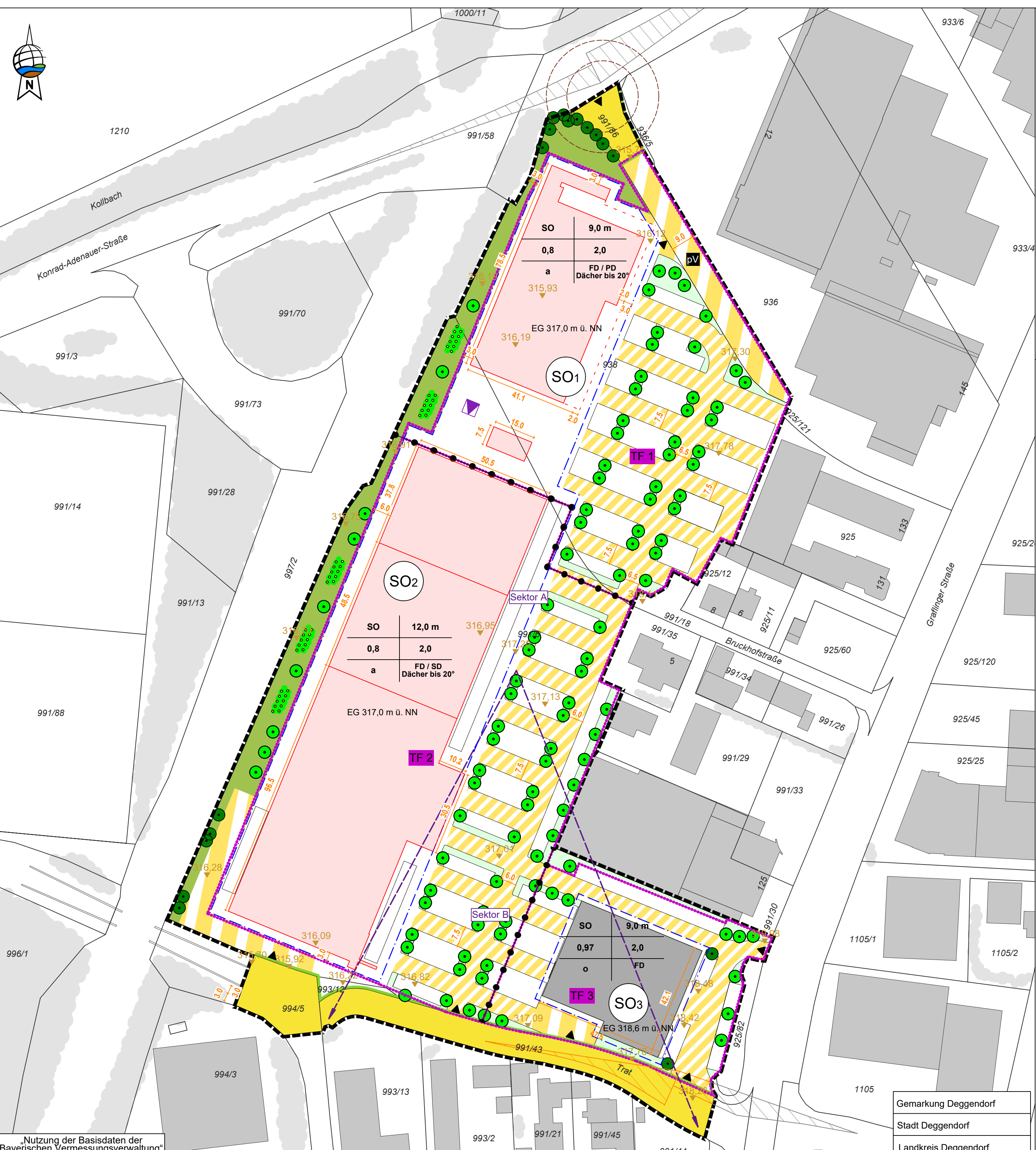


ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN													
<p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)</p> <p>SO Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)</p>	<p>6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>öffentliche Straßenverkehrsflächen</p> <p>Private Freifläche mit Erschließung</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Verkehrserschließung</p>												
<p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>Nutzungsschablone:</p> <table border="1"> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td>max. Wandhöhe</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl (GRZ)</td> <td>Geschossflächenzahl (GFZ)</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>Dachart</td> </tr> <tr> <td>EG 317,0 m ü. NN</td> <td>maximal zulässige Höhe Erdgeschoss (OK FFB Erdgeschoss) in m ü. NN</td> </tr> <tr> <td>FD</td> <td>Flachdach</td> </tr> <tr> <td>PD</td> <td>Pultdach</td> </tr> </table>	Art der baulichen Nutzung	max. Wandhöhe	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Bauweise	Dachart	EG 317,0 m ü. NN	maximal zulässige Höhe Erdgeschoss (OK FFB Erdgeschoss) in m ü. NN	FD	Flachdach	PD	Pultdach	<p>9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB)</p> <p>Grünfläche (gem. Textliche Festsetzung 1.6.4)</p> <p>zu begrünende Fläche (gem. Textliche Festsetzung 1.6.4)</p>
Art der baulichen Nutzung	max. Wandhöhe												
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)												
Bauweise	Dachart												
EG 317,0 m ü. NN	maximal zulässige Höhe Erdgeschoss (OK FFB Erdgeschoss) in m ü. NN												
FD	Flachdach												
PD	Pultdach												
<p>3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze</p> <p>abweichende Bauweise</p> <p>offene Bauweise</p>	<p>13. 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)</p> <p>Heckenpflanzung aus Sträuchern</p> <p>Bestandsgelölz zu erhalten (innerhalb des Geltungsbereiches)</p>												
<p>15. Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</p> <p>Sichtdreiecke innerhalb des Geltungsbereichs (freizuhalten)</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</p> <p>Richtungssektoren (Schalltechnischer Bericht S2107106 Ingenieurbüro Geoplan GmbH)</p> <p>Emissionsbezugsflächen (Schalltechnischer Bericht S2107106 Ingenieurbüro Geoplan GmbH)</p> <p>Standort eines Werbepylon</p>													



1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/7)	
Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die in der Planzeichnung enthaltenen textlichen Festsetzungen maßgebend. Grundlage des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung und die Bayerische Bauordnung, jeweils in der zur Zeit der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB geltenden Fassung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzung der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend:	
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 938, 991/43 TF, 991/6, 991/86 TF, 993/12 und 994/5 TF der Gemarkung Deggendorf.	
1.1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 11 – 11 BauNVO)	
<p>Sonstiges Sondergebiet SO1:</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> Lebensmittelvorsortimente mit den üblichen Food- und Non-Food-Sortimenten inklusive Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche (GVKFL) von max. 1.910 m² (einschl. der brachteny- 	

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE	
	bestehende Baukörper innerhalb des Geltungsbereichs
	mögliche Bebauung
	Bestandshöhen [m ü. NN]
	Flurnummern und Flurstücksgrenzen
	Sichtdreiecke außerhalb des Geltungsbereichs
	Bestandsgelölz außerhalb des Geltungsbereichs
	bestehende Baukörper außerhalb des Geltungsbereichs
	Bemaßungen [m]
	Einzelbaumpflanzung, nicht standortgebunden
	Sonstige Zeichnungen (nachrichtlich übernommen)
	Vorbehaltsfläche Kreisverkehr

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/7)	
<p>pischen Sortimente: Brot und Backwaren, Tiefkühlkost, Getränke, Drogerieartikel, Fleisch, Wurst, Käse, Feinkostartikel, Molkereiprodukte, Obst- und Gemüseartikel u.a.)</p> <p>- Max. 1 Sonstiger Einzelhandelsbetrieb (z.B. Blumengeschäft) mit einer Verkaufsfläche von max. 120 m².</p>	
Sonstiges Sondergebiet SO2:	
Zulässig ist ein Bau- und Heimwerkmarkt mit Gartencenter mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche (GVKFL) von max. 7.600 m ² GVKFL.	
Sonstiges Sondergebiet SO3:	
Zulässig sind ein Sportfachmarkt bzw. ein Elektronikfachmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche (GVKFL) von 1.500 m ² .	
1.2 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 BauNVO)	
1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Nutzungsschablone (s. Planzeichnung) festgesetzt.	
1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	
Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist in der Nutzungsschablone (s. Planzeichnung) festgesetzt.	
1.2.3 Höhenlage der Gebäude	
Die maximale Höhenlage der Gebäude (= OK FFB Erdgeschoss) ist planzeichnerisch festgesetzt.	
1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen bzw. Wandhöhen	
Die maximale zulässige Wandhöhe der baulichen Anlage ist in der Nutzungsschablone (s. Planzeichnung) festgesetzt. Diese ist von der OK FFB Erdgeschoss zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Abdeckung (Atika, Dachhaut, etc.) zu messen.	
Für technisch notwendige Dachaufbauten wie RL-T-Anlagen, Kamine, oder sonstige untergeordnete Bauteile, außer Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (s. Textliche Festsetzungen 1.7.4), ist eine Überschreitung der zulässigen Wand-Firsthöhe bis zu 5 m zulässig.	
1.2.5 Nebenanlagen / Garagenbauten / Anlieferungszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)	
Offene Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Parkplatzüberdachungen zur Ermöglichung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie innerhalb der Parplatzflächen sind zulässig.	
SO1 und SO3: Die Anzahl der Stellplätze ist anhand der Stellplatz- und Garagensatzung der Großen Kreisstadt Deggendorf vom 18.03.2021 zu ermitteln.	
SO2: Die Anzahl der Stellplätze ist abweichend der Stellplatz- und Garagensatzung der Großen Kreisstadt Deggendorf vom 18.03.2021 zu ermitteln: Läden, Waren- und Geschäftshäuser, Verbrauchermärkte, Einkaufszentren (über 400 m ² VNF) 1 Stpl / 35 m ² VNF.	
Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/7)	
1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)	
Im SO1 und SO2 wird als Bauweise eine abweichende Bauweise festgelegt. Im SO3 wird als Bauweise eine abweichende Bauweise festgelegt.	
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgelegt. Die Baugrenze darf durch untergeordnete bauliche Anlagen wie Laderampen max. 5 m überschritten werden.	
Stützände ab einer Höhe von 1,20 m sind mit einer Kletterpflanze pro 5 m Mauer zu begrünen (s. Artenauswahl in den textlichen Festsetzungen, 1.6.4).	
1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)	
Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Verkehrsflächen sind notwendige Zufahrten und Aufstellflächen zur Ver- und Entsorgung sowie für Rettungsdienste und Feuerwehr zulässig.	
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Sichtdreiecke innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Gebäude zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o. ä.) über 80 cm, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, unzulässig.	
1.5 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	
1.5.1 Niederschlagswasser	
- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.	
- Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.	
- Das von versiegelten oder teilversiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll bevorzugt in angrenzende Grünflächen zur flächigen Versickerung, ansonsten ersatzweise zur Regenwasserbehandlung abgeleitet werden. Die Entstehung von Wildwasserabfluss in benachbarte Grundstücke ist zu vermeiden.	
- Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst einer geeigneten Einrichtung (z.B. Stauraumkammer) zuzuführen, zu sammeln und gedrosselt in die nächste Vorflut abzugeben. Bei der Behandlung von Niederschlagswasser ist das Arbeitsblatt DWA-A 102-2 und das Merkblatt DWA-M-153 zu beachten.	
- Überschüssiges, unbelastetes Regenwasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen ist getrennt von Schmutzwasser zu erfassen und soweit wie möglich zu nutzen und zu versickern.	
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beachtlicher Versickerung des Niederschlagswasser nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter dürfen diese Materialien nicht zur Anwendung kommen.	
- Dachabwasser sind in Richtung Fußgängerunterführung "Trot" abzuleiten. Die Parkplatzabwasser sind vorgereinigt dem Pufferbecken "B-11-Brücke" zuzuführen.	
- Drainagewasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern ist ebenfalls zu versickern.	
- Zur Versickerung des im privaten Flächen anfallenden Regen- und Drainagewasser sind auf den jeweiligen Parzellen geeignete Versickerungsanlagen gemäß NWRFV und TRENGW zu errichten.	
1.6 Landschaftspflege und Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
1.6.1 Geländehöhen	
Geländeveränderungen sind bis zu einer Höhe von 0,5 m, im SO2 bis zu 1 m, zulässig.	

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/7)																							
1.6.2 Stützmauern																							
Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.																							
Zulässig sind Sichtoberflächen in Beton und Naturstein sowie Gabionen oder Stahlwände.																							
Stützstände ab einer Höhe von 1,20 m sind mit einer Kletterpflanze pro 5 m Mauer zu begrünen (s. Artenauswahl in den textlichen Festsetzungen, 1.6.4).																							
1.6.3 Einfriedungen																							
Einfriedungen sind entlang der erschließenden Straßen unzulässig.																							
Davon ausgenommen sind Zufahrtsbeschränkungen wie Schranken.																							
1.6.4 Zu begrünende Flächen																							
Zulässig ist nur eine Nutzung als Rasen/Wiesen- oder Pflanzflächen.																							
Pro 50 m ² der zu begrünenden Flächen ist ein Strauch bzw. ein Baum zu pflanzen.																							
Bei Baumpflanzungen sind Laubbäume der 1. bzw. 2. Ordnung zu verwenden.																							
Die Pflanzungen sind in der nach Errichtung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode umzusetzen.																							
Erforderliche Mindestqualität von Bäumen:																							
Hochstämme / Stammhöhe, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm.																							
Erforderliche Mindestqualität von Sträuchern:																							
v. Str., min. 3-5 Triebe, 60 - 100 cm																							
im Bereich der zu begrünenden Flächen:																							
<table border="1"> <tr> <th>Bäume 1. Ordnung (arokronia)</th> <th>Spitz-Ahorn</th> </tr> <tr> <td>Acer platanoides</td> <td>Fagus sylvatica</td> </tr> <tr> <td>Quercus robur</td> <td>Stieleiche</td> </tr> <tr> <td>Tilia cordata</td> <td>Winterlinde</td> </tr> </table>		Bäume 1. Ordnung (arokronia)	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Fagus sylvatica	Quercus robur	Stieleiche	Tilia cordata	Winterlinde														
Bäume 1. Ordnung (arokronia)	Spitz-Ahorn																						
Acer platanoides	Fagus sylvatica																						
Quercus robur	Stieleiche																						
Tilia cordata	Winterlinde																						
<table border="1"> <tr> <th>Bäume 2. Ordnung (mitelkronig)</th> <th>Feldahorn</th> </tr> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Hainbuche</td> </tr> <tr> <td>Cornus mas</td> <td>Baumhasel</td> </tr> <tr> <td>Cornus sanguinea</td> <td>Kornelkirsche</td> </tr> <tr> <td>Corylus avellana</td> <td>Roter Hartleig</td> </tr> <tr> <td>Ligustrum vulgare</td> <td>Hassel</td> </tr> <tr> <td>Rosa canina</td> <td>Rosmarin-Weide</td> </tr> <tr> <td>Rosa pendulina</td> <td>Gemeiner Liguster</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Sambucus nigra</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Viburnum opulus</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Alpen-Heckenrose</td> </tr> </table>		Bäume 2. Ordnung (mitelkronig)	Feldahorn	Acer campestre	Hainbuche	Cornus mas	Baumhasel	Cornus sanguinea	Kornelkirsche	Corylus avellana	Roter Hartleig	Ligustrum vulgare	Hassel	Rosa canina	Rosmarin-Weide	Rosa pendulina	Gemeiner Liguster		Sambucus nigra		Viburnum opulus		Alpen-Heckenrose
Bäume 2. Ordnung (mitelkronig)	Feldahorn																						
Acer campestre	Hainbuche																						
Cornus mas	Baumhasel																						
Cornus sanguinea	Kornelkirsche																						
Corylus avellana	Roter Hartleig																						
Ligustrum vulgare	Hassel																						
Rosa canina	Rosmarin-Weide																						
Rosa pendulina	Gemeiner Liguster																						
	Sambucus nigra																						
	Viburnum opulus																						
	Alpen-Heckenrose																						
<table border="1"> <tr> <th>Sträucher:</th> <th>Ornchen-Weide</th> </tr> <tr> <td>Cornus mas</td> <td>Korb-Weide</td> </tr> <tr> <td>Cornus sanguinea</td> <td>Rosmarin-Weide</td> </tr> <tr> <td>Corylus avellana</td> <td>Holunder</td> </tr> <tr> <td>Ligustrum vulgare</td> <td>Gemeiner Schneeball</td> </tr> <tr> <td>Rosa canina</td> <td>Hunds-Rose</td> </tr> <tr> <td>Rosa pendulina</td> <td>Alpen-Heckenrose</td> </tr> </table>		Sträucher:	Ornchen-Weide	Cornus mas	Korb-Weide	Cornus sanguinea	Rosmarin-Weide	Corylus avellana	Holunder	Ligustrum vulgare	Gemeiner Schneeball	Rosa canina	Hunds-Rose	Rosa pendulina	Alpen-Heckenrose								
Sträucher:	Ornchen-Weide																						
Cornus mas	Korb-Weide																						
Cornus sanguinea	Rosmarin-Weide																						
Corylus avellana	Holunder																						
Ligustrum vulgare	Gemeiner Schneeball																						
Rosa canina	Hunds-Rose																						
Rosa pendulina	Alpen-Heckenrose																						

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (5/7)	
1.6.5 Pflanzung im Bereich von Stellplätzen	
Pro 5 Stellplätze muss ein zusätzlicher Einzelbaum gepflanzt werden. Die Baumstandorte sind möglichst gleichmäßig über die gesamte Stellplatzanlage zu verteilen.	
Mindestvolumen des durchzubegrünten Raums bei Pflanzgruben: ca. 2,5 m x 2,5 m x 2,5 m. Eine Überdeckung mit gezielten Betonplatten o.ä. ist zulässig.	
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist der Bestand an Bäumen zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und vor Beeinträchtigungen, insbesondere Einschränkung ihrer Lebensbedingungen, mechanischen Beschädigungen ober- und unterirdischer Bauteile, Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich, Bodenverdichtung, Bodenverunreinigung und Versiegelung sowie vor Zerstörungen zu schützen.	
Über Kabeltrassen dürfen keine Bäume und tiefwurzeln Straucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone jeweils 2,50 m beiderseits der Kabeltrasse. Weitere Informationen enthält das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“.	
1.6.6 Private Verkehrsflächen	
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.	
Verkehrsflächen dürfen asphaltiert werden; Stellplätze und Parkflächen sind, soweit technisch möglich, in wasserundurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Schotterrasen oder Schotterdecke, o.ä.) zu gestalten.	
1.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art 81 BayVO)	
1.7.1 Dachform	
SO1: Die Gebäude sind mit Flachdach oder geneigten Dachformen (Pultdach) auszuführen.	
SO2: Die Gebäude sind mit Flachdach oder Satteldach auszuführen. Eine Ausführung aus Glas ist zulässig. Zulässige Dachneigung: max. 20°	
SO3: Die Gebäude sind mit Flachdach oder geneigten Dachformen (Pultdach) auszuführen.	

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (6/7)	
1.7.2 Dachdeckung	
Flachdachsystem, Folien- oder Blechdach (nicht reflektierend oder glänzend), Glasdeckung ist zulässig.	
Unzulässig sind unbeschichtete Zink-, Blei- und Kupferedeckungen.	
Flachdächer sind zu begrünen. Die Begrünung hat mindestens extensiven Standards zu genügen (durchwurzelbare Mindestschichtdicke 8 cm).	
1.7.3 Fassadengestaltung	
Wandoberflächen	
Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:	
- verputzte Wandflächen	
- Holzfasern Fassadenverkleidung aus Aluverbundplatten, Profillech (nicht reflektierend oder glänzend)	
- Kunstharz-, Faserzement-, Mineralfaserplatten.	
- Fassadenbegrünung	
1.7.4 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie	
Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf dem Dach bis zu einer Überschreitung der zulässigen Wand-Firsthöhe von max. 1,5 m zulässig. In den Fassaden integrierte Anlagen dürfen senkrecht (fassadenbündig) ausgeführt werden. Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz sind zulässig.	
Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sollen auf den Dächern erreicht werden. Auf und in den Gebäuden sind die hierfür erforderlichen baulichen und technischen Voraussetzungen zu schaffen. Näheres zur Gewinnung von Solarenergie regelt ein gesonderter städtebaulicher Vertrag. Die für die Solarstromerzeugung und Netzeinspeisung erforderlichen Versorgungs-einrichtungen und -anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.	
1.7.5 Werbeanlagen	
Werbeanlagen an Fassaden sind zulässig.	
Werbeanlagen am Gebäude sind in die Gestaltung des Gebäudes zu integrieren	
Werbeanlagen jeglicher Art auf Dächern sind unzulässig.	
Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.	
Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zu den Öffnungszeiten des Marktes zulässig.	
1.7.6 Beleuchtung	
Beleuchtungsrichtungen sind auf das zwingend erforderliche Maß zu beschränken.	
Die Beleuchtung ist so anzuordnen, dass keine Blendwirkung oder Irritation für den Verkehr auf den Bundes- sowie Gemeindestraßen entstehen kann.	
Gegen Aufhellung und Blendung ist die Umgebung sowie der Himmel abzuschirmen.	
Die Beleuchtung ist mit „insektenfreundlichen“ Leuchtmitteln auszuführen. Es sind LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) zu verwenden. Das Lampengehäuse muss gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.	

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (7/7)																					
1.8 Immissionsschutz																					
Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L _{eq} nach DIN 45691:2006-12 wieder während der Tagzeit von 6:00 – 22:00 Uhr nachts von 22:00 – 6:00 Uhr überschreiten. Die jeweiligen Sektoren sind dabei zu beachten:																					
Dabei gilt:																					
Bezugspunkt Richtungssektoren:																					
x: 790306,37 y: 5418408,97 (UTM32-Koordinaten)																					
x: 4570389,13 y: 5413018,62 (GK4-Koordinaten)																					
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.																					
Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Zulässige Emissionskontingente</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">Richtung</th> <th rowspan="2">Emissions-bezugsfläche</th> <th colspan="2">L_{eq} [dB(A)/m²]</th> </tr> <tr> <th>Tag</th> <th>Nacht</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SO TF 1</td> <td>12.821</td> <td>59</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td>SO TF 2</td> <td>18.790</td> <td>59</td> <td>34</td> </tr> <tr> <td>SO TF 3</td> <td>5.059</td> <td>59</td> <td>35</td> </tr> </tbody> </table>		Zulässige Emissionskontingente		Richtung	Emissions-bezugsfläche	L _{eq} [dB(A)/m ²]		Tag	Nacht	SO TF 1	12.821	59	39	SO TF 2	18.790	59	34	SO TF 3	5.059	59	35
Zulässige Emissionskontingente																					
Richtung	Emissions-bezugsfläche	L _{eq} [dB(A)/m ²]																			
		Tag	Nacht																		
SO TF 1	12.821	59	39																		
SO TF 2	18.790	59	34																		
SO TF 3	5.059	59	35																		

2. TEXTLICHE HINWEISE (1/3)	
2.1 Bodendenkmäler	
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 6 Abs. 1-2 DsSchG.	
2.2 Versorgungsanlagen und -leitungen	
2.2.1 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG	
Die Erdgas-Hochdruckleitung ist mit einem Schutzstreifen 3 m links und 3 m rechts der Rohrtrasse dinglich gesichert. Mindestens 4 Arbeitstage vor Beginn der Arbeiten ist ein vor Ort Termin mit dem Netzbetreiber zu vereinbaren.	
Der Zugang zu Erdgasleitungen muss jederzeit für Überprüfung, Wartung, sowie für Reparaturen möglich sein. Überbauung, Bepflanzung mit Bäumen oder dauerhafte Lagerung von Gegenständen über den Gasversorgungsleitungen sind nicht zulässig.	
2.2.2 Wasserkanäle – Stadt Deggendorf.	
Das städtische Kanalnetz innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nachrichtlich übernehmen und somit ggf. nicht lagegenau. Die Lage und Höhe der Kanalschächte sind vor Ort zu kontrollieren.	
2.2.3 Wasserversorgung – Waldwasser	
Im Geltungsbereich befinden sich Anlagen des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Bayerischer Wald. Sie sind durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) dinglich gesichert. Die Bedingungen der Vereinbarung vom 23.05.2003 zwischen der Bayerwald Handels- und Verwaltungs GmbH u. Co. KG und dem Zweckverband Wasserversorgung Bayerischer Wald sind bei eventueller Überbauung der Fernwasserleitung bzw. bei Nichteinhaltung der vorgegebenen Schutzstreifen (beidseitig 3 m zur Rohrgrabenmitte) weiterhin zu beachten.	
Zum Schutz der Leitungsstrassen sind alle Bau- und Erdarbeiten im Bereich des Schutzstreifens frühzeitig mit dem Zweckverband abzustimmen.	
2.2.4 Abwasser	
Schmutzwasser ist in die bestehenden Schmutzwasserkanäle zu entsorgen.	
2.2.5 Oberflächenwasser	
Die Einleitung des Oberflächenwassers von Dach- und Verkehrsflächen hat gedrosselt in den Vorfluter (Kolbach) zu erfolgen. Zur Drosselung sind geeignete Maßnahmen zum Regenrückhalt (Mulden, Stauraumkanal, etc.) vorzusehen.	
2.3 Feuerwehrflächen	
Bei Stichstraßen mit einer Länge über 50 m sind ein Wendepunkt errichtet werden. Auf eine ausreichende Beschleunigung, Feuerwehrzufahrten, Aufstellflächen, etc. ist zu achten. Die Aspekte eines Lösch- und Rettungseinsatzes in verkehrsberuhigten Bereichen sind zu beachten.	

2. TEXTLICHE HINWEISE (2/3)	
2.4 Abfallentsorgung	
Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen zur Benutzung durch moderne 3-achsige Müllsammelfahrzeuge (nach § 16 BGV C27 der Berufsgenossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft) sind zu beachten.	
Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssetzung des ZAW Stille – zu beteiligen.	
Zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) ist das Landratsamt – Fachkundige Stelle – zu beteiligen.	
Durch die Bauvorhaben darf kein verstärkter Grund- bzw. Druckwasseranfall hervorgerufen werden. Drängen sind nicht zulässig.	
- Leitungsgräben und ggf. Baugruben sind nur mit anstehenden oder bindigem Material wieder zu verfüllen und sorgfältig zu verdichten.	
- Im Zuge des Neubaus ist eine hochwasserangepasste Bauweise umzusetzen.	
2.6 Altlasten	
Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilt zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Deggendorf bzw. das VWA Deggendorf zu informieren.	
2.7 Vogelschutz	
Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen Bäume, Hecken, Gebüsche und Gehölze in der Zeit von 01. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.	
2.8 Immissionsschutz	
Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.	
Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die „laute Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.	
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).	
Anlieferungszone sind alleseitig schallschutztechnisch nach dem Stand der Technik einzuhausen.	
- Die Bauwerke und Einrichtungen müssen der möglichen Überschwemmungsgefahr und den hohen bzw. gespannten Grundwasserständen angepasst sein (Auftriebsicherheit).	
- Auf Keller ist möglichst zu verzichten, sollten sie unbedingt erforderlich sein, sind sie als dichte Wanne auszubilden.	

2. TEXTLICHE HINWEISE (3/3)	
- Die Binnenventilierung darf durch Baumaßnahmen nicht verschlechtert oder höher belastet werden.	
- Drängungen und Grundwasserentspannung sind nicht zulässig. Bauwasserhaltungen nur im unbedingt notwendigen Umfang. Letztere sind filterstabilen anstehenden Boden auszuführen.	
- Be- und Entwässerungsanlagen sind gegen Rücklauf und drückendes Grundwasser bis mindestens HW100 zu sichern.	
- Zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) ist das Landratsamt – Fachkundige Stelle – zu beteiligen.	
- Durch die Bauvorhaben darf kein verstärkter Grund- bzw. Druckwasseranfall hervorgerufen werden. Drängen sind nicht zulässig.	
- Leitungsgräben und ggf. Baugruben sind nur mit anstehenden oder bindigem Material wieder zu verfüllen und sorgfältig zu verdichten.	
- Im Zuge des Neubaus ist eine hochwasserangepasste Bauweise umzusetzen.	
2.6 Altlasten	
Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilt zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Deggendorf bzw. das VWA Deggendorf zu informieren.	
2.7 Vogelschutz	
Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen Bäume, Hecken, Gebüsche und Gehölze in der Zeit von 01. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.	
2.8 Immissionsschutz	
Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.	
Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die „laute Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.	
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).	
Anlieferungszone sind alleseitig schallschutztechnisch nach dem Stand der Technik einzuhausen.	
- Die Bauwerke und Einrichtungen müssen der möglichen Überschwemmungsgefahr und den hohen bzw. gespannten Grundwasserständen angepasst sein (Auftriebsicherheit).	
- Auf Keller ist möglichst zu verzichten, sollten sie unbedingt erforderlich sein, sind sie als dichte Wanne auszubilden.	

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/7)													
1.6.2 Stützmauern													
Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.													
Zulässig sind Sichtoberflächen in Beton und Naturstein sowie Gabionen oder Stahlwände.													
Stützstände ab einer Höhe von 1,20 m sind mit einer Kletterpflanze pro 5 m Mauer zu begrünen (s. Artenauswahl in den textlichen Festsetzungen, 1.6.4).													
1.6.3 Einfriedungen													
Einfriedungen sind entlang der erschließenden Straßen unzulässig.													
Davon ausgenommen sind Zufahrtsbeschränkungen wie Schranken.													
1.6.4 Zu begrünende Flächen													
Zulässig ist nur eine Nutzung als Rasen/Wiesen- oder Pflanzflächen.													
Pro 50 m ² der zu begrünenden Flächen ist ein Strauch bzw. ein Baum zu pflanzen.													
Bei Baumpflanzungen sind Laubbäume der 1. bzw. 2. Ordnung zu verwenden.													
Die Pflanzungen sind in der nach Errichtung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode umzusetzen.													
Erforderliche Mindestqualität von Bäumen:													
Hochstämme / Stammhöhe, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm.													
Erforderliche Mindestqualität von Sträuchern:													
v. Str., min. 3-5 Triebe, 60 - 100 cm													
im Bereich der zu begrünenden Flächen:													
<table border="1"> <tr> <th>Bäume 1. Ordnung (arokronia)</th> <th>Spitz-Ahorn</th> </tr> <tr> <td>Acer platanoides</td> <td>Fagus sylvatica</td> </tr> <tr> <td>Quercus robur</td> <td>Stieleiche</td> </tr> <tr> <td>Tilia cordata</td> <td>Winterlinde</td> </tr> </table>		Bäume 1. Ordnung (arokronia)	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Fagus sylvatica	Quercus robur	Stieleiche	Tilia cordata	Winterlinde				
Bäume 1. Ordnung (arokronia)	Spitz-Ahorn												
Acer platanoides	Fagus sylvatica												
Quercus robur	Stieleiche												
Tilia cordata	Winterlinde												
<table border="1"> <tr> <th>Bäume 2. Ordnung (mitelkronig)</th> <th>Feldahorn</th> </tr> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Hainbuche</td> </tr> <tr> <td>Cornus mas</td> <td>Baumhasel</td> </tr> <tr> <td>Cornus sanguinea</td> <td>Kornelkirsche</td> </tr> <tr> <td>Corylus avellana</td> <td>Roter Hartleig</td> </tr> <tr> <td>Ligustrum vulgare</td> <td>Hassel</td> </tr> </table>		Bäume 2. Ordnung (mitelkronig)	Feldahorn	Acer campestre	Hainbuche	Cornus mas	Baumhasel	Cornus sanguinea	Kornelkirsche	Corylus avellana	Roter Hartleig	Ligustrum vulgare	Hassel
Bäume 2. Ordnung (mitelkronig)	Feldahorn												
Acer campestre	Hainbuche												
Cornus mas	Baumhasel												
Cornus sanguinea	Kornelkirsche												
Corylus avellana	Roter Hartleig												
Ligustrum vulgare	Hassel												