

# **Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 156 „SO Graflinger Straße II“**

## **1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN SO GRAFLINGER STR. II**

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; §§ 1 – 11 BauNVO)

#### **Sonstiges Sondergebiet SO1:**

Zulässig sind:

- Lebensmittelvollsortimenter mit den üblichen Food- und Non-Food-Sortimenten inklusive Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche (GVKFL) von max. 1.910 m<sup>2</sup> (einschl. der brachentypischen Sortimente: Brot und Backwaren, Tiefkühlkost, Getränke, Drogerieartikel, Fleisch, Wurst, Käse, Feinkostartikel, Molkereiprodukte, Obst- und Gemüseartikel u.a.)
- Max.1 Sonstiger Einzelhandelsbetrieb (z.B. Blumengeschäft) mit einer Verkaufsfläche von max. 120 m<sup>2</sup>.

#### **Sonstiges Sondergebiet SO2:**

Zulässig ist ein Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche (GVKFL) von max. 7.600 m<sup>2</sup> GVKFL

#### **Sonstiges Sondergebiet SO3:**

Zulässig ist ein Sportfachmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche (GVKFL) von 1.500 m<sup>2</sup>.

## **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 Geschosse (= OK FFB Erdgeschoss) ist planzeichnerisch festgesetzt.

### 1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen bzw. Wandhöhe

Die maximal 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 (Attika, Dachhaut, etc.) zu messen. Für technisch notwendige Dachaufbauten wie RLT-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 Parkplatzflächen sind zulässig.

**SO1 und SO3:** Die Anzahl der Stellplätze ist anhand der Stellplatz- und Garagensatzung der Großen Kreisstadt Deggendorf vom 18.03.2021 zu errechnen.

**SO2:** Die Anzahl der Stellplätze ist abweichend der Stellplatz- und Garagensatzung der Großen Kreisstadt Deggendorf vom 18.03.2021 zu errechnen.:

Läden, Waren- und Geschäftshäuser, Verbrauchermärkte, Einkaufszentren (über 400 m<sup>2</sup> VNF)  
1 Stpl / 35 m<sup>2</sup> VNF

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **1.3 Bauweise, Baulinien, 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 eine offene Bauweise festgelegt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze darf durch untergeordnete bauliche Anlagen wie Laderampen überschritten werden.

Einkaufsboxen, Sammelstellen für Abfallbehälter sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, nicht im Bereich der zu begrünenden Flächen, zulässig.

Es ist 1 Werbeflyon mit einer Höhe von max. 8 m (siehe Planzeichnung) zulässig.

## **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 baulichen Anlagen 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 Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst einer geeigneten Einrichtung (z.B. Stauraumkanal) zuzuführen, zu sammeln und gedrosselt in die nächste Vorflut abzuleiten. Bei der Behandlung von Niederschlagswasser ist das Merkblatt DWA-M153 zu beachten.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswasser nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter dürfen diese Materialien nicht zur Anwendung kommen.
- Dachabwässer sind in Richtung Fußgängerunterführung "Trat" abzuleiten. Die Parkplatzabwässer sind vorgereinigt dem Pufferbecken "B-11-Brücke" zuzuführen.

## **1.6 Landschaftspflege und Bepflanzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **1.6.1 Geländehöhen**

Geländehöhen sind bis zu einer Höhe von 0,5 m, im SO2 bis zu 1 m, zulässig.

### **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.

Stützwände 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 Zufahrtbeschränkungen wie Schranken.

### **1.6.4 Zu begrünenden Flächen**

Zulässig ist nur eine Nutzung als Rasen/Wiesen- oder Pflanzflächen.

Pro 50 m<sup>2</sup> 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 /Stammбуche, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm.

Erforderliche Mindestqualität von Sträuchern:

v. Str., min. 3-5 Triebe, 60 - 100 cm

## im Bereich der zu begrünenden Flächen

### Bäume 1. Ordnung (großkronig)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fagus sylvatica	Buche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

### Bäume 2. Ordnung (mittelkronig)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel

### Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa penduline	Alpen-Heckenrose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix purpurea	Korb-Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### Kletterpflanzen

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidate	Jungfernbräue

### Im Bereich der Parkplätze:

Bäume (klimaangepasste)	
Planatus acerifolia	Platane
Alnus x späthii	Purpurerle
Ulmus-Hybride, in Sorten, z.B. „Lobel“ und „Rebona“	Stadt-Ulme
Tilila tomentosa, „Brabant“	Silberlinde

### 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 durchwurzelbaren Raums bei Pflanzgruben: ca. 2,5 m x 2,5 m x 2,0 m. Eine Überdeckung mit gelochten 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 Baumteile, Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich, Bodenverdichtung, Bodenverunreinigung und Versiegelung sowie vor Zerstörungen zu schützen.

Über Kabeltrassen dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher 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 wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Schotterrasen oder Schotterdecke, o.ä.) zu gestalten.

### **1.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB; Art 81 BayBO)

#### 1.7.1 Dachform

**SO1:** Die Gebäude sind mit Flachdach oder geneigten Dachformen (Pulldach) 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 (Pulldach) auszuführen.

#### 1.7.2 Dachdeckung

Flachdachsystem, Foliendach oder Blechdach (nicht reflektierend oder glänzend). Glasdeckung ist zulässig. Unzulässig sind unbeschichtete Zink-, Blei- und Kupfereindeckungen.

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
- Holzfassaden Fassadenverkleidung aus Aluverbundplatten, Profilblech (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 errichtet 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 Versorgungseinrichtungen und -anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 1.7.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Fassaden sind zulässig.

Webeanlagen 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

Beleuchtungseinrichtungen 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.

### 1.8 Immissionsschutz

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit von 6.00 – 22.00 Uhr noch nachts von 22.00 – 6.00 Uhr überschreiten. Die jeweiligen Sektoren sind dabei zu beachten:

Zulässige Emissionskontingente $L_{EK}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]					
Richtung Teilfläche:	Emissions- bezugsfläche	Sektor A		Sektor B	
	m <sup>2</sup>	Tag	Nacht	Tag	Nacht
SO TF 1	12.821	59	39	63	44
SO TF 2	18.790	59	34	63	39
SO TF 3	5.059	59	35	61	39

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.

## **2. TEXTLICHE HINWEISE.**

### **2.1 Bodendenkmäler**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

### **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 Rohrachse 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 übernommen 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 Leitungstrassen 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 Oberflächenentwässerung**

Die Einleitung des Oberflächenwassers von Dach- und Verkehrsflächen hat gedrosselt in den Vorfluter (Kollbach) zu erfolgen. Zur Drosselung sind geeignete Maßnahmen zum Regenrückhalt (Mulden, Stauraumkanal, etc.) vorzusehen.

### **2.3 Feuerwehrlflächen**

Bei Stichstraßen mit einer Länge über 50 m muss ein Wendepplatz errichtet werden. Auf eine ausreichende Beschilderung „Feuerwehruzufahrten, Aufstellflächen, etc.“ ist zu achten. Die Aspekte eines Lösch- und Rettungseinsatzes in verkehrsberuhigten Bereichen sind zu beachten.

### **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 Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3- Tonnen-Holsystems (Restmüll,

Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen.

## 2.5 Hochwasserangepasste Bauweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Hochwasserschutzanlagen vor einem einhundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) geschützt.

Die Wasserspiegelhöhe bei HW100 liegt bei ca. 316,4 m über NN.

Die Hochwasserschutzanlagen entsprechen zwar den Regeln der Technik, in Katastrophenfällen (Versagen der Hochwasserschutzanlagen bzw. größeres Hochwasserereignis als das hundertjährige Hochwasserereignis) kann ein Teil des Geltungsbereichs aber überflutet werden.

Mit der Genehmigung von Vorhaben ist kein Anspruch auf Verbesserung der Hochwasserschutzanlagen oder Schadenersatz bei Versagender Anlagen begründet.

Der Bauwerber hat bezüglich der verbleibenden Hochwassergefahr eigenverantwortlich Vorsorge zu treffen.

Mögliche Grundwasserstände bis Geländeoberkante sowie Grundwasserdruckhöhen bis mindestens zur HW100-Kote sind zu berücksichtigen.

Durch aufsteigendes Grundwasser kann es zu örtlichen Überschwemmungen kommen.

Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen, einschließlich der Entwässerung, sind auch beim HW100 zu gewährleisten.

Durch die Baumaßnahmen darf kein verstärkter Dränagewasseranfall hervorgerufen werden.

Dränungen und Grundwasserentspannungen sind nicht zulässig. Baugruben, Leitungsgräben u. ä. sind umgehend und vor allem dicht zu verfüllen. Die Dichtwirkung bindiger bzw. gering durchlässiger Bodenschichten darf nicht geschwächt werden.

In Katastrophenfällen (Versagen der Hochwasserschutzanlagen bzw. größeres Hochwasserereignis als das 100-jährliche Hochwasserereignis) sollten keine existenzbedrohenden Schäden auftreten.

Zum Schutz von Leben ist die Fußbodenoberkante von Schlafräumen sowie Fluchträumen mindestens auf Höhe von  $HW100 + 0,5\text{ m} = 316,90\text{ m} + \text{NN}$  zu legen. Fluchtwege im Gebäude in Richtung hochwasserfreier Räume sind stets freizuhalten.

- Die Bauwerke und Einrichtungen müssen der möglichen Überschwemmungsgefahr und den hohen bzw. gespannten Grundwasserständen angepasst sein (Auftriebssicherheit).
- Auf Keller ist möglichst zu verzichten, sollten sie unbedingt erforderlich sein, sind sie als dichte Wanne auszubilden.
- Die Binnenentwässerung darf durch Baumaßnahmen nicht verschlechtert oder höher belastet werden.
- Dränungen und Grundwasserentspannung sind nicht zulässig, Bauwasserhaltungen nur im unbedingt notwendigen Umfang. Letztere sind filterstabil gegen den anstehenden Bodenauszuführen.
- Be- und Entwässerungsanlagen sind gegen Rückstau 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. Dränagen 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 beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Deggendorf bzw. das WWA 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 Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die „lauteste 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).

Anlieferungszonen sind allseitig schallschutztechnisch nach dem Stand der Technik einzuhausen.