

DECKBLATT NR. 4 **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

„ GE WEGSCHEID - SÜD “

MARKT: WEGSCHEID
LANDKREIS: PASSAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

E N D A U S F E R T I G U N G

Deckblatt Nr. 4 – Änderungsbereich

**„ Erweiterung der Baurechtsfläche auf Flur-Nr. 1153/7 sowie des
Straßengrundstückes Flur-Nr. 1153/6, jeweils Gemarkung Eidenberg “**

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	06. April 2017
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom 29.06.2017 bis 21.07.2017
Frühzeitige Trägerbeteiligung	vom 28.06.2017 bis 21.07.2017
Billigung und Auslegungsbeschluss	31. Juli 2017
Bürgerbeteiligung	vom 18.09.2017 bis 17.10.2017
Trägerbeteiligung	vom 01.09.2017 bis 17.10.2017
Satzungsbeschluss	08. November 2017
Bekanntmachung	0 1. Feb. 2018

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.

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 Bebauungsplan und des Flächennutzungsplanes 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.

Wegscheid, den **31. Jan. 2018**


.....
Josef Lamperstorfer
1. Bürgermeister



DECKBLATT NR. 4

ZUM BEBAUUNGSPLAN „ GE Wegscheid - Süd “

Markt
Landkreis
Reg.-Bezirk

WEGSCHEID
PASSAU
NIEDERBAYERN

- A. BEGRÜNDUNG
- B. UMWELTBERICHT
- C. ERGÄNZENDE PLANLICHE UND TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

Hauzenberg, den
Geändert:

22.06.2017

14.08.2017

ARCHITEKT + STADTPLANER

Ludwig A. Bauer

Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg

Tel: 08586/ 2051

Fax: 08586/ 5772

architekturbauerobauer@gmx.de



**ERGÄNZENDE
PLANLICHE
UND
TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

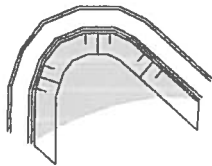
ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN



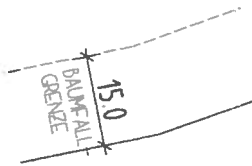
GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN
BEBAUUNGSPLANES "GE WEGSCHEID-SÜD",
DECKBLATT NR. 3"



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES DECKBLATTES NR. 4



GEPLANTE ERWEITERUNG REGENRÜCKHALTETEICH 2



BAUMFALLGRENZE: 15,0 m TIEF

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind
ausschließlich gültig für das Deckblatt 4

Die bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese
nicht geändert wurden.

1. Art der baulichen Nutzung

GE 4

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO **sind zulässig**:

- Abs. 2 Nr. 1: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze mit **betriebseigenen** Tankvorrichtungen
- Abs. 2 Nr. 2: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 Nr.1 BauNVO **sind nicht zulässig**:

- Abs. 2 Nr. 3: Tankstellen
- Abs. 2 Nr. 4: Anlagen für sportliche Zwecke
- Abs. 3 Nr. 1: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind
- Abs. 3 Nr. 2: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Abs. 3 Nr. 3: Vergnügungsstätten

Nicht zulässig sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

Photovoltaikplatten auf Dächern und Fassaden müssen mit blendfreien, schallabsorbierenden Modulen ausgestattet werden.

Unzulässig sind Einzelhandelsgeschäfte, die nicht dem Gewerbebetrieb dienen, und Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten im Sinne des LEP 2006.

Städtebauliche Begründung bezüglich Unzulässigkeit von Einzelhandels- geschäften:

Die Funktionsfähigkeit des Ortszentrums von Wegscheid soll durch dieses Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt werden.

Die Marktgemeinde Wegscheid will weiterhin ein reges Geschäftsleben im Ortskern weiterführen.

Deshalb diese Unzulässigkeit von Einzelhandelsgeschäften.

4. Kompensation aus Ökokonto

Die Kompensation des neuen Gewerbegrundstückes geschehen auf 2 Ökokonten des Marktes Wegscheid.

Das eine Ökokonto befindet sich auf der Flur-Nr. 195/1, Gemarkung Möslberg. Die Abbuchungsfläche hier beträgt 918,10 m².

Die darüberhinausgehende Ausgleichsfläche kann aus der Ökokontofläche Flur-Nr. 178 (Teilfläche) II Gemarkung Möslberg zu 417,90 m² entnommen werden.

5. Baumfallgrenze

Zum Wald auf der Flur-Nr. 1181 Gemarkung Eidenberg ist ein Sicherheitsabstand von 15,0 m einzuhalten.

6. Wasserrechtsverfahren

Wegen der Erweiterung der Baurechtsfläche ist auch eine Vergrößerung des Oberflächenwassers über die Einleitungsstelle „bestehendes Regenrückhaltebecken“ zu erarbeiten.

Ein überarbeitetes Wasserrechtsverfahren mit Änderungsantrag für diese Einleitungsstelle unter Einbeziehung des neuen Baugebietes ist durchzuführen.

7. Immissionsschutz

Grundsätzlich unzulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA-Lärm, das festgesetzte Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) = 60 dB(A)/m² überschreiten.

Während der Nachtzeit ist kein Betrieb zulässig.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzen dabei lediglich die im BP als grau dargestellten Flächen (1940 m²).

Die zulässigen Emissionskontingente sind durch angepasste Planung soweit als möglich zu unterschreiten. Die Gebäude und die Grundrisse sind so anzuordnen und so zu orientieren, dass das Rücksichtnahmegebot erkennbar berücksichtigt ist.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen von einem erfahrenem Fachbüro ein Nachweis über die Einhaltung des festgesetzten Emissionskontingents auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen und mit dem Antrag vorzulegen.

Wegscheid, 31. Jan. 2018

Markt Wegscheid



Josef Lamperstorfer
1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN "GE WEGSCHEID - SÜD"

-- GEWERBEGEBIET - GE nach § 8, Abs. 2 + Abs. 3 BauNVO --

DECKBLATT NR. 4

MARKTGEMEINDE
WEGSCHEID
LANDKREIS
PASSAU
REG.-BEZIRK
NIEDERBAYERN



ENDAUSFERTIGUNG

MARKTGEMEINDE WEGSCHEID

Wegscheid, den **31. Jan. 2018**



Josef Lamperkorfer
Josef Lamperkorfer, 1. Bürgermeister

ENTWURFSVERFASSER

Hauzenberg, den 14.08.2017

Ludwig A. Bauer
Ludwig A. Bauer, Architekt + Stadtplaner

PLANERSTELLUNG	E.H.	22.06.2017
1. ÄNDERUNG	E.H.	14.08.2017
2. ÄNDERUNG		
ENDAUSFERTIGUNG	E.H.	14.08.2017

**ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
94051 HAUZENBERG**



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **06.04.2017** die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **11.04.2017** ortsüblich an der Anschlagtafel bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **22.06.2017** hat in der Zeit vom **29.06.2017** bis **21.07.2017** stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **22.06.2017** hat in der Zeit vom **28.06.2017** bis **21.07.2017** stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **14.08.2017** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **01.09.2017** bis **17.10.2017** beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **14.08.2017** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **18.09.2017** bis **17.10.2017** öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde Wegscheid hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **08.11.2017** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **14.08.2017** als Satzung beschlossen.

Marktgemeinde Wegscheid, den **31. Jan. 2018**
Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Marktgemeinde Wegscheid, den **31. Jan. 2018**
Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **01. Feb. 2018** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Marktgemeinde Wegscheid, den **06. März 2018**
Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister



MA
We

EN
Ho

GEPLANTER F
RÜCKHALTET
MT DROSSELE
1152/1

GEPL. ERWEITERUNG
REGENRÜCKHALTE-
TEICH 2

GEPLANTER REGEN-
RÜCKHALTETEICH 2
MIT DROSSELENRICHTUNG

GEWEGSCHEID-SÜD - 1. ABSCHNITT DECKBLATT NR. 3

PARZELLE ③

1153/2

EN-/AUS-
FAHRT

PARZELLE ④

1153/3

EN-/AUS-
FAHRT

GE
0,8
1,4
II

PARZELLE ⑤

1153/4

EN-/AUS-
FAHRT

PARZELLE ⑤c

1153

P

P

P

BEST. OBERFLÜ-
HYDRANT

BEST. SCHALT-
SCHRANKE

BEST. STÜTZWAND

BEST. ENK-/AUS-
FAHRT

15.0
BAUM-ALL-
GRENZE

20.0 m
ANBAUFREI ZONE

MÖGLICHE FORSTKANG
BER BERGLESKUNGSSTRASSE

LAGEPLAN

M1

BEST. MISCHWALD

BEST. MISCHWALD

