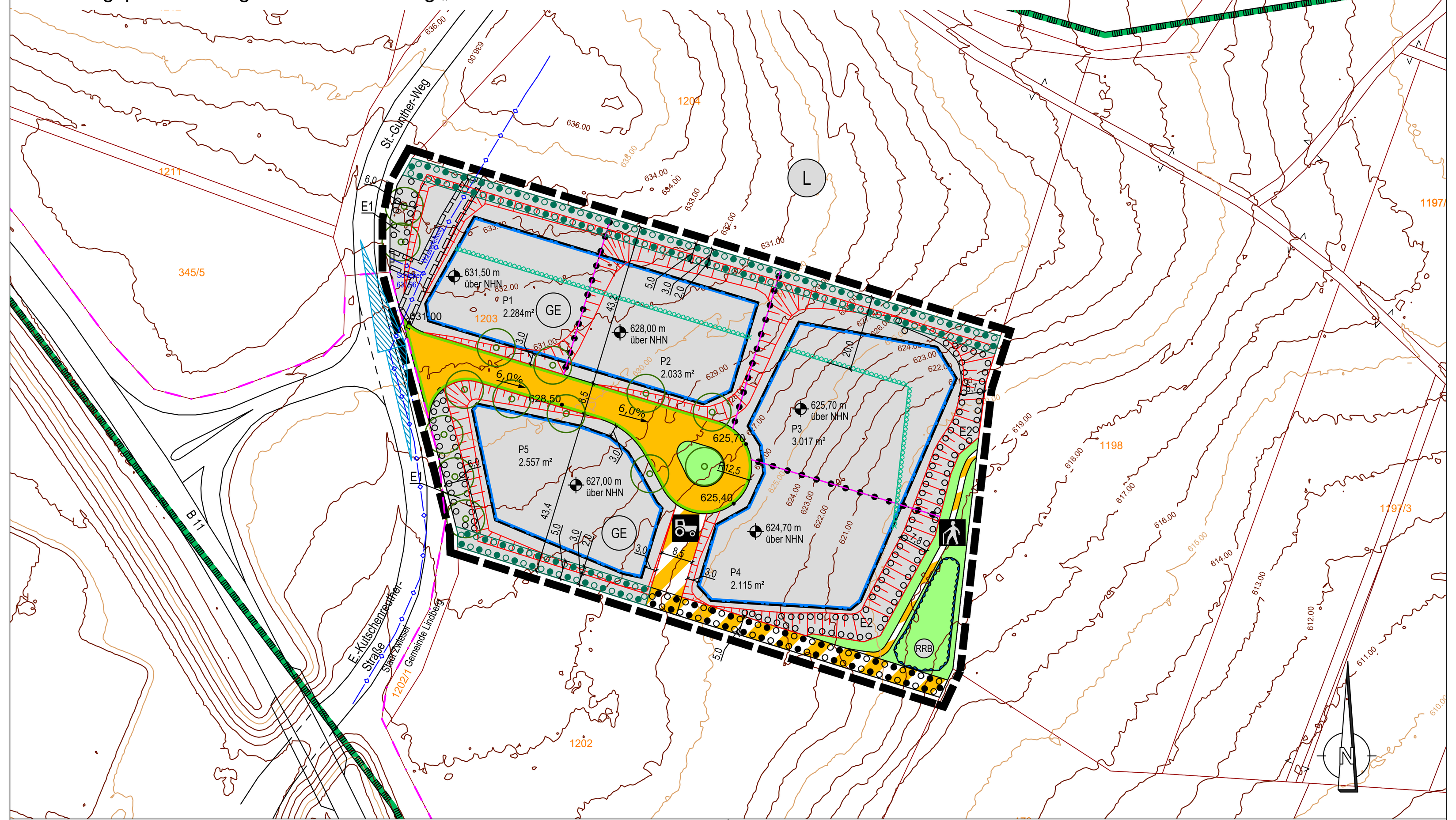
I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „GE Große Ebene“



Präambel

Die Gemeinde Lindberg im Landkreis Regen 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 Große Ebene" als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Große Ebene" ist die Planzeichnung M 1:1000 vom __.__.____ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE Große Ebene" besteht aus der Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil __.__.____ mit Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen

Begründung und Anlagen zur Satzung
Die Begründung mit Umweltbericht vom __.__.____ wird dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE Große Ebene" beigefügt.
Anlagen:
- Anlage 1: Geotechnischer Bericht zur Erschließung GE "Große Ebene" Lindberg, Nr. 2025-112 vom 06.09.2025, Dipl.-Ing.(FH) Andreas Stockinger, Metten
- Anlage 2.1: Artenschutzfachlicher Kurzbericht - Besprechungsgrundlage 5447 – GE Lindberg „Große Ebene“ auf Flurstück 1203 (Gmkg. Lindberg) vom 12.02.2026, Team Umwelt Landschaft, Deggendorf
- Anlage 2.2: Plan Bestand Fauna Gewerbegebiet Lindberg Flurstück 1203, M 1:1.000 vom 27.11.2025, Team Umwelt Landschaft, Deggendorf
- Anlage 2.3: Plan Konzept Fauna Gewerbegebiet Lindberg Flurstück 1203, M 1:2.000 vom 09.02.2026, Team Umwelt Landschaft, Deggendorf
- Anlage 3: Beiplan zur Geländemodellierung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE Große Ebene" M 1:250 / 1.000 vom __.__.____
- Anlage 4: Lageplan "Externe Ausgleichsfläche 1" auf den Fl.Nrn. 161, 162, Gemarkung Lindberg,Gemeinde Lindberg vom 24.06.2026
- Anlage 5: Lageplan "Externe Ausgleichsfläche 2" auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1077/44, Gemarkung Lindberg,Gemeinde Lindberg vom 24.06.2026

Gemeinde Lindberg, den __.__.____,

Gerd Lorenz, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. (GE) Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO; zulässig sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 - 2 und Nr. 4 BauNVO; unzulässig ist die Nutzung gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO; unzulässig sind die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO.

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

2.1 (628,00 m über NHN) jeweils festgesetzter Höhenbezugspunkt gem. Planeintrag in Meter über Normalhöhennull (NHN)

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

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich; hier:

4.3.1 Wirtschaftweg

4.3.2 Wanderweg

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

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

5.2 Abgrenzung des Maßes der Nutzung, hier: jeweils unterschiedliche festgesetzte Höhenbezugspunkte (sh. Punkt II.2.1)

5.3 mit Leitungsrecht belastete Fläche zu Gunsten der Stadt Zwiesel

5.4 Baumsturzzone 20,0 m (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB), Maßnahmen gem. Festsetzung III.4.1

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

6.1 Grünfläche, öffentlich (Bereich Wanderweg, Bereich RRB); Neuansaaten mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuteranteil (mind. 25 %)

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

7.1 zu pflanzende Einzelbäume

7.1.1 Baumpflanzung (Pflanzenauswahl gemäß Pflanzliste Punkt IV.3.1) Eine Standortverschiebung von max. 8,0 m ist zulässig

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

7.2.1 E1 Pflanzung einer 3-reihigen Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern auf der gesamten Länge. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3.3 zu erfolgen.

7.2.2 E2 Pflanzung einer mehrreihigen Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern auf der gesamten Fläche. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der mit * markierten Pflanzen aus der Pflanzenliste Punkt IV.3.3 zu erfolgen.

7.3 Erhalt des Gehölzaufwuches in einer Mindestbreite von 3,0 m mit einem nach der geplanten Geländemodellierung anschließenden Pflanzbereich von mindestens 2,0 m Breite mit Anpflanzung beerentragender Sträucher. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der mit * markierten Pflanzen aus der Pflanzenliste Punkt IV.3.3 zu erfolgen

7.4 temporärer Erhalt der Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen in einem mindestens 5,0 m breiten Streifen bis zum Anwachsen der Gehölzpflanzung auf der festgesetzten Fläche unter Punkt II.7.2.2; die Beseitigung des Bestandes darf erst nach Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen.

8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Flurstücksgrenze

8.2 1203 Flurstücksnummer

8.3 Bestandsgebäude

8.4 Gemeindegrenze Lindberg - Zwiesel und Gemarkungsgrenze

8.5 Höhenschichtlinien Bestandsgelände (Quelle Vermessung 03/2025)

8.6 (L) Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald" - innerhalb Geltungsbereich (Quelle shape-Datei LfU Bayern 04/2026)

8.7 unterirdische Haupt-Wasserleitung der Stadt Zwiesel - innerhalb und außerhalb Geltungsbereich (Quelle Spartenauskunft Gemeinde 04/2025)

9.0 HINWEISE

9.1 5,0 Bemaßung

9.2 P1 3.862 m² Parzellennummerierung mit Angabe der Parzellengröße in Quadratmeter

9.3 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

9.4 Sichtdreieck 3,0 m / 30,0 m (30 km/h)

9.5 geplante Böschungen - innerhalb Geltungsbereich

9.6 628,50 Planungshöhen Erschließungsstraße - innerhalb Geltungsbereich

9.7 6,0% geplantes Gefälle der Erschließungsstraße - innerhalb Geltungsbereich

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

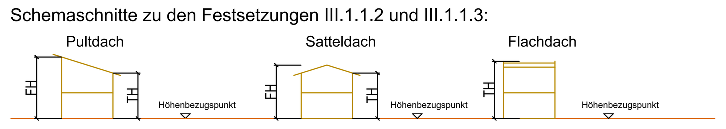
1.1 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

1.1.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,8

1.1.2 TH max. zulässige traufseitige Wandhöhe (TH) in Metern 8,0 m
Als oberer Bezugspunkt für die max. zulässige traufseitige Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante Attika und entspricht der max. zulässigen traufseitigen Wandhöhe. Als unterer Bezugspunkt für die max. zulässige traufseitige Wandhöhe ist der jeweils festgesetzte Höhenbezugspunkt (sh. Punkt II.2.1) maßgebend.

1.1.3 FH max. zulässige Firsthöhe (FH) in Metern 10,0 m
Als oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Firsthöhe ist der First. Als unterer Bezugspunkt für die max. zulässige Firsthöhe ist der jeweils festgesetzte Höhenbezugspunkt (sh. Punkt II.2.1) maßgebend.

Schemaschnitte zu den Festsetzungen III.1.1.2 und III.1.1.3:



1.1.4 Dachaufbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 und 6 BauNVO)
Dachaufbauten und technische Aufbauten sind auf max. 5 % der jeweiligen Dachflächen zulässig, wenn die Aufbauten eine maximale Höhe von 2,5 m, gemessen von der Oberkante der tatsächlichen Gebäudehöhe, nicht überschreiten, maximal aber nur bis zu einer Höhe von 2,5 m über der maximal festgesetzten Gebäudehöhe.
Die Höhe von Kaminen ist uneingeschränkt zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Dächern bis zu einer Neigung von 5° auch aufgeständert zulässig, sie müssen jedoch mind. 1,0 m von der Attika zurückversetzt sein.

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Flächen gem. Festsetzung II.3.1 Baugrenzen) sind ausnahmsweise zulässig:
- befestigte Wege,
- Lagerflächen,
- Zufahrten zu den Gebäuden und zu den Stellplätzen,
- Fahrradabstellanlagen, soweit sie nicht Gebäude sind,
- Fahnenmasten,
- Werbepylone,
- oberirdische offene Stellplätze,
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gem. den Festsetzungen dieser Satzung.

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
Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite.

Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:

Satteldach	12° - 24°,
Walm- oder Zeltdach	5° - 15°,
Pultdach	5° - 15°,
Flachdach	0° - 5° (Begrünung gem. Festsetzung zur Grünordnung Punkt IV.2.5)

2.3 PKW-Parkplätze
Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nach der Satzung über die Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Lindberg vom 01.10.2025 nachzuweisen.

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

3.1 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)
Da eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Grund des Untergrundes nicht möglich ist, ist das gesamte Niederschlagswasser vorgereinigt und gedrosselt dem geplanten Regenwasserrückhaltebecken im Osten des Geltungsbereiches zuzuführen. Für die Rückhaltung ist ein entsprechendes Retentionsvolumen herzustellen. Die Niederschlagsentwässerung ist durch ein Fachbüro zu planen.

3.2 Gründächer (§ 9 Abs. 16 c BauGB)
Dächer bis 5° sind auf mindestens 80% der gesamten nutzbaren Dachflächen extensiv zu begrünen (Begrünung gemäß Festsetzung Punkt IV.2.5).

4.0 WALD
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

4.1 Bei einer Bebauung innerhalb der Baumsturzzone (= 20 m) zur Waldgrenze, sind die Gebäude, in denen sich Personen dauerhaft aufhalten, so auszuführen, dass sie einem Baumschlag durch Wind- und Schneebruch widerstehen. Dies muss beim jeweiligen Bauantrag durch eine entsprechende Statik nachgewiesen werden.

Zusätzlich ist eine Haftungsausschlusserklärung gegenüber den Waldeigentümern und gegenüber den Behörden auszustellen.

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 festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten und öffentlichen 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 15 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, 4xv., STU 20 - 25 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 sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.

Entlang den tatsächlich entstehenden gemeinsamen Grundstückgrenzen zwischen den einzelnen Parzellen ist beiderseits der Grenze ein je 3,0 m breiter Grünstreifen mit jeweils einer 2-reihigen Hecke aus Sträuchern anzulegen (Pflanzenauswahl gemäß Punkt IV.3.3).

2.2 Für Parkplätze innerhalb von Stellplatzflächen ist je 5 in der Reihe (längs oder quer) zusammenhängender Stellplätze 1 Großbaum / Hochstamm (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 10 Stellplätze = 2 x 5 Parkplätze) zu pflanzen. Stellplätze in einem Abstand von bis zu 6 m gemessen von der Außenwand eines Gebäudes sind davon ausgenommen.
Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge, Hochbord o.ä.). Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 3,0 m x 5,0 m zu versehen.

2.3 PKW-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
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 Gründächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Dachflächen von flach geneigten Dächern von 0° bis 5° sind auf mindestens 80% der gesamten Dachflächen als Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher Kräuter-, Sukkulenten- und Staudenvegetation bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm auszuführen und so zu unterhalten.

2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen von max. 5,0 m und Abgrabungen von max. 4,0 m ausgehend von der jeweils festgesetzten Bezugshöhe gem. Planzeichen II.2.1 zulässig.
Die randlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 1,5) erfolgen.

2.7 Stützmauern (§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)
Zur Terrassierung / Modellierung des Geländes dürfen im Übergang zur umgebenden Waldfläche keine Stützmauern verwendet werden.

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

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Malus domestica	Wild-Apfel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm)	
Obstbäume	als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Juglans regia	Walnuss als Sämling

3.3 Sträucher

Corylus avellana	Hasel*
Cornus sanguinea	roter Hartriegel*
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	zweigriffliger Weißdorn*
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus Mill.	Faulbaum*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe*
Rosa canina	Hunds-Rose*
Rubus idaeus L.	Himbeere*
Rubus spec.	Brombeere* (Freigabe der verwendeten Arten durch Untere Naturschutzbehörde)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder*
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder*
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball*
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die mit * gekennzeichneten Gehölze sind im Bereich der östlichen Böschung (E2 siehe Punkt II. 7.2.2) zu pflanzen.

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) 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 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 öffentlichen 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 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

V1: Vorgabe zu Bauzeiten zum Schutz von Brutvögeln und Haselmaus
Motormanuelle Gehölzfällung im Zeitraum November bis Februar, dabei befahren der Fläche nur in angelegten Fahrgassen; ab Mai Entfernung der Wurzelstöcke und Planierung der Fläche; anschließend dauerhaftes Freihalten von Aufwuchs bis Baubeginn.

V2: Erhalt einer mind. 3 m breiten Randzone im Norden und Süden als Rückzugsbereich für die Haselmaus (sh. Flächen gem. Planzeichen II.7.3) mit Durchführung von Maßnahmen zur Habitatoptimierung; nach Durchführung der Erdarbeiten Ergänzung des mind. 3,0 m breiten Streifens durch eine mind. 2 m breite Pflanzzone mit Pflanzung haselmausspezifischer Sträucher gemäß Pflanzenliste Punkt IV 3.3 Verwendung vorwiegend mit * gekennzeichneter Arten.

V3: Erhalt einer gehölzbestockten Verbindung an der südöstlichen Gewerbegebietsecke (Planzeichen II.7.4); eine vorübergehende, randliche Inanspruchnahme als Baufeld für eine Rückhalteeinrichtung ist möglich bei schneller Wiederbegrünung mit Gehölzen.

V4: Für die Außen-, Wege- und Fassadenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin) und sehr geringem Blaulichtanteil festgesetzt. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit und Anzahl der Leuchtpunkte) zu reduzieren. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Ein Anstrahlen der angrenzenden Waldbereiche ist nicht zulässig.

V5: Verbot von Nachtbauarbeiten
Nachtbauarbeiten sowie Arbeiten in der Dämmerung (sobald Beleuchtung erforderlich ist) im Zeitraum April bis August sind untersagt.

9.0 AUSGLEICHSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

9.1 Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 53.741 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung berechnet.
Der Ausgleich wird auf den zwei externen Ausgleichsflächen „1“ auf den Fl.Nrn. 161, 162, Gemarkung Lindberg,Gemeinde Lindberg und „2“ auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1077/44, Gemarkung Lindberg,Gemeinde Lindberg erbracht. Die Maßnahmen und Berechnung des Kompensationsumfangs sind den Lageplänen Anlage 4 und 5 zu entnehmen.

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 Hecken u. Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

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 (DIN 18915). 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 NUTZUNG SOLARER STRAHLUNGSENERGIE
Die Nutzung von solarer Strahlungsenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in die Dachlandschaft beachtet werden.

8.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungleitungen nicht behindert werden.

9.0 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde 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).

10.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE
Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet liegt nicht 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.

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.

11.0 HANG- UND SCHICHTWASSER
Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser und Schlammerosionen aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes 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.

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

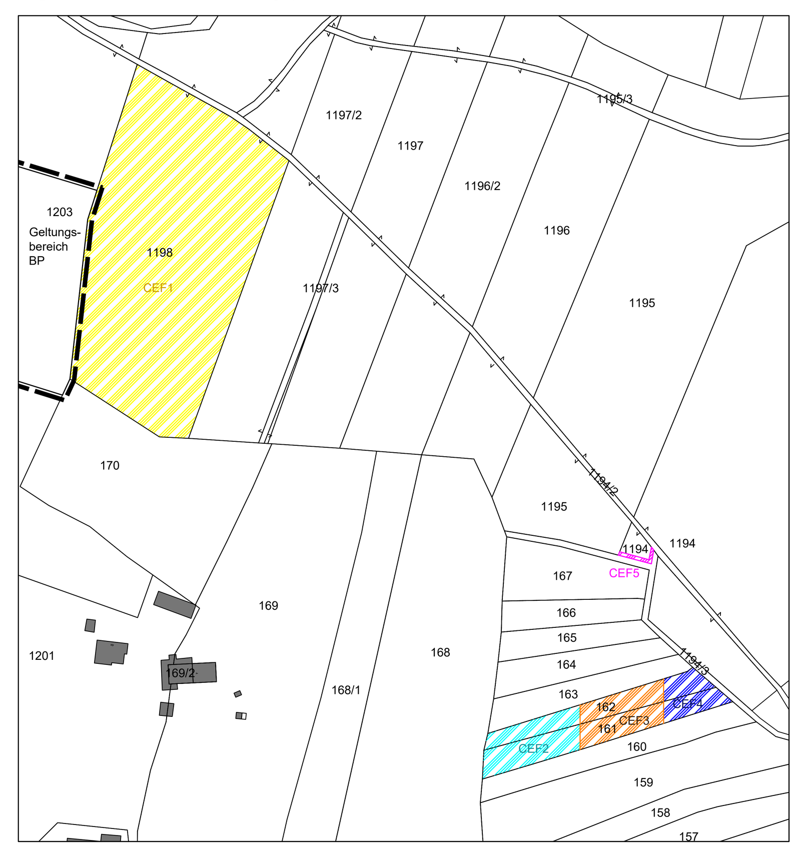
Schmutzwasser
Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.

Niederschlagswasser
Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu beachten.

Lagerung wassergefährdender Stoffe
Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetztes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetztes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - AwSV - maßgebend.

13.0 ANGRENZENDE FORSTWIRTSCHAFT
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

14.0 NATUR- UND ARTENSCHUTZ
Lage der CEF-Maßnahmen - Lageplan M 1 : 2.000:



Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme)

CEF 1: Anbringen von Haselmauskobeln im Waldbereich (Flur-Nr. 1198 Gemarkung Lindberg) östlich des Vorhabens zur Verbesserung der Quartiersausstattung (ca. 10 - 15 Kobel). Die Kobel sind über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren in ihrer Funktionalität zu erhalten (Prüfen auf Vorhandensein, Reinigung nach 2 - 3 Jahren); spätestens zeitgleich zur Gehölzentfernung.

CEF 2 bis 4: Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen auf oben dargestellten Flächen mit Gehölzumbau auf ca. 0,23 ha auf den Flur-Nrn. 161 und 162 Gemarkung Lindberg, Herstellung spätestens im Herbst vor den Gehölzfällungen; Eintragung einer Grunddienstbarkeit.

CEF 2: Gruppenweise Entnahme der Fichten; Erhalt der vorhandenen Laubbäume; gruppenweise Initialpflanzung mit Hasel, beerentragenden Sträuchern und einzelnen Laubbäumen.

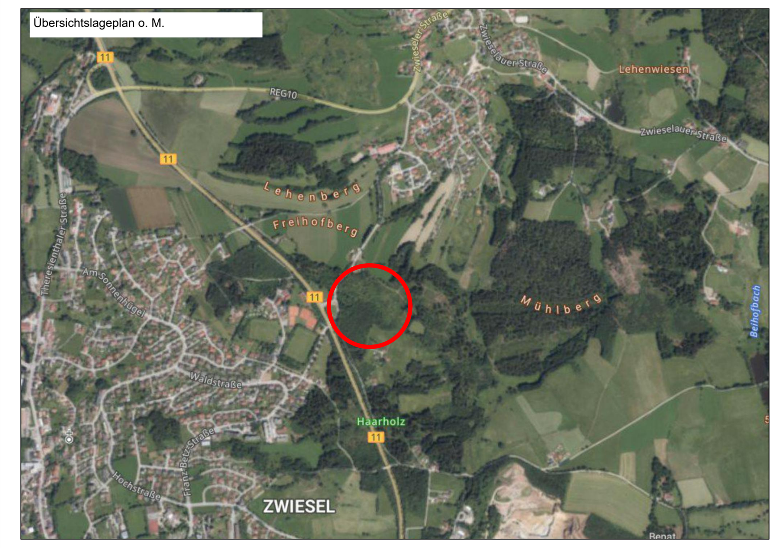
CEF 3: Späterer Umbau analog zum Umbau des älteren Fichtenbestandes (sh. CEF 2) 5 Jahre nach Umbau der angrenzenden Fläche (CEF 2); Erhalt der Strauchhecke im Norden.

CEF 4: Auflichten und Strauchunterpflanzung mit vorwiegend Hasel und beerentragenden Sträuchern.

CEF 5: Entwicklung einer Benjes-Hecke auf ca. 25 m Länge auf Flur-Nr. 1194 Gemarkung Lindberg zur Erhöhung der Habitatqualität im Sinne eines Trittstein-Biotops; Herstellung im Winter der Gehölzfällungen; keine Pflege nötig.

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 Gemeinde zu den üblichen Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.

Übersichtslageplan o. M.



M 1:250 / 1.000

Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung
"GE Große Ebene"

Gemeinde Lindberg
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes vom 03/2025

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 Gemeinderat von Lindberg hat in der Sitzung vom __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Große Ebene" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die Veröffentlichung im Internet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Große Ebene" in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Große Ebene" in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Große Ebene" in der Fassung vom __.__.____ erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Große Ebene" in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ beteiligt.

6. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Gemeinde Lindberg hat mit Beschluss vom __.__.____ den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE Große Ebene" in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Lindberg, den __.__.____,
Gerd Lorenz, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Gemeinde Lindberg, den __.__.____,
Gerd Lorenz, 1. Bürgermeister

8. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE Große Ebene" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Gemeinde Lindberg, den __.__.____,
Gerd Lorenz, 1. Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung: 24.06.2026
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