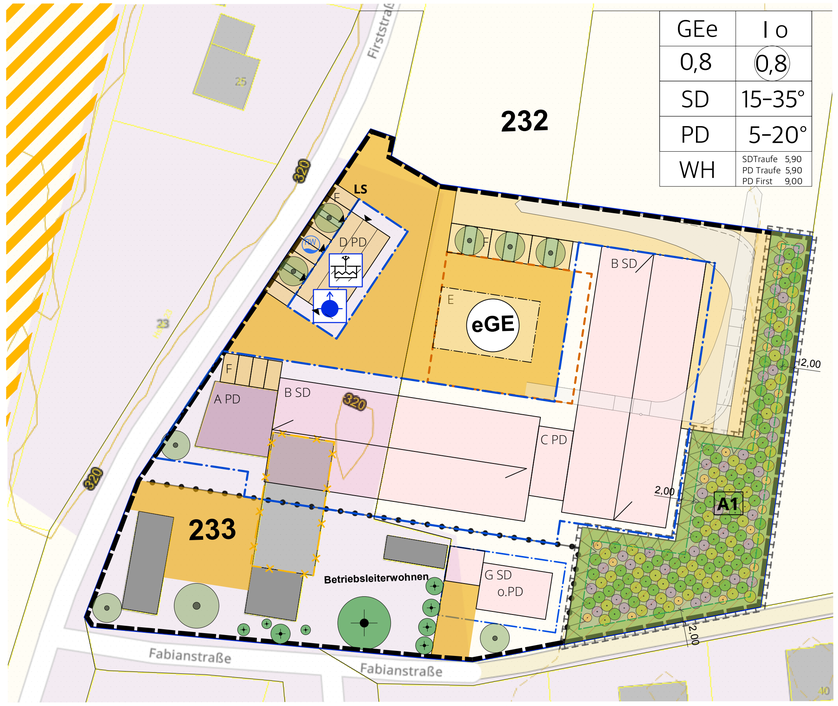
I. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHNUNG M1:500



I.1 Zeichenerklärung
für die Festsetzungen durch Planzeichen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11BauNVO)

1.1.1 eGE — Eingeschränktes Gewerbegebiet

1.1.2 Zulässige Nutzungen:
A) Büroflächen
B) Betriebshallen mit Erweiterungsflächen
C) Sozialbereiche
D) Containerstellplätze überdeckt
E) Containerstellplätze nicht überdeckt
F) betriebliche Stellplätze und
G) Betriebsleiterwohnhaus

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 0,8 — Grundflächenzahl, GRZ

1.2.2 (0,8) — Geschoßflächenzahl, GFZ

1.2.3 **WH** — Wandhöhe

1.3 Bauweise, überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 o — Bauweise offen

1.3.2 Baugrenze

1.3.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Lagerflächen gemäß Planeinschrieb)

1.3.4 Firstrichtung bindend

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.4.1 Erschließungsfläche, wassergeb. Decke

1.4.2 Erschließungsfläche, Pflasterbelag

1.5 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, § 9 Abs. 4 BauGB)

1.5.1 SD,PD — Dachform: Satteldach, Pultdach

1.5.2 10-35° — Dachneigung SD 15 - 35 °
Dachneigung PD 5 - 20 °

1.6 Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

1.6.1 RW — Sickerschacht (für Rückhalt und Versickerung)

1.6.2 Löschwasserbehälter unterirdisch

1.6.3 Überflurhydrant

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (geplante Ausgleichsfläche "A1")

1.7.2 A1 — Ausgleichsfläche, mit Kennzeichnung (A1) Fläche zum Anpflanzen von mehrreihigem mesophilen Gebüsch zur Eingrünung

1.7.3 Baum zu pflanzen, mit Festsetzung der Lage

1.7.4 Baum zu erhalten; '+': Blutbuche

1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

1.8.1 Flächen für Aufschüttungen

1.9 Sonstige Planzeichen

1.9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

1.9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Der in der Planzeichnung südlich ausgewiesene Bereich „Betriebsleiterwohnen" ist als funktionale Pufferung zur Wohnbebauung beizubehalten. Die zulässige Wohnnutzung ist eindeutig dem Gewerbebetrieb zuzuordnen und darf die immissionsschutzrechtliche Schutzkonzeption nicht unterlaufen.

1.9.3 **LS**/ Lärmschutzanlage, dreiseitig

1.9.4 Bodendenkmal D-2-7143-0083

I.2. Zeichenerklärung
für Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

2.1 Bestehende Flurstücksgrenze

2.2 5452/3 — Flurstücksnummer

2.3 Bestehende Haupt- und Nebengebäude

2.4 Gebäude zum Abbruch

2.5 Neuerrichtung Haupt- und Nebengebäude

2.6 Höhenschichtlinien (Urgelände), 1 m - Schichten

2.7 Geltungsbereich Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald"

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
Die Plangebietsfläche Flurstück 233 und 232 (Teilfläche) Gemarkung Michaelsbuch wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) festgesetzt, in welchem folgende Nutzungen zulässig sind:
- Büroflächen
- Betriebshallen
- Sozialbereiche
- überdeckte und nicht überdeckte Containerstellplätze
- betriebliche Stellplätze
- optionale betriebliche Erweiterungsflächen
- Betriebsleiterwohnhaus

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 GRZ In diesem Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.
2.2 GFZ In diesem Bebauungsplan wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt.
2.3 Wandhöhe
Satteldach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 5,90 m.
Pultdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 5,90 m; max. zulässige Höhe am First/oberen Dachabschluss 9,00 m.
Die als Höchstgrenze festgesetzte Wandhöhe wird vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt gemessen. Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante (OK) des fertigen Straßenniveaus im Mittel festgelegt. Dieser Wert wird für das Plangebiet auf 320,20 m ü. NN (bzw. m NHN) festgesetzt.
Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut oder die Oberkante der Attika.
Der Geländeschnitt muss ursprünglichen und geplanten Geländeverlauf sowie die Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens enthalten.

3. Bauweise, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche
3.1 Bauweise
Es gilt die offene Bauweise.
3.2 Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

4. Immisionsschutz
4.1 Schallschutzanlage
Entlang der in der Planzeichnung mit „LS" gekennzeichneten nordwestlichen Grundstücksgrenze ist eine der Straße zugewandten Lärmschutzanlage des dreiseitig eingehausten Carports/Unterstand als abschirmende bauliche Anlage mit einer wirksamen Höhe von 5,50 m zu errichten. Ausführung fugendicht und ohne schalltechnisch wirksame Unterbrechungen. Die Lage und Ausdehnung sind entsprechend der Kennzeichnung in der Planzeichnung einzuhalten.
4.2. Schutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung
In den nach Süden zur bestehenden Wohnbebauung orientierten Fassaden der Betriebshallen sind keine öffenbaren Tore, Türen oder sonstigen betrieblich genutzten Öffnungen zulässig.
Technisch erforderliche Öffnungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern durch einen schalltechnischen Nachweis belegt wird, dass hierdurch keine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte verursacht wird.
4.3. Schalltechnischer Nachweis bei Änderungen
Bei wesentlichen Änderungen der dem Schallgutachten zugrunde gelegten Gebäudeanordnung, der Schallschutzmaßnahmen oder der schalltechnisch relevanten Nutzungen ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren durch einen schalltechnischen Nachweis zu belegen, dass die maßgeblichen Anforderungen des Immissionsschutzes weiterhin eingehalten werden.

5 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
5.1 Dachform und Dachneigung
Zulässige Dachformen sind symmetrische Satteldächer mit einer Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes. Abschleppdungen zur Schaffung von überdachten Zufahrts- und Zugangsbereichen sind bis zu einer Tiefe von 3,50 m zulässig. Pultdächer sind zulässig.
Bei Satteldächern sind Dachneigungen von 15 bis 35 Grad erlaubt, bei Pultdächern von 5 bis 20 Grad. Dachdeckungen, die nicht reflektieren, sind zulässig.
5.2 Gestaltung Schallschutzanlage
Zur besseren Einfügung der Schallschutzanlage der überdeckten Container- Stellplätze ist nach aussen hin mit einer sägerauen Fichtenschalung zu verkleiden.

6. Verkehrsflächen, Wegebefestigungen
6.1 Zulässige Wegebefestigungen: Wasserundurchlässige, versiegelnde Belagsarten wie Asphalt oder engfugig verlegtes Betonpflaster sind lediglich in notwendigen Zufahrten, Wende- und Rangierbereichen, sowie vor Garagen und Carports zulässig.
Offene Lagerflächen und Stellplätze sind mit mindestens teildurchlässigen Belägen (z.B. Rasen-Gitter-steine, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen) oder unbefestigt auszubilden.

7 Einfriedungen
7.1 Zulässig sind Holzzäune oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,2 m ab der Oberfläche des fertigen Geländes sowie frei wachsende Hecken, mit Strauch- und Baumpflanzungen gemäß II.11.
Massive Einfriedungen durch freistehende Mauern oder streng geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
Bei der Errichtung von Zäunen sind ausschließlich Punktfundamente für Zaunpfosten, nicht jedoch durchlaufende Zaunsockel o.ä. zulässig. Zwischen der Oberfläche des fertigen Geländes und der Unterkante der Zaunfelder ist ein Abstand von mindestens 15 cm freizuhalten.

8. Geländeveränderungen
8.1 In der Bauparzelle sind Geländeveränderungen durch Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m, gemessen ab dem ursprünglichen Gelände und einem maximalen Böschungswinkel von 1:2, zulässig. Real muss auf den Grundstück bei einer kontinuierlichen Steigung von 1% über die gesamte Grundstückstiefe in der Böschung ein Höhenunterschied von 1,80 m ausgeglichen werden, was einer Steigung von 1:3,5 entspricht.
Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden.

9. Werbeanlagen
9.1 Fassadenwerbung ist zulässig bis zu einer Höhe von 0,50 m und einer Breite von 3,0 m.
Bei freistehenden Werbeanlagen ist maximal ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von 5,00 m ab Oberkante geplantem Gelände zulässig.
Weiters sind maximal 3 Hissfahnen bis zu einer Höhe von 5,00 m ab OK geplantem Gelände zulässig.
Dachwerbung hingegen ist unzulässig. Die Beleuchtung mit grellen Farben, Blink- und Wechsellicht ist grundsätzlich unzulässig.
Werbeanlagen, die auf die Gemeindestraße ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Straße beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

10. Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft; Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. (1) Nr. 14 BauGB)
10.1 Entwässerung von Verkehrs-, Wege- und Lagerflächen: Das von versiegelten oder teilversiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll bevorzugt in angrenzende Grünflächen zur flächigen Versickerung, ansonsten ersatzweise zur Regenwasserbehandlung nach II.9.3 abgeleitet werden.
Die Entstehung von Wildwasserabfluss in benachbarte Grundstücke ist zu vermeiden.
10.2 Nutzung und Entsorgung von Niederschlags- und Drainagewasser: Überschüssiges, unbelastetes Regenwasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen ist getrennt von Schmutzwasser zu erfassen und zu versickern. Drainagewasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern ist ebenfalls zu versickern. An dem durch Planzeichen für die Behandlung von Regenwasser festgesetzten Punkt ist eine ausreichend dimensionierte Einrichtung zur Zwischenspeicherung und zur Versickerung von unbelastetem Regenwasser zu erstellen (Sickerschacht).
10.3 Zum Schutz vor Sturzfluten sind alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche zu planen.
Zur Vermeidung von Rückstaus aus der Kanaliation werden Vorkehrungen getroffen, wie etwa der Verschluss von ungenutzten Abläufen in Bestandsgebäuden oder der Einbau von Hebeanlagen und Rückstauklappen für Räume unterhalb des Straßenniveaus zur Gewährleistung des Schutzes dieser.

11. Anlage von Freiflächen
11.1 Anlage der privaten Freiflächen: Die nicht mit Gebäuden, vergleichbaren baulichen Anlagen oder notwendigen oder festgesetzten Verkehrs- und Lagerflächen überbauten Freiflächenanteile der Gewerbeparzelle sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und naturnah zu begrünen der zu bepflanzen.

11.2 Anlage von Rand- und sonstigen Restflächen: Böschungs- und Randflächen z. B. an Zufahrten sowie sonstige Restflächen sind durch geeignete Mähgutübertragung oder durch Ansaat als artenreiches, extensiv zu pflegendes Grünland anzulegen und durch geeignete Pflege dauerhaft zu erhalten.
Für eine Ansaat ist eine zertifizierte, standortgerechte Regio-Saatgutmischung zu verwenden (Grundmischung/ Frischwiese; 70% Gräser, 30% Kräuter; "HK 19 / UG 19- Bayerischer- u. Oberpfälzer Wald und angrenzend", Ansaatmenge: 5 g/m?).
11.3 Einsatz von Pestiziden: Der Einsatz von Pestiziden (Herbizide, Fungizide, Insektizide u. ä.) ist nicht zulässig.

12. Erhalt und Pflanzung von Gehölzen (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB, § 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)
12.1 Erhalt von Gehölzen: An den zum Erhalt festgesetzten Baumstandorten sind die vorhandenen Gehölze aus den Listen unter II.12.2.3 zu ersetzen.
Alle Gehölze sind, soweit erforderlich, gegen Verbiss zu schützen und dauerhaft in frei wachsender Form zu belassen. Einkürzungen der Krone, insbesondere des Leittriebs, sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieben sind artgleich zu ersetzen.
Ein Rückschnitt von Sträuchern durch „auf den Stock setzen" ist in durchwechselnden Abschnitten von max. jeweils 10% der Gesamtfläche und jeweils in zeitlichen Intervallen von mindestens 15 Jahren zulässig.

12.2 Pflanzung von Gehölzen
12.2.1 Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss durchzuführen.
Zur Pflanzung festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Gehölze gleicher Ordnung zu ersetzen.
Von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten kann in begründeten Fällen (z. B. zur Freihaltung von Leitungstrassen) bis zu 3 m abgewichen werden.
Die gesetzlichen Grenzabstände sind für alle Gehölzpflanzungen einzuhalten.
12.2.2 Pflanzenqualitäten und Pflanzgrößen: Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Obstgehölze sind stets als Hochstamm, alle übrigen Bäume sind als Heister, 2x verpflanzt, mit einer Größe von mindestens 200 - 250 cm zu pflanzen.
Sträucher sind als verpflanzte Sträucher mit einer Größe von mindestens 100 - 150 cm zu pflanzen.
12.2.3 Zulässige Arten und Sorten: Für die Pflanzung von Gehölzen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze aus den nachfolgenden Listen sowie Obstgehölze in örtlichbewährten Sorten zulässig.
Nicht zulässig sind
- alle gebietsfremden Gehölzarten (wie z.B. Edeltannen, Edelfichten, Zypressen und Thujen),
- alle übrigen Arten und Sorten, sofern diese bizarre Wuchsformen, Trauer- oder Hängeformen oder züchterisch selektierte, auffällig unnatürliche Laub- und Nadelfärbung aufweisen,
- geschnittene Hecken, Nadelbaum- Hecken.

1) Bäume 1. Ordnung / Grossbäume:

Spitz-Ahorn, Acer platanoides	Stieleiche, Quercus robur
Berg-Ahorn, Acer pseudoplatanus	Winter-Linde, Tilia cordata
Esche, Fraxinus excelsior (*)	Sommer-Linde, Tilia platyphyllos
Rotbuche, Fagus silvatica	Berg-Ulme, Ulmus glabra

(*) Verwendung nur, falls gegenüber dem Falschen Weißen Stängelbechercher (Hymenoscyphus fraxineus bzw. Chalara fraxinea) resistente Sorten verfügbar sind.

2) Bäume 2. Ordnung / Mittelgroße Bäume:

Feld-Ahorn, Acer campestre	Vogelkirsche, Prunus avium
Schwarz-Erle, Alnus glutinosa	Traubenkirsche, Prunus padus
Birke, Betula pendula	Wildbirne, Pyrus communis
Hainbuche, Carpinus betulus	Sal-Weide, Salix caprea
Espe, Populus tremula	Vogelbeere, Sorbus aucuparia
Alle heimischen Obstgehölze (Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche) als Hochstamm, in ortsüblichen, bewährten Sorten und auf schorfresistenter Unterlage.	

3) Sträucher:

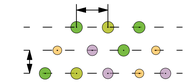
Echter Roter Hartriegel, Cornus sanguinea subsp. sanguinea	
Hasel, Corylus avellana	Hunds-Rose, Rosa canina
Eingriffliger Weißdorn, Crataegus monogyna	Alpen-Heckenrose, Rosa pendulina
Pfaffenhütchen, Euonymus europaeus	Purpur-Weide, Salix purpurea
Faulbaum, Frangula alnus	Korb-Weide, Salix viminalis
Liguster, Ligustrum vulgare	Schwarzer Holunder, Sambucus nigra
Schwarze Heckenkirsche, Lonicera nigra	Wasser-Schneeball, Viburnum opulus
Schlehe, Prunus spinosa	Wolliger Schneeball, Viburnum lantana
Purgier-Kreuzdorn, Rhamnus cathartic	

13. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) (§ 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB, § 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)
13.1 Zuordnung von Ausgleichsflächen: der Gewerbeparzelle wird zum Ausgleich der verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A1) im Umfang von 1.020 m2 zugeordnet.
13.2 Zielzustand und Herstellungsmaßnahmen
13.2.1 Planung der Ausgleichsfläche A1
Zielzustand: Für die Flächen wird als Zielzustand "Mesophiles Gebüsch- mehrreihig" festgesetzt (Ausgangszustand: Ackerfläche).
Herstellungsmaßnahmen:
Herstellungszeitpunkt: Die Fläche ist spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Maßnahmenbeginn anzulegen.
13.2.2 Ausgleichsfläche A1 - Pflanzkonzept
Mesophiles Gebüsch (B112), 8 heimische Straucharten

Artenzusammensetzung

Hauptgehölze/Kernbereich (ca. 70%)
Schleche / Eingriffliger Weißdorn / Hasel
Begleitgehölze (ca. 10%)
gewöhnliches Pfaffenhütchen / Gemeiner Liguster
Mantel- und Randgehölze (ca. 20%)
Hunds-Rose / Roter Hartriegel / Wolligerschneeball
Gehölzrand (versetzte Mehrreihenpfanzung)
Extensiver Krautsaum (außeralb der Pflanzung)

Pflanzschema
Pflanzabstand in der Reihe ca. 1,25m
Reihenabstand: ca. 1,50m
Reihen versetzt anordnen



Pflanzqualität
Sträucher 2x verplanzt, 60 -110 cm
gebietseigene Herkunft (Vorkommensgebiet Niederbayern, entsprechend der Vorgaben der LfU
Pflanzung gruppenweise, versetzt und frei wachsend
Keine regelmäßige Formschnittpflege
Randlich aufgelockerte Pflanzung mit Übergang zu einem extensiven Krautsaum

Pflanzquerschnitt schematisch



Pflege
Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Eine regelmäßige flächige Mahd der Gehölzfläche ist unzulässig. Der extensive Krautsaum ist extensiv zu pflegen; die Mahd ist auf den Krautsaum zu beschränken.
Rückschnitt/Stocksetzung der Gehölze ist nur abschnittsweise entsprechend den Festsetzungen zur Gehölzpflege zulässig.

Angrenzende Landwirtschaft
Bei der Anordnung und Entwicklung der Gehölzpflanzungen entlang landwirtschaftlich genutzter Nachbargrundstücke sind die gesetzlichen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 AGBGB einzuhalten. Die Pflanzungen sind durch geeignete Artenwahl und fachgerechte Pflege so zu entwickeln, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung durch Beschattung, Wurzelwachstum und überhängende Gehölzteile minimiert werden.

13.4 Zusätzliche Maßnahmen zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt
Verglasungen mit einer Fläche von mehr als 2 m2 sind so auszuführen, dass Vogelschlag bestmöglich ausgeschlossen wird. Zusammenhängende großflächige Verglasungen sind wirksam sichtbar zu machen (z. B. durch vorgehängte Sonnenschutzlamellen, Streifen- oder Gitternetzmuster, Verwendung von entspiegeltem Glas, Milchglas o. ä.). bzw. durch geeignete Konstruktionen zu sichern

Die Außenbeleuchtung von Gebäuden und die Beleuchtung von Verkehrsflächen ist in nutzungsfreien Nachtzeiten abzuschalten und in der Leuchtstärke und der beleuchteten Fläche auf das erforderliche Maß zu beschränken.
Die Lichtabstrahlung soll soweit wie möglich von oben nach unten gerichtet sein.
Für Außenbeleuchtungen sind Leuchtmittel (bevorzugt LED) ohne UV- und mit möglichst geringem Blauanteil (d. h. mit Lichtfarbe „warm-weiß") zu verwenden.

III. HINWEISE

Die folgenden Hinweise sind zu beachten und werden in die Satzung mit übernommen.
Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. Art. 8 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Deggendorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in München (Tel.: 089/ 2114 - 0) anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten.
Für Bodeneingriffe im Bereich des Bodendenkmals D-2-7143-0083 ist die Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG zu beachten.
Die bestehende Meldepflicht für archäologische Funde nach Art. 8 BayDSchG bleibt unberührt
Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
Altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher nicht bekannt. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Deggendorf anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschritts und der Umweltverfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert u. eingeleitet werden können.
Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieses VB- Planes wiederverwendet werden. Dabei sind die u. g. Mindestanforderungen zur Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen.
Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.
Zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§ 1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 1a BauGB) ist es erforderlich, im Rahmen vorgesehener Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen unterschiedlicher Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.
Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zu berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anforderungen an eine schonende Bodenumlagerung richten sich nach DIN 19731:
- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung boden-fremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schüttfähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefuges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

Landwirtschaftliche Immissionen
Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch deren ordnungsgemäße Bewirtschaftung können zeitweise Geruchs-, Staub- und Geräuschimmissionen entstehen, insbesondere durch Bodenbearbeitung, Erntearbeiten, Düngung, Pflanzenschutz und den Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen.
Diese Immissionen können witterungs- und bewirtschaftungsbedingt auch in den Abend- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Rechtmäßig verursachte und im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässige landwirtschaftliche Immissionen sind bei der Nutzung des Plangebietes zu berücksichtigen.
Landwirtschaftliche Erschließung und Drainagen
Die Erreichbarkeit und ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dürfen durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Bestehende landwirtschaftliche Wege und Zufahrten sind während der Bauausführung funktionsfähig zu halten.
Vorhandene landwirtschaftliche Drainagen sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Werden Drainageleitungen festgestellt oder beschädigt, ist deren ordnungsgemäße Funktion durch geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern beziehungsweise Bewirtschaftern sicherzustellen.
Schutz angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen
Bei der Durchführung der Bauarbeiten sind Verunreinigungen angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen durch Betriebsstoffe, Öle, Treibstoffe, Baustoffe oder sonstige Schadstoffe zu vermeiden. Verursachte Verunreinigungen sind nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen fachgerecht zu beseitigen.
Bei der Anlage und dauerhaften Pflege der Gehölzpflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind vor vermeidbaren Beeinträchtigungen durch überhängende Äste, Wurzeleinwirkungen und übermäßige Beschattung zu schützen.

Vor dem Abbruch des im Plan gekennzeichneten Stadels ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung insbesondere auf Quartiere/ Lebensstätten von Fledermäusen und Höhlenbrütern durchzuführen. Werden geschützte Lebensstätten festgestellt, sind die erforderlichen Vermeidungs-, Minderungs- und gegebenenfalls CEF-Maßnahmen vor Durchführung des Abbruchs fachgerecht festzulegen und umzusetzen. Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sind zu beachten.

Für das Vorhaben ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h (1.600 l/min) über zwei Stunden sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist vor Satzungsbeschluss bzw. im Genehmigungs-/Ausführungsverfahren nachvollziehbar nachzuweisen.
Nachdem die erforderliche Leistung nicht aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann, ist eine ausreichend bemessene Löschwasserzisterne herzustellen. Hier ist ein mit Stellungnahme des KBR Josef Frisch vom 17.02.2026 ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von 100 m3 gefordert. Dieser wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 233 der Gemarkung Michaelsbuch im Bereich der Containerabstellplätze und unmittelbarer Nähe zur Straße hergestellt. Auf den in der Anlage 13.3.2 beigefügten Lageplan wird verwiesen.

Bei Lagerung, Abfüllung, Umschlag, Herstellung, Behandlung oder Verwendung wassergefährdender Stoffe sind die jeweils geltenden Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten.
Trinkwasser- und Nichttrinkwasserysysteme sind dauerhaft sicher voneinander zu trennen. Eine unmittelbare Verbindung ist unzulässig.
Nichttrinkwasserleitungen und Entnahmestellen sind eindeutig zu kennzeichnen. Anzeigepflichtige Nichttrinkwasseranlagen sind dem Gesundheitsamt nach Maßgabe der Trinkwasserverordnung anzuzeigen. Die einschlägigen technischen Regeln, insbesondere DIN EN 1717 und DIN EN 806, sind zu beachten.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	vom	24.02.2026			
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	13.05.2026			
Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss					
Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss	am	24.02.2026			
Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	am	13.05.2026			
Öffentliche Auslegung (§§ 3 Abs. 2, 4a Abs. 4 BauGB)	vom	20.05.2026	bis	17.06.2026	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)	vom	20.05.2026	bis	17.06.2026	
Wiederholte Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss	am	06.10.2026			
Wiederholte ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	am	xx.xx.xxxx			
Wiederholte Öffentliche Auslegung (§§ 3 Abs. 2, 4a Abs. 4 BauGB)	vom	xx.xx.xxxx	bis	xx.xx.xxxx	
Wiederholte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2, 4a Abs. 4 BauGB)	vom	xx.xx.xxxx	bis	xx.xx.xxxx	
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB	vom	xx.xx.xxxx			

Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stephansposching, den _____
1. Bürgermeister/-in

Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten
(§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die Satzung des Bebauungsplans „eGE Hettenkofen, An der Firststraße" mit integriertem Grünordnungsplan wurde am _____ ortsüblich durch Aushang an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtskräftig.

Stephansposching, den _____
1. Bürgermeister/-in

Maßstab M 1:500

Gemeinde Stephansposching (Landkreis Deggendorf)