

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

o1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3a BauGB und § 8 BauNVO)

GE: Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO . Errichtung einer Produktionsstätte für Bäckerei/Konditorei und Bäckergastronomie mit Verkauf dieser Waren und untergeordnetem Café gemäß Durchführungsvertrag.
Ein Einzelhandel mit Sortiment des Innenstadtbedarfs, gemäß Anlage 2 (Sortimentsliste) zur Begründung des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, ist nicht zulässig.
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 sind zugelassen,
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nach § 8 (3) Nr. 1 i.V.m. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
(§ 1, Abs. 6, Nr. 2 BauNVO)

GRZ: GE max. zulässige Grundflächenzahl 0,8

GFZ: GE max. zulässige Geschossflächenzahl 1,6

Bauweise: abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Gebäuelängen > 50 m sind zulässig, die Abstandsflächen nach der BayBO sind einzuhalten.

Vollgeschosse/
Wandhöhe: GE max. 2 Vollgeschosse
Wandhöhe max. 8,50 m bezogen auf die festgesetzte Höhe von 411,00 m ± 1,00 m.
Als Wandhöhe gilt das Maß der festgesetzten Höhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.

o2. Gestaltung der baulichen Anlage

Höhenlage: Höhenlage des Erdgeschosses ± 1,00 m bezogen auf die Höhenlage 411,00 m ü.NN

Dachform/
Dachneigung: Satteldach DN <24°,
Pulldach DN <8°,
Flachdach

Dachdeckung: Metall (Grautöne)
Ziegel (Rot- und Hellgrautöne)
Flachdach mit und ohne Begrünung

Unbeschichtete Dachflächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Dachaufbauten: Dachaufbauten - ausgenommen Oberlichtöffnungen - sind nicht zulässig, Vorrichtungen zur Nutzung der solaren Energie (Kollektoren, Photovoltaik) sind blendfrei auf den Dachflächen der Nebengebäude zulässig.

o3. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO sind einzuhalten.
Die Mindestabstandsfläche wird auf 0,25 H, mindestens aber 3,0 m festgesetzt.

o4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Standort: Garagen sind innerhalb der Baugrenzen ohne festgesetzten Standort zulässig.
In der durch Planzeichen festgesetzten Fläche (rote Strich-Strich-Linie) sind Nebenanlagen nur bis zu einer Wandhöhe von 5,0 m zulässig.

**Dachform/
Wandhöhe:** Satteldach/Pultdach mit max. 15° Neigung oder Flachdach,
Wandhöhe an der Traufe max. 5,00 m.

o5. Einfriedungen, Mauern, Stützmauern, Abgrabungen, Aufschüttungen

Stützmauern: Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 4,00 (incl. Absturzsicherung) zulässig.
Lage auf dem Grundstück siehe Abgrabung/Aufschüttung.

**Abgrabung/
Aufschüttung** Abgrabungen/Aufschüttungen dürfen keine scharfen Kanten im Gelände ergeben. Ein harmonischer Übergang auf das vorhandene Urgelände ist herzustellen.

In der Genehmigungsplanung ist vom Planfertiger die natürliche Höhenlage (ü. NN) des Grundstückes an allen Außenecken, die Kanalsohle und der Straßenverlauf anzugeben. An der Gebäudekante ist das Urgelände und der geplante Verlauf des Geländes darzustellen.

o6. Werbeanlagen

Werbeanlagen Werbeanlagen an Fassaden sind bis zu einer Größe von 4,50 x 2,50 (l/h) zulässig. Werbeanlagen jeglicher Art auf Dächern sind unzulässig.
Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Es darf ein Werbepylon zu Werbezwecken auf den dafür besonders gekennzeichneten Flächen (Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen) errichtet werden. Der Pylon ist bis zu einer Höhe von 5,0 m und einer Breite bis zu 5,0 m zulässig.

Sämtliche Werbeanlagen sind im Vorfeld mit den zuständigen Straßenverkehrsbehörden abzustimmen.

o7. Anbaubeschränkung (9 FStrG bzw. Art 23 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. Art 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten. Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzung sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich. Allgemein gilt, dass vom nächstgelegenen Fahrhahrand der Bundesstraße über den Bestand hinaus folgende Abstände einzuhalten sind:

Bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, Werbeanlagen etc. mindestens 20,0 m

Während der Bauphase: bis zu Lageplätzen und Baustelleneinrichtungen mindestens 15,0 m

bis zu Bäumen mindestens 10,0 m
bis zu Sträuchern mindestens 10,0 m
mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m

o8. Immissionsschutz

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 06.00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Emissionskontingente L_{EK} je m^2	Flächengröße	Zeitraum	
		Tag	Nacht
	m^2	L_{EK} dB(A)/ m^2	L_{EK} dB(A)/ m^2
GE Biobäckerei Wagner	10.000	60.0	45.0

Für die kontingentierte Fläche des Bebauungsplanes erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$:

Richtungs- sektor	Sektorwinkel (Grad)		Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$	
	Anfang	Ende	Tag	Nacht
Nordost	0	90	8	8
Südost	90	180	4	4
Südwest	180	270	0	0
Nordwest	270	360	7	7

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren markiert die Gauß-Krüger-Koordinate:
X = 4604319 und Y = 5389457.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm 1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches das jeweilige

Immissionskontingent L_{IK} , einschließlich Zusatzkontingent nach DIN 45691:2006-12, nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück ist die Eigentumsfläche von 10.000 m² heranzuziehen.

Im Bebauungsplangebiet dürfen die in begründeten Ausnahmefällen zulässigen Nutzungen nach § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sowie Dienst- und Aufsichtspersonal) nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Antrag auf Baugenehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung für derartige Nutzungen ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm/08.98) genannten Immissionsrichtwerte nachweist. In Ausnahmefällen kann in Absprache mit dem zuständigen Landratsamt Passau auf die Vorlage eines Gutachtens verzichtet werden.

o9. Festsetzungen zur Grünordnung

Mit den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Grünstreifen im Westen

Zur Bundesstraße B85 ist ein 3 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Zu pflanzen ist hier eine Baumreihe, gemäß der unten geführten Pflanzliste.

Grünstreifen im Norden und Osten

Nach Norden und Osten hin ist ein 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Zu pflanzen ist hier eine 3-reihige autochthone Feldgehölzhecke (Pflanzabstand 1,5 m), gemäß der unten geführten Pflanzliste.

Pflanzliste

Pflanzliste für Hecken:

Pflanzqualitäten:

Bäume: H. 3xv, dB, mind. 12 - 14 cm Stammumfang

Sträucher: mind. 2 x verpflanzt, 80 – 100 cm

Pflanzenauswahl:

Bäume

- Acer campestre, - Alnus glutinosa,
- Prunus avium, - Carpinus betulus,
- Betula pendula, - Salix caprea,
- Fagus sylvatica, - Sorbus aucuparia,
- Sorbus aria

Sträucher:

- Cornus sanguinea, - Crataegus monogyna,
- Viburnum lantana, - Corylus avellana,
- Euonymus europeaeus, - Rosa canina,
- Ligustrum vulgare, - Lonicera xylosteum,
- Rhamnus catharticus, - Prunus padus, - Prunus spinosa, - Sambucus nigra

Pflanzliste für Allee/ Baumreihe:

Pflanzqualitäten:

Bäume: H. 3xv, dB, mind. 12 - 14 cm Stammumfang

Pflanzenauswahl:

- Acer campestre, - Acer platanoides,
- Alnus spaethii, - Carpinus betulus,
- Betula pendula, - Salix caprea,
- Fraxinus excelsior, - Sorbus aucuparia,
- Sorbus aria

- Carpinus betulus fastigiata
- Carpinus betulus frans fontaine
- Populus nigra italica

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (vgl. Begründung zur Grünordnung).

Der ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf der Flurnummer 932 auf einer Fläche von ca. 3.200 m². Auf dieser Teilfläche der Flurnummer soll Extensivgrünland mit mind. 100 m Lesesteinriegel angelegt werden.

Die Fläche muss 1-2 x jährlich gemäht werden, der erste Schnitt ist nicht vor dem 1. Juli durchzuführen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Düngung ist restlos zu verzichten. Neben dieser Extensivierung der Restfläche sind noch 5 Lesesteinriegel aus Wurzelstöcke und Steinen (ca. 25%) anzulegen. Diese Riegel sollen ca. 1 m hoch, 20 m lang und 2 m breit sein. Es ist darauf zu achten, dass möglichst viele Hohlräume entstehen, um die Strukturvielfalt zu erhöhen. Fugen sind teilweise mit Humus zu füllen und Heidelbeeren als Initialpflanzung zu pflanzen.

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche ist durch Grundbucheintrag dinglich zu sichern und nach Herstellung an das Landesamt für Umwelt zu melden.

Die Ausgleichsmaßnahmen und die Grünordnung sind bis zur Bezugsfertigkeit des Gebäudes umzusetzen.

Anlagen zur Grünordnung

- 1 / Umweltbericht
- 2 / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 3 / Ausgleichsmaßnahmenplan

1o. Hinweise

1o.1 Bebauung und Bepflanzung in der Nähe von Leitungen und Erdkabeln

Bäume entlang der Straßen und Wege sind zum Schutz von Versorgungseinrichtungen mit entsprechenden Schutzeinrichtungen zu versehen. Das „ATV -H . 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ - Regelwerk der abwassertechnischen Vereinigung (ATV) in Zusammenarbeit mit dem DVGW und der FGSV, Dez. 1989 ist zu beachten.

1o.2 Duldungspflicht Landwirtschaft

Die ordnungsgemäße Landbewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

1o.3 Abstand Bepflanzung

Bei Pflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken ist der Abstand nach Art. 48 AGBGB einzuhalten.