

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

DECKBLATT 7

GE BADSTRASSE

STADT/GEMEINDE

BÜCHLBERG

LANDKREIS

PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

VORENTWURF

02.07.2018

ENTWURF

15.05.2019

ERGÄNZUNG

ÄNDERUNG

ENDAUSFERTIGUNG

PLANUNGSSTAND:

Büchlberg, den 15.05.2019

g|s^A Architekten PartG mbB
engel schuster
architekten stadtplaner ingenieure
marktplatz 5 94124 büchlberg
Tel.: 08505 86693-0
Fax: 08505 86693-10
mail: office@gs-architekten.com

Verfahrensvermerke

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die §§1-4 sowie §8ff, und §30 des BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2019 (BGBl. I S.3634), die Baunutzungsverordnung §§ 1,8,12-23 vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057), sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

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

5. Beteiligung der Öffentlichkeit

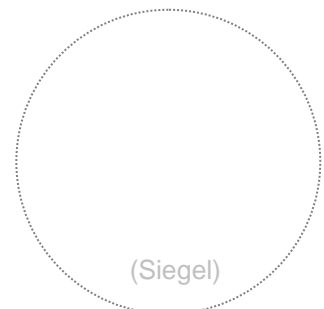
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Büchlberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Büchlberg, den _____

Norbert Marold
1 Bürgermeister



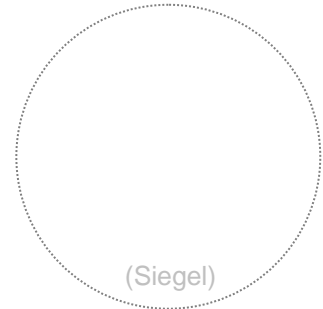
Verfahrensvermerke

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am _____
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Büchlberg, den _____

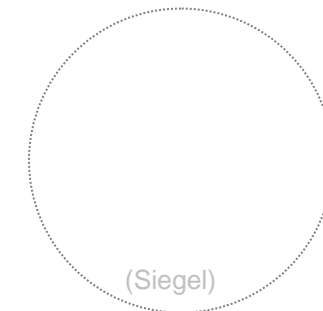
Norbert Marold
1 Bürgermeister



8. Ausgefertigt

Büchlberg, den _____

Norbert Marold
1 Bürgermeister



9. Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für die Änderung des Bebauungsplans der
Gemeinde Büchlberg (für das Gebiet GE Badstraße)

Die Gemeinde Büchlberg hat mit Beschluss vom _____ die Änderung des
Bebauungsplans für das Gebiet GE Badstraße als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss
wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplans in Kraft. Jedermann kann
den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die
Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem
Bebauungsplan berücksichtigt wurden, bei der Gemeinde Büchlberg (Bauamt, Hauptstraße 5)
einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und
Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1
BauGB wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke

Unbeachtlich werden demnach

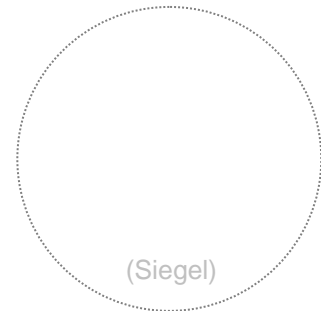
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen.

Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Büchlberg, den _____

Norbert Marold
1. Bürgermeister



Die textlichen und planlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten auch für dieses Deckblatt.

ZUSÄTZLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Einfriedungen:

Sockelmauern bei Einzäunungen sind unzulässig

2. Verkehrsflächen:

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche werden begrenzt auf maximal 10m, die Restfläche ist in einer Tiefe von mind. 5m zu begrünen unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke.

3. Dacheindeckung

Weitgehend zu vermeiden sind folgende Dacheindeckungen:

Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen

Unbeschichtete Dachflächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50qm dürfen nur errichtet werden, wenn zur Verringerung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

4. Geländeverhältnisse / Topografie:

Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. **2,00m** zulässig und müssen in der eigenen Grundstücksfläche so angeordnet werden, dass das Urgelände an den benachbarten Grundstücksgrenzen nicht verändert wird.

5. Lärmschutz:

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro „hock farny ingenieure“, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 13.06.2019 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form von maximal zulässiger Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691:2006-12 auf den „Emissionsbezugsflächen“ gemäß Planeintrag im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt werden.

Die Festsetzung dieser Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs (Gliederung) und soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil der DIN 18005 **um mindestens 10 dB(A)** unterschritten werden. Unter dieser Voraussetzung bewirkt eine zukünftige Nutzung im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 7 zum Bebauungsplan „GE Badstraße“ weder rechnerisch, noch tatsächlich wahrnehmbar eine Erhöhung der bestehenden respektive der zulässigen anlagenbedingten Geräuschemissionen, die im Bereich der schutzbedürftigen Nachbarschaft durch die bereits ausgewiesenen Parzellen des Gewerbebezugs „GE Badstraße“ verursacht werden (dürfen).

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung erforderlichen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

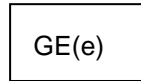
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach Planzeichenverordnung.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.3.2.



Eingeschränktes Gewerbegebiet
nach § 8 und § 1 Abs. 5 BauNVO

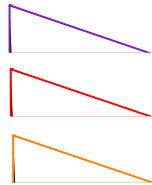
6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

6.4.



Ein- und Ausfahrtsbereiche



Sichtdreiecke

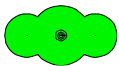
Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m Straßenoberkante durch nichts behindert werden. In den Flächen der Sichtdreiecke sind Park- bzw. Ausstellungsflächen untersagt.

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB))

13.2.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Sträucher erhalten



Hecke roden



Baum pflanzen



Hecke pflanzen

In der angegebenen Breite auf gesamter Länge

15. Sonstige Planzeichen

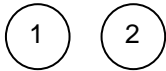
15.13.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Deckblatt 7



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „GE Badstraße“



Parzellen 1 und 2

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**16. Sonstige weitere Planzeichen**

16.1. Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	1	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	2
Grundflächenzahl (GRZ)		Geschossflächenzahl (GFZ)	4
Grünflächenzahl (GÜZ)	3		
Bauweise (o / g / a)	5	Dachform/- Neigung (FD, SD, PD)	6

- 1) Art der baulichen Nutzung nach §§ 1-11 BauNVO z.B. GE (e)
- 2) Zahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit Art. 2 bs. 5 BayBO z.B. E+I
Höhe baulicher Anlagen als max. zul. Wandhöhe des jeweiligen Baukörpers nach Art. 6 Abs. 4 BayBO z.B. 7,50 m
- 3) Grundflächenzahl nach §§16 und 19 BauNVO als Höchstmaß
- 4) Geschossflächenzahl nach §§ 16 und 20 BauNVO als Höchstmaß
- 5) Bauweise nach § 22 BauNVO
- 6) Dachform Satteldach, Pultdach und Flachdach / Dachneigung

TEXTLICHE HINWEISE

Hinweise:

Als Planunterlage diene der Ausschnitt aus der amtlichen Flurkarte, in digitaler Form (Auszug aus der DFK), des Vermessungsamtes mit Stand 2001 bzw. 2011. Nach Hinweis des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet – keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen – eine Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke ist nur bedingt möglich Aussagen über Untergrund und Bodenbeschaffenheit können weder aus amtlichen Karten noch Texten ermittelt werden.

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Denkmalschutz:

Es ist grundsätzlich auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten sich dennoch bei Erdarbeiten zutage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde finden, sind diese umgehend dem Landratsamt Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Gebäude/ Wasserversorgungsanlage:

Die Gebäude sind vor Bezugfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen:

Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Abstand von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Bei Baueingabe ist ein Plan als Geländeschnitt beizulegen. Die Darstellung des Urgeländes sowie des geplanten Geländes und Gebäudes ist erkennbar und nachweisbar (Höhe über NN) darzustellen.

Lärmschutz:

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A. 1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlichen anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüssen) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu Ermitteln und vergleichend mit den immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691: 2006-12 errechnen.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.