## A. Planzeichnung
M 1-1000




## B. Festsetzung durch Planzeichnung

1. Art der baulichen Nutzung ( §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB )

SO — Sondergebiet nach § 11(3) Nr.2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung ( §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB )

0.6 — max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,6

1.2 — max. zulässige Geschossflächenzahl, hier: 1.2

II — max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier 2

WH max 9.0 — max. zulässige Wandhöhe maximal hier: 9.0m

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen ( §9 Abs.1 Nr.2 BauGB )

g — geschlossene Bauweise

Baugrenze

4. Flächen für Gemeinbedarf ( §9 Abs.1 Nr.5 bzw. 22 BauGB )

Löschwasserentnahme (FFW)

5. Nutzungsschablone

| Baugebietstyp Gebietsname | |
|---|---|
| max. zulässige Grundflächenzahl | max. zulässige Geschossflächenzahl |
| max. zulässige Wandhöhe | max. zulässige geschosszahl |
| Dachform | Bauweise |

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche, hier Zufahrt Wertstoffhof

öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigt Integration Fußweg

öffentlicher Fussweg (1.5m)

private Verkehrsfläche /

St — Stellplätze / Kundenparkplätze

7. Grünordnung - Naturschutz

Baumpflanzung gemäß Artenliste in den textl. Festsetzungen

Erhalt der bestehenden Gehölze / Vegetation und Geländestruktur

Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

V1: Vorgaben Gehölzpflanzungen: Potenzielle Quartiersbäume dürfen nur in der Zeit von Oktober bis Februar gefällt werden, bevorzugt im Oktober. Die Fällung ist durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten, um Höhlen und Spalten auf einen Besatz zu kontrollieren.

V1b: Erhalt potenzieller Quartiersbäume

V7: Vergrämung Reptilien: Zur Vorbereitung folgender Abfangmaßnahmen sollten sog. Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt werden: Da die Individuen der betroffenen Arten jedoch nicht selbstständig in ein vorhandenes Ersatzhabitat ausweichen können, ist bereits zu Beginn der Maßnahme eine Umzäunung des Baufelds zu installieren (nicht überkletterbare Plane oder glattes Holz/Kunststoff, gegen Untergraben gesichert, mind. 1m hoch). Die Maßnahme kann ab ca. Mitte März durchgeführt werden. Im Rahmen der Vergrämung müssen Strukturen, die als Versteck dienen (Totholzhaufen, Steinhaufen etc.), und Gehölze abgebaut und entfernt werden. Ebenso müssen potentielle Fortpflanzungsstätten der Äskulapnatter entfernt werden.Die Vegetation ist durch regelmäßige Mahd (schonend, mittels Motorsense o.ä.) bis zum Ende der Maßnahme kurz zu halten. Das Mähgut ist jeweils vollständig zu entfernen.

V8: Abfangen von Reptilien: Der Abfang und die Umsiedlung der Zauneidechse muss an mindestens 10 Tagen, in mindestens zwei Fangzeiträumen ( im Frühjahr vor der Paarung und im Spätsommer /Herbst) erfolgen. Besonders wichtig sind hierbei der April und der Mai. Das genaue Vorgehen ist unter anderem von der Witterung und weiteren externen Faktoren abhängig und muss gegenenfalls situativ angepasst werden. Es ist sicherzustellen, dass eine Rückwanderung in den Eingriffsbereich nicht erfolgen kann. Hierzu ist eine reptiliensichere Zäunung zu errichten. Die Umsiedlung muss in ein aufnahmefähiges Ersatzhabitat erfolgen (siehe CEF-1). Die Umsiedlung der Äskulapnatter kann grundsätzlich zusammen mit der Zauneidechse erfolgen. Es sollten aber für die Art ergänzend Kontroll-/ Abfangtermine zur Paarungszeit im Juni eingerichtet werden (ca. 4-5 Kontrollen, nach gutachterlicher Einschätzung). Aufgefundenen Tiere können aufgrund der Lebensraumansprüche und des Aktionsraumes der Art in das benachbarte Steinbruchgelände umgesiedelt werden.

Nachrichtliche Übernahme

V10: Baumerhalt: Die Gehölzbereiche um den Steinbruchweiher im Umfeld des Eingriffbereiches sind als Habitat für die Äskulapnatter und für Brutvögel zu sichern. Eine öffentliche Erschließung dieser Bereiche ist zu vermeiden. (Festsetzung im Zuge der Bebauungsplanänderung "Kapsreiterfeld")

CEF-Maßnahmen

Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes, vorgezogene Ausgleichsfläche (CEF-Fläche) (ca. 1.0 ha)

CEF-1: CEF-1: Neuanlage eines Zauneidechsenlebensraums (siehe textl. Festsetzung)

Anlage von Steinlinsen mit eingebauten Wurzelstöcken Höhe der Struktur ca. 0.5 Meter, Durchmesser ca. 3m südseitig vorgelagerte Sandfläche (bodenständig) mit jeweils 2 m² Grundfläche

Strauchpflanzung mit dornentragenden, einheimischen Sträuchern

Entwicklung Extensivwiese Bodenlockerung, partiell Aufbringen von Heumulch-/Heudruschmaterial; Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts, erster Schnitt an Mitte Juni, je Mähgang sind 25% als Rückzugsbereich zu belassen (rotierender Brachestreifen)

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet ist ein Retentionsraumausgleich durch Uferabflachung erforderlich Initialbepflanzung mit Soden des Landröhrichts aus dem Eingriffsbereich

CEF-2: Optimierung des Äskulapnatterlebensraums Optimierung von besiedelten Äskulaplebensräumen durch Anlage von Eiablagehaufen und Versteckstrukturen / Quartieren (Holzstapel, Asthaufen etc.). Die angelegten Strukturen müssen regelmäßig erneuert und ergänzt werden.

CEF-3: Krautflur Als Ersatz sind im Nahraum an Wildkräutern, insbesonder Disteln, reiche Krautfluren herzustellen. Abziehen der Grasnarbe, Einsaat mit Regiosaatgut der Herkunftsregion 19 für Ruderalflächen, Pflege durch jährliche Herbstmahd im September, wobei jeweils 10% als rotierender Brachstreifen auf der Fläche verbleiben.

CEF-4: Ersatz Quartiersbäume (siehe textl. Festsetzung)

8. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

bestehende Grundstücksgrenze

583 — Flurnummer, hier 583

316 — Höhenlinie, hier 316 m ü. NN

bestehende Gebäude

bestehender Baumbestand

(I) (II) — zul. Geschossanzahl hier. 1 bzw. 2 Vollgeschosse zulässig

9. Legende Schallschutz / Emissionskontingente

Sektor A — Sektorenaufteilung f. Emissionskontingente

Teilfläche — Kontingentflächen

10. nachrichtliche Übernahme

einzuhaltendes Sichtdreieck hier: 3m / 70m

Fahrbahnrand

Fahrbahnmitte

10. nachrichtliche Übernahme

mögl. Übergang — mögliche Fusswegübergang Staatsstraße (spätere Untersuchung)

## C. Festsetzung durch Text

§ 1 Bestandteile
Die Deckblattänderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und den Festsetzungen durch Text in der Fassung vom 16.6. 2025.
Hinweise zum Umweltschutz und die Begründung sind beigefügt.

§ 2 Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )

( 1 ) Die im Bebauungsplan als SO bezeichnete Fläche wird als Sondergebiet nach §11 (3) BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind: - 1 großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittelnahversorgung
hier 1 "Vollsortimenter" mit einer Verkaufsfläche von max.1350qm
- 1 Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 500qm
- integrierte bzw. selbständige Gastronomieflächen mit Freiterrassen
- Arztpraxen
- Büro- u. Verwaltungsräume

§ 4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )

( 1 ) max. 2 ( Voll -)Geschosse ( II )

( 2 ) oberhalb des ersten Obergeschosses sind keine weiteren Nutzflächen zulässig.

(3) Es ist eine maximale Wandhöhe von 9.0m zulässig.
Gemessen wird von OK FB EG bis zur Dachhaut bzw. bis zur OK Attika.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

(1) Außerhalb der Baugrenzen sind keine Gebäude zulässig.

(2) Die Gebäude können gemäß §22 (3) BauNVO ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

(3) Erforderliche Einhausungen / Überdachungen für Einkaufswägen können außerhalb der Baugrenzen im Bereich der Kundenparkplätze errichtet werden.

§ 6 Bauweise ( § 22 BauNVO)

Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge über 50m zulässig.

§ 7 Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(1) Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendigen Mindestmaß zu begrenzen.

(2) Eine Überdachung der Stellplätze ist nur in Form von Solardächern zulässig.

(3) Garagen(-gebäude) bzw. Carports sind nicht zulässig.

(4) Die Stellplätze bzw. Kundenparkplätze sind von Süden her von der vorhandenen Erschließungsstraße (Moosau) zu erschließen.

(5) Stellplatzschlüssel
Es gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV)
Insbesondere wird folgender Stellplatzschlüssel festgesetzt:
Verkaufsstätten / großflächiger Einzelhandel / Getränkemärkte: 1 Stellplatz je 40qm Verkaufsfläche
Gastronomische Betriebe / Flächen: 1 Stellplatz je 10 qm Bewirtungsfläche
Büro- und Verwaltungsräume: 1 Stellplatz je 40qm Hauptnutzfläche
Arztpaxen: 1 Stellplatz je 30qm Hauptnutzfläche

Eingangsnah sind Behindertenparkplätze in ausreichender Anzahl vorzusehen.

(6) Für die Anfahrbarkeit bzw. Zugänglichkeit der Löschwasserentnahmestelle ist ein entspr. Fahrtrecht zu vereinbaren.

§ 8 Barrierefreies Bauen

(1) Der Einzelhandelsbetriebe, der Getränkemarkt und die Gastronomie sind im Kundenbereich barrierefrei zu gestalten.

(2) Die Aussenanlagen d.h. die Kundenparkplätze und die Freiterrasse für die Gastronomie sind barrierefrei zu gestalten.

§ 9 Dachgestaltung ( §9 Abs. 4 BauGB)

(1) Dachform
Es sind nur Flachdächer zulässig.
(2) Dachdeckung
Die Flachdächer sind (extensiv) zu begrünen.
(3) Dachaufbauten
Erforderliche technische Dachaufbauten sind auf der Dachfläche zulässig.
In der Dachfläche liegende bzw. flachgeneigte Photovoltaikflächen sind zulässig.
Blendwirkung für den Verkehr auf der Staatstraße sind auszuschließen.
Weitere / sonstige Dachaufbauten sind nicht zulässig.
(4) Dachverglasungen sind zulässig.
Dachverglasungen und Photovoltaikflächen sind aufeinander abzustimmen.

§ 10 Farb- und Fassadengestaltung ( § 9 Abs.4 BauGB )

(1) Es sind einfarbige, matte und nicht zu grelle Fassadenanstriche zu verwenden.

(2) Es wird empfohlen, die Fassade als möglichst naturbelassene Holzfassade auszuführen.
( zur optimalen Einfügung in den anschließenden Naturraum)

(3) Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbild des Baukörpers ist die Vielfalt der verwendeten Materialien der Fassaden zu beschränken.

§ 11 Höhenlage der Gebäude

(1) Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, dass sich möglichst wenig Abgrabungen bzw. Anböschungen ergeben.

(2) Die Höhenlage des Gebäudes ist so zu wählen, dass eine barrierefreie Erschließung möglich ist.

§ 12 Geländegestaltung

Das natürliche Gelände ist ausserhalb der definierten Bauflächen möglichst zu belassen.
Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren.
Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten (Geländemodellierung).
Eine Einfriedung des Sondergebietes ist nicht zulässig.
Insbesondere die Löschwasserentnahmestelle muß jederzeit zugänglich bzw. anfahrbar sein.

§ 13 Abstand baulicher Anlagen zur Staatsstraße

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2119 ist folgender Abstand einzuhalten:

| | | |
|---|---|---|
| bis zu den Gebäuden | plangemäß | ca. 10 m |
| bis zu den Stellplätzen | plangemäß | 5 m |
| bis zu Einzäunungen | mindestens | 3 m (jedoch stets außerhalb Straßengrund u. Sichtdreiecke) |
| bis zu den Bäumen über den Bestand hinaus | | 5 m |
| bis zu Anpflanzungen | mindestens | 3 m (jedoch stets außerhalb Straßengrund u. Sichtdreiecke) |

§14 Grünordnung - Naturschutz - Umweltschutz

1 Pflanzungen von Einzelbäumen im Parkplatzbereich

Bei Baumpflanzungen ist je ein Baum ein durchwurzelbares Substrat mit einer Fläche von mindestens 16 qm vorzusehen. Eine Überdeckung der Pflanzfläche ist bei Einsatz eines Baumschutzgitters und /oder von geeigneten Wurzelschutzelementen sowie Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig.

2 Gehölzpflanzungen und Beläge auf Parkplätzen

Auf PKW-Stellplätzen sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig.
(z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken)

3 Dauerhafter Erhalt der gepflanzten Gehölze

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Es ist ein Schutz gegen Wildverbiss anzubringen, dabei ist auch auf einen Biberverbissschutz zu achten. Dieser ist aufgrund der Gewässernähe dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach dem Ausfall zu leisten.

4 Unzulässige Pflanzen

An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

5 Gestaltung von Freiflächen

Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen überbaut sind, sind dauerhaft zu begrünen. Sogenannte Kies- / Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von 3qm zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0.5m zulässig.

6 Zu pflanzende Gehölze

Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung bzw. in den textlichen Festsetzungen als zu pflanzend dargestellten Gehölze der nachfolgenden Liste zu entnehmen, sofern nicht anderweitig aufgeführt.
Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist autochtones, zertfiziertes Pflanzmaterial gemäß eab aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland zu verwenden.

Bäume 1. Ordnung

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pendula | Warzenbirke, Sandbirke |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Ulmus glabra | Bergulme |

Bäume 2. und 3. Ordnung

| | |
|---|---|
| Prunus padus* | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Salix caprea* | Salweide |
| Sorbus aucuparia s. str. | Gewöhnliche Eberesche |

Obstbäume: heimische Sorten

Die angestrebte Gehölzenentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen.
Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderallpflanzungen ist durch Maht oder Mulchung der Fläche zu reduzieren.
Ein Schutz gegen Wildverbiss ist bei Bedarf vorzusehen.
Bei Ausfall eines Baumes ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten.
Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.
Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:

Einzelbäume: Hochstämme mit StU 16 - 18 cm oder vergleichbare Solitärqualität, 3 xv m.B.
Obstbäume Hochstamm, 2xv, StU 8-10 cm

7 Fassadenbegrünung

Bei geschlossenen Fassadenflächen mit einer Länge von über 20 m sind Fassadenbegrünungen vorzusehen.
Je 4 m Lauflänge ist eine Kletterpflanze aus der nachfolgenden Auswahlliste zu pflanzen und ggf. eine artgerechte Wuchshilfe anzubringen. Ein ausreichender Wurzelraum ist sicherzustellen.

Auswahlliste Kletterpflanzen (Vorschlagliste)
- Clematis vitalba oder i. Sorten
- Hedera helix (Wildform oder in Sorten)
- Lonicera caprifolium
- Rosa arvensis

Begrünung von Stützmauern
Stützmauern sind ab einer Höhe von 1m zu begrünen. Bei Bedarf sind artgerechte Wuchshilfen anzubringen.
Bei der Artenauswahl ist die Artenliste im Punkt Fassadenbegrünung zu berücksichtigen.

8 Einfriedungen

Es sind keine Einfriedungen vorgesehen.

9 Geländegestaltung

Das Gebäude des Einkaufsmarktes wird auf einer Höhe von 312,3 m ü.NN errichtet. Der südlich gelegene Parkplatz ist mit einem leichten Gefälle von etwa 2,5 % in Richtung Süden zu errichten, um dort einen weitgehend ebenen Anschluss an die Straße "Moosau" zu erreichen. Die bestehende steile Böschung nach Osten im Nordteil des Baugebietes ist zu erhalten. Im Nordwestbereich des Baugebietes entstehen im Bereich der Baugenze starke Geländesprünge. Diese sind direkt durch das Gebäude abzufangen durch geländeangepassten Gebäudebau. Sollte dies aus technischen Gründen nicht möglich sein, so ist an der Nord- und Nordwestseite der Baugrenze ausnahmsweise eine maximal 7 m hohe Stützmauer zulässig.

Weitere Höhenunterschiede sind über flach geneigte Böschungen (max. 1:2) abzuwickeln.
Stützmauern sind an den Parzellenaussengrenzen nicht zulässig. Innerhalb des Baugebietes sind Stützmauern bis max. 1.5m zulässig.

10 Vermeidungsmaßnahmen spezieller Artenschutz gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

- V2: Verzicht auf Nachtbauarbeiten: es erfolgen keine Nachtbauarbeiten sowie Arbeiten in der Dämmerung (sobald Beleuchtung erforderlich ist) im Zeitraum von April bis August.

- V3: Vorgaben Beleuchtung: Für die Aussen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmwiesse Lichtquellen mit max. 2700 Kelvin und sehr geringem Blaulichtanteil zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit und Anzahl der Leuchtpunkte) zu reduzieren. Durch eine sparsame und zielgerichtete Beleuchtung von Gebäuden, Wegen und Stellplätze erfolgt eine Minimierung von Streulicht ins Umfeld (Beleuchtung von oben nach unten, geringe Lichtpunkthöhen, gekapselte Bauweise, ggf. Einsatz von Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren oder Dimmern, Reduzierung der Beleuchtungsstärke und der Belichtungsdauer).

- V4: Verzicht auf Beleuchtung / Bestrahlung von Gehölzen und Gewässern:
Eine Beleuchtung / Bestrahlung von Gehölzbeständen und Gewässern (Steinbruchweiher) ist nicht zulässig.

- V5: Gewässerschutz: Schutz der Gewässer vor Stoffeinträgen während er Bauphase. Einschwemmung von Feinteilen aus dem Baufeld sind durch geeignete Schutzmaßnahmen zu vermeiden. Baugeräte und Maschinen dürfen in gewässernahem Bereich nicht betankt, gereinigt oder gewartet werden

- V6: Lagerflächen: keine Lagerflächen (Material und Gerätschaften), Ablagerungen, Baustofflager, Baustelleneinrichtungsflächen in gewässernahen Bereichen (Steinbruchweiher). Der Abstand zum Gewässerrand hat mind. 5m zu betragen. Jegliche Art vonLager- und Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb von befestigten Flächen sind mit einer ökologischen Begleitung im Vorfeld der Baumaßnahmen abzustimmen.

- V9: Baumfällungen: Baumfällungen sind auf die Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar zu beschränken.

- V11: Vogelgefährdende Glasflächen in Form von großflächigen Glasfronten, transparenten Abschirmwänden, Durchsichten und Korridore sind zu vermeiden bzw. durch den Einsatz von Glas mit geringem Reflexionsgrad, Sichtbarmachen der Glasflächen durch hoch wirksame Markierungen (keine Greifvogelsilhouetten) oder Verwendung alternativer lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien (z.B. Milchglas) zu entschärfen.

CEF-1: Neuanlage eines Zauneidechsenlebensraum
Eine Vergrämung der lokalen Zauneidechsenpopulation aus der Eingriffsfläche zu einer benachbarten Ausgleichsfläche ist nicht möglich. Es gibt angrenzend ( im Abstand von 40m) keine nutzbaren bzw. geeigneten Flächen. Barrieren (Straßen, Siedlungs- und Gewerbebereiche) unterbrechen mögliche Wanderkorridore. Es muss deshalb eine Lebensraumneuanlage in Kombination mit einer Umsiedlung der betroffenen Population durchgeführt werden. Die CEF-Fläche ist auf Flurnr. 518/33 Gmkg. Neuhaus am Inn vorgesehen. Es sollen hierfür 3 Steinhaufen mit Totholzelementen und einzelnen Strauchplanzungen gemäß Plandarstellung entstehen.

CEF-2: Optimierung des Äskulapnatterlebensraums
Optimierung von besiedelten Äskulapnatterlebensräumen durch Anlage von Eiablagehaufen und Versteckstrukturen bzw. Quartieren (Holzstapel, Asthaufen etc,). Diese Strukturen müssen regelmäßig erneuert u. ergänzt werden.

CEF-3. Ersatzkrautflur
Als Ersatz sind im Nahraum an Wildkräutern, insbesondere Disteln, reiche Krautfluren hezustellen.

CEF-4: Ersatzquartiersbäume
Anbringen von 3 Fledermauskästen je gerodetem Quartierbaum in den angrenzenden Waldbereichen um den Steinbruchweiher. Es ist jeweils auf unterschiedliche Ausführungen der Kästen zu achten (Höhlen-, Spaltenquartiere). Die Kästen sind so zu positionieren, dass im Nahbereich freie Anflugmöglichkeit gewährleistet ist.
Unbeschattete Südexpositionen sind zu vermeiden. Die Kästen sind gruppenweise anzubringen. Die Lage der Kästen ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Nicht selbstreinigende Kästen sind regelmäßig zu säubern und auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Zusätzlich Anbringen von drei verschiedenen Vogelnistkästen je gefälltem Habitatbaum ebenfalls in den angrenzenden Gehölzbeständen. Die Kästen sind so zu positionieren, dass im Nahbereich freie Anflugmöglichkeit gewährleistet ist. Unbeschattete Südexpositionen sind zu vermeiden. Für das Anbringen sind Aluminiumnägel zu verwenden. Die Kästen sind gruppenweise anzubringen. Die Kästen sind regelmäßig zu säubern und auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

§ 15 Abwasser
Schmutzwasser ist im Trennsystem über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.
Regenwasser ist, soweit es nicht auf dem Grundstück versickert wird bzw. in entsprechende Rückhalteeinrichtungen gesammelt wird, im Trennsystem über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten oder in den Steinbruchweiher abzuleiten.
Es wird empfohlen, die offenen Stellplätze auf dem Baugrundstück in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, um das anfallende Niederschlageswasser möglichst umfassend versickern zu können. (Kiesdecke, Schotterrasen, Rasenfigenpflaster, Dränpflaster o.ä.)
Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen einschl. der Verkehrsflächen dürfen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

§ 16 Freiflächengestaltungsplan
Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizugeben.
Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung.

§ 17 Schallschutz
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionekontingente L EK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

| Richtung | Emissions-bezugsfläche (qm) | Sektor A | | Sektor B | | Sektor C | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Tag | Nacht | Tag | Nacht | Tag | Nacht |
| Teilfläche 1 | ca. 3.695 | 62 dB | 50 dB | 62 dB | 50 dB | 51 dB | 40 dB |
| Teilfläche 2 | ca. 3.137 | 62 dB | 50 dB | 62 dB | 50 dB | 48 dB | 40 dB |

Dabei gilt:

| Sektor | Anfang | Ende |
|---|---|---|
| A | 203° | 353° |
| B | 353° | 182° |
| C | 182° | 203° |

Bezugspunkt Richtungssektoeren:
x: 826645,14 y: 5376505,47 (UTM 32)

Bezugsgerade:
0°- Linie in Richtung Osten

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Dabei gilt:
Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die "Emissionsbezugsfläche". Diese entspricht der für Betriebszwecke nutzbaren Fläche. Grünflächen, auch private Grünstreifen, zählen nicht dazu.

## D. Hinweise zum Umweltschutz

1. Luft

Zur Reinhaltung der Luft sollen umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden.
Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Vorrang.
Die Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme wird deshalb unterstützt.

2. Wasserverbrauch
Es wird empfohlen, in den Gebäuden geeignete Technologien für Wassersparmaßnahmen einzusetzen (z.B. Spartaste am Toilettenspülkasten) und zur Gartenbewässerung Regenwasser (Anlage von Regenwasserbehältern) zu verwenden.

3. Niederschlagswasser
Abfließendes Niederschlagswasser von Dächern und Belagsflächen ist so weit wie möglich zu versickern bzw. zu sammeln. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrund ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138 nachzuweisen.
Das Niederschlagswasser des Einkaufsmarktes soll in den Steinbruchweiher abgeleitet werden.
Wegen hoher Metallkonzentrationen des Regenabflusses von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen zu minimieren. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer- , Zink- oder Bleiblechfläche über 50 qm dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf dem Baugrundstück
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- offenen Stellplätze sind vorzugsweise wassergebunden hezustellen (Schotterrase, Rasenfugenpflaster o.ä.)

4. Baustoffe
Es sollten möglichst nur Baustoffe zum Einsatz kommen mit geringem Herstellungsaufwand, Schadstofffreiheit bei Herstellung und Verwendung und Recyclingfähigkeit.

5. Schallschutz
Für das jeweilige Bauvorhaben - auch bei Nutzungsänderungen ist ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.
Ebenso ist die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm nachzuweisen.

## E. sonstige Hinweise

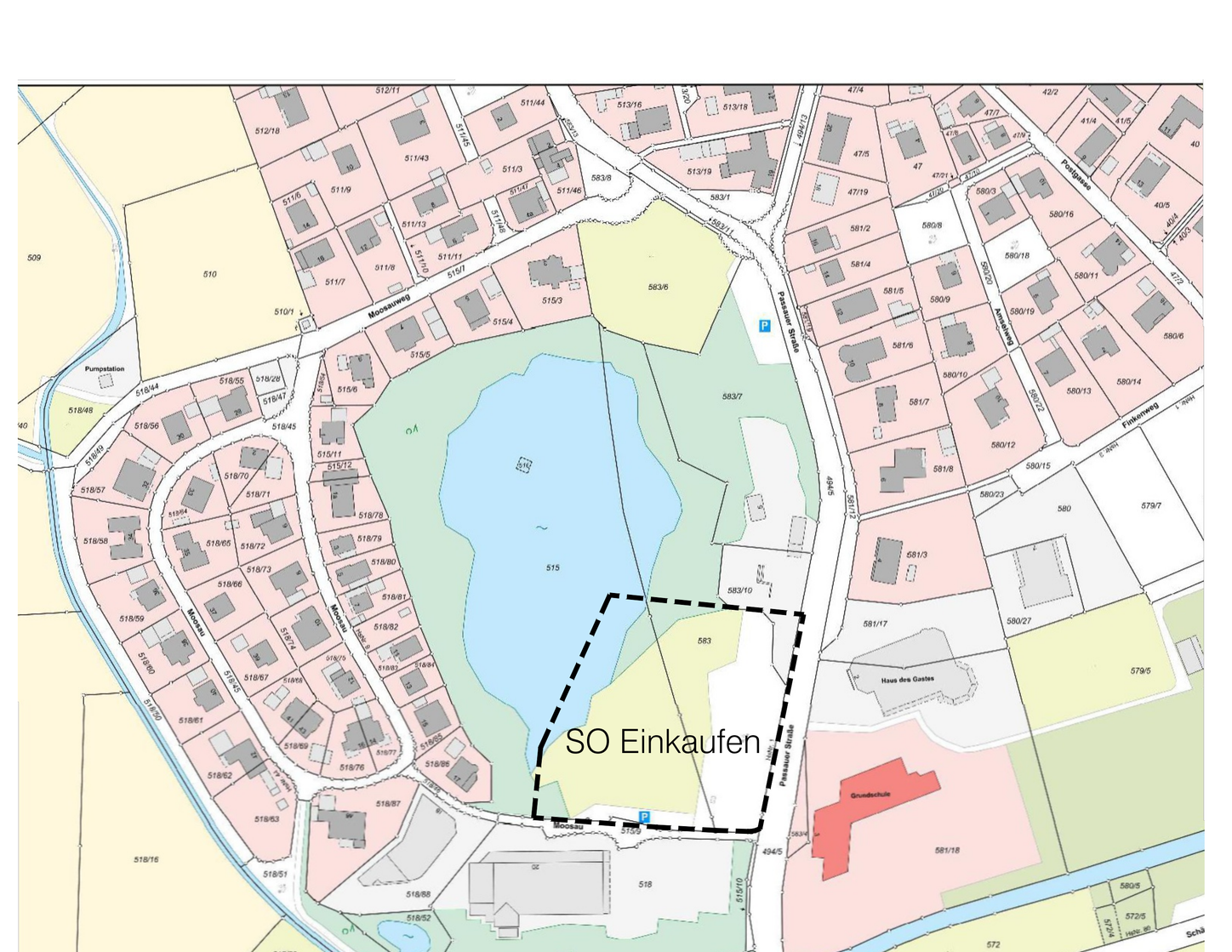
1. Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan ist (im Parallelverfahren) zu ändern und anzugleichen.

2. Bodendenkmäler / Aufschüttungen
Etwaige Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.
Bei Aufschüttungen wird auf die Verpflichtung nach §7 BBodSchG hingewiesen.

3. Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Feuerwehr
Bezüglich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird auf die Beachtung der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie auf die Ausbildung und Kennzeichnung der Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen usw.) gemäß den "Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr" in der Fassung vom Februar 2007 hingewiesen. Die neue Löschwasserentnahmestelle am Weiher wird in das Löschwasserversorgungskonzept einbezogen.

4. Erd- und Tiefbauarbeiten
- Bei Erd-u. Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 u. der DIN 19731 zu berücksichtigen.
- Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- bzw. Witterungsverhältnissen zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
- Der belebte Oberboden u. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, und wieder einer Nutzung zuzuführen.
- Der südliche Teil des Geltungsbereiches (außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes) ist bei extremen Hochwasserereignissen noch geringfügig betroffen. Dies ist bei der Geländemodellierung zu berücksichtigen.

5. Altlasten
Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich des Bebauungsplanes liegen keine Erkenntnisse vor.
Es wird dennoch ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen. Es wird empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich fachkundig organoleptisch beurteilen zu lassen.
Bei offensichtlichen Störungen oder Verdachtsmomenten (Geruch, Optik) ist das LRA bzw. das WWA zu informieren.




SO Einkaufen Lage im Ortsgefüge

# BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN
" SO Einkaufen "

GEMEINDE: Neuhaus a. Inn
LANDKREIS: Passau
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 8.7. 2025 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 3.7. 2025 hat in der Zeit vom ..... 2025 bis ..... 2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 8.7. 2025 hat in der Zeit vom ..... 2025 bis ..... 2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... 2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 2025 bis ..... 2025 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... 2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 2025 bis ..... 2025 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Neuhaus a. Inn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ...... 2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... 2025 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Neuhaus a. Inn

. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . (Siegel)
1.Bürgermeister Stephan Dorn

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ........ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Neuhaus a. Inn

. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . (Siegel)
1. Bürgermeister Stephan Dorn

N

MASSTAB
1/1000


KALVARIENBERG 2
94152 Neuhaus a. Inn
TELEFON 08503/910901-0
www. wenzl-architekten.de
info@wenzl-architekten.de
WENZL BDA
ARCHITEKTEN


| | | |
|---|---|---|
| Vorentwurf | 03.07. 2025 | |
| Entwurf | 13.10. 2026 | |
| Endfassung | . . . . . 2026 | |

Planformat 594 / 950