

# BEBAUUNGS- UND GRÜNDORDNUNGSPLAN STRAUBING-SAND

Zweckverband "Industriegebiet mit Donauhafen Straubing-Sand" erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1989 (BGBl. I S. 2253), des § 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayerischen Verfassung (MVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1), des Art. 3 Abs. 1 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 10.10.1982 (BayRS 1-11-1), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 und der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Zeichenerklärung mit Beschluß des Zweckverbandes vom 28.03.1995 diesen Bebauungsplan als

## Satzung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Straubing-Sand Gesamtgebiet ist aus dem gültigen Flächenutzungsplan der Stadt Straubing und der Gemeinde Aiterhofen und dem Rahmenplan für das Industriegebiet mit Donauhafen Straubing-Sand entwickelt. Der Zweckverband hat in der Sitzung vom 28.11.1990 die Aufstellung des Bebauungsplans für das Gesamtgebiet gemäß § 2 Abs. 1 BauOg beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß vom 11.01.1991 ist öffentlich bekannt gegeben, im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 4 vom 24.01.91 und in der Landratsamtzeitschrift vom 30.01.91.

Straubing, den 21.02.1991

(Zweckverbandsvorsitzender) (Siegel)

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauOg für den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 30.07.1992 hat in der Sitzung vom 14.08.1992 bis 14.10.1992 stattgefunden.

Straubing, den 04.11.1992

(Zweckverbandsvorsitzender) (Siegel)

## Die nachmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauOg für den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 11.02.1993 hat in der Sitzung vom 08.03.1993 bis 13.04.1993 stattgefunden.

Straubing, den 28.04.1993

(Zweckverbandsvorsitzender) (Siegel)

## Biligung des Zweckverbandes

Der Zweckverband hat in der Sitzung vom 30.07.1992 den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 30.07.1992 gebilligt.

Straubing, den 11.08.1992

(Zweckverbandsvorsitzender) (Siegel)

## Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 30.07.1992 wird mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauOg in der Zeit vom 14.09.1992 bis 14.10.1992 öffentlich ausgestellt.

Straubing, den 28.10.1992

(Zweckverbandsvorsitzender) (Siegel)

## Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 11.02.1993 wird mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauOg in der Zeit vom 08.03.1993 bis 13.04.1993 öffentlich ausgestellt.

Straubing, den 27.04.1993

(Zweckverbandsvorsitzender) (Siegel)

## Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 30.07.1992 wird mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauOg in der Zeit vom 14.09.1992 bis 14.10.1992 öffentlich ausgestellt.

Straubing, den 25.05.1994

(Zweckverbandsvorsitzender) (Siegel)

## Die Reg.-v. Nr. 101 vom 05.11.1991, § 11 Abs. 3 BauOg mit v. 09.02.1995, Art. 20-202, 20-51 erklärt, daß alle seine Verordnungen außer Kraft treten.

Landrat, den 09.02.1995

(Siegel)

## Der Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Industriegebiet Straubing-Sand Gesamtgebiet wurde vom 23.02.1995, im Landkreis Straubing-Bogen am 01.03.1995, im der Gemeinde Aiterhofen am 24.02.1995 und in der Gemeinde Marktstettan am 23.02.1995 gemäß § 12 BauOg ortsüblich bekanntgegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seitdem zu den üblichen Dienststunden in den Räumen des Zweckverbandes zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan mit Begründung tritt dann in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauOg wurde hingewiesen.

Straubing, den 28.03.1995

(Zweckverbandsvorsitzender) (Siegel)

## II. FESTSETZUNGEN - GRÜNDORDNUNG (Pflanzregeln und Text)

### 1. GRÜNLÄCHEN

#### 1.1 private Grünflächen

**Gesamtlänge**  
Mindestens 10% der Gesamtgrundstückfläche sind als definitive Grünfläche auszuweisen und grünversetzt zu gestalten.

Audemens sind zusätzlich 5 m breite Schutz- und Gehölzparzungen entlang der Grundstücksgrenze festzusetzen.

Stellplatzflächen sind weitestgehend unverfestigt (z.B. Rasen, Fugentypflaster oder Schotterrasen) zu erstellen.

Darüberhinausgehende begründende Maßnahmen z.B. Fassadenbegrünung und/oder Dachbegrünung sind wünschenswert, werden aber grundsätzlich nicht in die Grünflächenbilanzierung erfaßt.

**stark durchgrünte Mischzone entlang des öffentlichen Straßenraumes mit Pflanzbet**  
Auf den privaten gemischtgenutzten Grün-/Stellplatzflächen sind Müll- und Lagerflächen unzulässig.  
Diese Bereiche dürfen nicht eingezäunt werden.  
Werden diese Vorzonen nicht gleich zur Parkierung herangezogen, so ist entlang der Einzäumung des Betriebes ein mind. 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, entlang der Straße bzw. des Rad-/Fußweges ist in jedem Fall die Baumstellung gemäß Schenkskizze auszuführen. Siehe Anleitete.

**Schutzzone private Betriebsflächen**  
mindestens 1 Strauch je 3 qm Pflanzfläche.

**Schutzpflanzungen**  
Schutzpflanzungen zur angrenzenden Landschaft der Donau und zu neu angelegten öffentlichen Grünzonen (z.B. grüne Mittelstreifen) müssen mindestens 5 m breit sein. Die ausgewiesenen Flächen sind mit Sträuchern artenreicher Mischzone zu bepflanzen und mit mindestens 5 Bäumen je 500 qm zu durchsetzen.  
Schutzpflanzungen entlang der öffentlichen waldartigen Pflanzungen sind nicht erforderlich.  
Die landschaftsprägende Gestaltung mittels zusätzlicher Aufwärtung des Schutzstreifens in einer Höhe von max. 1,0 m ist zulässig.  
Gehölze siehe Anleitete.  
Pflanzhöhe: mindestens 1 Strauch je 1,5 qm Pflanzfläche.

**Gehölzstreifen zwischen den Grundstücken**  
Entlang von seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind zur Begründung des Gebietes mindestens 5 m breite Gehölzstreifen anzulegen, dabei ist die Pflanzung von bodenschützenden Kleingehölzen unzulässig.

Je 200 qm Pflanzfläche sind mindestens 3 Bäume vorzusehen.  
Gehölzarten siehe Anleitete § 1.1.

**Pflanzhöhe**  
1 Strauch je 3 qm Pflanzfläche.  
In direkter Anziehung zur 25 m breiten landschaftlichen Randpflanzung sind Gehölzstreifen nicht notwendig.

**Verankerung**  
Bei der Befestigung von Wegen, Abstellflächen und Stellplätzen ist die Bodenverfestigung auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken.

**Außenanlagen**  
Flächen, die nicht, noch nicht oder nicht mehr betrieblich genutzt werden, sind von Verfestigung freizuhalten. Diese Flächen müssen nicht unbedingt artenreich gestaltet werden.  
Sie sind im Bedarfsfall mit Wildkräutern anzulassen und der natürlichen Sukzession zu überlassen bzw. extensiv zu pflegen.  
Fällt beim Ausbau der Baugrube sandiges Material an, so sind auf dem Baugrundstück damit offene Sandflächen zu schaffen.

**private Stellplätze**  
Stellplätze sind in versickerungsfähiger Art zu erstellen (z.B. Rasenflaster oder Schotterrasen). Außerdem ist pro 5 Stellplätze 1 Laubbäum zu pflanzen. Baumabstände: mindestens 10 qm, ebenfalls sind zum Schutz der Laubbäume ausreichend große Baumbänke anzulegen.

**Entwässerung am Grundstück**  
Die Entwässerung hat am Grundstück mittels Sickermulden und gräben zu erfolgen. Diese Bereiche sind nach Möglichkeit in die Grün-/Freiflächengestaltung des jeweiligen Grundstückes einzubeziehen.

**Entfernung**  
siehe 5.6

**Pflanzensatz und Pflanzarbeiten**  
Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu fördern, zu pflegen und zu erhalten. Ausgewählte Pflanzen sind artenreich zu ersetzen.

**Freiflächengestaltungsplan**  
Den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einsehlich anzulegen (siehe 5.6).

**Bodenschutz bei Bauarbeiten am Grundstück**  
Der Oberboden ist vor Beginn der Maßnahmen abzutragen und bauseits zu lagern, um für spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und im Mieten mit max. 1,50 m Höhe und max. 3,00 m Baubreite zu lagern. Bei längerer Lagerung des Oberbodens sind die Oberflächen der Mieten zum Erosionsschutz mit Sackseilen anzulegen.  
Eine Verfestigung des überschüssigen Oberbodenmaterials auf den Grünflächen hat zu unterbleiben. Es ist gegebenenfalls in Form eines Walfes in die Schutzpflanzungen oder Gehölzstreifen einzubauen.

**Bodenuntersuchung**  
Es sind Bodenuntersuchungen anzusetzen, um den Nährstoffgehalt und die Struktur des Oberbodens zu erfassen und um daraus Behandlungsziele für den Oberboden zu formulieren.

#### 1.2 öffentliche Grün- und Freiflächen

##### straßenbegleitende Grünflächen

**Doppellinie (Straße I Kategorie):** beidseitig jeweils 12 m breit. Siehe auch 1.6.1.

**Einfachlinie (Straße II Kategorie):** einseitig 7 m breit. Siehe auch 1.6.2.

Die straßenbegleitenden Grünflächen sind mit Landschaftsrassen anzulassen, der extensive mit Kräutern durchsetzt ist. Ein angemessene Wuchshöhe für die zu pflanzenden Bäume zu erzielen, sind rechtzeitige Untersuchungen des Oberbodens durchzuführen zu lassen. Im Bedarfsfall sind Bodenverbesserungsmaßnahmen vorzusehen.

**Eingepflanzte Industriestammesplanze**  
Die Bodenbeschaffenheit darf durch Art und Umfang der Pflanzung nicht gefährdet werden.

**Flächen für Aufschüttungen**  
soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

**Grünlinie**  
Ein ca. 20 m breiter öffentlicher Grünzug als gliedernde Nord-Süd-Achse mit Rad-/Fußweg ist vorgesehen, der im Süden im Servicebereich endet.

**Grün- bzw. Freiflächen im Bereich der Servicezone im Süden**  
Befestigte, gepflanzte oder begrünte Flächen, die ausschließlich dem Fußgänger vorbehalten sind.

**Waldartige Randpflanzung und sonstige waldartige Pflanzungen**  
ca. 25-30 m breite waldartige Randpflanzung um das gesamte Gebiet führend sowie waldartige Pflanzungen auf nicht von Gewerbebetrieben in Anspruch genommenen Flächen in entsprechendem dem Schema abgeleiteter Gehölzsaamenanzucht, siehe Schematische.

**9. ENTWÄSSERUNG**

9.1 unversuchtes Regenwasser  
Für die Entwässerung des gesamten Gebietes ist weitgehend das Versickerungsprinzip anzuwenden. Zu diesem Zweck sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Sickermulden und -gräben. Nähere technische Angaben siehe Begründung und Anlagen.

9.2 verschmutztes Regenwasser  
Das verschmutzte Regenwasser muß auf den Grundstücken vorgereinigt und dann dem Versickerungssystem zugeführt werden.

9.3 Schmutzwasserkanal  
Die Grundstücke sind an die bereits bestehende Abwasserdruckleitung anzuschließen, die im Rahmen der Entwässerungsmaßnahmen bis an die öffentliche Kanalisation herangeführt wird.

9.4 Straßenentwässerung  
Die im Straßenraum anfallenden Oberflächenwasser sind seitlich abzuführen und weitgehend zu versickern. Daher ist im Baugbiet auf Sickermulden zu verzichten.  
\*Siehe ausführliche Angaben Büro COPLAN.

### 10. ENERGIEVERSORGUNG UND UMWELTSCHUTZ

Es sind alle Energien zulässig, wobei vorrangig Gas, Strom und Sonnenenergie zum Einsatz kommen sollen.  
Soweit ein anderer Energieträger betrieblich unbedingt erforderlich ist, sind Ausnahmen möglich (z.B. Flüssigbrennstoffe bei Nostrommagazinen).

**Rad- und Fußwege**  
Das Rad- und Fußwegnetz ist sinnvoll in das Grünsystem einzubauen. Wege im öffentlichen Grün sind wasserbegleitend zu erstellen.  
Der geplante Fernradweg entlang der Donau ist möglichst kurz und attraktiv durch das Industrie- und Gewerbegebiet zu führen.

**öffentliche Grünflächen**  
Kindergarten (Standort variabel)  
Sportanlagen (Lage der Bau- und Freiflächen variabel)

**öffentliche Stellplätze**  
Im Bereich der Servicezone sind ausreichend öffentliche Stellplätze anzulegen, die stark durchgrünt werden müssen.

**Wasserflächen / Flächen für Wasserwirtschaft und Hochwasser-/Grundwasserschutz**

8.1 Wasserflächen

8.2 Hafenecken (nachrichtlich übernommen laut Planfeststellung)

8.3 Hochwasserschutz  
Durch die Festlegung der FBOK für das EG = 318,70 m ü.NN und durch die Geländeaufschüttung im Gesamtgebiet = vorerforderlich = sind die Hochwasserfreizeiten bzw. -sicherheit = 318,70 m ü.NN gewährleistet.

8.4 Grundwasserschutz  
Eventuell geplante Kellerräume sind als Wanne auszubilden. Eine absolute Sicherkeitsgarantie mittels Maßnahmen (Zweckverband Industriegebiet Straubing-Sand) kann nicht gegeben werden.  
\*Siehe Untersuchungen Büro COPLAN.

**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

1. Bodenkunde  
Der Abschlußbericht zu den Untersuchungen des Landesamtes für Denkmalpflege steht noch aus. Siehe aktuelle Hinweise in der Begründung.

2. derzeitige Gemeindegrenze  
zwischen der Stadt Straubing und der Gemeinde Aiterhofen

3. Richtfunktrasse der Telekom  
mit Höhenbegrenzung auf h = 26 m für bauliche Anlagen beiderseits der Trasse im Abstand von je 100 m

4. Überschvermungsgebiet (Verlauf aus FNP übernommen)  
Die Karte des HW 100 = 318,65 ü.NN.

5. Miteilungen der LHV (bezogen auf hydrost. Sta. = 313 m ü.NN)  
Höchster schiffbarer Wasserstand: 315,20 m ü.NN  
mittlerer Wasserstand: 312,82 m ü.NN  
Regulierungs-Niedrigwasserstand: 311,80 m ü.NN  
Hafeneckenwasserstand: 308,80 m ü.NN  
Kammerwasserstand: 318,70 m ü.NN

6. Altlasten  
Flächen dieser Qualität sind bislang nicht bekannt.

7. Hafen  
Umfrißt des Hafengebietes, für den ein Planfeststellungsverfahren mit landschaftsprägendem Begleitplan durchgeführt worden ist.  
Die Lage der dargestellten RORO-Anlage entspricht dem letzten Planungsstand. Alle Angaben zum Hafen (Maße, Anlagen etc.) sind nachrichtlich.

8. SR 12 neu (Teilstück) und Anbindung an den Bestand  
Ausgaben und zeichnerische Darstellungen zur SR 12 neu und zu den geplanten Veränderungen des Straßenbestandes sind nachrichtlich, da das Planfeststellungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist.  
Dies gilt auch für die erforderlichen Schutzmaßnahmen.

9. Industriestammesplan  
Das Planfeststellungsverfahren ist kurz vor Abschluß.

10. Maßbrunnen  
Registrierter Maßbrunnen (mit Nr.) im Gebiet zur Längsüberwachung des Grundwasserpegels.

BR 1, 2  
Neuerliche Maßbrunnen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Rahmen der Grundwasserstandsuntersuchungen.

### IV. HINWEISE UND SONSTIGE ZEICHEN

1. Höhenlinien  
Das Gelände wird im Rahmen der baulichen Maßnahmen (Erschließungsmaßnahmen und Hochbauten) höhermäßig den künftigen Erfordernissen des Hochwasserzustandes angepaßt. Es wird ein Höhenmessungsplan M: 1:2.000 (Bestandsplan) beigelegt.

2. bestehende Grundstücksgrenze

3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze (Parzellierung)

4. bestehende Flurstücknummer, z.B. Flst.Nummer 2120

5. bestehende Gebäude

6. abzubrechende Gebäude

7. Information  
In diesem Bereich entlang der jeweils ersten Längsparzelle für LKW sollten zur Orientierung im Industriegebiet Informationszeichen errichtet werden.

8. vorhandene Böschung, Geländegrung

9. Bodenmechanische Untersuchungen  
Bodenmechanische Untersuchungen sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen durchzuführen.

10. In Freiflächen, die im Zusammenhang mit der Erschließung der Bahnhöfe entstehen, sind natürliche Sukzessionsentwicklungen zu fördern.

11. Fassadenbegrünung  
Fassaden sollen, soweit möglich, begrünt werden. Es sind dabei geeignete Konstruktionen zu wählen, die der Ralokation gerecht werden (z.B. Holkonstruktionen oder Stahlverspannungen).

12. Spritzmittel  
In den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von Spritzmitteln nicht gestattet.

Die Reg.-v. Nr. 101 vom 05.11.1991, § 11 Abs. 3 BauOg mit v. 09.02.1995, Art. 20-202, 20-51 erklärt, daß alle seine Verordnungen außer Kraft treten.

Landrat, den 09.02.1995

(Siegel)

## BEBAUUNGSPLAN + GRÜNDORDNUNGSPLAN INDUSTRIEGEBIET MIT HAFEN STRAUBING-SAND

M 1/2000

30.7.92 LBG  
4.2.93 LBG  
11.2.93 LBG  
13.7.93 LBG  
27.7.93 LBG  
15.9.93 LBG  
17.3.94 LBG

GEÄNDERT

DIPL.-ING. GERHARD KNOPP ARCHITEKT BDA/SRL  
80601 MÜNCHEN, ANMILLERSTRASSE 35  
TEL. 089/398910 u. 391717 FAX 089/339623  
IN ZUSAMMENARBEIT MIT  
DIPL.-ING. RUDOLF FEYER ARCHITEKT/SRL  
80469 MÜNCHEN, ISARTALSTRASSE 34  
TEL. 089/725 20 15 FAX 76 40 94

DIPL.-ING. WALTER BLENDERMANN  
LANDSCHAFTSARCHITEKT BOLA  
82574 EURASBURG-BERG, MOOSGEG 1  
TEL. 08179/234 FAX 08179/14 29

## II. FESTSETZUNGEN - GRÜNDORDNUNG (Pflanzregeln und Text)

### 1. GRÜNLÄCHEN

#### 1.1 private Grünflächen

**Gesamtlänge**  
Mindestens 10% der Gesamtgrundstückfläche sind als definitive Grünfläche auszuweisen und grünversetzt zu gestalten.

Audemens sind zusätzlich 5 m breite Schutz- und Gehölzparzungen entlang der Grundstücksgrenze festzusetzen.

Stellplatzflächen sind weitestgehend unverfestigt (z.B. Rasen, Fugentypflaster oder Schotterrasen) zu erstellen.

Darüberhinausgehende begründende Maßnahmen z.B. Fassadenbegrünung und/oder Dachbegrünung sind wünschenswert, werden aber grundsätzlich nicht in die Grünflächenbilanzierung erfaßt.

**stark durchgrünte Mischzone entlang des öffentlichen Straßenraumes mit Pflanzbet**  
Auf den privaten gemischtgenutzten Grün-/Stellplatzflächen sind Müll- und Lagerflächen unzulässig.  
Diese Bereiche dürfen nicht eingezäunt werden.  
Werden diese Vorzonen nicht gleich zur Parkierung herangezogen, so ist entlang der Einzäumung des Betriebes ein mind. 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, entlang der Straße bzw. des Rad-/Fußweges ist in jedem Fall die Baumstellung gemäß Schenkskizze auszuführen. Siehe Anleitete.

**Schutzzone private Betriebsflächen**  
mindestens 1 Strauch je 3 qm Pflanzfläche.

**Schutzpflanzungen**  
Schutzpflanzungen zur angrenzenden Landschaft der Donau und zu neu angelegten öffentlichen Grünzonen (z.B. grüne Mittelstreifen) müssen mindestens 5 m breit sein. Die ausgewiesenen Flächen sind mit Sträuchern artenreicher Mischzone zu bepflanzen und mit mindestens 5 Bäumen je 500 qm zu durchsetzen.  
Schutzpflanzungen entlang der öffentlichen waldartigen Pflanzungen sind nicht erforderlich.  
Die landschaftsprägende Gestaltung mittels zusätzlicher Aufwärtung des Schutzstreifens in einer Höhe von max. 1,0 m ist zulässig.  
Gehölze siehe Anleitete.  
Pflanzhöhe: mindestens 1 Strauch je 1,5 qm Pflanzfläche.

**Gehölzstreifen zwischen den Grundstücken**  
Entlang von seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind zur Begründung des Gebietes mindestens 5 m breite Gehölzstreifen anzulegen, dabei ist die Pflanzung von bodenschützenden Kleingehölzen unzulässig.

Je 200 qm Pflanzfläche sind mindestens 3 Bäume vorzusehen.  
Gehölzarten siehe Anleitete § 1.1.

**Pflanzhöhe**  
1 Strauch je 3 qm Pflanzfläche.  
In direkter Anziehung zur 25 m breiten landschaftlichen Randpflanzung sind Gehölzstreifen nicht notwendig.

**Verankerung**  
Bei der Befestigung von Wegen, Abstellflächen und Stellplätzen ist die Bodenverfestigung auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken.

**Außenanlagen**  
Flächen, die nicht, noch nicht oder nicht mehr betrieblich genutzt werden, sind von Verfestigung freizuhalten. Diese Flächen müssen nicht unbedingt artenreich gestaltet werden.  
Sie sind im Bedarfsfall mit Wildkräutern anzulassen und der natürlichen Sukzession zu überlassen bzw. extensiv zu pflegen.  
Fällt beim Ausbau der Baugrube sandiges Material an, so sind auf dem Baugrundstück damit offene Sandflächen zu schaffen.

**private Stellplätze**  
Stellplätze sind in versickerungsfähiger Art zu erstellen (z.B. Rasenflaster oder Schotterrasen). Außerdem ist pro 5 Stellplätze 1 Laubbäum zu pflanzen. Baumabstände: mindestens 10 qm, ebenfalls sind zum Schutz der Laubbäume ausreichend große Baumbänke anzulegen.

**Entwässerung am Grundstück**  
Die Entwässerung hat am Grundstück mittels Sickermulden und gräben zu erfolgen. Diese Bereiche sind nach Möglichkeit in die Grün-/Freiflächengestaltung des jeweiligen Grundstückes einzubeziehen.

**Entfernung**  
siehe 5.6

**Pflanzensatz und Pflanzarbeiten**  
Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu fördern, zu pflegen und zu erhalten. Ausgewählte Pflanzen sind artenreich zu ersetzen.

**Freiflächengestaltungsplan**  
Den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einsehlich anzulegen (siehe 5.6).

**Bodenschutz bei Bauarbeiten am Grundstück**  
Der Oberboden ist vor Beginn der Maßnahmen abzutragen und bauseits zu lagern, um für spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und im Mieten mit max. 1,50 m Höhe und max. 3,00 m Baubreite zu lagern. Bei längerer Lagerung des Oberbodens sind die Oberflächen der Mieten zum Erosionsschutz mit Sackseilen anzulegen.  
Eine Verfestigung des überschüssigen Oberbodenmaterials auf den Grünflächen hat zu unterbleiben. Es ist gegebenenfalls in Form eines Walfes in die Schutzpflanzungen oder Gehölzstreifen einzubauen.

**Bodenuntersuchung**  
Es sind Bodenuntersuchungen anzusetzen, um den Nährstoffgehalt und die Struktur des Oberbodens zu erfassen und um daraus Behandlungsziele für den Oberboden zu formulieren.

#### 1.2 öffentliche Grün- und Freiflächen

##### straßenbegleitende Grünflächen

**Doppellinie (Straße I Kategorie):** beidseitig jeweils 12 m breit. Siehe auch 1.6.1.

**Einfachlinie (Straße II Kategorie):** einseitig 7 m breit. Siehe auch 1.6.2.

Die straßenbegleitenden Grünflächen sind mit Landschaftsrassen anzulassen, der extensive mit Kräutern durchsetzt ist. Ein angemessene Wuchshöhe für die zu pflanzenden Bäume zu erzielen, sind rechtzeitige Untersuchungen des Oberbodens durchzuführen zu lassen. Im Bedarfsfall sind Bodenverbesserungsmaßnahmen vorzusehen.

**Eingepflanzte Industriestammesplanze**  
Die Bodenbeschaffenheit darf durch Art und Umfang der Pflanzung nicht gefährdet werden.

**Flächen für Aufschüttungen**  
soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

**Grünlinie**  
Ein ca. 20 m breiter öffentlicher Grünzug als gliedernde Nord-Süd-Achse mit Rad-/Fußweg ist vorgesehen, der im Süden im Servicebereich endet.

**Grün- bzw. Freiflächen im Bereich der Servicezone im Süden**  
Befestigte, gepflanzte oder begrünte Flächen, die ausschließlich dem Fußgänger vorbehalten sind.

**Waldartige Randpflanzung und sonstige waldartige Pflanzungen**  
ca. 25-30 m breite waldartige Randpflanzung um das gesamte Gebiet führend sowie waldartige Pflanzungen auf nicht von Gewerbebetrieben in Anspruch genommenen Flächen in entsprechendem dem Schema abgeleiteter Gehölzsaamenanzucht, siehe Schematische.

### 9. ENTWÄSSERUNG

9.1 unversuchtes Regenwasser  
Für die Entwässerung des gesamten Gebietes ist weitgehend das Versickerungsprinzip anzuwenden. Zu diesem Zweck sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Sickermulden und -gräben. Nähere technische Angaben siehe Begründung und Anlagen.

9.2 verschmutztes Regenwasser  
Das verschmutzte Regenwasser muß auf den Grundstücken vorgereinigt und dann dem Versickerungssystem zugeführt werden.

9.3 Schmutzwasserkanal  
Die Grundstücke sind an die bereits bestehende Abwasserdruckleitung anzuschließen, die im Rahmen der Entwässerungsmaßnahmen bis an die öffentliche Kanalisation herangeführt wird.

9.4 Straßenentwässerung  
Die im Straßenraum anfallenden Oberflächenwasser sind seitlich abzuführen und weitgehend zu versickern. Daher ist im Baugbiet auf Sickermulden zu verzichten.  
\*Siehe ausführliche Angaben Büro COPLAN.

### 10. ENERGIEVERSORGUNG UND UMWELTSCHUTZ

Es sind alle Energien zulässig, wobei vorrangig Gas, Strom und Sonnenenergie zum Einsatz kommen sollen.  
Soweit ein anderer Energieträger betrieblich unbedingt erforderlich ist, sind Ausnahmen möglich (z.B. Flüssigbrennstoffe bei Nostrommagazinen).

**Rad- und Fußwege**  
Das Rad- und Fußwegnetz ist sinnvoll in das Grünsystem einzubauen. Wege im öffentlichen Grün sind wasserbegleitend zu erstellen.  
Der geplante Fernradweg entlang der Donau ist möglichst kurz und attraktiv durch das Industrie- und Gewerbegebiet zu führen.

**öffentliche Grünflächen**  
Kindergarten (Standort variabel)  
Sportanlagen (Lage der Bau- und Freiflächen variabel)

**öffentliche Stellplätze**  
Im Bereich der Servicezone sind ausreichend öffentliche Stellplätze anzulegen, die stark durchgrünt werden müssen.

**Wasserflächen / Flächen für Wasserwirtschaft und Hochwasser-/Grundwasserschutz**

8.1 Wasserflächen