



### VI VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.01.2025 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblattes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Zu dem Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblattes in der Fassung vom 28.01.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beschränkt beteiligt.
- c) Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblattes in der Fassung vom 28.01.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgestellt.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblattes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beschränkt beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblattes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgestellt.
- f) Die Gemeinde Niederwinkling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... das Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Niederwinkling, den.....  
Waas, erster Bürgermeister
- g) Ausgefertigt:  
Niederwinkling, den.....  
Waas, erster Bürgermeister
- f) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Deckblattes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplan Deckblatt ist damit in Kraft getreten.  
Niederwinkling, den.....  
Waas, erster Bürgermeister

### I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 GRZ 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl
- 3. Baugrenze / Bauweise**
  - 3.1 Baugrenze
  - 3.2 a offene Bauweise
- 4. Verkehrsflächen**
  - 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - 4.2 öffentlicher Feldweg
- 5. Grünflächen**
  - 5.1 private Grünfläche
  - 5.2 öffentliche Grünfläche
- 6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - 6.1 Standortheimischer Laubbaum gemäß Pflanzstellung und Vorgabe in den textlichen Festsetzungen zu pflanzen.
  - 6.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen gemäß Planeinschrieb
  - 6.3 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt der Vegetation.  
Die zu erhaltenden, schützenswerte Grünstruktur im Nordwesten ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. So ist vor Baubeginn in einem Abstand von min. 5 m zu den Gehölzen ein Bauzaun zu errichten, der während der gesamten Bauphase stehen bleibt.
- 7. Wasserflächen**
  - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
- 8. Sonstige Planzeichen**
  - 8.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
  - 8.2 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	max. Grundflächenzahl
Bauweise	
$L_{V,TA,10}$ in dB(A)	$L_{V,TA,MIN}$ in dB(A)

### II FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Maß der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Im Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudefläche definiert.
  - 1.2 Grundflächenzahl GRZ 0,8:  
Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist im Gewerbegebiet auf 0,8 beschränkt.
  - 1.3 Wandhöhe WH:  
Als Wandhöhe gilt das Maß der Außenwand von der ROK Erdgeschoss bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Außenwand.
  - 1.4 Die bei Gewerbebauten technisch notwendigen Dachaufbauten dürfen die zul. Wandhöhe überschreiten. Ihre Größe und Anzahl muss untergeordnet sein und darf 30% der Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.
- 2. Bauweise**  
Für das gesamte Baugebiet wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50m sind zulässig.
- 3. Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind auf max. 5% der Fassadenfläche zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Attika sind unzulässig. Werbeanlagen mit Wechselbild sind unzulässig. Pro Bauparzelle ist 1 freistehender Werbeträger zulässig. Die Höhe des Werbepostens darf 5,0 m nicht überschreiten.
- 4. Stellplätze**  
Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag zu befestigen.
- 5. Aufschüttungen/ Abgrabungen**  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig und müssen einen Böschungswinkel von mind. 2:1 (Länge : Höhe) einhalten. In die freie Landschaft wirkende Stützmauern sind unzulässig.
- 6. Dächer**
  - Dachform: Flachdächer und flachgeneigte Dächer
  - Dachneigung: 0°-16°
  - Dachdeckung: Dachdeckung: Folien-, Ziegel- oder Blechdeckung  
Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleieindeckungen sind unzulässig
- 7. Einfriedungen**  
Zulässig sind Einfriedungen als Maschendraht- oder Stabgitterzaun ohne durchlaufendem Zaunsockel. Höhe max. 2,0 m.  
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungssysteme zulässig (Empfehlung weiße LED 2500 K bis 3500 K). Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Die Lichtstrahlung ist nach unten zu richten. Horizontal oder nach oben abstrahlende Beleuchtungen sind nicht zulässig. Eine Bestrahlung von Gehölzbeständen ist zu vermeiden.
- 8. Immissionsschutz**
  - 8.1 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m<sup>2</sup> Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel überschreiten.  
Die Berechnungen sind nach dem Ausbreitungsverfahren der DIN ISO 9613-2 mit einer Quellhöhe von 4 m über Gelände unter Ansatz der in Abbildung, Anhang A, Seite 3 gezeigten Grundstückflächen durchgeführt werden. Dies ist auch beim Nachweis der Einhaltung der höchstzulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel anzusetzen.
  - 8.2 Betriebsbezogene Wohnungen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume, bei Ausschöpfung des zugelassenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte für GE-Gebiete nicht überschritten werden.
- 9. Abwasserbeseitigung**  
Schmutzwasser, das sich hemmend auf die Abwasserbehandlung auswirkt (Metallionen, Tenside, Entfettungsmittel, Bohrlösstoffe u. a.), darf nicht der Kläranlage zugeführt werden.
- 10. Grünordnung**
  - 10.1 Es sind bei Einschrieb "4-reihige Hecke" Gehölzhecken aus 1 Hochstamm, 17 Bäumen als Heister und 18 Sträuchern je 100m<sup>2</sup> umgrenzter Fläche als durchgehende Randeingrünung zu pflanzen.
  - 10.2 Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten zulässig. Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 5, Ostbayerisches Hügel- und Bergland). Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalepflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren. Abgängige Pflanzen sind zeitnah zu ersetzen. Dies gilt auch für die als zu erhaltend festgesetzten Gehölze. Auf Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmittel ist vollständig zu verzichten. Sämtliche Eingrünungs- und Ausgleichflächen dürfen zu Landschaft hin nicht eingezäunt werden, Ausnahmen bilden hier Verbiesschutz und Weidezaune.

### III HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. 3096 Flurnummer
3. Höhenrichtlinien
4. bestehende Gebäude
5. geplante Maßangabe in Meter

### 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 altlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.
- 3. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände**  
Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkeblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungleitungen" - 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 Mineraldüngern und Pestizide**  
Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.
- 6. Streusalz/ ätzenden Streustoffe**  
Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.
- 7. Hang- und Schichtwasser**  
Bei Geländeschneitten 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, sind zu dulden. 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. Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf nicht beeinträchtigt werden.
- 9. 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. a.) zu verwenden. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwasserzisternenanlage der Gemeinde zu melden ist. Werden Regenwasserzisternenanlagen mit einer Wassermachungsanlage aus dem öffentlichen Trinkwasser ausgestattet, ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzugeben und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird hierbei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungszweiges mit dem privaten Regenwasserzweig nicht zulässig ist. Die Vorlagen der Niederschlagswassererstellungsverordnung (NWFfV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENQ) bzw. in das Grundwasser (TRENQW) 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.
- 10. Metalldecker**  
Bei beschichteten Metalldeckern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m<sup>2</sup> sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.
- 11. 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 schadstoffarm sichergestellt werden. Den Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote (z. B. Passivhaus Institut/ Darmstadt) zu bedienen.
- 12. 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. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestaltung erforderlich.



**GEMEINDE NIEDERWINKLING**  
LKR. STRAUBING-BOGEN



**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**" GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIRT OST "**  
**DECKBLATT NR. 1**

**VORENTWURF**

PLANVERFASSER:



Musianstraße 7, 94327 Bogen  
09422 8538 - 0  
09422 8538 - 23  
Web: www.gutthann-hiw-architekten.de  
bogen@gutthann-hiw-architekten.de

DATUM:  
28.01.2024

M= 1:1000