

Emissionskontingenten von

im Bereich der Änderung B

LEK, tags = 60 dB(A) und LEK, nachts = 45 dB(A)

in Meter bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt

jeweilige Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null für das

Flurstücksnummer bestehender Regenwasserkanal Böschung geplant max. zulässige traufseitige Wandhöhe WH in Meter max. zulässige Firsthöhe FH in Meter Grundflächenzahl GRZ Verhältnis der überbaubaren Fläche zur zulässige Dachformen Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) WH maximal zulässige Wandhöhe bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt (§ 18 BauNVO) maximal zulässige Firsthöhe bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt (§ 18 BauNVO) GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl 0.75 (§ 19 BauNVO) abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO) SD/PD/ zulässige Dachformen Satteldach (SD), Pultdach (PD) FD und Flachdach (FD) 10.4 Systemschnitte zur Darstellung der möglichen Kubatur M 1:1.000

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, §19, § 20 BauNVO) 1.1.1 GRZ Grundflächenzahl: max. 0,75

1.1.2 WH/FH maximal zulässige Wand- /Firsthöhe (WH/FH) in Metern 15.0 m

Für die Wand- /Firsthöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.3.3 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine

Anwendung. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende Anlagen zulässig: Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen. • Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung, Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung.

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen

abweichende (a) Bauweise: wie offene, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen.

PKW-Stellplätze und Lagerflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) PKW-Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen, auf welchen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen von max. 1,0 m und Abgrabungen von max. 5,0 m, ausgehend vom natürlichen/bestehenden Gelände, zulässig. Die randlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht

Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Zur Terrassierung/ Modellierung des Geländes dürfen im Übergang zur freien Landschaft keine Stützmauern verwendet werden.

1.8 Dächer (§ 9 Abs. 25 a BauGB, § 9 Abs. 23 b BauGB) Dachflächen von Flachdächern sind auf mindestens 80% der gesamten Dachflächen als Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher Samenmischung auszuführen. Dachoberflächen aus Kupfer. Blei. Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich auch in

Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen für Haupt- und - Satteldach, (First parallel zur längeren Gebäudeseite) mit Dachneigung 8° - 25°

Pultdach, versetztes Pultdach mit Dachneigung 7° - 12° Flachdächer mit Dachneigung 0° - 5°

Werbeanlagen mit einer Gesamtwerbefläche von maximal 15 m² an den

und blinkende Lichtwerbung ist unzulässig. Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun, max. 2,0 m ab OK fertigem

Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Fahrbahnen etc.) mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen. Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von

3.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

3.1 Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

1 Schmutzwasser Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Nicht versickerbares Wasser ist über den bestehenden Regenwasserkanal dem bestehenden Regenrückhaltebecken auf Fl.Nr. 128/64 zuzuführen.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", DWA-A 138 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") zu beachten. Behandlung des Niederschlagswassers

Niederschlagswasser ist gem. DWA-A 102 zu behandeln. Die Wahl und Bemessung der Behandlungsanlage kann jedoch erst nach Festlegung der konkreten Bebauung erfolgen. Lagerung wassergefährdender Stoffe

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetztes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetztes -BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - AwSV- maßgebend.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet m Plangebiet sind Betriebe, Anlagen und Nutzungen nur zulässig, wenn deren, von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente Lek gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente tags und nachts in dB	
	L _{EK} , tags	L _{EK} , nachts
GE Betriebserweiterung Kusser Teilfläche 1	65	50
GE Betriebserweiterung Kusser Teilfläche 2	60	45
GE Betriebserweiterung Kusser Teilfläche 3	58	43

Die Emissionskontingente Lek geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente Lek beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist, wie öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen.

Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden Immissionskontingente Lik hat auf Basis der Emissionskontingente Lek und des Abstandsmaßes gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, unter Ansatz einer Vollkugelausbreitung zu erfolgen Die Einschätzung, ob für ein Vorhaben eine schalltechnische Untersuchung zum Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente erforderlich ist, obliegt der Genehmigungsbehörde. Sofern im Genehmigungsverfahren Nachweise für die Beurteilung der durch ein Vorhaben verursachten Schallimmissionen erforderlich sind, sind die entsprechenden Berechnungen nach den Regelungen der zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens gültigen Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) durchzuführen. Dabei sind alle Zu- und Abschläge gemäß den Normen und den Vorschriften der TA Lärm, wie z. B. Ruhezeiten-, Ton- oder Impulszuschläge, Abschirmungen und Bodendämpfung, zu berücksichtigen. Bei Errichtung von Gebäuden mit gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für einen maßgeblichen

.0 WEITERE FESTSETZUNGEN

Außenlärmpegel von 68 dB(A) zu erfüllen.

Abwehrender Brandschutz Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BavBO und DIN 14090 entsprechen. Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen,

Angrenzende Landwirtschaft Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu

landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB). Genehmigungsfreistellung Die Genehmigungsfreistellung gem. Art 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO wird ausgeschlossen.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

> Die privaten nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB)

Für die textlich festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Bepflanzung Ziergehölze, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen. Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen:

Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m² bei Reihenpflanzung, Pflanzdichte 1 Stück / 3,0 m² bei Flächenpflanzung.

Hochstamm, 3xv., STU 18 - 20 cm Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 - 14 cm oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm 2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.

einer Baumscheibe von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu versehen.

Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes Je angefangene 300 m² nicht überbauter bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum I. Ordnung oder zwei Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis

PKW-Stellplätze Für PKW-Parkplätze innerhalb von Stellplatzflächen ist je 5 in der Reihe (längs oder quer) zusammenhängender Stellplätze 1 Großbaum / Hochstamm (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 10 Stellplätze = 2 x 5 Parkplätze) zu pflanzen. Stellplätze in einem Abstand von bis zu 6 m gemessen von der Außenwand eines Gebäudes sind davon ausgenommen. Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge, Hochbord o.ä.). Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) 3.1 Bäume I. Ordnung:

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

3.2 Bäume II. Ordnung: Wild-Apfel Malus domestica Vogel-Kirsche

Prunus avium Prunus padus Trauben-Kirsche Sorbus aucuparia Eberesche Feld-Ahorn Acer campestre Hainbuche Carpinus betulus alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm)

Obstbäume als standortgerechte und regionaltypische Arten Juglans regia Walnuss als Sämling

Sträucher:

Hartriegel Cornus sanguinea Corylus avellana Kornelkirsche Cornus mas Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Heckenkirsche Lonicera xylosteum Ligustrum vulgare Liguster Schlehe Prunus spinosa Faulbaum Rhamnus frangula Hunds-Rose Rosa canina Sal-Weide Salix caprea Sambucus nigra Holunder Gemeiner Schneeball Viburnum opulus Wolliger Schneeball Viburnum lantana

UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt

5.0 WIESENFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Neuansaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

> Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der

PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

> Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

> Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, die Gestaltung der PKW-Parkflächen, einschließlich der Großbaumüberstellung sowie Lage, Größen und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen aufzeigt. Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrzufahrten, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen.

MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Ökologische Baubegleitung Eine ökologische Baubegleitung für die gesamte Bauzeit ist einzusetzen. Insbesondere der genaue Zeitpunkt der Durchführung artenschutzrechtlich relevanter Arbeitsschritte (u.a. Gehölzfällung, Fällung Habitatbäume, Bodeneingriffe) ist in Abhängigkeit der tatsächlichen Aktivitätsphasen der Arten sowie der Witterung im jeweiligen Jahr von der ökologischen Baubegleitung festzulegen! Die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Zeitliche Einschränkung von Gehölzeingriffen auf November bis Februar Die Fällung von Gehölzen ist vom 01.12. bis 28./29.02. auszuführen. Die Rodung ist stufenweise durchzuführen (1. Fällung der Gehölze und Rückschnitt der Gebüsche auf ca. 60 cm, 2. Entfernung der Wurzelstöcke). Sofortiger Abtransport des Schnittgutes. Fällung der Habitatbäume zwischen 11.09. und 31.10. unter Einbeziehung einer fledermauskundlichen Fachkraft und Kontrolle der Baumhöhlen.

Minimierung der Eingriffsfläche Der Eingriffsbereich und die zu rodende Fläche ist auf ein notwendiges Minimum zu

Vermeidung von Schäden in den angrenzenden Flurstücken, Schutz angrenzende Schäden an angrenzenden Gehölzen (insbesondere der Gehölzbestand nördlich und nordwestlich außerhalb der Eingriffsfläche) sind durch geeignete Baumschutzmaßnahmen auszuschließen.

Fortlaufende Unattraktivgestaltung des Eingriffsbereichs, um potenziell überwinternde Tiere vor Bodeneingriffen zu vergrämen bzw. auch während der Baumaßnahme für sie keine geeigneten Strukturen zu schaffen; Verwendung des Materials zur Strukturanreicherung in den angrenzenden Bereichen Entfernung der oberflächennahen Versteckmöglichkeiten bis spätestens Ende Februar im Jahr der Baumaßnahme. Freihalten der Fläche von Aufwuchs bzw. fortlaufendes Mähen bis Baubeginn. Anlage von Totholzhaufen in angrenzenden Bereichen.

∨ 5 Faunafreundliche Bauzeiten, angepasste Beleuchtung sowie Schutz vor Verzicht auf nächtliche Arbeiten und Beleuchtung während der Bauphase. Beleuchtung der Fläche im Betrieb gekapsels und mit Lichtfarbe unter 3000 K. Vermeidung von große Glasfronten in Richtung hoher geschlossener Gehölze. Schutz von großen Fensterfronten vor erhöhtem Vogelschlag.

(Wieder)Einwandern von Amphibien und Reptilien verhindern Errichtung eines Reptilienschutzzaunes nach der Fällung bis Mitte/Ende Januar in Abstimmung mit der ökologischen Bauleitung.

Entfernung von Wurzelstöcken und Eingriffe in den Boden ab etwa Mitte Mai Rodung der Wurzelstöcke ab Mitte Mai im Anschluss an eine günstige Witterungsperiode. Rodung von Südosten nach Nordwesten. Kontrolle der Eingriffsfläche durch die ökologischen Bauleitung mit mind. 3 Begehungen vor der Wurzelstockrodung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Maßnahmen zur Minimierung und zum Rückhalt von Feinsedimenten und gelösten Kontrolle der Einleitung von Regenwasser auf Eintrag von Feinsedimenten und gelösten Stoffe während und nach der Baumaßnahme, ggf. Reduktion des Eintrags.

0.0 AUSGLEICHSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 42.742 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung Der zu erbringende Kompensationsbedarf in Höhe von 42.742 Wertpunkten wird auf der externen Ausgleichsfläche Flur-Nr. 1853/2, Gemarkung Rathsmannsdorf, Gemeinde Windorf erbracht (sh. beiliegender Plan "Externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1853/2, Gmd. Windorf, Gmk. Rathmannsdorf zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit

V. HINWEISE

SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm Baumgruben: 150 x150 x 80 cm Kleinbäume: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2.0 GRENZABSTÄNDE

Der Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten: Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe 0.5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von

integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" durch das Deckblatt Nr. 1).

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

3.0 BODENDENKMÄLER Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. 4.0 BAUMATERIALIEN

Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz. Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf/- Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben,

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB Vor ieder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu

0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien

Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw. Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten

vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen. 0 SAAT- UND PFLANZGUT

Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen. 8.0 SOLARENERGIE Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch

verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.

0.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und

Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Änderung und Erweiterung von Versorgungleitungen nicht behindert werden. 0.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE in grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau,

Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden. Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.

Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.

Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer

Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Auf die schalltechnische Untersuchung "Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "GE Betriebserweiterung Kusser" der Gemeinde Aicha vorm Wald durch Deckblatt Nr. 1" der ACCON GmbH. Bericht Nr. ACB-0623-226240/04 Rev. 1 vom 14.09.2023 (sh. Anlage 1) wird verwiesen.

Die Einhaltung der Immissionskontingente Lik durch konkrete Vorhaben innerhalb der kontingentierten Teilflächen im Plangebiet ist für Immissionsorte im Sinne der Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Plangebietes liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, nachzuweisen. Die Berechnung hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017, oder nach den zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens gültigen Regelungen zu erfolgen. Die Einhaltung der Immissionskontingente Lik (und damit auch der Emissionskontingente Lek) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel Lr des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem Lıκ ist (Lr ≤ Lıκ). Innerhalb des Plangebietes gelten für Betriebe, Anlagen und Nutzungen die Regelungen der TA Lärm. Somit ist gegebenenfalls neben der Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte im Plangebiet an den nächstgelegenen Immissionsorten sowie bei unbebauten Grundstücken an den nächstgelegenen Baugrenzen eingehalten werden.

Im Plangebiet sind maßgebliche Außenlärmpegel bis zu 68 dB zu erwarten. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich IV. Bei der Planung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind gemäß der Normenreihe DIN 4109 die maßgeblichen Außenlärmpegel an dem geplanten Gebäude und die daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu

) ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu

Ferner muss eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter landwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten.

3.0 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

CEF1 Fledermaus-Sommerquartiere und Vogelnisthilfen Anbringen von 6 Fledermaussommerquartieren und 1 Überwinterungshöhle mind. 1 Jahr vor der Fällung auf der Flur-Nr. 191 Gemarkung Aicha vorm Wald durch ökologische Baubegleitung, Anbringen von 4 Meisenkästen und 2 Starenkästen vor der Fällung, spätestens bis zum Beginn der nächsten Brutperiode (Ende Februar) auf der Flur-Nr. 191 Gemarkung Aicha vorm Wald

durch ökologische Baubegleitung. Mitteilung an Untere Naturschutzbehörde. Jährliche Kontrolle

ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC. Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereit gehalten.

(Herbst/Winter), Reinigung und Erhalt auf die Dauer von 25 Jahren.





GE "Betriebserweiterung Kusser durch Deckblatt Nr. Gemeinde Aicha vorm Wald Landkreis Passau 1:1.000 / 1:2.000 Regierungsbezirk Niederbayern

Grundkarte erstellt auf digitaler Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) Der Gemeinderat Aicha vorm Wald hat in der Sitzung vom 01.06.2023 die Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde Koordinatensystem: UTM 32 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 01.06.2023 hat in der Zeit vom 14.07.2023 bis 16.08.2023 stattgefunden. 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf
des Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1 in
der Fassung vom 01.06.2023 hat in der Zeit vom 05.07.2023 bis 16.08.2023 stattgefunden.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat von Aicha vorm Wald hat mit Beschluss vom 01.02.2024 den Entwurf des Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 01.02.2024 gebilligt.
Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst. offentliche Auslegung zum Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung GE riebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 01.02.2024 erfolgte in der Zeit vom 16.02.2024 bis 6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" durch eckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 01.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß BauGB in der Zeit vom 08.02.2024 bis einschließlich 15.03.2024 beteiligt.

Aussagen über Rückschlüsse auf die rneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB) erneute öffentliche Auslegung zum Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Behauungsplan mit integrierter Grünordnung GE etriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 04.07.2024 erfolgte in der Zeit vom 23.07.2024 bis 8. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)
Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" durch
Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 04.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
BauGB in der Zeit vom 23.07.2024 bis einschließlich 22.08.2024 erneut beteiligt.

bekannt gemacht.

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1 mir Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann Einsicht

7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Gemeinde Aicha vorm Wald hat mit Beschluss vom 03.07.2025 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan mit integrierter
Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 03.07.2025 als Satzung beschlossen. Nachrichtliche Übernahmen: Georg Hatzesberger, 1. Bürgermeister

ür nachrichtilich übernommene Planungen und Gegebenheiten kar keine Gewähr übernommen werden. Aicha vorm Wald, den __.__, Georg Hatzesberger, 1. Bürgermeister as als Salzung beschlossene Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung usser" durch Deckblatt Nr. 1 wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 03.07.2025 ortsüblich

bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 1 ist damit rechtswirksam. Auf di Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Für die Planung behalten wir uns alle Ohne unsere Zustimmung darf die anung nicht geändert werden.

Entwurfsbearbeitung: 01.06.2023, 01.02.2024, 04.07.2024, 03.07.2025 JOCHAM KESSLER KELLHUBER Landschaftsarchitektur Stadtplanung GmbH

Am Sportplatz 7 Kapuziner Strasse 15

94547 Iggensbach 84503 Altötting +49 9903 20 141-0 +49 8671 95 76 57

info@jocham-kellhuber.de

www.jocham-kellhuber.de

aus den amtlichen Karten, aus der

und Text abgeleitet werden

JOCHAM KESSLER KELLHUBER /