

# B E B A U U N G S P L A N

## 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

18.06.2020

---

PLANUNGSSTAND:

Büchlberg, den 18.06.2020

**g|s**<sup>A</sup> 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I S.587), die Baunutzungsverordnung §§ 1,8,12-23 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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 04.07.2018 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.01.2019 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 13.12.2018 hat in der Zeit vom 30.01.2019 bis 01.03.2019 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 13.12.2018 hat in der Zeit vom 28.01.2019 bis 01.03.2019 stattgefunden.

### 4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2019 bis 30.09.2019 beteiligt.

### 5. Beteiligung der Öffentlichkeit

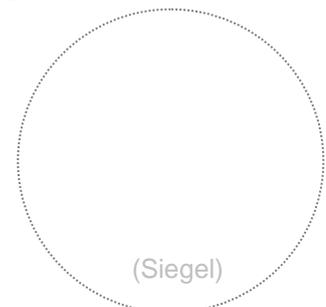
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.05.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2019 bis 30.09.2019 öffentlich ausgelegt.

### 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 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Josef Hasenöhl  
1 Bürgermeister



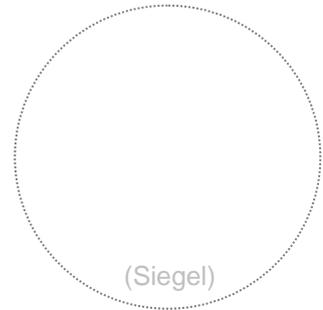
## Verfahrensvermerke

### 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 \_\_\_\_\_

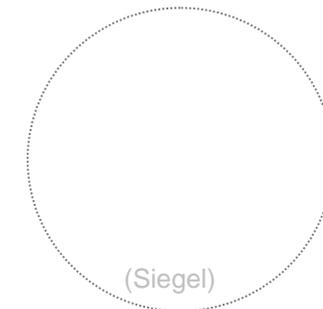
\_\_\_\_\_  
Josef Hasenöhrl  
1 Bürgermeister



### 8. Ausgefertigt

Büchlberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Josef Hasenöhrl  
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

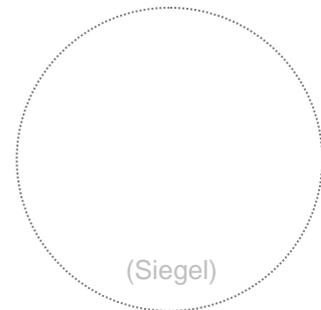
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach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

\_\_\_\_\_  
Josef Hasenöhrl  
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 bleigedekte 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:

#### 5.1 Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691: 2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente $L_{EK}$ [dB(A) je m <sup>2</sup> ]				
Abstrahlrichtung	AR1		AR2	
	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche $S_{EK}$				
GEe1 ( $S_{EK} \sim 2.769 \text{ m}^2$ )	67	52	72	57
GEe2 ( $S_{EK} \sim 3.193 \text{ m}^2$ )	65	50	71	56

$S_{EK}$ : .....Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche

5.2 Definition der Abstrahlrichtungen:

AR1: ..... Maßgebliche Immissionsorte im Nordwesten des Gewerbegebiets mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets  
(Geltungsbereich des Bebauungsplans „WA Reitbergerfeld Süd)

AR2: ..... Maßgebliche Immissionsorte im Südosten, Süden, Südwesten sowie Westen des Gewerbegebiets mit dem Schutzanspruch eines Dorfgebiets eines Dorfgebiets  
(Wohnhäuser auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2909/1, 2420 sowie 2416)

Die Einhaltung zulässiger Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent  $L_{IK}$  eines Betriebs/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB (A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent auf den Wert  $L_{IK} = IRW - 15 \text{ dB (A)}$ . Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

5.3 Zulässigkeit von „Betriebsleiterwohnungen“

Die Errichtung von Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird ausgeschlossen.

**6. Abstandsflächen:**

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Abweichende Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO sind ausgeschlossen.

**7. Kompensationsbedarf:**

Die Größe des Geltungsbereichs des Deckblatts 7 „GE Badstraße“ beträgt ca. 10.161 qm. Innerhalb des Geltungsbereichs werden ca. 1.526 qm als private, mit Pflanzpflichten belegte Grünflächen planlich und textlich festgesetzt.

Festlegung Kompensationsfaktoren:

Gewerbegebiet ( e ) auf Grünland	<b>0.50</b>
Gewerbegebiet ( e ) auf Heckenstandort	<b>0.70</b>
Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt / Kompensationsbedarf	<b>ca. 5.116 qm</b>

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für die Bebauungsplanänderung werden außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs nachgewiesen und aus dem Ökokonto der Gemeinde Büchlberg entnommen.

Fläche des Ökokontos: Teilfläche Flur-Nr. 2506 Gemarkung Leoprechting  
Oberkatzendorf Heideck  
Ökokonto der Gemeinde Büchlberg

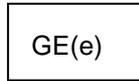
## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

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

Die Errichtung von Wohnungen von Aufsichts- und  
Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhaber und  
Betriebsleiter wird ausgeschlossen.

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze



Baugrenze



Baugrenze Bestand

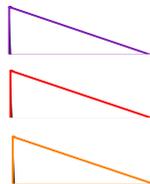
### 6. Verkehrsflächen

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

6.4.



Ein- und Ausfahrtsbereiche



Sichtdreiecke

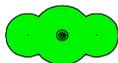
Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m  
Straßenoberkante durch nichts behindert werden. In den  
Flächen der Sichtdreiecke sind Park- bzw.  
Ausstellungsflächen untersagt.

### 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**

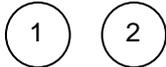
15.13.



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) 3	Geschossflächenzahl (GFZ) 4
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 diente 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 Genehmigungsbehörde 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.