

### 3. Textliche Festsetzungen

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet – Entsorgungs- und Recyclingszentrum  
nach § 11 Abs. 1 BauNVO

##### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

max. zulässige GRZ 0,8  
Bei der Berechnung der GRZ ist von der im Plan dafür besonders  
gekennzeichneten Grundstücksfläche auszugehen.

#### 3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung ist im Sondergebiet Entsorgungs-  
und Recyclingszentrum eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend  
von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m  
zulässig.

#### 3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des  
§ 14 BauNVO und Stellflächen zulässig.

#### 3.4 Geländeveränderung

Bei Geländeveränderungen durch Abgrabung und Aufschüttungen sind  
Böschungen mit einem max. Böschungswinkel von 40° zulässig. Abgrabungen und  
Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 4 m sind durch eine waagrechte,  
mind. 2,5 m breite Berme zu unterbrechen. Böschungen im Bereich der  
Grabenrenaturierung dürfen nur eine Neigung von max. 22 ° aufweisen.  
Die Übergänge der Böschungen sind landschaftsgerecht weich auszuführen.  
Freistehende Stützwände sind bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig.

#### 3.5 Stellplätze und Lagerflächen

Stellplätze und Lagerflächen sind innerhalb des planlich festgesetzten Bereichs  
der baulichen Nutzung zulässig und sind nach Möglichkeit in wasserdurchlässigen  
Belägen auszuführen.

### 3.6 Gebäudegestaltung

#### 3.6.1 Gebäudehöhe

max. zulässige talseitige Wandhöhe an der Traufe 17,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei über das Dach ragenden Wänden bis zur OK Attika.

Für technisch notwendige Dachaufbauten ist eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe ausnahmsweise zulässig.

#### 3.6.2 Dachform

Satteldach / Tonnendach DN 5 – 15°

- Bei der Ausführung eines Tonnendachs darf der höchste Punkt des Tonnendachs die für das gleiche Gebäude max. zulässige Firsthöhe des Satteldachs nicht überschreiten.

Untergeordnete Anbauten sind auch als flach geneigte Pultdächer zulässig.  
Bei technischer Erforderlichkeit sind Flachdächer bis zu einer Fläche von 350 m<sup>2</sup> möglich.

### 3.7 Einfriedung

Art: Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun  
Höhe: max. 2,00 m ab OK fertiges Gelände  
Zaunsockel: unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt;

### 3.8 Wasserwirtschaft

Niederschlagswasser vom Baugrundstück  
Das auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden. Eine Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über einen Rückhalteteich und wird von dort gedrosselt dem vorhandenen Vorfluter zugeleitet.

### 3.9 Baumsturzone

Die Gebäude im Baumfallbereich sind so zu errichten, dass eine Gefährdung der Benutzer durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste ausgeschlossen werden kann. Dach und Außenwände sind entsprechend massiv auszubilden. Gegen in das Gebäude eindringende Äste sind geeignete bauliche Maßnahmen vorzusehen. Im Regelfall ist dazu die Erstellung einer auf die besondere Situation abgestimmten statischen Berechnung (Baumwurfstatik) notwendig.  
Die Baumschutzzone ist gem. §5 Abs.3 Nr.1, §9 Abs.5 Nr.1 BauGB in den planlichen Festsetzungen gekennzeichnet.

### 3.10 Grünordnerische Festsetzungen

#### 3.10.1 Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen

Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der privaten Erschließungsflächen fertig zu stellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BaB) entsprechen. Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische (wenn vorhanden autochthone) Gehölze zulässig.  
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m<sup>2</sup>.

Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Bäume in priv. Grünfl.:

Bäume II. Ordnung:

Bei Hecken:

Pflanzabstände :

mind. Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm  
oder v. Heister, 200-250 cm

mind. Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm  
oder v. Heister, 150-200 cm

Bäume v. Heister, 100 -150 cm

Sträucher v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm

in und zwischen den Reihen 1,5 m

3.10.2 Grenzabstände

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

3.10.3 Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3); Zwischenbegrünung mit Leguminosen.

3.10.4 Festsetzungen innerhalb des Baugrundstückes

3.10.4.1 Eingrünung des Baugrundstückes

Das bereits bestehende Recyclingzentrum ist innerhalb des Grundstückes durch Pflanzungen gegliedert. Sollten durch nachträgliche Anbauten oder Befestigungen bestehende Pflanzungen entfernt werden, sind sie an anderer Stelle wieder anzulegen.

- Neu entstehende Böschungflächen sind mit mehrreihigen Strauch- und Baumhecken zu begrünen.

3.10.4.2 Anlage der Grabenrenaturierung

Die Fläche der Grabenrenaturierung ist entlang des Grabenverlaufs mit Strauchgruppen und Bäumen auf ca. 50% der Gesamtlänge einzugrünen (A 2).

Die offenen Flächen außerhalb der Gehölzpflanzungen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Vorgesehen ist eine natürliche Ansamung bzw. Ausbringen von autochthonem Saatgut, kein Oberbodenauftrag und ein Freihalten der Flächen von aufkommenden Gehölzen bei höchstens 2-maliger Mahd im Jahr.

3.10.4.3 Mindestbepflanzung

Mindestens 20 % des Baugrundstückes (= Parzelle) müssen Vegetationsflächen mit Erdanschluss sein.

3.10.4.4 Bauantrag / Freiflächengestaltungsplan

Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 200 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die Gestaltung der Freiflächen, die Erweiterung des Rückhalteteiches, die Grabenrenaturierung (Lage, Böschungsgestaltung, Bepflanzung), sowie Lage, Größen und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen aufzeigt. Dieser ist von einem/r qualifizierten Landschaftsarchitekt/in - zu erstellen.

### 3.10.5 Ausgleichsflächen

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die parallel erfolgte Ausgleichsflächenplanung ausgeglichen.

In Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde werden die Renaturierung des Grabens und die Anlage eines Waldmantels als Ausgleich festgelegt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Aufwertung der Fläche wurden in der Ausgleichsflächenplanung definiert.

Eine Maßnahme zur Stabilisierung des Waldrandes ist die Vorpflanzung des Waldmantels (A1).

Für die fachgerechte Durchführung der festgesetzten Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen ist eine fachlich geschulte, ökologische Bauaufsicht zu bestellen und rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten der unteren Naturschutzbehörde namentlich zu benennen.

Zur Sicherstellung der tatsächlichen und dauerhaften Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist vor Genehmigung des Bebauungsplanes der Pachtvertrag mit dem Eigentümer der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Der verbleibende Ausgleichsflächenbedarf wird in Form einer Ersatzzahlung nach Art. 6a Abs. 3 BayNatSchG geleistet. Die Höhe der erforderlichen Zahlung für den errechneten externen Ausgleichsflächenbedarf von 1.620 m<sup>2</sup> beträgt bei einem Ansatz von 5,00 €/m<sup>2</sup> insgesamt 8.100,00 €. Diese Zahlung ist bei Erteilung des Baugenehmigungsbescheides vom Antragsteller zu begleichen.

### 3.10.6 Zu verwendende Gehölze

#### Gehölzarten

#### A) Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus

Berg-Ahorn

Acer platanoides

Spitz-Ahorn

Fagus sylvatica

Rot-Buche

Fraxinus excelsior

Esche

Quercus robur

Stiel-Eiche

Salix alba

Silber-Weide\*

#### B) Bäume II. Ordnung

Alnus glutinosa

Erle \*

Malus domestica

Wild-Apfel

Prunus avium

Vogel-Kirsche

Prunus padus

Trauben-Kirsche \*

Sorbus aucuparia

Eberesche

Acer campestre

Feld-Ahorn

Carpinus betulus

Hainbuche

#### C) Sträucher

Cornus sanguinea

Hartriegel

Corylus avellana

Hasel

Cornus mas Euonymus

Kornelkirsche

europaeus Lonicera

Pfaffenhütchen

xylosteum Ligustrum

Heckenkirsche

vulgare Prunus

Liguster

spinosa Rhamnus

Schlehe

frangula Rosa canina

Faulbaum \*

Salix purpurea	Hunds-Rose
Salix caprea	Pupur-Weide *
Salix aurita	Sal-Weide
Salix viminalis	Öhrchen-Weide *
Samucus nigra	Korb-Weide *
Viburnum opulus	Holunder
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
	Wolliger Schneeball

Die mit \* markierten Gehölze sind nur im Bereich der Grabenrenaturierung pflanzen.

Eine Pflanzung von fremdländischen und/oder in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremden Laub- und Nadelbäumen wie z.B. Pyramidenpappeln, Trauerweide, Hängebuche, Blaufichten i. Arten und Thujen ist nicht zulässig.

#### 3.10.7 Wiesenflächen

Die Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

#### 3.10.8 Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, 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.

### 3.11 Ver- und Entsorgung

#### 3.11.1 Entwässerung

Die Oberflächenentwässerung bzw. Regenwasserableitung im Bereich des Entsorgungs- und Recyclingzentrums erfolgt über das vorhandene Regenwassererfassungssystem. Über ein entsprechendes Regenwasserklärbecken mit nachgeschaltetem Rückhaltebecken werden diese Wässer einem Feuchtbiotop zugeführt, von wo aus es dann breitflächig in die im Osten und Süden angrenzenden Gräben gelangt. Diese Gräben münden nach ca. 50 m in den Sitzbach.

Durch die Errichtung der Grüngutvergärung fällt weiteres Niederschlagswasser an, welches ebenfalls in die bestehende Infrastruktur eingeleitet werden soll.

Da bereits durch die bestehenden Anlagen das Volumen des Rückhaltebeckens ausgereizt ist, ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens der zusätzlich anfallende Volumenbedarf sicherzustellen.

Eine Verlegung bestehender Fließgewässer im Süden des Geltungsbereichs wird durch die Erweiterung erforderlich und naturnah ausgeführt. Die Bachverlegung wird mittels erneutem Wasserrechtsverfahren geprüft.

Das gesamte am Entsorgungs- und Recyclingzentrum anfallende Schmutzwasser wird über eine Druckleitung der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Die Einleitung in das öffentliche Kanalnetz erfolgt nach Abstimmung mit der Stadt Regen.

#### 3.11.2 Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur, Friedrich-Gauß-Str. 1, 94469 Deggendorf, Tel. (0991)29080-15, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

#### 3.11.3 Stromversorgungsleitungen

Im überplanten Bereich befinden sich 20 KV Mittelspannungskabel. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen nur im lichten Abstand von 2,50 m rechts und links der Leitungsachse nach örtlicher Einweisung durch den zuständigen Beauftragten gepflanzt werden. Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten im Näherungsbereich der Anlagen ist das Kundencenter der E.ON Regen zu verständigen.

#### 3.11.4 Wasserversorgungsleitungen

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine Wasserleitung DN 500 GGG mit einem parallel dazu laufenden Steuerkabel.

Die Anlage der Wasserversorgung Bayerischer Wald ist dinglich gesichert. Nach dem Inhalt der Dienstbarkeit sind alle Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen gefährden können, zu unterlassen und es ist auch dafür zu sorgen, dass Bauwerke und Bäume nicht auf der Leitung und beiderseits nur mit 3 m Abstand zur Rohrgrabenmitte, errichtet bzw. angepflanzt werden.

### 3.12 Immissionsschutz

Im Zuge der Genehmigung des ERZ im Jahre 1994 wurde bereits zur Absicherung der Verträglichkeit des Entsorgungs- und Recyclingzentrums mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen Anlagenbezogenen

Lärmimmissionen ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte am Tag und in der Nacht ergaben.

### 3.13 Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung über die bestehende Trinkwasserleitung ist aus Kapazitätsgründen nicht möglich. Über diese Leitung können lediglich die Wandhydranten in den Hallen versorgt werden.

Deshalb ist an zentraler Stelle ein Löschwasserbehälter mit einer Kapazität von 300 m<sup>3</sup> vorgesehen.

Des Weiteren können im Ernstfall auf zwei neu zu errichtende Fischteiche (östlich der best Müllumladestation), sowie auf den ca. 200 m entfernten Sitzbach zugegriffen werden.