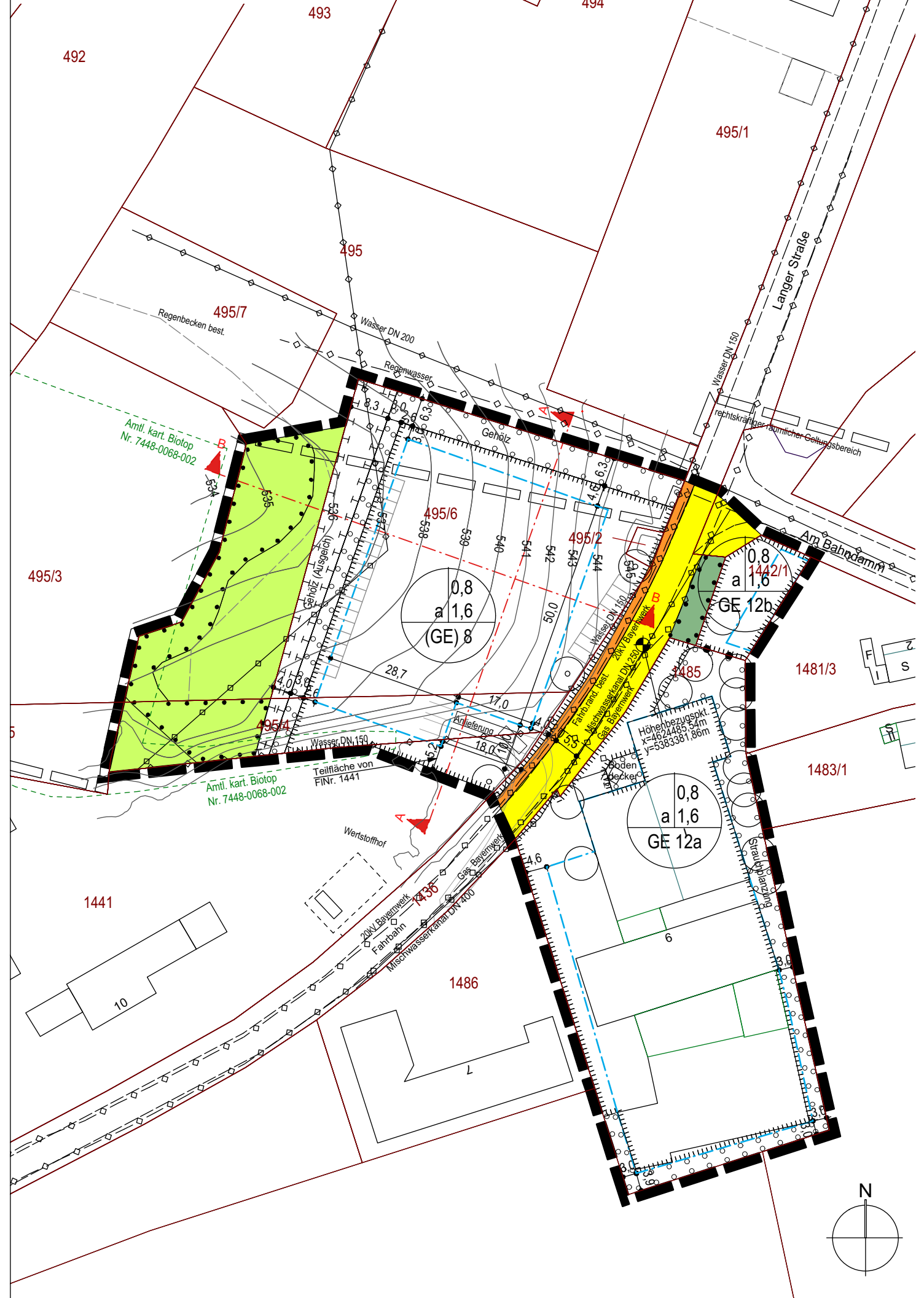


**I. PLANZEICHNUNG M 1:1000**



**II. ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- |  |                                                                                             |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 1. im Feld unten in der Nutzungsschablone: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)                       |
|  | 2. im Feld unten in der Nutzungsschablone: eingeschränktes Gewerbegebiet                    |
|  | 3. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)                                                           |
|  | 4. Straßenverkehrsfläche öffentlich                                                         |
|  | 5. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Geh- und Radweg                  |
|  | 6. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün                                  |
|  | 7. Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes                                    |
|  | 8. Umgrenzung von Flächen zum Erhalt der vorhandenen Vegetation                             |
|  | 9. Fläche für Massnahmen Naturschutz /Landschaftspflege mit Bezug zu textlicher Festsetzung |
|  | 10. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Bepflanzungen                                  |
|  | 11. Bäume zu pflanzen als Hochstamm, Lage +/- 2m                                            |
|  | 12. Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Art oder Maß baulicher Nutzung                 |
|  | 13. im Feld links oben in der Nutzungsschablone: abweichende Bauweise                       |
|  | 14. Umgrenzung der Emissionsbezugsflächen                                                   |
|  | 6. private Grünfläche                                                                       |

**III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 12.7.2000 gelten unverändert, es sein denn, sie werden durch nachfolgende ergänzt bzw. geändert:

- Die maximale Wandhöhe darf in GE 12a und GE 12b: 10,50 m ab Oberkante Urgelände. In GE 8 ist eine Wandhöhe von 7,75 m ab der Höhenlage des nach IV.10 festgelegten Bezugspunktes zulässig. Festsetzung 0.3.3 nach Fassung v 12.7.2000 (zulässige Wandlänge) ist nicht anzuwenden.
- Dachmaterial: Nicht beschichtete Metalldächer sind nur zulässig, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswasser Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Zulässig sind bei Blechdeckung auch Grautöne.
- Bei festgesetzter abweichender Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; es sind Gebäude über 50m Länge zulässig. Die Tiefe der Abstandsfläche ist nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zu bemessen.
- Landschaftspflege:  
In Flächen nach Planzeichen II.9 und II.10 sind bei Einschrieb "Gehölz" ein Gehölz aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen (als Heister, siehe Artenlisten in der Begründung) aus autochthoner Herkunft in einer Dichte von 1 Pflanze je 4 m<sup>2</sup> umgrenzter Fläche und einem Baumanteil von 30% zu pflanzen, Pflanzabstand 1,5 auf 1,0 m.  
bei Einschrieb "Strauchpflanzung" standortheimische Sträucher in einer Dichte von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.  
bei Einschrieb "Bodendecker" bodendeckende Sträucher in einer Dichte von 4 Pflanzen je 1 m<sup>2</sup>.  
Nach II.9 umgrenzte Fläche im Maß von 484 m<sup>2</sup> sowie Ausgleichsmaßnahmen im Maß von 219 m<sup>2</sup> aus dem Ökokonto der Sparkasse Passau in Pleinting (Gemarkung Alkofen) sind den Eingriffen innerhalb des Baulandes als Ausgleich zugeordnet.
- Geländeaufschüttungen sind im GE 8 zulässig bis 3,0 m über Urgelände.
- Schallschutz  
Die Festsetzungen 0.3.7 und 0.4.3 in der Fassung vom 12.7.2000 sind nicht anzuwenden.  
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 nachfolgend angegebenen Emissionskontingente nach DIN45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00Uhr) überschreiten:  
GE 8: S<sub>eq</sub> 3.950m<sup>2</sup>: 63 dB(A)/m<sup>2</sup> tags, 48 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts.  
GE 12a: S<sub>eq</sub> 4.110m<sup>2</sup>: 62 dB(A)/m<sup>2</sup> tags, 47 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts.  
GE 12b: S<sub>eq</sub> 360m<sup>2</sup>: 64 dB(A)/m<sup>2</sup> tags, 49 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts.  
S<sub>eq</sub>: Emissionsbezugsfläche= bebaubare Grundstücksfläche im Bauland nach II.14.  
An den nachfolgend bezeichneten Immissionsorten gelten um die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente L<sub>EK,zus</sub> erhöhte Emissionskontingente:  
Einzelanwesen "Mairau 1", Grundstück Fl. Nr. 1303 (Schutzanspruch MD): 5 dB(A),  
Einzelanwesen "Ficht 1", Grundstück Fl. Nr. 1536/3 (Schutzanspruch MD): 5 dB(A),  
Wohnnutzungen innerhalb Ortsabrundungssatzung "Grub" inkl. 1. Erweiterung, Schutzanspruch MD): 5 dB(A),  
Wohnnutzungen im Bebauungsplan "WA GrubNord" (Schutzanspruch WA): 4 dB(A).  
Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN45691:200612, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN45691:200612, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung. Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden. Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.
- Art der baulichen Nutzung  
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, mit Einschränkungen nach III.6. Wohnungen sind nicht zulässig. Im Gewerbegebiet mit Einschränkungen nach Planzeichen II.2 sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören; die bisherige Festsetzung 0.4.2 der Fassung vom 12.7.2000 ist nicht anzuwenden. In Flächen nach II.1 bzw. II.2 sind Nebenanlagen i.S. von §14 BauNVO sowie Stützmauern, Kfz-Stellplätze, weitere Verkehrs- und Entwässerungsanlagen zulässig soweit sich aus anderen Festsetzungen nichts anderes ergibt.
- Kfz-Stellplätze: Je in der am stärksten belegten Betriebsschicht Beschäftigten sind 1,2 Stellplätze zu errichten. Auf der Straßenverkehrsfläche nach II.4 und II.5 sind private Stellplätze nicht zulässig.
- Werbeanlagen: Freistehende Werbeanlagen sind nur auf der straßenzugewandten Seite bis max. 5,0m Höhe über Straße und max. 5,0m<sup>2</sup> Ansichtfläche zulässig. An baulichen Anlagen in GE 8 sind beleuchtete Werbeanlagen nur auf der straßenzugewandten Seite zulässig.

10 Schalltechnischer Nachweis:  
In den Bauantragsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 4 BauVorV 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 LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) 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 DIN45691:200612 errechnen.

**IV. ERLÄUTERUNG DER HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

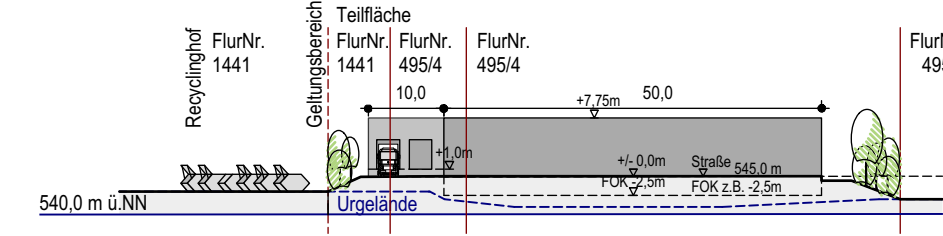
- |  |                                                                       |
|--|-----------------------------------------------------------------------|
|  | 1. Unterirdische Leitungen                                            |
|  | 3. Baumpflanzungen nach Freiflächengestaltungsplan                    |
|  | 4. Amtlich kartierte Biotope mit Beschriftung                         |
|  | 5. Flurstücksgrenzen, -nummern                                        |
|  | 6. Höhenlinie                                                         |
|  | 7. Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Langer Straße Deckblatt 3 |
|  | 8. Schnittlinie, mit Bezeichnung                                      |
|  | 9. mögliche Lage von Stellplätzen                                     |
|  | 10. Höhenbezugspunkt, mit Angabe der Gauß-Krüger-Koordinaten          |

**V. HINWEISE DURCH TEXT**

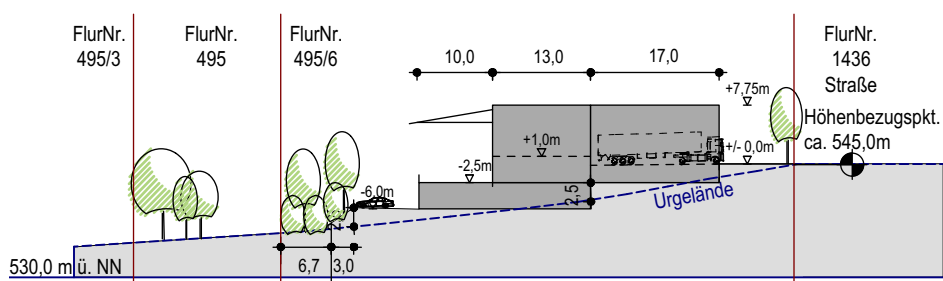
- entfällt
- Die im Bebauungsplan genannten DIN Normen müssen bei der Gemeinde einsehbar sein.
- Anfallendes Aushubmaterial ist möglichst auf dem Grundstück wiederzuverwenden, nicht wiederverwendetes ist ordnungsgemäß zu entsorgen; die gesetzlichen Regelungen dazu sind einzuhalten und zu dokumentieren. Zu einer Geländeauffüllung darf nur gemäß abfallrechtlicher Bestimmungen (z. B. LAGA M20) geeignetes Material verwendet werden; dies ist im Bauantragsverfahren zu beachten.

**VI. SCHNITTE als Hinweis M 1:1000**

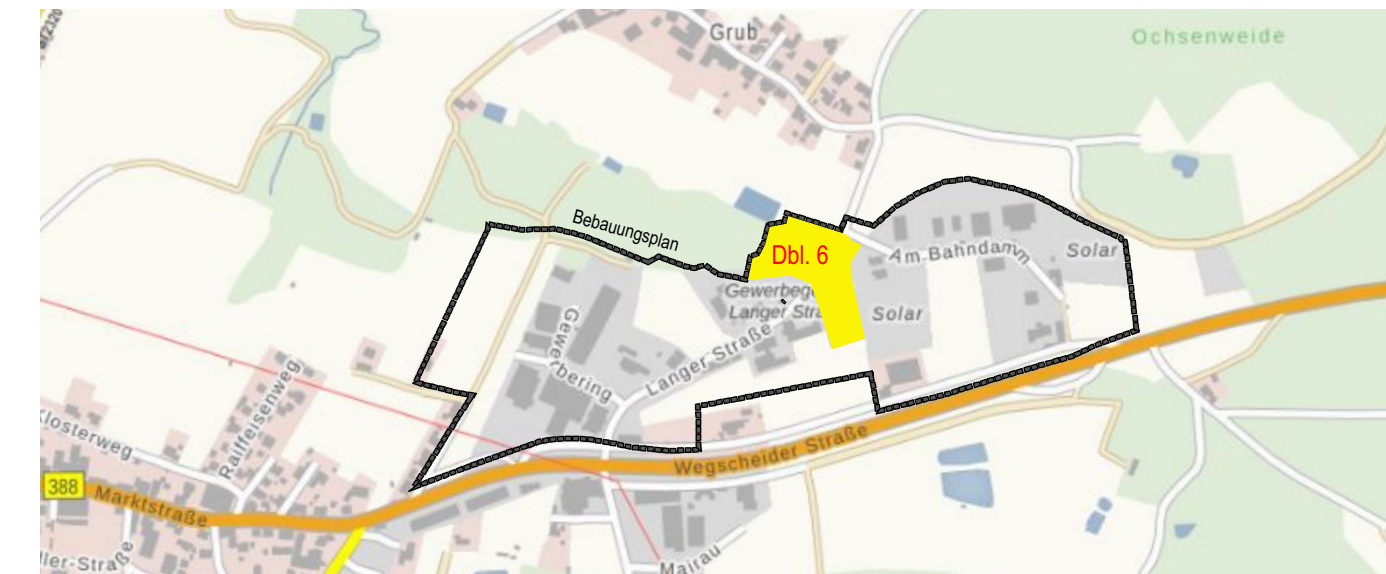
**Schnitt A-A**



**Schnitt B-B**



**VII. ÜBERSICHTS-LAGEPLAN M 1:10.000**



**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 09.05.2016 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom 25.05.2016 hat in der Zeit vom 20.07.2016 bis 22.08.2016 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 25.05.2016 hat mit Anschreiben vom 12.07.2016 bis Frist zum 28.08.2016 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf in der Fassung vom 08.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 12.04.2019 bis Frist zum 20.05.2019 beteiligt.
- Der Entwurf in der Fassung vom 08.04.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2019 bis 20.05.2019 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem 2. Entwurf in der Fassung vom 06.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 12.06.2019 bis Frist zum 10.07.2019 beteiligt.
- Der 2. Entwurf in der Fassung vom 06.06.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.06.2019 bis 10.07.2019 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Untergriesbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 07.08.2019 die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.08.2019 als Satzung beschlossen. Untergriesbach, den .....
- Ausgefertigt Untergriesbach, den .....
- Hermann Duschl (1. Bürgermeister)
- Hermann Duschl (1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Untergriesbach, den .....
- Hermann Duschl (1. Bürgermeister)
- Passau, den 28.11.2019
- Dieter Spörl (Planverfasser)

**PRÄAMBEL**

Der Markt Untergriesbach im Landkreis Passau erlässt aufgrund  
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB)  
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO),  
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)  
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die Bebauungsplanänderung "Langer Straße Deckblatt 6" als **SATZUNG**

NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
J	07.08.19	Satzungsfähige Fassung	sp
I	01.08.19	Entwurf geb. gem. Beschluss 17.07.19	sp
H	06.06.19	2. Entwurf	sp
G	03.06.19	2. Entwurf (Konzept)	sp
F	08.04.19	Schallschutz ergänzt	sp
E	18.02.19	überarbeitet	sp
D	11.02.19	überarbeitet	sp
C	21.01.19	Entwurfskonzept	sp
B	25.05.16	Vorentwurf	ha
A	16.02.16	Konzept	ha

NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
NOTIZEN			

PROJEKT / VORHABEN  
**Langer Straße "Deckblatt 6"**

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR  
**Markt Untergriesbach**

ADRESSE

PLANINHALT  
**Bebauungsplan**

**G+2S**  
**GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL**  
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e  
94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633  
Bauleitung: Deggendorf . Perlasberger Straße 3 . fon 0991/382308  
Büro Passau 94036 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66  
email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER	INDEX	
2011		s. oben
DATUM	DATEINAME	
		2011.vwx
DRUCK DATUM	PLAN-NR.	
PLANGRÖSSE		
0,78/0,297		
MASSSTAB		
1:1000		
GEZEICHNET	GEPRÜFT	SEITE
Dieter Spörl		1