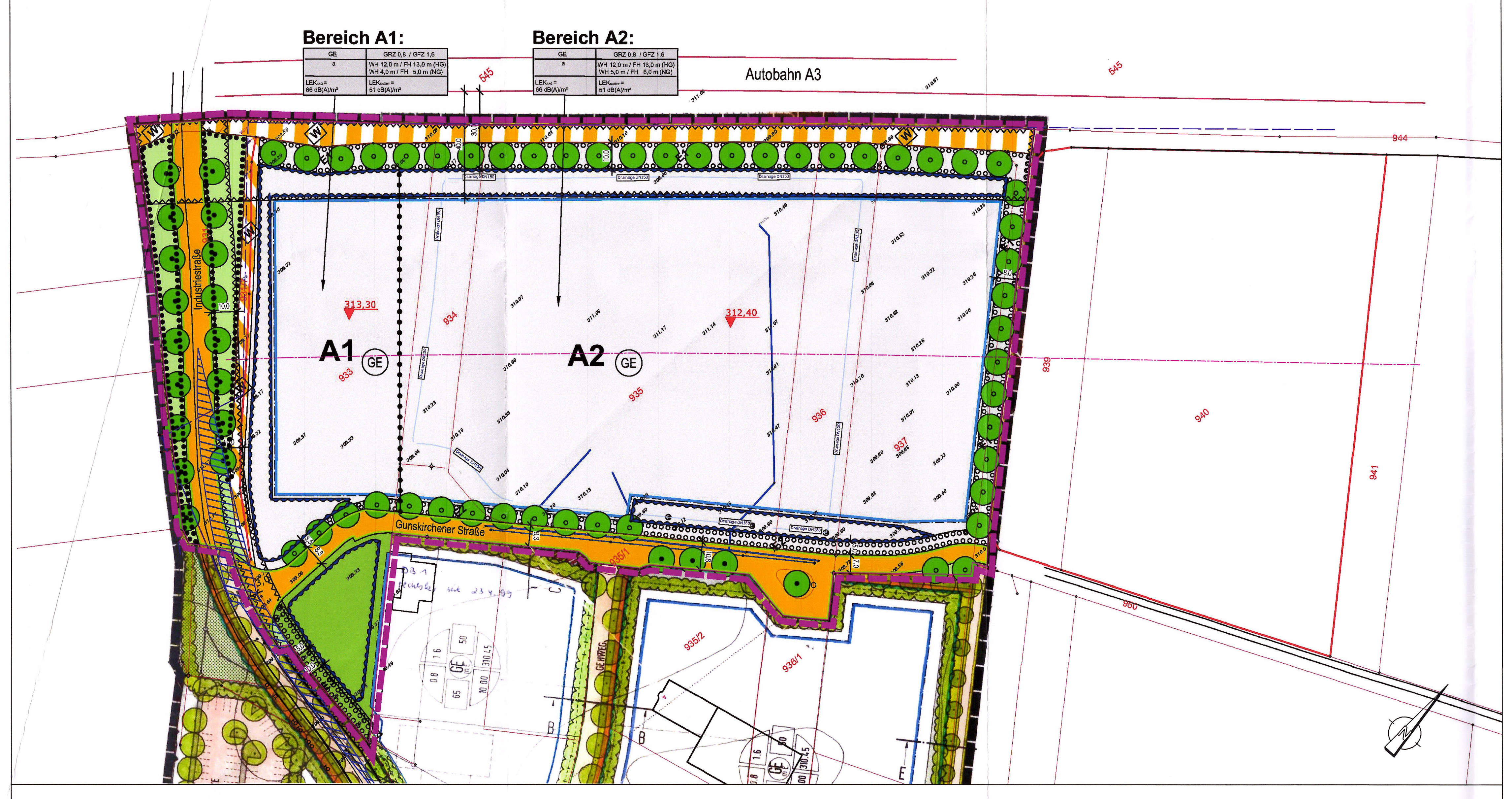
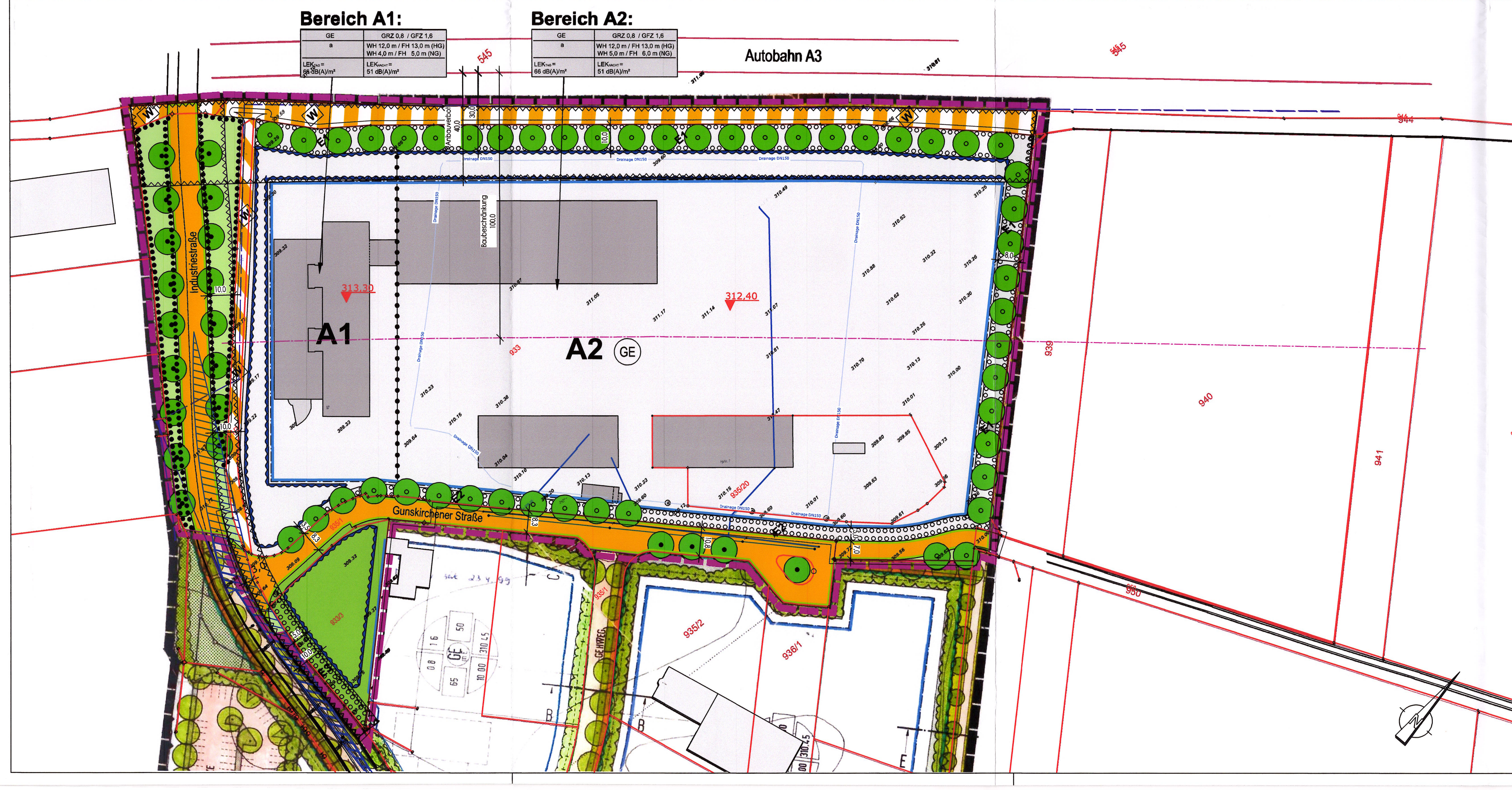
Deckblatt Nr.7 zum Bebauungsplan "GE Erweiterung Süd-Ost" - rechtskräftige Fassung M 1:1.000


Bereich A1:
GE | GRZ 0,8 / GFZ 1,6
a | WH 12,0 m / FH 13,0 m (HG) WH 4,0 m / FH 5,0 m (NG)
LEKTAG = 66 dB(A)/m² | LEKNACHT = 51 dB(A)/m²
Bereich A2:
GE | GRZ 0,8 / GFZ 1,6
a | WH 12,0 m / FH 13,0 m (HG) WH 5,0 m / FH 6,0 m (NG)
LEKTAG = 66 dB(A)/m² | LEKNACHT = 51 dB(A)/m²
Autobahn A3
A1
A2
GE
313,30
312,40
Industriestraße
Gunskirchener Straße
545
944
941
940
939
950
937
936
935
934
933
935/1
935/2
936/1
GE-WEG

I. Planzeichnung
Deckblatt Nr.8 zum Bebauungsplan "GE Erweiterung Süd-Ost" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
M 1:1.000



Präambel

Der Markt Hengersberg im Landkreis Deggendorf erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, das Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan "GE Erweiterung Süd-Ost" als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr.8 zum Bebauungsplan "GE Erweiterung Süd-Ost" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 18.09.2025 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung
Das Deckblatt Nr.8 zum Bebauungsplan "GE Erweiterung Süd-Ost" besteht aus der Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 18.09.2025, Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen

Begründung
Dem Deckblatt Nr.8 zum Bebauungsplan "GE Erweiterung Süd-Ost" ist die Begründung vom 18.09.2025 beigefügt.

Hengersberg, den __.__.____

Christian Mayer, 1. Bürgermeister

ALLE PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES "GE ERWEITERUNG SÜD-OST" EINSCHLIESSLICH ALLER ÄNDERUNGEN (DECKBLÄTTER NR. 1 BIS 7) WERDEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES DECKBLATTS NR. 8 ZUM BEBAUUNGSPLAN "GE ERWEITERUNG SÜD-OST" AUFGEHOBEN UND DURCH DIE FOLGENDEN FESTSETZUNGEN VOLLSTÄNDIG ERSETZT.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 (GE) Gewerbegebiet / gemäß § 8 BauNVO

Bereiche A1 und A2:
Zulässig sind alle Anlagen gemäß § 8 Abs. (2) 1+2 BauNVO.
Unzulässig sind alle Anlagen gemäß § 8 Abs. (2) 3+4 und alle Anlagen gemäß Abs. (3) BauNVO.
Zudem sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig.

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 a abweichende Bauweise
- mit Grenzabstand wie offene Bauweise
- Baukörperlänge ohne Beschränkung

2.2 Baugrenze

3.0 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

3.2 Straßenbegrenzungslinie

3.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

W besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 8 zum Bebauungsplan, § 9 Abs. 7 BauGB (Innenkante)

4.2 313,30 festgesetzte Bezugshöhe (§ 9 Abs. (3) BauGB)

4.3 Anbauverbotszonen zum Fahrbahnrand der
- Autobahn A3: 40m (gem. § 9 FStrG)
- Industriestraße: 10m

4.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier:
unterschiedliche Bereiche,
unterschiedliche Bezugshöhen

5.0 GRÜNORDNUNG
(§ 9, Abs. 1 Nr. 15, 20 und Abs. 6 BauGB)

5.1 zu pflanzende Einzelbäume :

5.1.1 Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt IV., 3.1, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

5.2 zu erhaltende Einzelbäume :

5.2.1 Laubbaum, zu erhalten

5.3 öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün mit den erforderlichen Entwässerungseinrichtungen für die Straße

5.4 private Grünfläche

6.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

E1 5-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern auf der gesamten Länge. Durchgehend mit Bäumen I. Ordnung überstellt. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3.1 und 3.3)

E2 2-3-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern auf der gesamten Länge, zum Teil mit Bäumen I. Ordnung überstellt. Die 3. Reihe ist auf mindestens der Hälfte der Länge zu pflanzen. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3.1 und 3.3). Für die nötigen Zufahrten darf die Pflanzung unterbrochen werden.

E3 2-3-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern auf der gesamten Länge. Die 3. Reihe ist auf mindestens der Hälfte der Länge zu pflanzen. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3.3)

6.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
Hier: Erhalt der bestehenden Bäume und Sträucher

7.0 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses
hier: Fläche zur Regenwasserversickerung in Form von Sickerrigolen bzw. Mulden

8.0 HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

8.2 933 Flurstücksnummer

8.3 10,0 Bemaßung

8.4 311.10 Bestandshöhen

8.5 Sichtdreieck 3,0/100 m (60 km/h)

8.6 Wasserleitungen:
Abwasser
Regenwasser
Wasserleitung DB 300 GGG samt Steuerkabel der Waldwasser

8.7 Baubeschränkungszone zum Fahrbahnrand der Autobahn A3: 100m (gem. § 9 FStrG)

8.8 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche / Verhältnis der Summe der Geschosse zur Grundstücksfläche
Bauweise	WH (=Wandhöhe) / FH (=Firsthöhe) Hauptgebäude (HG) WH (=Wandhöhe) / FH (=Firsthöhe) Nebengebäude (NG)
Lw''_{TAG}= Tagwert (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	Lw''_{NACHT}= Nachtwert (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr)

GE **Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
a abweichende Bauweise
WH Wandhöhe
FH Firsthöhe
Lw_{Tag} Lärmkontingent Tag in dB(A) pro m²
Lw_{Nacht} Lärmkontingent Nacht in dB(A) pro m²

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 **Maß der baulichen Nutzung**

1.1.1 GRZ Grundflächenzahl: max. 0,8

1.1.2 GFZ Geschossflächenzahl: max. 1,6

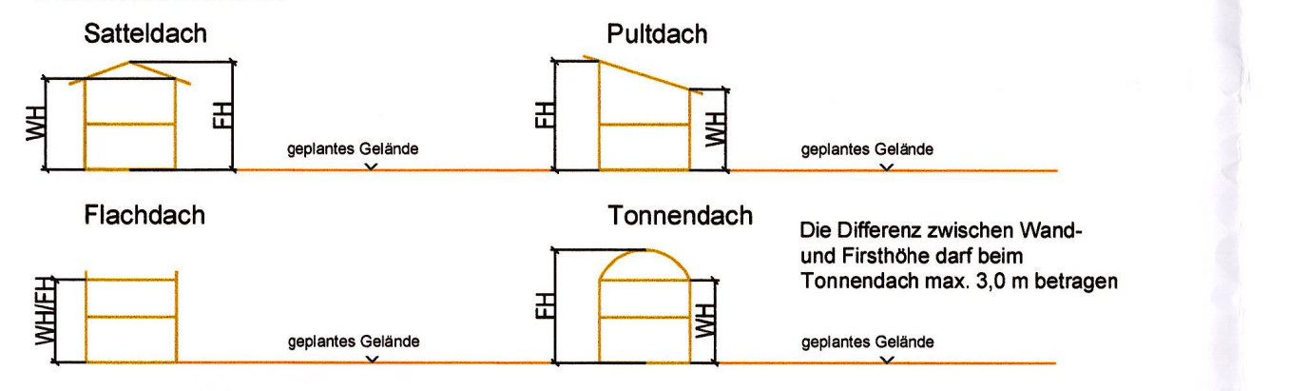
1.1.3 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern.
Angabe jeweils für die Hauptgebäude und Nebenanlagen.
Bereich A1:
Hauptgebäude: WH 12,0 m
Nebengebäude: WH 4,0 m

Bereich A2:
Hauptgebäude: WH 12,0 m
Nebengebäude: WH 5,0 m
Es gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe II., Pkt. 4.2 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.1.4 FH maximal zulässige Firsthöhe in Metern.
Angabe jeweils für die Hauptgebäude und Nebenanlagen.
Bereich A1:
Hauptgebäude: FH 13,0 m
Nebengebäude: FH 5,0 m

Bereich A2:
Hauptgebäude: FH 13,0 m
Nebengebäude: FH 6,0 m
Es gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe II., Pkt. 4.2 bis zum First.

Schemaschnitte:


Satteldach
Pultdach
Flachdach
Tonnendach
WH
FH
WH/FH
geplantes Gelände
Die Differenz zwischen Wand- und Firsthöhe darf beim Tonnendach max. 3,0 m betragen

1.2 **Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Für das Baugebiet gilt abweichende Bauweise:
Es wird keine Ober- bzw. Untergrenze für die Gebäudelänge festgesetzt.
Die notwendigen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, mindestens jedoch 3,0 m zu den Grenzen sind einzuhalten.

1.3 **Abstandsflächen**
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird angeordnet. 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.

1.4 **Stellplätze und Lagerflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)**
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).

1.5 **Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB)**
Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen bis maximal zur jeweils festgesetzten Bezugshöhe zulässig. Abgrabungen sind ausgehend vom Bestandsgelände bis max. 1,0 m zulässig.

1.6 **Stützmauern (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)**
Zur Terrassierung/ Modellierung des Geländes dürfen im Übergang zur freien Landschaft keine Stützmauern verwendet werden. Lediglich im Bereich der Zufahrten oder innerhalb des Baugrundstückes sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m erlaubt.

1.7 **Nebenanlagen**
Im Bereich A1 und A2 sind verfahrensfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
Hier dürfen nur Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART 81 BayBO

2.1 **Dachform und Dachneigung**
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:
- geneigte Dächer (Satteldach, Pult-, Tonnendach, First parallel zur längeren Gebäudeseite)
Dachneigung Pultdach mind. 3° - max. 15°,
Dachneigung Satteldach mind. 5°- max. 25°,
maximale Stichhöhe Tonnendach 3,0 m
- Dachneigung Flachdächer bis max. 5°,
- Dachbegrünung erlaubt.

2.2 **Dachdeckung**
Sofern zur Dacheindeckung Metalle verwendet werden, sind diese nichtspiegelnd mindestens jedoch diffus reflektierend auszuführen. Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten).
Dachdeckungen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt.

2.3 **Dachüberstand**
Bei Pultdächern begrenzt auf max. 1,00 m.

2.4 **Fassadengestaltung**
Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.

2.5 **Werbeanlagen / Beleuchtung**
Dachwerbeanlagen sind nicht erlaubt.
Werbeanlagen, die auf die Autobahn A3 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.
Blinklichter sind unzulässig. Außenbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung des Verkehrs auf der Autobahn ausgeschlossen ist.

2.6 **Einfriedung**
Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun
max. 2,00 m ab OK fertiges Gelände

2.7 **Zaunsockel**
unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

3.0 WASSERWIRTSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem
Schmutzwasser
Das Schmutzwasser wird an den Schmutzwasserkanal in der Gunskirchener Straße angeschlossen. Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)
Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird über Sickermulden auf dem Baugrundstück versickert. (vgl. Punkt II. 7.1). Die notwendigen Flächen für die Reinigung, die Versickerung bzw. für Rückhaltemaßnahmen sind auf dem privaten Baugrundstück bereitzustellen.
Sollten weitere Flächen als die planlich festgesetzten zur Versickerung benötigt werden, sind diese auf dem Baugrundstück zur Verfügung zu stellen.
Regenwasser der Hof- und Straßenflächen sind dem Regenwasserkanal in der Gunskirchener Straße zuzuführen sofern die hydraulische Leistungsfähigkeit des Kanals gegeben ist.
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.

Hochwasser
Das Planungsgebiet liegt im eingedeichten Überschwemmungsgebiet der Donau und der Hengersberger Ohe. Alle Bauwerke und Einrichtungen müssen deshalb der Überschwemmungsgefahr bis mindestens zum 100-jährigen Hochwasser (HW100) Kote Donau = 313,30 m ü. NN angepasst sein.

Lagerung wassergefährdender Stoffe
Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - AwSV- maßgebend.

4.0 WEITERE FESTSETZUNGEN

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 BayBO 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 Hengersberg 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, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

Genehmigungsfreistellung: Gemäß Art. 58, Abs. 1 Satz 1 BayBO wird die Anwendung der Genehmigungsfreistellung für gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen.

Bauantrag: Zu jedem Bauantrag ist ein Geländeaufmaß mit dem bestehenden Gelände und der geplanten Geländeveränderung vorzulegen.

5.0 LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)
Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006 12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m²]		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE: S_{EK} ~ 31.840 m²	66	51

S_{EK}: Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006 12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006 12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

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

Allgemeines
Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4.0 beschriebenen Arten.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzqualitäten:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm
oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

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

2.1 **Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes**
Das privaten Grundstück ist gemäß den Angaben, beschrieben unter E1 - E3 zu bepflanzen. Je angefangene 300 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Durch Planzeichen (Punkt II., 5.1) bzw. textliche Festsetzungen (Punkt IV., 2.2) festgesetzte Baumpflanzungen können angerechnet werden.
Bei den freiwachsenden Hecken in den Grünstreifen ist die innere Heckenlinie buchtig auszubilden.

2.2 **PKW - Stellplätze**
Für Parkplätze ist innerhalb der Stellplatzflächen 1 Großbaum / Hochstamm je 5 Stellplätze (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 10 Stellplätze = 2x5 Parkplätze) zu pflanzen. Stellplätze im Anschluss an Gebäude und Austellungsflächen 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 einer Baumscheibe von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu versehen.

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)

3.1 Bäume I. Ordnung

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

3.2 Bäume II. Ordnung

Malus domestica	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

3.3 Sträucher

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

In den privaten Grünflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 WIESENFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
Die Neuansaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, 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.

7.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
Bauantrag / Freiflächengestaltungsplan
Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, Lage und Gestaltung eventuell erforderlicher Stützmauern, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, die Lage der Stellplätze, 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. Dieser ist von einem/r qualifizierten Landschaftsarchitekt/in zu erstellen.

IV. HINWEISE

SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume:	Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben: 150 x150 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

GRENZABSTÄNDE
Der Pflanzabstand zur landwirtschaftlichen Nutzfläche beträgt bei Sträuchern 2,0 m und bei Bäumen 4,0 m.

BODENDENKMÄLER
Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Bodendenkmäler aufgefunden werden sind die entsprechenden Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten.

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

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

SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT
Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich insektenunschädliche Lampen (Natriumdampf-Lampen) verwendet werden.

SICHTDREIECK
Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten mit Ausnahme von Bäumen als Hochstämme. Diese sind auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante aufzuasten.

AUTOBAHN A3
Beleuchtung / Werbeanlagen
Die eventuelle Beleuchtung des Geländes bzw. Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der A3 nicht beeinträchtigen.
Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Innenbereich des neuen Gewerbegebiets nicht geblendet oder irritiert werden.

Lärm
Evtl. zusätzlich notwendige Lärmschutzmaßnahmen aufgrund des Verkehrslärms muss der Bauwerber auf eigene Kosten durchführen.

Entwässerung
Die Einleitung von Oberflächenwasser in den Autobahngrund ist nicht zulässig.

Anbauverbotszone
Die Anbauverbotszone entlang der Bundesautobahn A3 beträgt 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Einer möglichen Unterschreitung der 40-Meter-Grenze wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens pauschal nicht zugestimmt und bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall (§ 9 Abs 8 FStrG). Hochbau im Sinne des Gesetzes ist jede bauliche Anlage, die mit dem Erdboden verbunden ist und über die Erdgleiche hinausragt. Das gilt z.B. auch für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen, Überdachungen, überdachte Stellplätze, Masten, Pylone etc. und gilt auch entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Baubeschränkungszone
Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Photovoltaikanlagen
Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.

Zäune
Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall.

SAAT- UND PFLANZGUT
Für Ansaaten und Pflanzungen im Gewerbegebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

HOCHWASSERSCHUTZ
Das Planungsgebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau und der Hengersberger Ohe. Die bestehenden Hochwasserschutzeinrichtungen sind nicht auf ein Hochwasserereignis ausgebaut, welches statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HW100). Bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen wird das Gebiet überflutet. Es wird darauf hingewiesen, dass auch nach der Fertigstellung der Hochwasserschutzanlagen zum Schutz vor einem 100-jährlichen Hochwasser der Donau im Polder Niederalteich Hengersberg kein absoluter Schutz vor Hochwasser bestehen wird. Die Hochwasserschutzanlagen werden zwar für ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ100) der Donau ausgelegt, jedoch bieten sie keinen planmäßigen Schutz vor einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}). Ein HQ_{extrem} ist ein Hochwasserereignis, das selten auftritt und zu deutlich höheren Wasserständen als ein HQ100 führt. Für die Abflussmenge wird in etwa die 1,5-fache Menge des HQ100 angenommen. Die Wasserspiegelhöhen im Polder Niederalteich- Hengersberg können bei einem HQ_{extrem} bis zu einem Meter höher liegen als die HW100- Wasserspiegel. Der Polder Niederalteich-Hengersberg wird deshalb auch nach dem Ausbau der Hochwasserschutzanlagen für ein 100-jährliches Hochwasser der Donau in einem Gebiet liegen, in dem eine Hochwassergefahr und ein Hochwasserrisiko bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) besteht. In einem solchen Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete auch nach der Fertigstellung des HQ100-Schutzes insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Standsicherheit
Beim Standsicherheitsnachweis ist der Lastfall "Bemessungshochwasser" zu berücksichtigen. Es ist sowohl der Wasserdruck durch oberirdische Überschwemmungen als auch der Wasserdruck durch drückendes Grundwasser zu beachten.

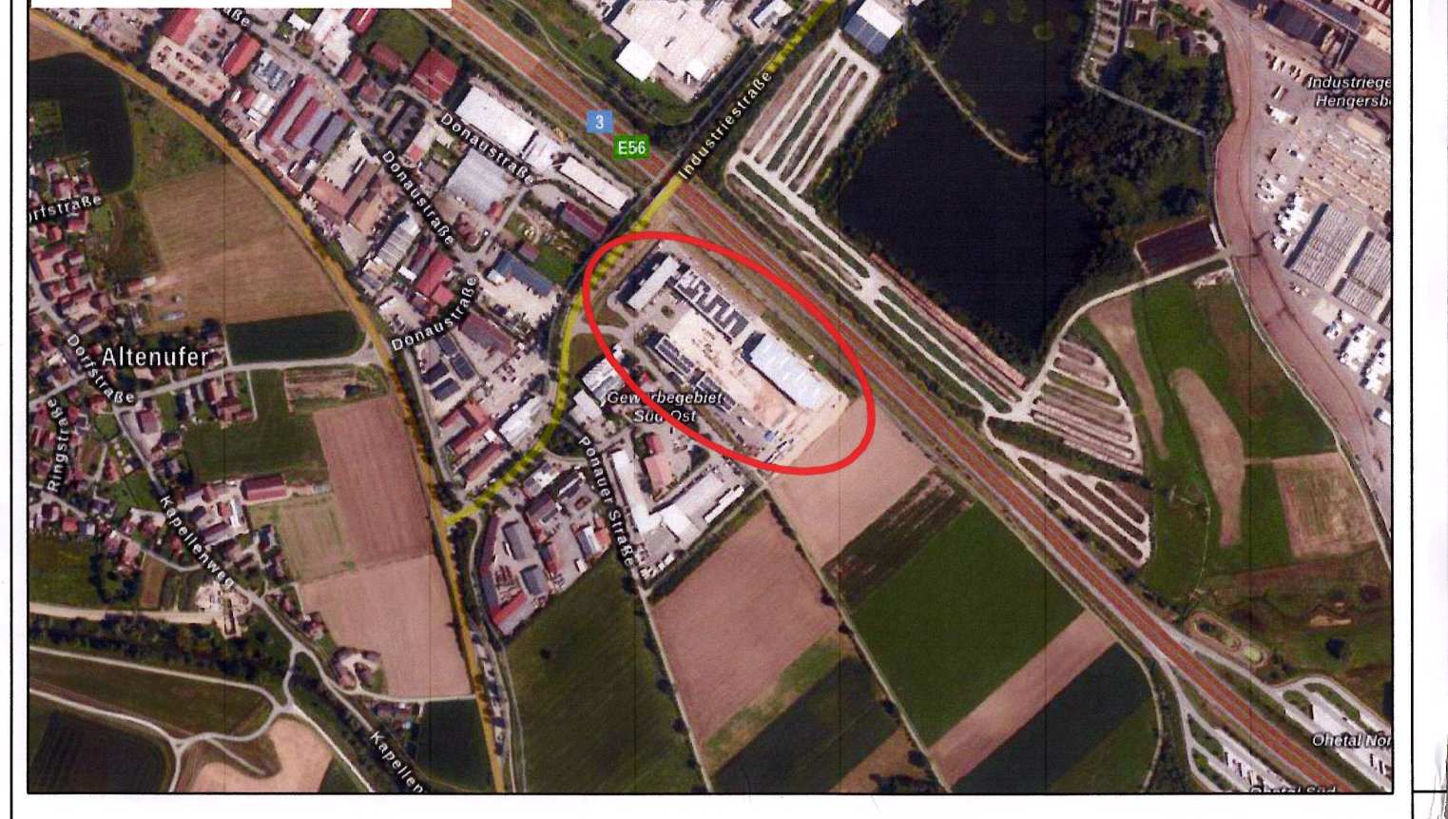
STURZFLUTEN
Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen. Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

LÄRM
In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorlV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006 12 errechnen. Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Rücksprache mit der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

ALTLASTEN
Das bestehende Betriebsgeländes ist als Altlastenverdachtsfläche registriert und wird halbjährlich grundwasserüberwacht. Bei einer Umnutzung der Grundstücke oder bei mit Erdarbeiten verbundenen Baumaßnahmen ist das kontaminierte Material unter gutachterlicher Begleitung durch ein auf dem Altlastensektor erfahrenes Ingenieurbüro auszuheben und ordnungsgemäß zu entsorgen. Im Zuge von Bau- bzw. Erdbaumaßnahmen anfallender Aushub ist – unabhängig von einer Freibeprobung des Materials - nicht für die Verfüllung von Nassabbauen (Gruben oder Brüche) oder zur Verwertung in hydrogeologisch sensiblen Bereichen zugelassen.

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 Marktgemeinde bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

Übersichtslageplan o. M.



Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan "GE Erweiterung Süd-Ost"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Markt Hengersberg
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

M 1:1.000

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes
Stand: 2018

Koordinatensystem: Gauss-Krüger

Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus den Zeichnungen und Text abgeleitet werden

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Marktgemeinderat von Hengersberg hat in der Sitzung vom 05.06.2025 die Änderung des Bebauungsplanes "GE Erweiterung Süd-Ost" durch das Deckblatt Nr. 8 gem. § ~~13~~-a BauGB zur Innenentwicklung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.06.25 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Marktgemeinderat von Hengersberg hat mit Beschluss vom 05.06.2025 das Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan "GE Erweiterung Süd-Ost" in der Fassung vom 05.06.2025 gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Nr. 8 zum Bebauungsplan "GE Erweiterung Süd-Ost" in der Fassung vom 05.06.2025 erfolgte in der Zeit vom 23.06.2025 bis einschließlich 23.07.2025.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf des Nr. 8 zum Bebauungsplan "GE Erweiterung Süd-Ost" in der Fassung vom 05.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 23.06.2025 bis einschließlich 23.07.2025 beteiligt.

5. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Marktgemeinderat von Hengersberg hat mit Beschluss vom 18.09.2025 das Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan "GE Erweiterung Süd-Ost" in der Fassung vom 18.09.2025 als Satzung beschlossen.

Hengersberg, den 04.11.25

MARKT HENGERSBERG

Christian Mayer, 1. Bürgermeister

6. Ausgefertigt

Hengersberg, den 04.11.25

Christian Mayer, 1. Bürgermeister

7. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Das als Satzung beschlossene Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan "GE Erweiterung Süd-Ost" wurde am 05.11.25 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 18.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
Das Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan "GE Erweiterung Süd-Ost" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Hengersberg, den 05.11.25

Christian Mayer, 1. Bürgermeister

ENTWURFSBEARBEITUNG: 05.06.2025, 18.09.2025

ENTWURFSVERFASSER:
JOCHAM KESSLER KELLHUBER
Landschaftsarchitektur Stadtplanung GmbH
Am Sportplatz 7 Josef-Straubinger-Weg 3 b
94547 Iggensbach 84571 Reischach
+49 9903 20 141-0 +49 8670 91 87 666
info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de

JOCHAM
KESSLER
KELLHUBER