

Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

„GE Tann-Nord, 2. Bauabschnitt“

Teil A Festsetzungen durch Text

Markt Tann  
Landkreis Rottal-Inn  
Regierungsbezirk Niederbayern

Vorhabensträger

Markt Tann  
vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Fürstberger  
Marktplatz 6  
84367 Tann

Planung

Architekturbüro Manfred Gramer  
Schulgasse 8  
84359 Simbach am Inn

08571 / 924444  
gramer@architekt-gramer.de

Grünordnung

Ursula Klose-Dichtl  
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektin  
Hochholz 3  
84371 Triftern  
08562 / 2333  
klose-dichtl@t-online.de

Tann den, 03.08.2017

.....

1. Bürgermeister Fürstberger

## Inhaltsverzeichnis

- A Festsetzungen durch Text
- B Begründung  
mit integriertem Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung
- C Anlagen
  - Anlage 1: Fotos
  - Anlage 2: Nutzungsübersicht
  - Anlage 3: Flächenbilanz mit Grundstücksübersichtsplan
  - Anlage 2: Schallgutachten des Ingenieurbüros ifb Eigenschenk GmbH, Deggendorf,  
vom 27.01.2015
  - Anlage 3: Plan: Ausgleichs- und Ökokontoflächen Denharten, Anlage zum  
Bebauungsplan „GE Tann-Nord, 2. Bauabschnitt“

## **A Festsetzungen durch Text**

### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

gemäß § 9 Abs.1 BauGB

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

GE – Gewerbegebiet lt. § 8 BauNVO

Betriebsleiterhäuser oder Wohnungen sind nicht zulässig.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **1.2.1 Grundflächenzahl**

GRZ 0,6

##### **1.2.2 Baumassenzahl**

GFZ 5,0

##### **1.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

II zulässig Erdgeschoss und Obergeschoss

##### **1.2.4 Haustypen**

Gewerbehallen

##### **1.2.5 Bauweise**

geschlossene Bauweise

##### **1.2.6 Maximale Gebäudehöhen über bestehendem Gelände**

Die max. zulässigen Höhen werden in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die max. zulässige Wandhöhe talseits (Traufseite) ab bestehendem Gelände bis Außenkante Dachhaut:

WH max. 6,00 m bei Parzelle 1 und 2

WH max. 8,00 m bei Parzelle 3 und 4 und östlicher Bereich Parzelle 5

WH max. 10,50 m bei Parzelle 5, westliche Parzellenfläche

##### **1.2.7 Gelände**

Am Anschluss zum Nachbargrundstück darf das ursprüngliche Geländeniveau nicht wesentlich verändert werden.

Stützwände am Grenzverlauf sind nicht zulässig.

Der natürliche und geplante Geländeverlauf ist im Baugenehmigungsverfahren prüfbar nachzuweisen.

### 1.2.8 Abstandsflächen

Die Mindestabstände sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

#### 1.2.8.1 Staatsstraße St 2090

Zur Staatsstraße St 2090 sind folgende Abstände einzuhalten:

Gebäude mind. 20 m

Stellplätze mind. 10 m

#### 1.2.8.2 Mast M 223 in Parzelle 1

Um die Fundamentaußenkanten ist ein 5m-Schutzstreifen einzuhalten. In diesem Bereich muss das Erdreich unberührt bleiben.

## 2 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Gem. Art. 81 BayBO

### 2.1 Gebäude

Folgende Dachformen sind zulässig:

Satteldächer mit Dachneigung von 5 - 25 °

Pultdächer mit Dachneigung 5 – 20 °

#### Firstrichtung

Die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben, sondern frei wählbar.

#### Dachdeckung

Zulässig sind rote aber auch schwarze Dachsteine oder Blechdächer in Ziegelfarben oder dezenteren Farbtönen.

Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind jedoch zu vermeiden. Flächen dieser Art über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Zulässig sind ebenso Gründächer.

### 2.2 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind dem Hauptgebäude anzupassen.

### 2.3 Stellplätze und übrige befestigte Flächen

Um die Versiegelung und damit die abzuleitenden Regenwassermengen so gering wie möglich zu halten, sind Asphaltdecken innerhalb der privaten Flächen nur auf Fahrbahnen zulässig.

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z. B.:

- a) Splitt auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton
- b) Schotterrasen
- c) wassergebundene Decke
- d) zwei parallele Fahrspuren bei gleichzeitiger Begrünung der Restfläche
- e) luft- und wasserdurchlässige Betonsteine
- f) Rasenfugenpflaster aus Granit, Beton oder Klinker
- g) Pflasterbelag aus Naturstein, Betonstein oder / und Klinker

Die Einfahrten in die Bauparzellen über die geplante Erschließungsstraße müssen vom Fahrbahnrand der St 2090 mindestens 25 m entfernt sein.

#### 2.4 Einfriedungshöhen

Die Höhe aller Zaunarten ist auf maximal 2,00 m beschränkt.

Zaunfundamente sind nur als punktförmige Einzelfundamente auszuführen.

Höhere Einfriedungen sind nur in Form von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken zulässig.

Die Notwendigkeit einer Einfriedung besteht prinzipiell nicht.

Im Einmündungsbereich von Sichtfeldern zu öffentlichen Straßen, sind Einfriedungen und Hinterpflanzungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.

#### 2.5 Einfriedungsarten

Für Einfriedungen sind unter Beachtung der zuvor aufgeführten Festsetzungen zulässig:

Freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen

Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen, Höhe maximal 1,80 m

Holzlatte- oder Metall-Stabmattenzäune

Maschendrahtzäune

#### 2.6 Zäune in der Anbauverbotszone der Staatsstraße ST 2090

Bei flächenhaften, nicht verformbaren Zäunen entlang der Staatsstraße ST 2090 sind die Mindestabstände für nicht umfahrbare / abscherbare Hindernisse nach den „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesystem – RPS“ einzuhalten.

### 3 Geltungsbereich des Bebauungsplans / Grünordnungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan umfasst die Grundstücke der Gemarkung Zimmern Flur Nr. 1831, Flur Nr. 1833, Flur Nr. 1783 (Teilfläche) und 1834/3 (Teilfläche) mit einer Gesamtfläche von ca. 34.400 m<sup>2</sup>.

### 4 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser aus den befestigten Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Gehwege geleitet werden.

Auf jeder Parzelle ist das Oberflächenwasser der befestigten Flächen mit einem eigenen Wasserspeicher zu sammeln. Das Zisternenwasser ist für die Grundstücksbewässerung und / oder als Brauchwasser zu verwenden. Je 100 m<sup>2</sup> befestigte Dach- und Pflasterfläche ist mindestens 1 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen vorzusehen. Das Mindestvolumen der Zisterne liegt bei 5 m<sup>3</sup>. Das Überlaufwasser der Wasserspeicher soll, wenn möglich, auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.

Nicht versickerbares Wasser aus dem Überlauf der vorgeschriebenen Zisternen ist den im Bebauungsplan vorgesehenen Rückhalteeinrichtungen zuzuleiten. Ein Entwässerungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.

Auf Parzelle 5 sind geeignete Maßnahmen (z.B. Wall, Ablaufmulde) zu treffen, die das Anwesen Kronwittener Straße 17 vor dem Eintrag von Oberflächenwassers durch den Oberlieger schützen.

## 5 Emissionen

Auf den jeweiligen Parzellen sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten (lt. Gutachten 71.15.1018 v. 31.07.2017):

Parzelle 1: 61 dB(A) tags 46 dB(A) nachts

Parzelle 2: 64 dB(A) tags 49 dB(A) nachts

Parzelle 3: 64 dB(A) tags 49 dB(A) nachts

Parzelle 4: 62 dB(A) tags 47 dB(A) nachts

Parzelle 5: 58 dB(A) tags 43 dB(A) nachts

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5. Wenn dem Vorhaben nur ein Teil der Fläche zuzuordnen ist, sind die Gleichungen (4) und (6) der DIN 45691 anzuwenden.

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergeben. Zudem ist das Innenverhältnis innerhalb des Gewerbegebiets nachzuweisen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des BP, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

## 6 Grünordnung

### 6.1 Erhaltung und Schutz des vorhandenen Baumbestands

Die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze sind zu erhalten.

### 6.2 Schutz und Pflege des Gehölzbestandes

Der durch Planzeichen festgelegte Gehölzbestand und die Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen.

Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

### 6.3 Abstandszonen

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Straßenbauamt, etc. zu beachten.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Die Planung des Kabelnetzes und die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen in der Nähe von Bäumen hat unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan / Grünordnungsplan festgelegten Baumstandorte zu erfolgen.

### 6.4 Baubeschränkungszone

Im Bereich der 220KV-Hochspannungsleitung besteht eine Baubeschränkungszone von jeweils 30 m links und rechts der Leitungssachse. Bei Bepflanzungen in diesem Bereich ist der zulässige Mindestabstand der Pflanzen zum Strom führenden Kabel zu beachten.

## 6.5 Sicherstellung des Oberbodens und des Pflanzraums

### 6.5.1 Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden

Für Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden gilt die DIN 18 915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“.

### 6.5.2 Oberbodenbedarf

#### a) Pflanzlöcher für Bäume

Pflanzlöcher für Bäume sind mit einem Durchmesser von mindestens 2,00 m und einer Tiefe von mindestens 1,50 m auszuheben. Für die oberen 60 cm ist ein geeignetes Substrat mit Oberboden, darunter Substrat für eine geeignete Vegetationstragschicht zur Verfügung zu stellen. Es wird auf die Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. verwiesen.

#### b) Vegetationsflächen

Gehölz-, Stauden-, Rasen- und Wiesenflächen sind mit Oberboden in nachfolgenden Stärken einzudecken:

Gehölzflächen:	0,40 m
Staudenflächen:	0,30 m
Rasenflächen:	0,20 m
Wiesenflächen:	0,00 bis 0,10 m

## 6.6 Pflanzung in Sichtdreiecken

Im Einmündungsbereich von Straßen ist im Bereich der Sichtdreiecke jede Bebauung, Stapelung, Bepflanzung und sonstige Sichtbehinderung auf eine Höhe von max. 0,80 m zu begrenzen. Einzelbäume sind auf Lichtraumprofil aufzuasten.

## 6.7 Negativliste

Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden:

Einfassungshecken aus	Chamaecyparis	Scheinzypresse
	Picea	Fichte
	Thuja	Lebensbaum

Nadelgehölze, ausgenommen Pinus sylvestris (Wald-Kiefer), soweit sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen.

## 6.8 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen auf öffentlichem Grund müssen spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Erschließung erfolgen.

Die Pflanzungen im privaten Bereich müssen spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.

## 6.9 Öffentliche Grünflächen

### 6.9.1 Ortsrand im Norden des Gewerbegebiets

Für die Pflanzung von Gehölzen auf öffentlichem Grund sind nachfolgend aufgeführte Gehölze entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen und Text zu verwenden:

#### 6.9.1.1 Großkronige Bäume (75%)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

#### 6.9.1.2 Klein- und mittelkronige Bäume (25%)

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche

#### 6.9.1.3 Sträucher

Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten Bäumen wird die punktuelle Pflanzung nachfolgend aufgeführter Sträucher an der Böschung zwischen dem Gewerbegebiet und dem Schotterrasenweg empfohlen:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

#### 6.9.1.4 Mindestpflanzgröße und Qualität

##### Arten der Listen 6.9.1.1, 6.9.1.2 und 6.9.1.3

Für die aufgeführten Baum- und Straucharten sind autochthone Gehölze der Herkunftsregion H (Molassehügelland), bzw. dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland) zu verwenden, die gemäß den Regeln der EAB oder gleichwertig erzeugt wurden. Die Herkunft der Pflanzen ist mit einem Zertifikat nachzuweisen.

Klein-, mittel- und großkronige Bäume: Mindestpflanzgröße: 2xv, Co oder mB, STU 10 – 12

Heister: Mindestpflanzgröße: Hei, 2xv, oB, 100-150



Sträucher: Mindestpflanzgröße: Hei, 2xv, oB, 60-100

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.

#### 6.9.2 Bäume entlang der Pfarrkirchener Straße

Für die Pflanzung von Bäumen entlang der Pfarrkirchener Straße sind nachfolgend aufgeführte Gehölze entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu verwenden:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Mindestpflanzgröße: 3xv, mB, STU 14 – 16

Wenn möglich sind autochthone Gehölze der Herkunftsregion H (Molassehügelland), bzw. dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland) zu verwenden, die gemäß den Regeln der EAB oder gleichwertig erzeugt wurden.

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.

Die Bäume sind in einem Abstand von mindestens 8 m zur Staatsstraße zu pflanzen und als Straßenbaum zu erziehen.

#### 6.9.3 Wiesen, Säume und Versickerungsmulden auf öffentlichem Grund

Die für die Ansaat vorgesehenen Flächen der Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grund sollen nur mit 0 bis 10 cm Humus angedeckt sein, um blütenreiche Magerwiesen und Säume zu entwickeln und den Pflegeaufwand zu minimieren.

Die Ansaat hat durch Mähgutübertragung von floristisch wertvollen Flächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, bzw. dem Landschaftspflegeverband Rottal-Inn, oder mit Regiosaatgut der Herkunftsregion 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu erfolgen.

Damit die Kronwittener Straße für Amphibien besser passierbar ist, ist die Rohrleitung von den Versickerungsmulden unter der Kronwittener Straße in Richtung Bach mindestens in DN 600 und mit einem Gefälle von höchstens 2% auszuführen. Diese Vorgabe ist auch bei dem Bau der Straße in das zukünftige Erweiterungsgebiet zu beachten.

#### 6.9.4 Pflege des öffentlichen Grüns

##### 6.9.4.1 Gehölze

Die Baum- und Strauchpflanzungen sind in den ersten 5 bis 7 Jahren durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen (Wildschutzzaun, Einzelbaumschutz). Wildschutzzäune sind nach ca. 7 Jahren abzubauen.

Ausgefallene Gehölze sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen.

##### 6.9.4.2 Schotterrasenweg, Säume und Versickerungsmulden

###### Grundsätzlich

Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz.

Entfernung und Verwertung oder ordnungsgemäße Entsorgung des Mähguts.

Ein Schlegeln der Flächen ist nicht gestattet.

Problemarten wie Ampfer, Disteln, Winden und Neophyten, welche die Entwicklung gemäß dem Leitbild stören oder verhindern, sind mechanisch zu entfernen.

#### Pflegeweg und Wiese entlang der Pfarrkirchener Straße

2 x Mahd / Jahr

Mähzeitpunkt:

Erste Mahd ab Anfang Juni, zweite Mahd ab 15. September

Die unter „Grundsätzlich“ gemachten Festsetzungen sind zu beachten.

#### Säume und Versickerungsmulden

Im Übergangsbereich zwischen Versickerungsmulden und Pflegeweg sowie in den Versickerungsmulden sollen sich Säume und Staudenfluren entwickeln, die je nach Aufwuchs alle 1 bis 3 Jahre gemäht werden. Dies soll abschnittsweise erfolgen.

Mähzeitpunkt: ab 15. September

Die unter „Grundsätzlich“ gemachten Festsetzungen sind zu beachten.

### 6.9.4.3 Anpassungen bei der Pflege

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sind Änderungen bei der Bauausführung und Pflege möglich, wenn diese dem Erreichen des Leitbilds (Ortsrandeingrünung, blütenreiche Magerwiesen und Säume) dienen.

### 6.10 Private Grünflächen

Bei der Baueingabe ist ein Freiflächengestaltungsplan, in dem der Inhalt des BP / GOP nachgewiesen und weiterentwickelt ist, einzureichen.

Die im BP / GOP durch Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen dürfen an geeigneten Stellen für Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden. Die Bereiche sind im BP/GOP gekennzeichnet.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind bei den Parzellen 1 und 2 im BP/GOP gekennzeichnete Flächen als Stellplätze möglich.

Je 500 m<sup>2</sup> Freifläche ist mindestens ein Laubbaum in der Mindestgröße 3xv, mB, STU 12 - 14 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzte Pflanzung von Bäumen in der Parzelle ist auf die Festsetzung aus Satz 5 anzurechnen.

Der Standort der durch Planzeichen festgesetzten Bäume ist im Umkreis bis zu 10 m verschiebbar.

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Gehölzen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

Insbesondere folgende Festsetzungen sind zu beachten:

1.2.7 Gelände

1.2.8 Abstandsflächen

2.3 Stellplätze und übrige befestigte Flächen

2.4 Einfriedungshöhen

2.5 Einfriedungsarten

2.6 Zäune in der Anbauverbotszone der Staatsstraße ST2090

4. Oberflächenwasser

6.1 Erhaltung und Schutz des vorhandenen Baumbestands

6.2 Schutz und Pflege des Gehölzbestandes

6.3 Abstandszonen

- 6.4 Baubeschränkungszone
- 6.5 Sicherstellung des Oberbodens und des Pflanzraums
- 6.7 Negativliste
- 6.8 Zeitpunkt der Pflanzungen
- 6.10.1 Bepflanzung an Straßen und Parkplätzen auf privatem Grund
- 6.10.2 Schutz- und Deckpflanzungen
- 6.10.3 Durchgrünung von Pkw-Stellplätzen
- 6.10.4 Fassadenbegrünung

#### 6.10.1 Bepflanzung an Straßen und Parkplätzen auf privatem Grund

Für die Bepflanzung an Straßen auf privatem Grund sind insbesondere für die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume nachfolgend aufgeführte Gehölze entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu verwenden:

##### 6.10.1.1 Großkronige Bäume

Aesculus carnea 'Briotii'	Scharlach-Kastanie
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

##### 6.10.1.2 Klein- und mittelkronige Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn
Acer platanoides 'Olmstedt'	Spitz-Ahorn
Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Crataegus lavalleyi 'Carrierei'	Apfeldorn
Ginkgo biloba 'Princeton Sentry'	Säulen-Fächerblattbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadt-Birne
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere

##### 6.10.1.3 Mindestpflanzgröße

###### Arten der Listen 6.10.1.1 und 6.10.1.2

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.

Klein-, mittel- und großkronige Bäume:

Mindestpflanzgröße: 2xv, Co oder mB, STU 10 – 12

Bei größeren Pflanzgrößen sollte der Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe sein.

Die Bäume sind im Laufe des Wachstums auf 4,50 m Lichtraumprofil aufzuasten.

## 6.10.2 Schutz- und Deckpflanzungen

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes sind mindestens zweireihige Schutz- und Deckpflanzungen entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen anzulegen. Hierfür sind autochthone Gehölze der Listen 6.10.2.1, 6.10.2.2 und 6.10.2.3 entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu verwenden:

### 6.10.2.1 Großkronige Bäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

### 6.10.2.2 Klein- und mittelkronige Bäume

<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holzbirne
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gewöhnliche Eberesche

### 6.10.2.3 Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselstrauch
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Rainweide, Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball

In die Schutz- und Deckpflanzungen sind mindestens 2% Heister der vorgenannten Baumarten zu mischen.

#### 6.10.2.4 Mindestpflanzgröße und Qualität

##### Arten der Listen 6.10.2.1, 6.10.2.2 und 6.10.2.3

Für die aufgeführten Baum- und Straucharten sind autochthone Gehölze der Herkunftsregion H (Molassehügelland), bzw. dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland) zu verwenden, die gemäß den Regeln der EAB oder gleichwertig erzeugt wurden. Die Herkunft der Pflanzen ist nachzuweisen.

Bäume: Mindestpflanzgröße: Hei, 2xv, oB, 100-150

Sträucher: Mindestpflanzgröße: Hei, 2xv, oB, 60-100

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.

#### 6.10.3 Durchgrünung von Pkw-Stellplätzen

Bei der Durchgrünung von Pkw-Stellplätzen wird empfohlen:

Bei Längsstellplätzen Beschattung pro 2 Pkw und bei Querparkern pro 6 Pkw ein groß- oder mittelkroniger Baum, bei gegeneinander Querparkern pro 10 Pkw ein groß- oder mittelkroniger Baum der unter 6.10.2 aufgeführten Bäume zu pflanzen. Die Baumscheiben sind zu bepflanzen oder einzusäen.

Zur Einbindung von größeren Parkplätzen mit 30 Stellplätzen und mehr sind mindestens zweireihige Schutz- und Deckpflanzungen vorzunehmen. Empfohlen werden die unter 6.10.1 aufgeführten Bäume sowie die unter 6.10.2.3 aufgeführten Sträucher.

#### 6.10.4 Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassaden und Mauern sollten mit Kletter- oder Rankpflanzen oder Spalierobst begrünt werden. Für Rankpflanzen sind entsprechende Rankhilfen vorzusehen.

### 7 Hinweise durch Text

#### 7.1 Ökologische Maßnahmen

Unter dem Gesichtspunkt einer rationellen Energienutzung werden die Bauherren angehalten nach Möglichkeit Konzepte wie aktive und passive Solarenergienutzung, Abwärmenutzung, bzw. Wärmerückgewinnung in der Eigenheimplanung zu berücksichtigen.

#### 7.2 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Rottal-Inn oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 7.3 Unfallverhütungsvorschriften

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes wird gebeten, den zuständigen Energieversorger zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

#### 7.4 Telekommunikationslinien

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Durch Baumbepflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

#### 7.5 Landwirtschaftliche Immissionen

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes muss mit von der Land- und Forstwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten auch nach dem Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden.

Tann, den 03.08.2017