegel die berechneten Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_{1j} im Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GlmE
Industriegebiet gem. § 9 Abs. 1 u 2 BauNVO mit Einschränkung der Emissionsrichtwerte
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel siehe Planeintrag. Unzulässig sind Betriebe, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 12,00 maximal zulässige Wandhöhe in Meter; Punktuel sind 20,00 m Wandhöhe zulässig;
2.2 20,00

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 a Abweichende Bauweise Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Die Gebäude müssen mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden
3.2 Baugrenze
3.3 einzuhaltende Firstrichtung der Gebäudelängsseiten der Hauptbaukörper rechtwinklig zu den Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

4.1 öffentliche Erschließungsstraße
4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

5.1 öffentliche Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

6.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft; Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben

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

7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
7.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
7.3 Baum zu pflanzen

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
8.2 geplante Trafostation

9. Nutzungsschablonen

Gebietsart	max. Wandhöhe in m
Bauweise	
Grundflächenzahl	Baumanzahl
Tags L _{eq,dB(A)} /m²	Nachts L _{eq,dB(A)} /m²

II FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
GlmE Industriegebiet nach § 9 Abs. 1 und 2 BauNVO bei dem mit Einschränkung bezeichneten Teilflächen sind die Emissionswerte eingeschränkt.

2. Bauweise
Es wird die abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt.
Gebäudelängen über 50,00 m sind zulässig.

3. Baugestaltung
Dachform: Flachdach oder fachgeneigte Dächer
Dachdeckung: Foliendeckung, Bitumenschweißbahn beschiefert, oder Blechdeckung
Fassade: Die Fassaden sind in gedeckten Farbönen zu gestalten, glänzende und reflektierende Materialien und Waschbeton sind nicht zulässig.
Wandhöhe: max. 12,00 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertiggestellten Geländeoberfläche bis zum Einschnitt der Außenkante der maßgeblichen Umfassungswand (nicht An- oder Vorbauten) in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite, außen gemessen.
Die natürliche und fertiggestellte Geländeoberfläche sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf Normalhöhen null NHN anzugeben.

4. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind als Fassadenwerbeflächen zulässig. Sie dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf der Kreisstraße S2147 und der Autobahn A3 nicht beeinträchtigen.
Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Leuchtstärke reduziert werden kann, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich wird. Werbeanlagen mit Wechsellicht sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Gebäudetraufe angebracht werden.
Werbeanlagen, insbesondere Werbepejone, die auf die Autobahn ausgerichtet werden, sind der Dienststelle im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Hinweis auf das Werbeverbot § 33 Abs. 1 Nr.3 SVO.

5. Einfriedungen
Zäune sind mit max. 1,80 m, bestehend aus Stabgitter- und Maschendrahtzaun; Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (d. h. ausschließlich Punktfundamente erlaubt). Der Abstand Unterkante Zaun zu Geländeoberkante hat mind. 10cm zu betragen. Außerdem zulässig sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen.

III HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. bestehende Gebäude
2. bestehende Grundstücksgrenzen
3. geplante Maßangaben in Meter
4. bestehende Flurnummern
5. Verröhrung notwendig
6. Schemaschnitt Randeingrünung

IV HINWEISE DURCH TEXT

1. Archäologie
Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht nach § 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

2. Altlasten
Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Niederwinkling altlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist das anstehende Erdreich optisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landesamt Straubing-Bogen und das Wasserwirtschaftsamt Deggenhof zu informieren.

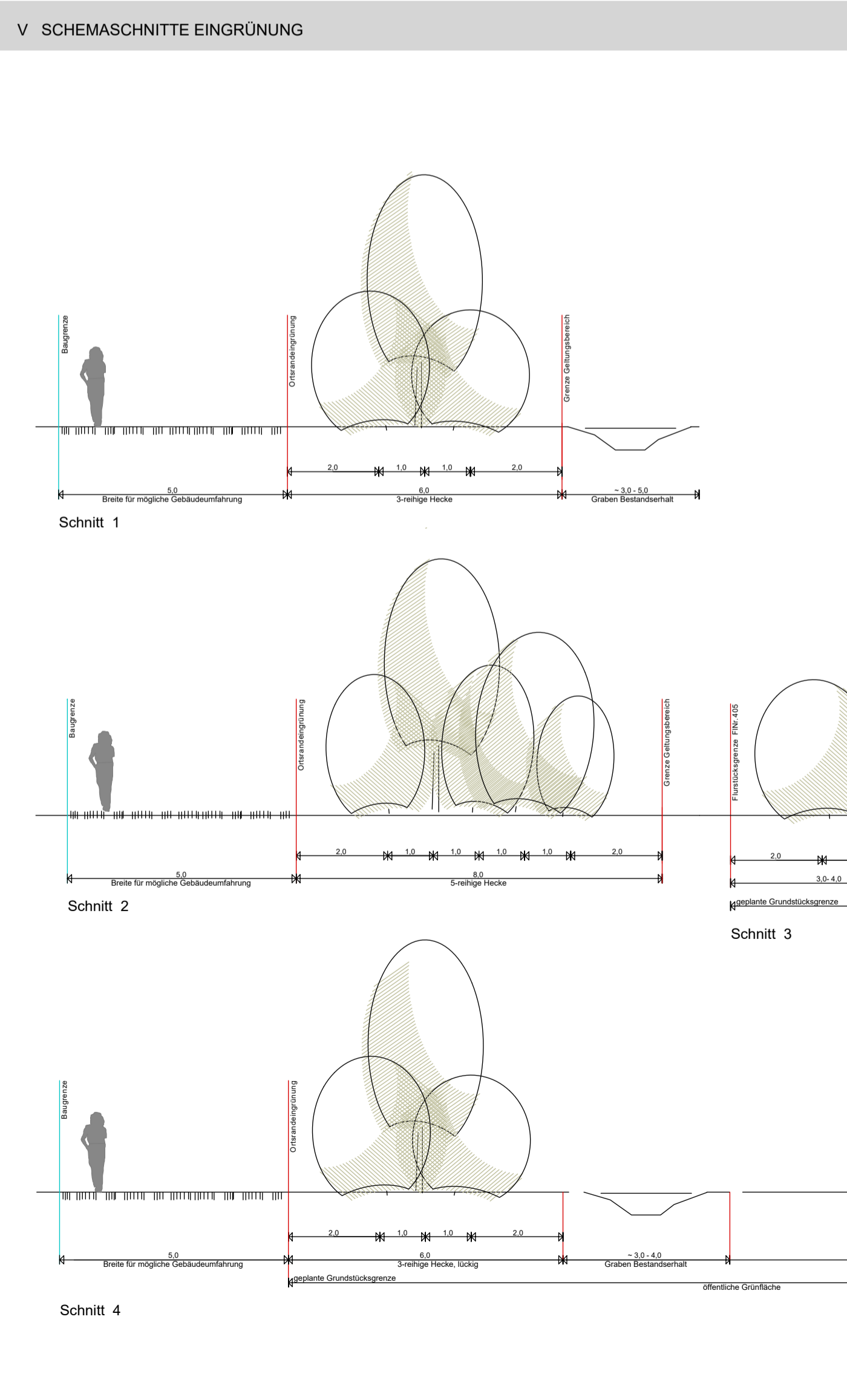
3. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände
Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungslinien einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Marktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungslinien" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB) wird verwiesen.

4. Brandschutz
Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

5. Verzicht auf Mineralrädern und Pestizide
Auf den Einsatz von Mineralrädern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

6. Strausatz/ ätzenden Streustoffe
Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Strausatz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

7. Hang- und Schichtwasser
Bei Geländeschritten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.



8. Landwirtschaft
Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken und Tierhaltungsbetrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dämpfen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

9. Wintergärten
Es sollen nur unbehelzbare und vom Gebäude thermisch isolierte Wintergärten oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmschutzverglasung integrierte Wintergärten errichtet werden.

10. Niederschlagswasser
Es wird empfohlen, unverschmutzt anfallendes Regenwasser auf den privaten Grundstücken in ausreichend dimensionierten Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für Toilettenspülung, Freiflächenbewässerung, u.ä.) zu verwenden. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung (NWWFV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOC) bzw. in das Grundwasser (TRENOW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

11. Metalldecker
Bei beschichteten Metalldeckern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-6 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Deckern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

12. Ressourcenschonung
Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Bauschuttrecycling) und die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger schadlosform sichergestellt werden. Den Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote (z. B. Passivhaus Institut Darmstadt) zu bedienen.

13. Grundwasserwärmepumpen
Auf Grund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen.

14. Außenbeleuchtung
Nicht verwendet werden sollen Straßenlampen, deren Licht hohe UV-A-Anteile enthält sowie HQL-Lampen und Mischlichtlampen im Spektralbereich unter 450 nm. Empfohlen werden Natriumdampf-Nieder- oder Hochdrucklampen oder LED.

15. Bodenschutz
Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubes ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Die Kombi-Entsorgung von zu erwartendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfäche nach DIN 19731 muss gegeben sein.

VI HINWEISE DURCH TEXT

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.11.2021 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.02.2021 öffentlich bekannt gemacht.

b) Zu dem Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 22.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2021 bis 01.04.2021 beteiligt.

c) Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 22.02.2021 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2021 bis 07.04.2021 öffentlich ausgestellt.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 25.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 25.05.2021 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

f) Die Gemeinde Niederwinkling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Niederwinkling, den..... (Siegel)

....., 1. Bürgermeister

g) Ausgefertigt
Niederwinkling, den..... (Siegel)

....., 1. Bürgermeister

h) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Niederwinkling, den..... (Siegel)

....., 1. Bürgermeister

GEMEINDE NIEDERWINKLING
LKR. STRAUBING-BOGEN

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GI SCHAI DWEG NORD"

ENTWURF

PLANVERFASSER:
GUTTHANN HIW ARCHITECTEN
Mussinsstraße 7, 94327 Bogen
Tel: 09422 8538 - 0
Fax: 09422 8538 - 23
Web: www.guthann-hiw-architekten.de
bogen@guthann-hiw-architekten.de

G+2S
GARNHARTNER-SCHÖBER-SPÖRL
Landschaftsarchitekten, BDLA
Heuwinkel 1
94032 Passau

DATUM:
25.05.2021

M= 1000

H/B = 594 / 1320 (0,78m²)

Allplan 2020