

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "STRAUBING-SAND"

für das Gesamtgebiet des Entwicklungsbereiches „Industriegebiet mit Donauhafen Straubing-Sand“

Aktualisierte Fassung: Stand 24.02.2010

Der Zweckverband „Industriegebiet mit Donauhafen Straubing-Sand“ erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982(BayRS 2132-1-I), des Art. 3 Abs. 2-4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 10.10.1982 (BayRs 791-1-U), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 und der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung mit Beschluss der Zweckverbandsversammlung 1994, geändert mit Beschluss vom 16.07.1998 (Deckblatt: 1. Änderung), geändert mit Beschluss vom 15.04.2003 (Deckblatt: 2. Änderung), geändert mit Beschluss vom 19.04.2007 (Deckblatt: 3. Änderung), geändert mit Beschluss vom 18.04.2008 (Deckblatt: 4. Änderung), zuletzt geändert mit Beschluss vom 24.02.2010 (Deckblatt: 5. Änderung) diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g:

ZEICHENERKLÄRUNGEN UND FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (Planzeichen und Text)

1. GELTUNGSBEREICH



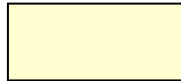
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE₁₋₁₃	2.1	Gewerbegebiet BauNVO § 8 Unzulässig sind: Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3
GE_{Service}	2.2	Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung Ausdrücklich zugelassen sind Nutzungen nach BauNVO § 8 Abs. 2 Nr. 2, 3 und 4 sowie Abs. 3 Nr. 2. Unzulässig: Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr.1 und 3
GE_{GVZ}	2.3	Gewerbegebiet nach BauNVO § 8 : Schwerpunkt Güterverkehrszentrum Unzulässig: Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 und 3
GI₁₋₁₄	2.4	Industriegebiet nach BauNVO § 9 Unzulässig sind: Nutzungen nach § 9 Abs.3 Nr.1
GI_{GVZ}	2.5	Industriegebiet nach BauNVO § 9: Schwerpunkt Güterverkehrszentrum Unzulässig sind: Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1
SO_{Hafen}	2.6	Sondergebiet Hafen gemäß § 11 Zulässig sind:

- Hafenbecken mit Ladeeinrichtungen
- Kaimauern mit Kran-/Gleisanlagen und Ölentladungsanlagen
- Umschlagbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Hafenbezogene Verwaltungsbauten und Versorgungsanlagen

2.7 Nebenanlagen BauNVO § 14 Abs.1
 Nebenanlagen sind grundsätzlich nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Einzelfall können auch Nebenanlagen im rückwärtigen Betriebsgelände zugelassen werden.



2.8 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen



T

Trafostation



AWP

Abwasserpumpwerk



RKB

Regenklärbecken



G

Gasreglerstation

S - F - W - G

Hauptversorgungsleitungen
 Strom-, Fernmelde-, Wasser- und Gashauptversorgungsleitungen



Strom-, Fernmelde-, Wasser- und Gasleitungen sind i.d.R. in die Rad- und Fußwege zu legen.

AW



Schmutz- und Regenwasserkanäle sind i. d. Regel in der Fahrbahn oder in Hauptfußwegen zu führen.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,7

3.1 maximal zulässige **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird, wie folgt, festgesetzt:

- im Bereich GE/GI für durch Gebäude überbaute Flächen mit **GRZ_{max} von 0,40- 0,50**
- im Bereich SO für durch Gebäude überbaute Flächen mit **GRZ_{max} von 0,50-0,60**
- für private versiegelte Erschließungs-, Lager- und sonstige Flächen oder außerhalb von Gebäuden (in Bezug auf die zukünftige Geländeoberkante) liegende TGs oder PDs **GRZ_{max} von 0,20 -0,25**.

Somit ergibt sich für **GE/GI** eine **insgesamt zulässige GRZ_{max.} von 0,70 bzw. für SO_{Hafen} GRZ_{max} von 0,80**.

In der Berechnung der GRZ werden auch bauliche Nebenanlagen berücksichtigt.

1,5

3.2 z.B. maximal zulässige Geschossflächenzahl (**GFZ**)

7,0

3.3 z.B. maximal zulässige **Baumassenzahl**

- I,II,III,IV** 3.4 jeweils maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- FH_{max}** 3.5 maximal zulässige **Gesamthöhe von Gebäuden** :
bezogen auf Fahrbahnmitte der öffentlichen Erschließungsstraße
- TH_{max}** 3.6 maximal zulässige **Traufhöhe von Gebäuden**
bezogen auf Fahrbahnmitte der öffentlichen Erschließungsstraße
- 3.7 Die Baugrundstücke dürfen eine bestimmte **Mindestgröße** nicht unterschreiten. Die Untergrenze wird bei **2.500 qm** festgelegt. (siehe § 9 Abs. 1 Nr.3). Die Möglichkeit, Grundstücksgruppen (z.B. Gewerbehof-Einheiten) zu bilden, ist gegeben.
- 3.8 Nutzungsschablone
- | | |
|-----------|--|
| Baugebiet | BMZ oder GFZ |
| GRZ | Anzahl der Geschosse
Gebäudehöhen (Traufe/First) |
| | Flächenbezogener Schalleistungspegel
in dB(A) Tag/Nacht |

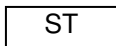
4. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN



- 4.1 Baugrenze
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Rampen und Eingangsvorbauten im Rahmen der festgesetzten GRZ **bis 2,5 m** überschritten werden.
Im GEService können die Baugrenzen im Bereich der 20m Mittelachse auch weitergehend überschritten werden, falls eine entsprechend qualitätsvolle Bebauungs- und Freiflächenkonzeption dies erfordert (z.B. Wintergartenhalle etc.).



- 4.2 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Höhen und Nutzungen



- 4.3 Sondernutzung für überwiegende Nutzung als weitgehend unversiegelte private Stellplatzflächen und/oder reine Grünflächen. Darüber hinaus werden diese Flächen anteilig in der Grünbilanzierung berücksichtigt.
Das Abstellen von Campingwagen ist hier unzulässig.

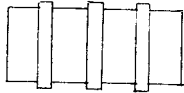
Untergeordnete bauliche Nutzungen (Pfortenpavillons, Kioske, Trafostationen und Gestelle für Werbung) sind zulässig.

- 4.4 Messstationen, Anlagen zur Oberflächenentwässerung und sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

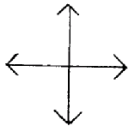
- 4.5 Nebenanlagen
Zulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO (1) Satz 1.

- 4.6 Garagen, Stellplatzanlagen
 Garagen und Tiefgaragen sind i.d. Regel nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 Stellplatzanlagen in Form von Parkdecks auf maximal zwei Ebenen mit teilweiser Einbindung in das Gelände können dagegen in der 20 m (im $SO_{\text{Hafen}} = 30 \text{ m}$) breiten Vorzone (ST bezeichnet) der Grundstücke erstellt werden, wobei eine entsprechende Eingrünung in jedem Fall gewährleistet sein muss.

5. BAUWEISE UND BAUKÖRPERGESTALTUNG



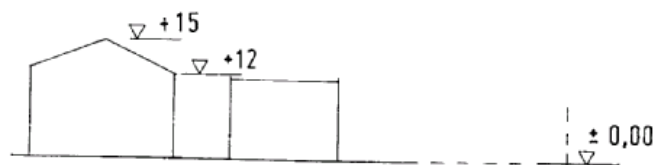
- 5.1 Bauweise:
 Es wird keine besondere Bauweise vorgeschrieben.
 Gebäude müssen zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Abstandsflächen einhalten.
 Die Gebäudelänge kann auch mehr als 50 m betragen. Dabei sind in jedem Fall entsprechende Vor- und Anbauten zur Gliederung des Baukörpers vorzusehen.
 Gemäß § 22 Abs. 4 Bau NVO sind Stahlbeton-, Stahl- und Holz-, sowie Massivbaukonstruktionen zulässig.



- 5.2 Baukörperrichtungen
 Die Ausrichtung des Hauptbaukörpers kann nicht frei, d.h. schräg im Gelände liegend, erfolgen. Es ist weitgehend ein orthogonales Grundprinzip anzuwenden.

- 5.3 Bauhöhen
 Als maximale Gebäudehöhen werden festgelegt:

Traufhöhe/Firsthöhe = max. Gebäudehöhe = 12m bzw. 15m i.d. Regel



Punktuell können in Teilbereichen darrüberhinausgehende Höhen bis max. 26m zugelassen werden (z.B. Siloanlagen im SO_{Hafen})

Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt Oberkante geneigtes Dach bzw. Oberkante Flachdach mit der Außenwand.
 Bei über die Oberkante Flachdach hochgezogener Attika gilt die Oberkante Attika als oberer Bezugspunkt.
 Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnmitte der Erschließungs-Straße.
 Technisch notwendige Aufbauten, Kamine etc. dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.

- 5.4 Fassadengestaltung
 Als Materialien sind sämtliche Baustoffe zugelassen. Sie sind in der dem Material entsprechenden Weise anzuwenden.
 Grelle Farben sind unzulässig.

Bei sehr großen Gebäudelängen (z.B. über 50 m) sind die Fassaden durch funktional bedingte Elemente zu gliedern. Konstruktive Elemente sind dabei nach Möglichkeit zu zeigen. Fassadenbegrünung s. Hinweise.

5.5 Dachform

Flachdächer

Die Maximalneigung darf 10° betragen.

Flachdächer mit den der Belichtung dienenden Aufbauten sind zulässig.

Satteldächer/Pultdächer

Die Mindestneigung beträgt 15°.

Die maximal zulässige Giebelbreite für Satteldächer beträgt 35m, wobei das Längen-Breiten-Verhältnis mindestens 1:1 bis 1:2 sein muss.

Dachmaterialien

Es sind alle Dachdeckungsmaterialien zulässig.

Grelle Farben und spiegelartig wirkende Dachflächen sind unzulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur im funktional notwendigen Maß zulässig. Darüber hinaus können diese funktional notwendigen Bauteile bei großen Baumassen zur Gliederung der Dachlandschaft herangezogen werden.

5.6 Einfriedungen:

Einfriedungen müssen transparent sein, z.B. Maschendrahtzäune oder Metallgitterzäune.

Die Höhe darf grundsätzlich maximal 1,80 m betragen.

Oberirdische Einfriedungsmauern und Sockel sind unzulässig.

Es sind daher für Pfosten/Stützen ausschließlich Punktfundamente zu errichten.

Einfriedungen können auf Grundstücksgrenzen oder Baugrenzen zugelassen werden.

Die mit dem Planzeichen **ST** versehenen privaten größtenteils unversiegelten Parkierungs- bzw. Grünflächen (verbindlich festgesetzte Anordnung der Stellplatzflächen und Grünflächen an der Straßenseite) dürfen **nicht** eingezäunt werden.

Im Bereich der Ladestraße entlang der Hafenkais sind Einfriedungen unzulässig.

5.7 Hinweisschilder und Werbung:

Im öffentlichen Straßenraum ist die Aufstellung von Hinweisschildern und Werbeträgern zulässig.

An Gebäuden und baulichen Anlagen (z.B. auf freistehenden Pylonen) ist das Anbringen von Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von max. 8 m über Oberkante Gelände zulässig.

Auf Dächern von Gebäuden sind keine Werbeträger zulässig.

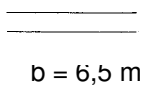
Durchgehende Werbebänder sind generell ausgeschlossen.

Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zugelassen.

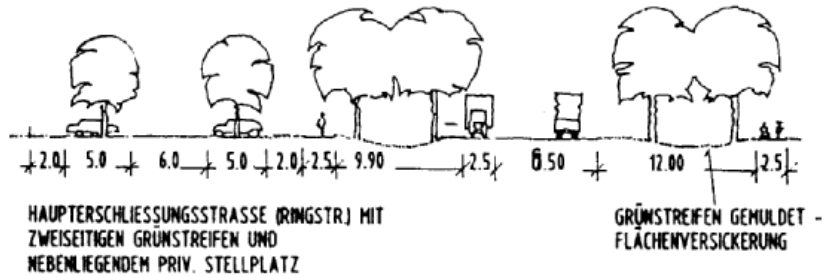
6. VERKEHRSFLÄCHEN



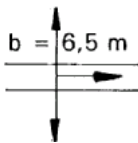
- 6.1 öffentliche Straße - überörtliche Straße
SR 12 neu (Teilstück) incl. Anschluss nur nachrichtlich übernommen gemäß
Unterlagen zur Planfeststellung



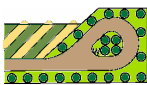
- 6.2 öffentliche Straße I. Kategorie mit Maßangabe $b = 6,5$ m
siehe Profilskizze 1



- 6.3 öffentliche Straße II. Kategorie mit Maßangabe $b = 6,5$ m
Siehe Profilskizze 2



Die mit Pfeil dargestellten Stichstraßen (II. Kategorie) einschließlich der
Wendeplatte sind in ihrer Anzahl und Lage variabel und/oder verschiebbar .
Auch hinsichtlich der Länge sind Abweichungen möglich.



- 6.4 Wendeplatte mit Eingrünung
an öffentlicher Straßenfläche mit Radiusangabe $r = 15$ m



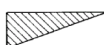
- 6.5 Straßenbegrenzungslinie



- 6.6 Ein- und Ausfahrt
Zufahrten und die damit verbundenen Unterbrechungen der öffentlichen
Grünstreifen dürfen an der Straßenbegrenzungslinie eine Breite von 8 m
nicht überschreiten. Andernfalls ist jeweils eine getrennte, maximal 5,0m
breite Ein- und Ausfahrt zum Grundstück vorzusehen.
Die im Bebauungsplan dargestellten Zufahrtsmöglichkeiten sind in ihrer Lage
verschiebbar.



- 6.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



- 6.8 Sichtfeld an Einmündungen in öffentliche Straßen
Schenkellänge in Sammelstraße 60 m, bei Vorfahrtsregelung in
Nebenstraßen 10 m. Sonderregelung im Einmündungsbereich SR 12 neu.

Durchgehende Pflanzungen und sonstige Sichtbehinderungen über 80 cm Höhe im Bereich der Sichtdreiecke sind nicht zulässig. Baumhochstämme mit Kronenansatz über 3,00 m sind im Bereich der Sichtdreiecke zulässig.



6.9 öffentlicher Parkplatz



6.10 Bushaltestelle für ÖPNV



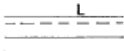
6.11 öffentlicher Fußweg (mit Maßangabe)



6.12 öffentlicher Rad- und Fußweg (mit Maßangabe)



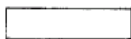
6.13 Fernradweg



6.14 Begleitender öffentlicher Grünstreifen mit Bäumen und alternierenden Längsparkplätzen für Lkws (Orientierungsstreifen 3m).
Siehe auch Festsetzungen Grünordnung und Begründung.



6.15 Industriestammgleis in Nord-Süd-Richtung incl. Hafengleise
Die definitive Lage der möglichen privaten Anschlussgleise kann nicht angegeben werden. Der Gleisradius beträgt in der Regel $r = 140$ m.
Die Gleisanlagen am Hafen sind gemäß Planfeststellungsverfahren zum Hafen nachrichtlich übernommen.
Im Bereich der Querung mit einer Straße sind entsprechende verkehrstechnische und bauliche Maßnahmen zu treffen, wobei in jedem Fall die Genehmigung der Aufsichtsbehörde einzuholen sein wird (Ausnahmeregelung).



6.16 Hafeninterne Erschließungsflächen (nachrichtlich)

7. SCHALLSCHUTZ

Den Festsetzungen zum Schallschutz liegt das Lärmschutzgutachten Nr. 99234718 der Landesgewerbeanstalt Bayern (Materialprüfungsamt Physikalisch-technische Abteilung) vom 19.01.1993 zugrunde.

Dabei wird von folgenden maximal zulässigen immissions-wirksamen flächenbezogener Schalleistungspegeln (L_w) für Tag bzw. Nacht ausgegangen:

Für Tagzeit/Nachtzeit sind folgende Einschränkungen im Industrie- und Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet Hafen festgesetzt:

Gebiet	Tag L_w	Nacht L_w
GI₁	65 dB(A)	60 dB(A)
GI₂	65 dB(A)	55 dB(A)
GI₃	65 dB(A)	58 dB(A)
GI₄	65 dB(A)	58 dB(A)
GI₅	65 dB(A)	58 dB(A)
GI₆	65 dB(A)	58 dB(A)
GI₇	65 dB(A)	55 dB(A)

GI₈	65 dB(A)	55 dB(A)
GI₉	65 dB(A)	58 dB(A)
GI₁₀	65 dB(A)	58 dB(A)
GI₁₁	65 dB(A)	58 dB(A)
GI_{12.1/12.3}	70 dB(A)	47 dB(A)
GI_{12.2/12.4}	70 dB(A)	45 dB(A)
GI_{13.1-13.4}	70 dB(A)	47 dB(A)
GI₁₄	70 dB(A)	45 dB(A)
GI_{GVZ}	65 dB(A)	60 dB(A)
SO_{Hafen1}	65 dB(A)	58 dB(A)
SO_{Hafen2}	65 dB(A)	58 dB(A)
SO_{Hafen3}	65 dB(A)	55 dB(A)
SO_{Hafen4}	65 dB(A)	52 dB(A)
GE₁	60 dB(A)	50 dB(A)
GE_{2.1-2.4}	60 dB(A)	45 dB(A)
GE_{6.1-6.2}	65 dB(A)	45 dB(A)
GE₇	60 dB(A)	45 dB(A)
GE_{7.1-7.2}	65 dB(A)	45 dB(A)
GE₈	60 dB(A)	45 dB(A)
GE₉	60 dB(A)	45 dB(A)
GE₁₀	60 dB(A)	45 dB(A)
GE₁₁	60 dB(A)	45 dB(A)
GE₁₂	60 dB(A)	45 dB(A)
GE₁₃	60 dB(A)	45 dB(A)
GE_{GVZ}	60 dB(A)	50 dB(A)
GE_{Service}	65 dB(A)	50 dB(A)

Die Lage der Gebietsfläche im Bezug auf die schalltechnische Situation des gesamten Industrie- und Gewerbegebietes ist aus dem **Beiplan L_N**, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, ersichtlich.

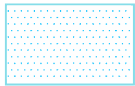
Unzulässig sind Betriebe, die die oben genannten zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel überschreiten. Es ist vom Betreiber eines jeden Betriebes im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Lärmprognose mit den Antragsunterlagen vorzulegen, in der die Einhaltung der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln nachgewiesen wird.

Kann der Nachweis anhand der Lärmprognose nicht erbracht werden, ist ein Schallschutzgutachten vorzulegen, in dem die technischen, baulichen oder sonstigen Maßnahmen aufgeführt sind, die die Einhaltung der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gewährleisten.

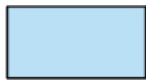
Zusätzliche bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwall im Nordosten des Gebietes) sind nicht erforderlich.

Geänderte Werte gem. Deckblatt Nr. 4 zum B-GOP Industriegebiet mit Donauhafen Straubing-Sand (entspr. Immissionstechnischer Untersuchung Nr. 4077/06 vom 18.12.06 – Ing. Gesellschaft PMI) wurden vorstehend eingearbeitet.

8. WASSERFLÄCHEN / FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT UND HOCHWASSER-/GRUNDWASSERSCHUTZ



8.1 Wasserflächen



8.2 Hafenbecken (nachrichtlich übernommen laut Planfeststellung)

8.3 Hochwasserschutz

Durch die Festlegung der **FBOK für das EG = 318.70 m ü.NN** und durch die **Geländeaufschüttung** im Gesamtgebiet - wo erforderlich - sind die Hochwasserfreiheit bzw. -sicherheit = **318.70 m ü.NN** gewährleistet.

8.4 Grundwasserschutz *

Eventuell geplante Kellerräume sind als Wanne auszubilden. Eine absolute Sicherheitsgarantie seitens des Maßnahmenträgers (Zweckverband Industriegebiet Straubing-Sand) kann nicht gegeben werden.

* Siehe Untersuchungen Büro Coplan.

9. ENTWÄSSERUNG *

9.1 unverschmutztes Regenwasser

Für die Entwässerung des gesamten Gebietes ist weitgehend das Versickerungsprinzip anzuwenden. Zu diesem Zweck sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Sickermulden und -gräben.

Nähere technische Angaben siehe Begründung und Anlagen.

9.2 verschmutztes Regenwasser

Das verschmutzte Regenwasser muss auf den Grundstücken vorgereinigt und dann dem Versickerungssystem zugeführt werden.

9.3 Schmutzwasserkanal

Die Grundstücke sind an die bereits bestehende Abwasserdruckleitung anzuschließen, die im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen bis an die Grundstücksgrenzen herangeführt wird.

9.4 Straßenentwässerung

Die im Straßenraum anfallenden Oberflächenwasser sind seitlich abzuleiten und weitgehend zu versickern. Daher ist im Baugebiet auf Salzstreuung zu verzichten.

*Siehe ausführliche Angaben Büro COPLAN.

10. ENERGIEVERSORGUNG UND UMWELTSCHUTZ

Es sind alle Energien zulässig, wobei vorrangig **Gas, Strom und Sonnenenergie** zum Einsatz kommen sollen.

Soweit ein anderer Energieträger betrieblich unbedingt erforderlich ist, sind Ausnahmen möglich (z.B. Flüssigbrennstoffe bei Notstromaggregaten).

II. FESTSETZUNGEN - GRÜNORDNUNG (Planzeichen und Text)

1. GRÜNFLÄCHEN

1.1 private Grünflächen

Gesamtbilanz

Mindestens 12 % der Gesamtgrundstücksfläche sind als definitive Grünfläche auszuweisen und gärtnerisch zu gestalten. Entlang der Grundstücksgrenze ist zwingend ein 5 m breiter Schutz-Gehölz-Pflanzstreifen anzulegen; die dafür notwendige Fläche wird auf die Gesamtgrünfläche nach Satz 1 angerechnet.

Stellplatzflächen sind weitestgehend unversiegelt (als Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen) zu erstellen.

Darüber hinausgehende begrünende Maßnahmen z.B. Fassadenbegrünung und/oder Dachbegrünung sind wünschenswert, werden aber grundsätzlich nicht in der Grünflächenbilanzierung erfasst.



stark durchgrünte Mischzone entlang des öffentlichen Straßenraumes mit Pflanzangebot

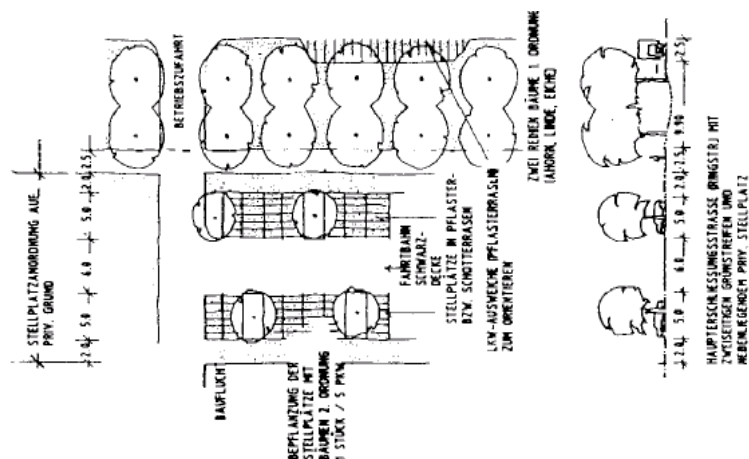
Auf den privaten gemischtgenutzten Grün-/ Stellplatzflächen sind Müll- und Lagerflächen unzulässig.

Diese Bereiche dürfen nicht eingezäunt werden.

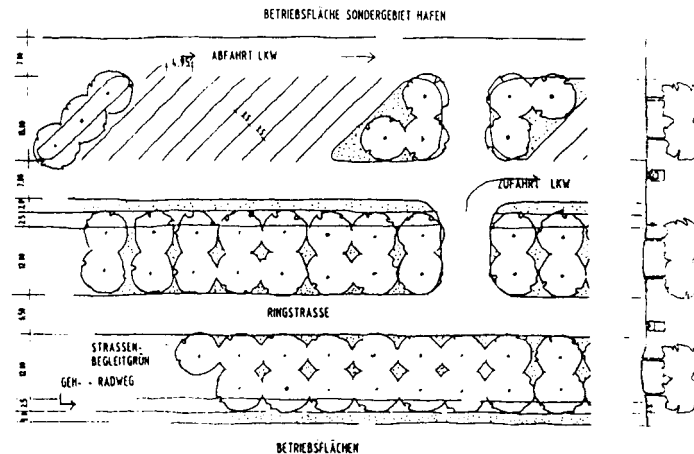
Werden diese Vorzonen nicht gänzlich zur Parkierung herangezogen, so ist entlang der Einzäunung des Betriebes ein mind. 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, entlang der Straße bzw. des Rad-/Fußweges ist in jedem Fall die Baumstellung gemäß Schemaskizze auszuführen; werden in der Mischzone auf Dauer gesichert definitiv Grünflächen angelegt, so können diese teilweise (bis zu 50 %) auf die Gesamtbilanz nach Absatz 1 Satz 1 angerechnet werden.

Siehe Artenliste.

Skizze Vorzone private Betriebsflächen



Skizze Vorzone Sondergebiet Hafen



Schutzpflanzungen

Schutzpflanzungen zur angrenzenden Landschaft der Donau und zu neu angelegten öffentlichen Grünstreifen (z.B. grüne Mittelachse) müssen **mindestens 5 m** breit sein. Die ausgewiesenen Flächen sind mit Sträuchern artenreicher Mischung zu bepflanzen und mit mindestens 5 Bäumen je 500 qm zu durchsetzen.

Schutzpflanzungen entlang der öffentlichen waldartigen Pflanzungen sind nicht erforderlich.

Die landschaftsgärtnerische Gestaltung mittels zusätzlicher Aufwallung des Schutzstreifens in einer Höhe von max. 1,0 m ist zulässig.

Gehölze siehe Artenliste.

Pflanzdichte: mindestens 1 Strauch je 1,5 qm Pflanzfläche



Gehölzstreifen zwischen den Grundstücken

Entlang von seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind zur Grüngliederung des Gewerbegebietes **mindestens 5 m** breite Gehölzstreifen anzulegen, dabei ist die Pflanzung von bodendeckenden Kleingehölzen unzulässig.

Je 200 qm Pflanzfläche sind mindestens 3 Bäume vorzusehen.

Gehölzarten siehe Artenliste 1.3

Pflanzdichte: 1 Strauch je 3 qm Pflanzfläche.

In direkter Angrenzung zur 25 m breiten landschaftlichen Randpflanzung sind Gehölzstreifen nicht notwendig.

Versiegelung

Bei der Befestigung von Wegen, Abstellflächen und Stellplätzen ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken.

Außenanlagen

Flächen, die nicht, noch nicht oder nicht mehr betrieblich genutzt werden, sind von Versiegelung freizuhalten. Diese Flächen müssen nicht unbedingt gärtnerisch gestaltet werden.

Sie sind im Bedarfsfall mit Wildkräutern anzusäen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen bzw. extensiv zu pflegen.

Fällt beim Aushub der Baugrube sandiges Material an, so sind auf dem Baugrundstück damit offene Sandflächen zu schaffen.

private Stellplätze

Stellplätze sind in versickerungsfähiger Art zu erstellen (z.B. Rasenpflaster oder Schotterrasen). Außerdem ist **pro 5 Stellplätze 1 Laubbaum** zu pflanzen. **Baumgrabengöße: mindestens 10 qm**, andernfalls sind zum Schutze der Laubbäume ausreichend große **Baumscheiben** anzubringen.

Entwässerung am Grundstück

Die Entwässerung hat am Grundstück mittels Sickermulden und -gräben zu erfolgen. Diese Bereiche sind nach Möglichkeit in die Grün-/ Freiflächengestaltung des jeweiligen Grundstückes einzubeziehen.

Einfriedung

siehe 5.6

Pflanzenersatz und Pflegearbeiten

Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu fördern, zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind artengleich zu ersetzen.

Freiflächengestaltungsplan

Den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einschl. Grünbilanz (!) beizufügen.

Bodenschutz bei Bauarbeiten am Grundstück

Der Oberboden ist vor Beginn baulicher Maßnahmen abzutragen und bauseits zu lagern, um für spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und im Mieten mit max. 1,50 m Höhe und max. 3,00 m Basisbreite zu lagern. Bei längerer Lagerung des Oberbodens sind die Oberflächen der Mieten zum Erosionsschutz mit Senfsaaten anzusäen.

Eine Verteilung des überschüssigen Oberbodenmaterials auf den Grünflächen hat zu unterbleiben. Es ist gegebenenfalls in Form eines Walles in die Schutzpflanzungen oder Gehölzstreifen einzubauen.

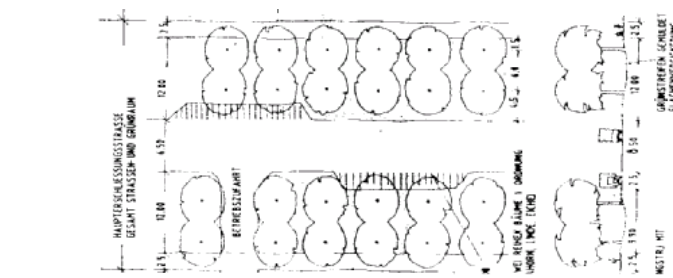
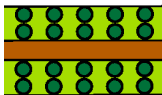
Bodenuntersuchung

Es sind Bodenuntersuchungen anzuraten, um den Nährstoffgehalt und die Struktur des Oberbodens zu erfassen und um daraus Behandlungsziele für den Oberboden zu formulieren.

1.2 öffentliche Grün- und Freiflächen

straßenbegleitende Grünflächen

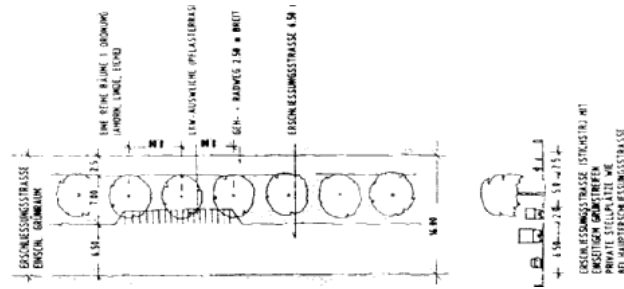
Doppelallee (Straße I. Kategorie): beidseitig jeweils 12 m breit
Siehe auch I.6.1



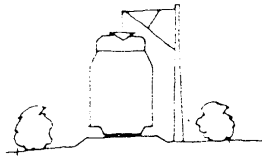
Einfachallee (Straße II. Kategorie): einseitig 7 m breit



Siehe auch I.6.2



Die straßenbegleitenden Grünflächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen, der extensiv mit Kräutern durchsetzt ist. Um angemessene Wuchsbedingungen für die zu pflanzenden Bäume zu erzielen, sind rechtzeitig Untersuchungen des Oberbodens durchführen zu lassen. Im Bedarfsfall sind Bodenverbesserungsmaßnahmen vorzusehen.



Einpflanzung des Industriestammgleises

Die Betriebssicherheit darf durch Art und Umfang der Pflanzung nicht gefährdet werden.

Flächen für Aufschüttungen,

soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind



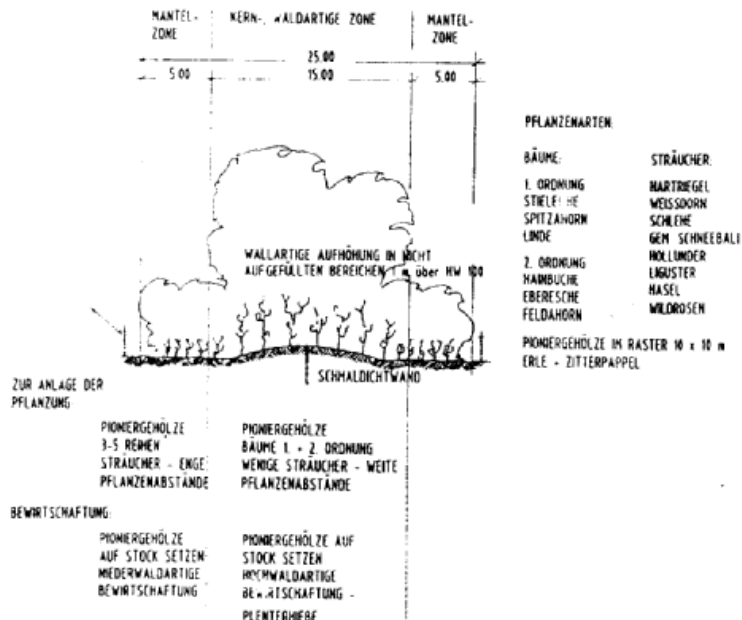
Grünzüge

Ein ca. 20 m breiter öffentlicher Grünzug als gliedernde Nord-Süd-Achse mit Rad-/ Fußweg ist vorgesehen, der im Süden im Servicebereich endet.



Waldartige Randpflanzung und sonstige waldartige Pflanzungen

ca. 25-30 m breite waldartige Randpflanzung um das gesamte Gebiet führend sowie waldartige Pflanzungen auf nicht von Gewerbegebieten in Anspruch genommenen Flächen in entsprechend dem Schema abgeänderter Gehölzzusammensetzung. siehe Schemaschnitt



Rad- und Fußwege

Das Rad- und Fußwegenetz ist sinnvoll in das Grünsystem einzubinden.
Wege im öffentlichen Grün sind wassergebunden zu erstellen.

Der geplante Fernradweg entlang der Donau ist möglichst kurz und attraktiv durch das Industrie- und Gewerbegebiet zu führen.

1.3 Artenliste

Zusammenstellung unter Berücksichtigung der potentiellen natürlichen Vegetation : **Laubkraut-Eichen-Hainbuchenwald.**

Bäume:

acer platanoides	Spitzahorn
acer campestre	Feldahorn
carpinus betulus	Hainbuche
fraxinus excelsior	Esche
prunus avium	Vogelkirsche
quercus robur	Stieleiche
quercus petraea	Traubeneiche
sorbus aucuparia	Vogelbeere
tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

berberis vulgaris	Berberitze
cornus sanguinea	Hartriegel
corylus avellana	Weißdorn
euonymus europaea	Pfaffenhütchen
ligustrum vulgare	Liguster
linocera xylosteum	gemeine Heckenkirsche
prunus spinosa	Schwarzdorn
rhamnus cathartica	Kreuzdorn
rhamnus frangula	Faulbaum
rosa arvensis	Feldrose
rosa canina	Hundsrose
rubus fruticosus	Brombeere
rubus caesius	Kratzbeere
sambucus nigra	schwarzer Holunder
viburnum lantana	wolliger Schneeball
viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Pflanzgrößen für einzelstehende Bäume:

Hochstamm oder Stammbusch 3 x v.m.B. Stammumfang 18-20 cm

Pflanzgrößen für geschlossene Pflanzungen:

Bäume als Heister 2.00-3.00 m hoch 2 x v.

Sträucher als Büsche 1.00-1.25 m hoch 2 x v.

Bepflanzung der straßenbegleitenden Grünflächen mit Alleebäumen in Reihen, Abstand nach Detail:

Siehe Beiplan

Bäume: acer platanoides oder tilia cordata (eine Art jeweils für einen Straßenzug), Hochstamm 4v.m.B., Stammumfang 20-25 cm

Bei Pflanzungen darf kein Torf verwendet werden.

2. LANDSCHAFT



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

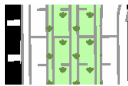


Wasserflächen
z.B. Weiher

3. ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN AUS DECKBLATT NR. 4



waldartige Randeingrünung: Bepflanzung dicht geschlossen, Pflanzabstand Böschungsbereich 1,5 x 1,5



Ansaat mit autochthoner, kräuterreicher Saatgutmischung für magere Standorte

Die Bepflanzung der Randeingrünung des Industriegebietes ist bis Spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme auf dem „Sennebogengelände“ folgende Pflanzperiode abzuschließen.

Pflege der Ansaatbereiche:

Obere Wallabschnitte: 3-4 mahlige Mahd in den ersten Jahren nach der Ansaat zur Aushagerung

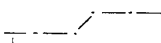
Beidseitige Krautsäume entlang der südl. Randeingrünung: unregelmäßige Mahd nach Bedarf, nicht jährlich

4. ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN AUS DECKBLATT NR. 5

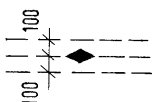


Uferschwalbenwand

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



1. derzeitige Gemeindegrenze
zwischen der Stadt Straubing und der Gemeinde Aiterhofen



2. Richtfunktrasse der Telekom
mit **Höhenbegrenzung auf h = 26 m** für bauliche Anlagen beiderseits der Trasse im Abstand von je 100 m

3. Überschwemmungsgebiet (Verlauf aus FNP übernommen)
Die Kote für das **HW₁₀₀ = 318.65 ü.NN** .

4. Mitteilungen der LHV (bezogen auf hydrostat. Stau = 313 m ü.NN)
Höchster schiffbarer Wasserstand: 315,20 m ü.NN
mittlerer Wasserstand: 312,82 m ü.NN
Regulierungs-/Niedrigwasserstand: 311,80 m ü.NN
Hafenbeckensohle: 308,80 m ü.NN
Kaimauer: 318,70 m ü.NN

5. Altlasten
Flächen dieser Qualifizierung sind bislang nicht bekannt.



6. Hafen
Umgriff des Hafenbereiches, für den ein Planfeststellungsverfahren mit landschaftspflegerischem Begleitplan durchgeführt worden ist.



7. Messbrunnen

R 145/1

Registrierter Messbrunnen (mit Nr.)
im Gebiet zur Langzeitüberwachung des Grundwasserpegels.

BR 1,2

Neuerliche Messbrunnen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Rahmen der Grundwasserstandsuntersuchungen

IV. HINWEISE UND SONSTIGE ZEICHEN



1. Höhenlinien

Das Gelände wird im Rahmen der baulichen Maßnahmen (Erschließungsmaßnahmen und Hochbauten) höhenmäßig den künftigen Erfordernissen des Hochwasserschutzes angepasst. Es wird ein Höhenvermessungsplan M: 1/2.000 (Bestandsplan) beigelegt.

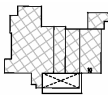


2. bestehende Grundstücksgrenze

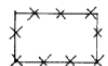
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze (Parzellierung)

2120

4. bestehende Flurstücksnummer, z.B. Fl.St.Nummer 2120



5. bestehende Gebäude

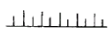


6. abzubrechende Gebäude



7. Information

In diesem Bereich entlang der jeweils ersten Längsparkbucht für LKW sollten zur Orientierung im Industriegebiet Informationstafeln errichtet werden.



8. vorhandene Böschung, Geländesprung

9. Bodenmechanische Untersuchungen

Bodenmechanische Untersuchungen sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen durchzuführen.

10. In Restflächen, die im Zusammenhang mit der Einschleifung der Bahngleise entstehen, sind natürliche Sukzessionsentwicklungen zu fördern.

11. Fassadenbegrünung

Fassaden sollen, soweit möglich, begrünt werden. Es sind dabei geeignete Konstruktionen zu wählen, die der Rankbepflanzung gerecht werden (z.B. Holzkonstruktionen oder Stahlseilverspannungen).

12. Spritzmittel

In den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von Spritzmitteln nicht gestattet.