

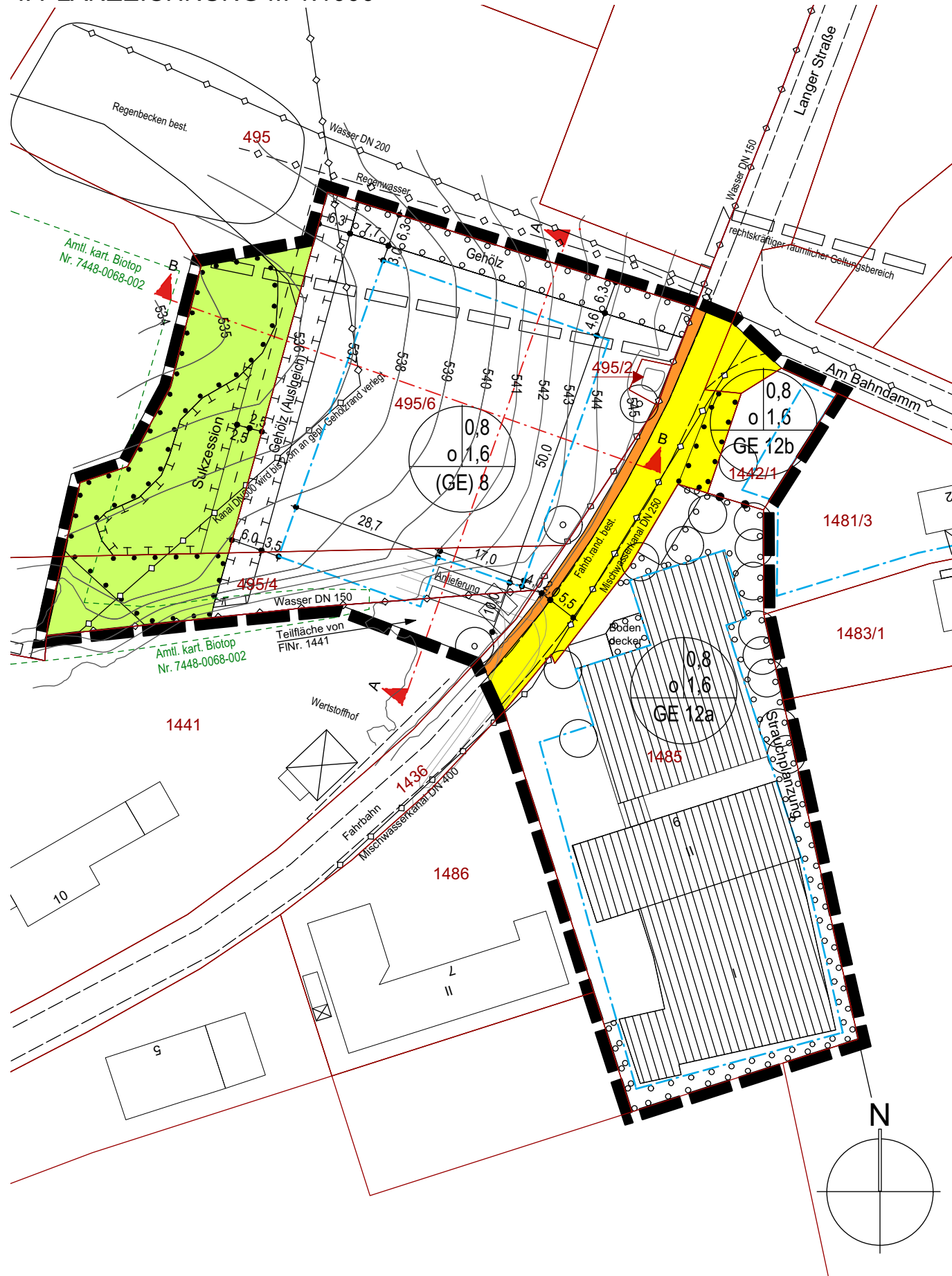
## PRÄAMBEL

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**

## I. PLANZEICHNUNG M 1:1000



## II. ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- |               |     |  |
|---------------|-----|--|
| GE            | 1.  | in Feld 1 der Nutzungsschablone: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)                              |
| (GE)          | 2.  | eingeschränktes GE   |
| [Dashed Blue] | 3.  | Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)   |
| [Yellow]      | 4.  | Straßenverkehrsfläche öffentlich   |
| [Orange]      | 5.  | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Geh- und Radweg                  |
| [Green]       | 6.  | private Grünfläche   |
| [Thick Black] | 7.  | Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes                                    |
| [Thin Black]  | 8.  | Umgrenzung von Flächen zum Erhalt der vorhandenen Vegetation                             |
| [Thin Black]  | 9.  | Fläche für Massnahmen Naturschutz /Landschaftspflege mit Bezug zu textlicher Festsetzung |
| [Thin Black]  | 10. | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Bepflanzungen                                   |
| [Thin Black]  | 11. | Bäume zu pflanzen als Hochstamm, Lage +/- 2m   |
| [Thin Black]  | 12. | Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Art oder Maß baulicher Nutzung                  |

## 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 Straßenoberkante nicht überschreiten. In GE 8 ist eine Wandhöhe von 7,75 m ab Straßenoberkante 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.
- 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>.
- In Flächen nach II.9 mit Planeinschrieb "Sukzession" ist ein Feldgehölz durch natürliche Gehölzentwicklung herzustellen.
- In Flächen nach II.9 ist Fläche im Maß von 742 m<sup>2</sup> den Eingriffen des Bebauungsplanes als Ausgleich zugeordnet.
- Geländeaufschüttungen sind im GE 8 zulässig bis 5,0 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 DIN45691:200612 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00Uhr) überschreiten:  
GE 8: S<sub>EK</sub>-4.165m<sup>2</sup>: 63 dB(A)/m2 tags, 48 dB(A)/m2 nachts.  
GE12a: S<sub>EK</sub>-4.010m<sup>2</sup>: 62 dB(A)/m2 tags, 47 dB(A)/m2 nachts.  
GE12b S<sub>EK</sub>-460m<sup>2</sup>: 64 dB(A)/m2 tags, 49 dB(A)/m2 nachts.  
S<sub>EK</sub>: Emissionsbezugsfläche=Grundstücksfläche im Bauland (nach II.1 bzw. II.2, jedoch ohne II.9, II.10).  
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 "Fichtl", Grundstück Fl. Nr.1536/3 (Schutzanspruch MD): 5 dB(A),  
Wohnnutzungen innerhalb Ortsabrundungssatzung "Grub" (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.

## IV. ERLÄUTERUNG DER HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

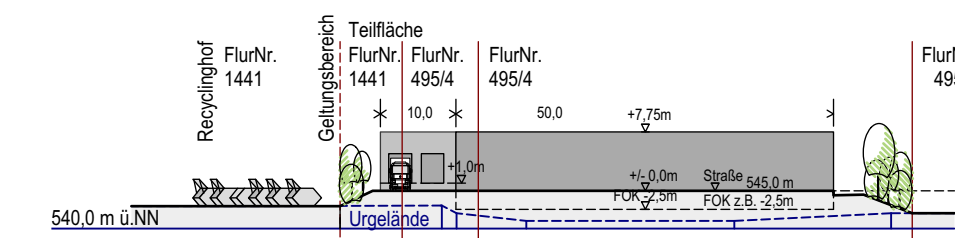
- |          |    |  |
|----------|----|--|
| [Symbol] | 1. | Unterirdische Leitungen  |
| [Symbol] | 2. | Kanalverlegung   |
| [Symbol] | 3. | Baumpflanzungen nach Freiflächengestaltungsplan                    |
| [Symbol] | 4. | Amtlich kartierte Biotope mit Beschriftung                         |
| [Symbol] | 5. | Flurgrenzen  |
| [Symbol] | 6. | Höhenlinie   |
| [Symbol] | 7. | Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Langer Straße Deckblatt 3 |
| [Symbol] | 8. | Schnittlinie, mit Bezeichnung                                      |

## V. HINWEISE DURCH TEXT

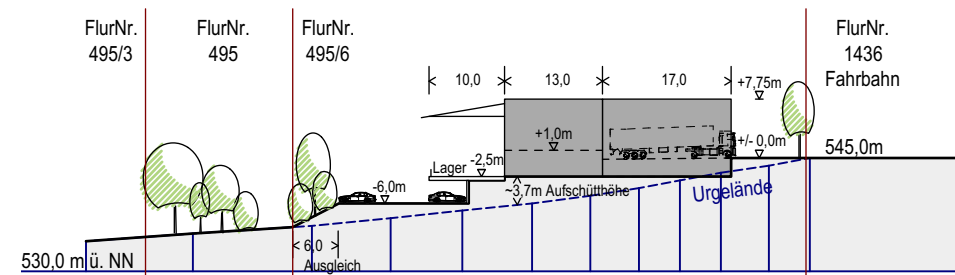
Schalltechnischer Nachweis:  
In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Absatz4 BauVorV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr.A.1.3 der TA Lärm, dass die zu 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.

## VI. SCHNITTE als Hinweis M 1:1000

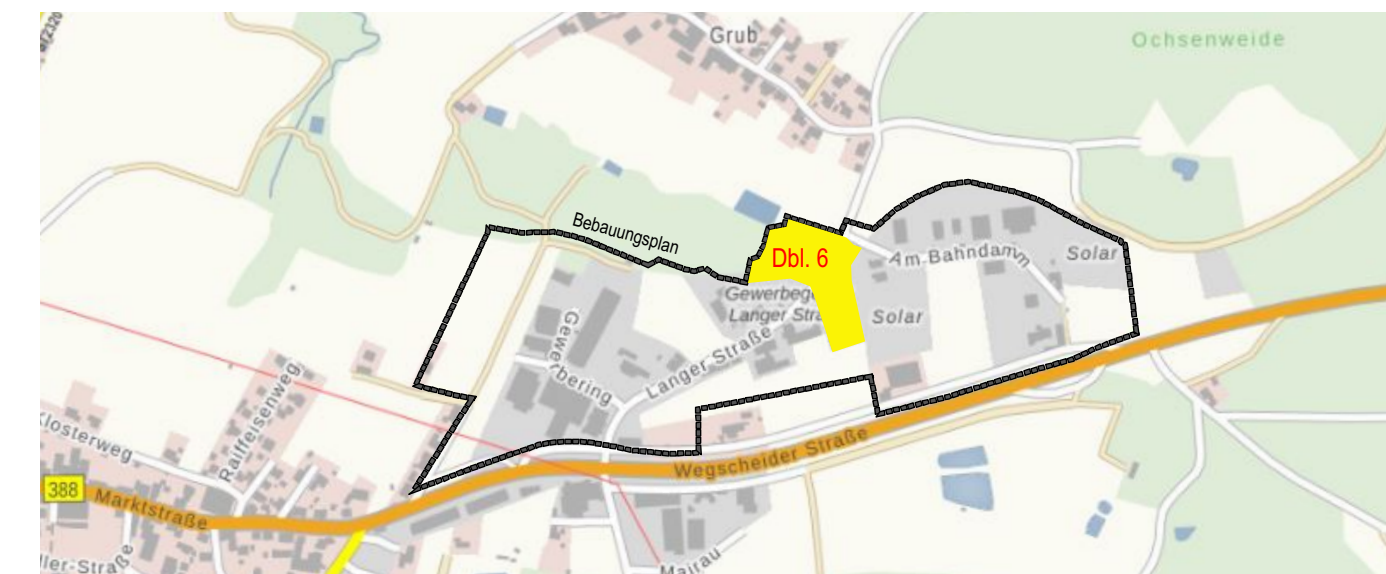
### Schnitt A-A



### Schnitt B-B



## VII. ÜBERSICHTS-LAGEPLAN M 1:10.000



## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.  
Untergriesbach, den .....
- Der Markt Untergriesbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Untergriesbach, den .....
- Ausgefertigt  
Untergriesbach, den .....
- 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)

NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
NOTIZEN			
PROJEKT / VORHABEN <b>Langer Straße "Deckblatt 6"</b>			
PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR <b>Markt Untergriesbach</b>			
ADRESSE			
PLANINHALT <b>Bebauungsplan</b>			
G+2S <b>GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL</b> 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	s. oben	
DATUM	DATEINAME	2011.vwx	
DRUCK DATUM	PLAN-NR.		
PLANGRÖSSE	0,78/0,297	2011.2	
MASSSTAB	1:1000		
GEZEICHNET	GEPRÜFT	SEITE	