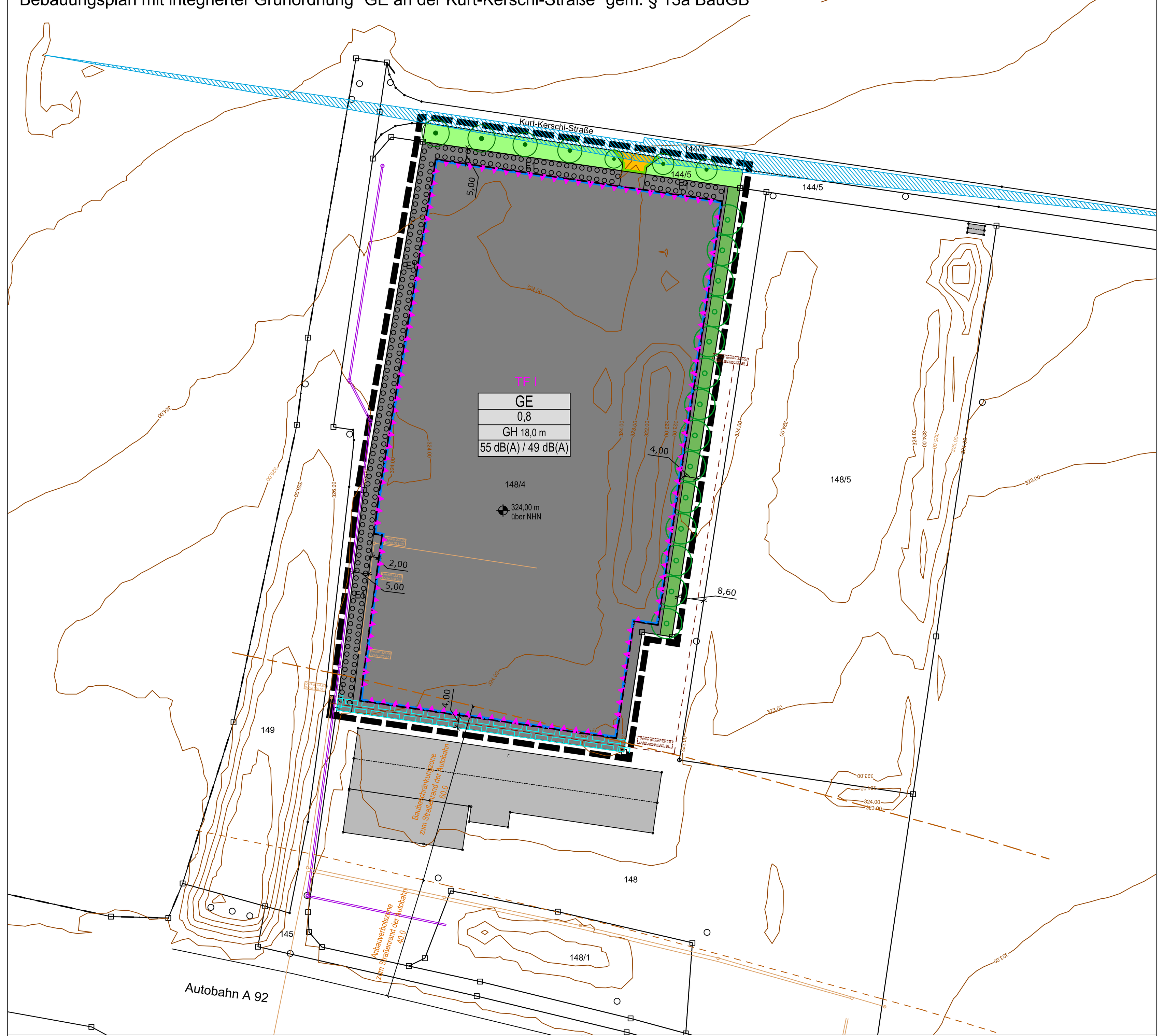
I. Planzeichnung M 1:1.000

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13a BauGB



Präambel

Die Stadt Plattling im Landkreis Deggendorf erlässt auf Grund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 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, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung als Satzung.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung besteht aus der Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom __.__.____, Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen.

Begründung und Anlagen zur Satzung

Dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung ist die Begründung vom __.__.____ beigefügt.

Anlagen:

Anlage 1: Geotechnischer Bericht zum Neubau einer Produktionshalle, Nr. 1310734 vom 11.09.2013, IMH Ingenieurgesellschaft mbH, Hengersberg

Anlage 2: Schalltechnischer Bericht Nr. S2512128 rev. 1 Gewerbegebiet "Kermi West I" Gemeinde Plattling vom 04.11.2026, Geoplan GmbH, Osterhofen

Stadt Plattling, den __.__.____

Hans Schmalhofer, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 GE — Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO; zulässig sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO; ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO; unzulässig sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO.

1.2 Gliederung des Baugebietes nach dem zulässigen Emissionsverhalten des Betriebes (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr.2 BauNVO)

1.2.1 TF I — Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Emissionsbezugsfläche TF I, sh. Festsetzung III.4.1

1.2.2 55 dB(A) / 49 dB(A) — zulässige Emissionskontingente für die Fläche TF I tags und nachts in dB(A) gem. Planeintrag: Tag / Nacht: z.B. $L_{EK,T}$ = 55 dB(A)/m² / $L_{EK,N}$ = 49 dB(A)/m²

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 324,00 m über NHN — festgesetzter Höhenbezugspunkt gem. Planeintrag in Meter über Normalhöhennull (NHN)

2.2 0,8 — max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2.3 GH 18,0 m — max. zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern

3.0 BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

4.2 Straßenbegrenzungslinie

5.0 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Grünfläche, öffentlich; Straßenbegleitgrün mit bestehender Baumreihe

5.2 Grünfläche, privat; Straßenbegleitgrün, die Grünfläche darf gemäß der Festsetzung unter Punkt IV.2.7 für Zufahrten unterbrochen werden.

6.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)

6.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) hier: Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Plattling

7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

7.1 zu erhaltende Einzelbäume

7.2 zu pflanzende Einzelbäume

7.2.1 Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach der Pflanzliste Punkt IV.3.1,

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

7.3.1 E1 — Aufbau eines 5,0 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 2-reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern und Bäumen. Der Baumanteil muss mindestens 10 % betragen. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3. zu erfolgen.

8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Flurstücksgrenze

8.2 149 — Flurstücksnummer

8.3 Bestandsgebäude

8.4 325.00 — Höhenlinien Bestandsgelände (Quelle dgm GeodatenOnline 11/2025)

8.5 Fahrbahnrand der Bundesautobahn A 92 - außerhalb des Geltungsbereiches

8.6 Anbauverbotszone bis 40 m ab Fahrbahnrand der Bundesautobahn A 92 (gem. § 9 FStrG) - außerhalb Geltungsbereich

8.7 Baubeschränkungszone 40 m bis 100 m ab Fahrbahnrand der Bundesautobahn A 92 (gem. § 9 FStrG) - nur zum kleinen Teil innerhalb Geltungsbereich

9.0 HINWEISE

9.1 5,00 — Bemaßung

9.2 Sichtdreiecke 3,0 m / 200,0 m (100 km/h)

9.3 Schmutzwasserkanal, Bestand

9.4 Straßenentwässerungskanal, Bestand

9.5 Schmutzwasserkanal, Planung

9.6 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

max. zulässige Gebäudehöhe (GH)
in Metern bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt

zulässige Emissionskontingente für die Fläche tags und nachts in dB(A)
Tag / Nacht: z.B. LEK,T = 55 dB(A)/m² / LEK,N = 49 dB(A)/m²

GE	GE	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
0,8	0,8	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
GH 18,0 m	GH 18,0 m	max. zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt (§ 18 BauNVO)
55 dB(A)/m² / 49 dB(A)/m²	$L_{EK,T}$ = 55 dB(A)/m² / $L_{EK,N}$ = 49 dB(A)/m²	$L_{EK,T}$ / $L_{EK,N}$ Emissionskontingente für die Fläche Tag / Nacht

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

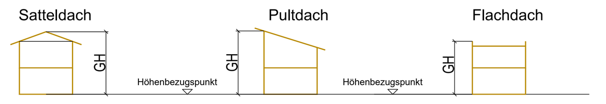
1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 und 19 BauNVO)

1.1.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,8

1.1.2 GH max. zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern 18,0 m
Für die Gebäudehöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.2.1 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei Flachdächern ist die max. zulässige Gebäudehöhe die Oberkante Attika.

Schemaschnitte:



1.1.3 Dachaufbauten
(§ 16 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 9 Abs. 4 BauGB)

Dachaufbauten und technische Aufbauten sind auf maximal 10 % der Dachfläche zulässig, wenn die Aufbauten eine maximale Höhe von 5,0 m, gemessen von der Oberkante der tatsächlichen Gebäudehöhe, nicht überschreiten, maximal aber nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über der maximal festgesetzten Gebäudehöhe.
Solar- und Photovoltaikanlagen sind auch aufgeständert zulässig, sie müssen jedoch mind. 1,0 m von der Attika zurückversetzt sein und dürfen eine maximale Höhe von 1,5m, gemessen von der Oberkante der tatsächlichen Gebäudehöhe, nicht überschreiten.

2.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH BAYBO

2.1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

2.2 Dachform/ Dachneigung

Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen für Haupt- und Nebengebäude:
GD geneigte Dächer (First parallel zur längeren Gebäudeseite) ≥ 3° bis max. 30°
FD Flachdach 0° bis < 3°

2.3 Dachüberstand
Dachüberstand bei Pultdächern ist begrenzt auf max. 1,0 m.

2.4 Fassadengestaltung

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

An allen Fassadenelementen sind fassadenintegrierte Photovoltaikanlagen, sowohl bündig in die Gebäudehülle integriert als auch als vorgehängte Sonnenschutzelemente zulässig. Für die entlang der Autobahn angeordneten Fassaden ist mit Hilfe eines Blendgutachtens nachzuweisen, dass keine Verkehrsbeeinträchtigung auf der Autobahn entsteht.

In den Bereichen von geschlossenen Fassaden mit Längen über 10 m ohne Fenster, in denen eine Grünfläche in einer Tiefe von mindestens 2,0 m anschließt, ist eine Fassadenbegrünung vorzusehen. Dabei wird je 5 lfm. eine Kletterpflanze (Artenauswahl siehe Punkt IV.3.4) festgesetzt.

2.5 Werbeanlagen

Es ist max. eine Werbeanlage pro Fassadenseite mit einer maximalen Größe von 30 m² flächig und Werbepylone bis max. 20 m Höhe gemessen ab dem festgesetzten Höhenbezugspunkt mit einer max. Grundfläche von 10 m² zulässig. Die Werbeanlagen am Gebäude müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bleiben. Dachwerbeanlagen sind nicht zulässig. Bewegliche und blinkende Lichtwerbung ist unzulässig.

2.6 Stellplatzanzahl
Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nach der jeweils gültigen Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Stadt Plattling nachzuweisen.

3.0 WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

3.1 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)
Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder unterirdische Rigolen zu realisieren. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die private Versickerungsanlage ist vom Bauwerber zu beantragen. Diese ist in der Regel auf 20 Jahre befristet und muss nach Ablauf durch den Grundstückseigentümer neu beantragt werden

3.2 Schmutzwasserbeseitigung
Die Einleitung von Abwasser über ein Pumpwerk in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen. Einleitungen von über 1m³/ Tag (z. B. beim Betrieb eines Waschplatzes) bedürfen einer Genehmigung nach §58 WHG von der Kreisverwaltungsbehörde.

4.0 LÄRMSCHUTZ

4.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Tabelle: Emissionskontingent Planfläche

Parzelle	Emissionsbezugsfläche [m²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²] Tag (6h – 22h)	Nacht (6h – 22h)
TF I	≈ 17.002	55	49

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.

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 vorzulegen.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZU GRÜNORDNUNG UND NATURHAUSHALT

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 BauGB)

Allgemeines
Die nicht mit baulichen Anlagen überbauten privaten und öffentlichen Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen grünordnerisch anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme / -beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.
Für die im Plan und im Text festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
In den nicht mit baulichen Anlagen überbauten Flächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Bepflanzungen Ziergehölze, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.
Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen:
Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m² bei Reihenpflanzung.

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen der TL-Baumschulpflanzen - Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Herausgeber FLL) entsprechen. Die Baumscheiben sind mit durchwurzelbarem Substrat mit einer Oberfläche von mindestens 12 m² zu erstellen. Eine Überdeckung der Pflanzfläche ist bei Einsatz eines Baumschutzgitters mit geeigneten Wurzelschutzelementen sowie Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig.

Pflanzqualitäten:
- Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm
- Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 - 16 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 Nrn. 20 und 25 BauGB)

2.1 Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes
Die nicht bebauten Flächen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sind als Rasen-, Wiesen- und / oder anderweitig begrünte Pflanzflächen anzulegen und zu erhalten. Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum I. Ordnung oder 20 m² Dachbegrünung anzulegen. Die Baumpflanzungen bei Pkw/Lkw-Stellplätzen können angerechnet werden.

2.2 Baumpflanzungen bei PKW /LKW- Stellplätzen
Für Pkw-Parkplätze ist innerhalb der Stellplatzflächen oder einer unmittelbar angrenzenden Grünfläche ein Baum I. Ordnung / Hochstamm je 6 Stellplätze (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 12 Stellplätze = 2 x 6 Parkplätze) zu pflanzen. Stellplätze im Anschluss an Gebäude und Ausstellungsflächen sind davon ausgenommen. Für Lkw-Stellflächen ist je 150 m² Stellplatzfläche ein Baum I. Ordnung zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge, Hochbord o.ä.).

2.3 PKW-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem mittleren Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,4 zu gestalten (z.B. Betonpflaster mit durchlässiger Fuge, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

2.4 Zaunsockel
Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

2.5 Dächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten). Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig.

2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Erforderliche Aufschüttungen auf dem Baugrundstück sind zulässig, um die notwendige ausgleichende und einheitliche Geländemodellierung bis max. 324,50 m ü. NHN herzustellen.
Auf dem Baugrundstück sind Abgrabungen von max. 1,0 m zulässig, im Bereich von Anlieferungen (Heckverladung) bis max. 1,5 m. Bezugspunkt für diese Abgrabungen ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt.
Die randlichen Geländemodellierungen entlang der nachbarlichen Grundstücksgrenzen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 1,5) erfolgen.

2.7 Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Anzahl der erlaubten Zufahrten über das private Straßenbegleitgrün zur Bauparzelle staffelt sich nach der Größe der Grundstücke:
Für Parzellen bis 15.000 m² sind bis zu zwei Zufahrten zulässig und für Parzellen größer als 15.000 m² sind bis zu drei Zufahrten zulässig.
Pro Zufahrt ist eine max. Breite von 8,0 m zulässig.

2.8 Gründächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Gründächer sind mit einer mind. extensiven Begrünung mit artenreicher Kräuter-, Sukkulenten- und Staudenvegetation bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm anzupflanzen und so zu unterhalten.

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

3.1 Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Salix alba	Silber-Weide

3.2 Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm)	
Obstbäume	als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Juglans regia	Walnuss als Sämling

3.3 Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Lonicera nigra	schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

3.4 Kletterpflanzen:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata mit Rankhilfe:	Wilder Wein
Clematis Wildformen	Waldrebe

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), buntlaubige Formen und Zierformen dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 WIESENFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Neuansaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen und die Bereiche von Baumpflanzungen sind von neu geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, 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 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

8.0 MASSNAHMEN ZUM NATUR- UND ARTENSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Insektenschonende Beleuchtung
Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

8.2 Zeitliche Festsetzung zur Rodung von Gehölzen
Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogelarten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

8.3 Vogelschlag an Glas
Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gem. § 44 BNatSchG zu minimieren. Das Risiko von Vogelschlag ist gem. gemäß der Broschüre „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" (Hrsg. Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021) zu bewerten. Ggf. sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Fensterfronten zu ergreifen (z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen). Es wird auf die Leitlinie „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen, die einzuhalten ist.

9.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (FFGP) einzureichen, der die Punkte II.7.0 und IV.1.0, IV.2.1 - 2.4 und IV.3.0 zur Bepflanzung der Grundstücksfläche darstellt.

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

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

2.0 GRENZABSTÄNDE
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken:	2,0 m	bei Bäumen, Hecken sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe,
	0,5 m	bei Bäumen, Hecken u. Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m.
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:	4,0 m	bei Bäumen über 2,0 m Wuchshöhe.

Im Übrigen wird auf die Art. 47 und 48 des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) verwiesen.

3.0 BODENDENKMÄLER
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler kartiert bzw. bekannt. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG sind meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

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

5.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN
Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

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

7.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

8.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zur Beachtung empfohlen. Durch die Baumpflanzungen darf die Unterhaltung der bestehenden Versorgungleitungen nicht behindert werden.

9.0 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige die Flächen für die Feuerwehr im Rahmen des Brandschutznachweises unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben nachweisen.

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 Stadt 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 etc.).

Planung, Herstellung, Anschaffung, Verbesserung, Erneuerung, Unterhalt und Veränderung liegen im Verantwortungsbereich des Bauwerbers. Ggf. ist eine Löschwasserrückhaltung notwendig. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Bauwerbers. Darüber hinaus ist die Löschwasserversorgung mit dem entsprechenden Brandschutzgutachter abzustimmen.

Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Die erste Löschwasserentnahmestelle muss für die Feuerwehr in einem Abstand von höschstens 75 m zum Objekt zur Verfügung stehen.

10.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE
Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.
Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

11.0 HANG- UND SCHICHTWASSER
Bei Geländeanschnitten muss mit Hang-, Schicht- und Grundwasseraustritten gerechnet werden. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (Lichtschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren, bodentiefe Fenster etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

12.0 WASSERWIRTSCHAFT
Die Beseitigung des Abwassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

Schmutzwasser
Ausschließlich das soziale Abwasser darf dem gemeindlichen Kanal zugeführt werden. Spezifische Abwässer, die über das normale Maß der Verunreinigung hinausgehen müssen auf dem eigenen Baugrundstück vorgereinigt werden.

Niederschlagswasser
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.

Lagerung wassergefährdender Stoffe
Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen oder die Errichtung von Tankstellen) sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - AwSV - maßgebend.

Bauwasserhaltungen sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zulässig. Sie sind filterstabil gegen den anstehenden Boden auszuführen. Für Bauwasserhaltungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 70 BayWG zu beantragen.

13.0 AUTOBAHN A 92
Anbauverbotszone
Die Anbauverbotszone entlang der Bundesautobahn A 92 beträgt 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Diese liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.
Die Baubeschränkungszone entlang der Bundesautobahn A 92 beträgt 40 m bis 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
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, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Beleuchtung / Werbeanlagen
Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §§ 33, 46 StVO wird verwiesen.

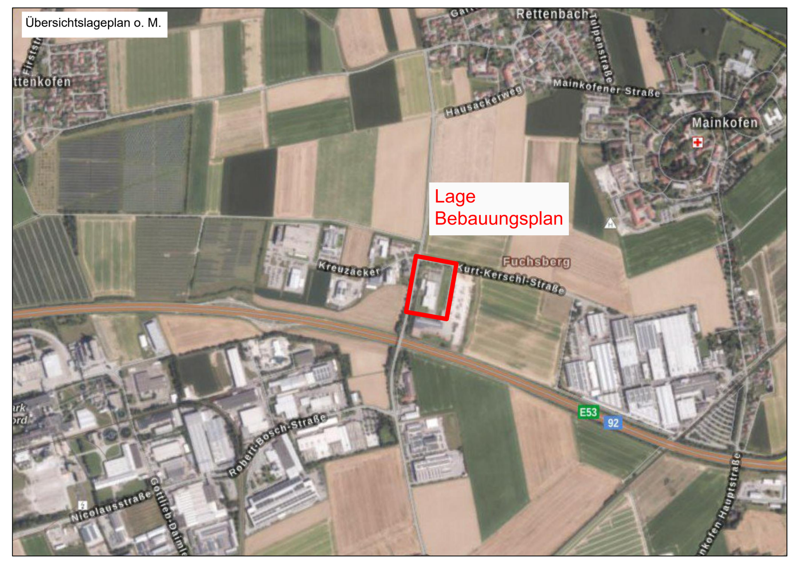
Photovoltaikanlagen
Geplante Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.

Lärm
Der Bereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenimmissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV und der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

14.0 SICHTDREIECK
Sichtdreiecke sind von jeder Bepflanzung, Bebauung und sonstigen Ablagerungen über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Hierzu zählen u.a. Wälle, Zäune aller Art, Stapel, Haufen, Stellplätze und sonstige Gegenstände. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Bäume sind bis 3 m über Straßenoberkante auszuasten.

15.0 AUSGLEICHSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Eine Ausgleichsfläche gem. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

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 Stadt zu den üblichen Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.



M 1:1.000

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Stadt Plattling
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes vom September 2025

Koordinatensystem: UTM32

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. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)
Der Bauausschuss der Stadt Plattling hat in der Sitzung vom __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Bauausschuss der Stadt Plattling hat mit Beschluss vom __.__.____ den Entwurf des Bebauungsplanes "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom __.__.____ gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung und Veröffentlichung im Internet zum Entwurf des Bebauungsplanes "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom __.__.____ erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ beteiligt.

5. Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung und Veröffentlichung im Internet zum Entwurf des Bebauungsplanes "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom __.__.____ erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____.

6. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ beteiligt.

7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Bauausschuss der Stadt Plattling hat mit Beschluss vom __.__.____ den Bebauungsplan "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Plattling, den __.__.____

Hans Schmalhofer, 1. Bürgermeister

8. Ausgefertigt
Plattling, den __.__.____

Hans Schmalhofer, 1. Bürgermeister

9. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung 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.

Plattling, den __.__.____

Hans Schmalhofer, 1. Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung: 09.02.2026, 09.11.2026
Entwurfsverfasser:

JOCHAM KESSLER KELLHUBER
Landschaftsarchitektur Stadtplanung GmbH
Am Sportplatz 7, 94547 Iggensbach, 09903 20 141 0
Josef-Straubinger-Weg 3 b, 84571 Reischach, 08670 91 87 666
info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de

JOCHAM KESSLER KELLHUBER