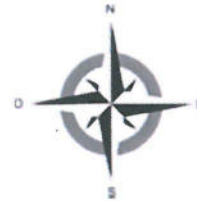




# MARKT UNTERGRIESBACH

## BEBAUUNGSPLAN WA Lämmersdorf – Hoffeld II Deckblatt 4

Gemeinde: **Markt Untergriesbach**  
Landkreis: **Passau**  
Regierungsbezirk: **Niederbayern**



M 1:1000/5000

### Präambel:

Der Markt Untergriesbach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) diesen Bebauungsplan „WA Lämmersdorf – Hoffeld II“, Deckblatt Nr. 4 als Satzung.

Entwurf vom: 07. September 2020  
Geändert am: 04. Dezember 2020  
Endausfertigung: 25. Februar 2021

### Entwurfsverfasser:

Hans-Peter Lang  
Staatl. geprüfter Hoch- und Tiefbautechniker  
Willersdorf 6  
94107 Untergriesbach  
Tel.: 08593 / 912436  
Fax: 08593 / 912438  
[Planungsbuero-lang@gmx.de](mailto:Planungsbuero-lang@gmx.de)

  
.....  
Unterschrift  
Markt Untergriesbach  
vertreten durch den  
1. Bürgermeister Hermann Duschl

**BEBAUUNGSPLAN WA Lämmersdorf – Hoffeld II**  
**Deckblatt 4**

**MARKT UNTERGRIESBACH**

Entwurf vom 07.09.2020

Geändert am 04.12.2020

Endausfertigung am 25.02.2021

**MARKT UNTERGRIESBACH**

**LANDKREIS PASSAU**

- INHALT:**
- 1. Begründung und Erläuterung**
  - 2. Umweltbericht**
  - 3. Plandarstellung**

- PLANGEBIET:**
- Nördlich - Landwirtschaftliche Nutzfläche**
  - Östlich - Dorfgebiet, Landwirtschaftliche Nutzfläche**
  - Südlich - Wohngebiet, Dorfgebiet**
  - Westlich - Wohngebiet**

Planfertiger:

Hans-Peter Lang  
Staatl. geprüfter Hoch- und Tiefbautechniker  
Willersdorf 6  
94107 Untergriesbach

Tel.: 08593 / 912436  
Fax: 08593 / 912438  
[Planungsbuero-lang@gmx.de](mailto:Planungsbuero-lang@gmx.de)

## **1. BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG**

### **1.1 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Untergriesbach ist das Plangebiet als Wohnbaufläche „WA - Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist auch erforderlich, weil ein Teil dieser Fläche zurückgeführt wird. Für das Baugebiet „WA – Lämmersdorf – Hoffeld II“ (Bauabschnitt 1 + 2) hat der Markt Untergriesbach im Jahre 1993 diesen Bebauungsplan aufgestellt und als Satzung beschlossen.

Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat am 20.07.2020 die Durchführung einer Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 4 und den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 39 beschlossen.

### **1.2 Änderungen**

Der Bebauungsplan „WA Lämmersdorf – Hoffeld II“ Bauabschnitt II kann in seiner jetzigen Form nicht umgesetzt werden. Deshalb wird ein Großteil (ca. 1,2 ha) wieder in landwirtschaftliche Nutzfläche zurückgeführt und der Rest (ca. 0,45 ha) wird geplant als einzeilige Bebauung mit vier Parzellen (eine best. und drei neue Parzellen) oberhalb der Erschließungsstraße im südlichen Planbereich zu errichten.

### **1.3 Begründung der Änderung**

Wie bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Lämmersdorf – Hoffeld II“ im Jahre 1993 schon festgehalten wurde, ist seitens Grundstückseigentümers erklärt worden, dass er bzw. sein Vater mit der Überplanung zur Ermöglichung der Gesamtplanung zwar einverstanden gewesen sei, jedoch immer betont habe, dass eine Veräußerung dieses Grundstücks nicht infrage komme.

Mit dem jetzt anstehenden Projekt und einer damit verbundenen notwendigen Änderung der Bauleitplanung bietet sich die Möglichkeit, an dieser Stelle überplante Flächen zurückzuführen

Es ist geplant, im Bauabschnitt II eine einzeilige Bebauung oberhalb der Erschließungsstraße im südlichen Planbereich vier Parzellen zu errichten. Auf der restlichen Fläche wird das bestehende Baurecht, ca. 1,2 ha, wieder in landwirtschaftliche Nutzfläche zurückgeführt.

### **1.4 Verkehrserschließung**

Die Haupterschließung erfolgt über die Kreisstraße PA 50 und anschließend über die kommunale Ortstraße „Hoffeld“. An die Ortstraße „Hoffeld“ wird die einzeilige Bebauung erschlossen.

### **1.5 Wasserversorgung**

Die gesamte kommunale Wasserversorgung ist bereits geschaffen. Eine Erweiterung ist nur für die Hausanschlüsse notwendig.

### **1.6 Löschwasserversorgung**

Die kommunale Wasserversorgung erfasst auch die Löschwasserversorgung, die mittels Hydranten bereits geschaffen wurde.

Eine Erweiterung ist nicht notwendig.

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes sind entsprechend den Vorschriften aus dem Merkblatt NR. 1.9-6 vom 24.09.1994 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft und den Feststellungen in den DVGW-Arbeitsblättern W 331 und W 405 entsprechende Löschwassereinrichtungen bereitzustellen.

Bei einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nach BauNVO und einer anzunehmenden kleinen Brandausbreitungsgefahr ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m<sup>2</sup>/h bzw. 800 l/min sicherzustellen.

### **1.7 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung**

In Lämmersdorf ist für die Abwasserbeseitigung eine belüftete Oxidationsteichanlage mit vorgeschaltetem Absetzteich vorhanden. Die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden kommunalen Mischwasserkanal. Eine Erweiterung ist nur für die Hausanschlüsse notwendig.

### **1.8 Elektroversorgung**

Die Stromversorgung für das Plangebiet ist grundsätzlich durch eine Erweiterung des bereits vorhandenen Versorgungsnetzes des Energieversorgungsunternehmens „Bayernwerk AG“ sichergestellt. Eine Erweiterung ist nur für die Hausanschlüsse notwendig.

### **1.9 Telefonanschluss, Breitband**

Die Telefonanschlüsse/Breitband können durch die „Deutsche Telekom AG“ in das überregionale Versorgungsnetz der „Deutschen Telekom“ eingebunden werden.

### **1.10 Brandschutz**

Die baulichen Anlagen werden über die geplanten Erschließungsstraßen erschlossen und an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Anforderungen an Feuerwehrezufahrten und Stellflächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 sind für die Erschließungsstraßen erfüllt.

Wasserwirtschaft und den Feststellungen in den DVGW-Arbeitsblättern W 331 und

### 1.11 Lärmschutz

Eine Beeinträchtigung des Plangebietes aus der näheren Umgebung oder aus dem Plangebiet selbst für die nähere Umgebung ist nicht erkennbar.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Darstellung der Auswirkungen der Planung im Umweltbericht erfolgten auf der Ebene der Aufstellung der vorbenannten Satzung.

### 1.12 Grünordnung

Im Bebauungsplan sind durch textliche Festsetzungen die notwendigen Maßnahmen für den ökologischen Ausgleich, Bepflanzungen und Begrünungen festgelegt.

Die Durchführung dieser Maßnahmen hat zeitnah zu erfolgen.

## 2. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

### 2.1 Anlass

Der Markt Untergriesbach beabsichtigt die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes mit Deckblatt 4 um zum einen die vorhandenen Bauflächen die nicht realisiert werden können in landwirtschaftliche Nutzfläche zurückzuführen und im südlichen Planbereich vier geänderte Parzellen zu errichten.

- Die Gesamtfläche des Bauabschnittes II beträgt ca. 1,7 Hektar.
- Rückführung in landwirtschaftliche Nutzfläche ca. 1,2 Hektar
- Neues Plangebiet ca. 0,45 Hektar

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich des neuen Plangebietes 0,3 GRZ (Bestand 0,4) und 0,6 GFZ (Bestand 0,8) geändert.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nachstehend nachvollziehbar dargestellt.

#### 2.1.1 Vorhabenstyp

##### Art der baulichen Nutzung:

Nach den textlichen Festsetzungen und den Plandarstellungen, sowie nach der Darstellung im Flächennutzungsplan ist nach § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet geplant.

##### Maß der baulichen Nutzung:

Für die Gebäude im Plangebiet ist die offene Bauweise festgelegt.

Die maximale Geschosshöhe ist auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Für die Grundfläche ist die Grundflächenzahl auf den Faktor 0,30 und für die Geschossfläche eine Geschossflächenzahl mit einem Faktor von 0,60 begrenzt.

#### 2.1.2 Vorgehensweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung



Die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden auf der Grundlage des „Leitfadens“ zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“, Hrsg.: Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003, untersucht und bewertet.

Auf Grund der Überprüfung der Planungsgrundlagen kann für die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung das Vorgehen im vereinfachten Verfahren angewandt werden.

## **2.2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft**

Die gesamte Planfläche ist als landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland vorhanden.

Es sind keine Flächen vorhanden, die besonders schutzwürdig und deshalb zu sichern wären.

Entsprechend der Typisierung für die Bedeutung der Schutzgüter an Hand dem Vergleich der Liste 1a bis 1c kann eine Einordnung des Ist-Zustandes nach Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, erfolgen. Das Fehlen von Kleinstrukturen und die derzeitige naturferne, intensiv-landwirtschaftliche Nutzung lassen auf eine geringe Bedeutung der Schutzgüter schließen, hier mit dem oberen Wert aus Liste 1a.

## **2.3 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planungen**

### 2.3.1 Ausgangssituation

Ein Eingriff in die Flächen des Plangebietes in Bezug auf umweltbezogene Belange wird insbesondere durch Versiegelung von Flächen erfolgen, so im Bereich der Zufahrt zu den Stellplätzen und der dort geplanten Bebauung. Durch die Nutzung der Flächen mit Teilüberbauung und Teilversiegelung geht ein Teil der Schutzfunktion verloren.

In der Differenzierung nach der Eingriffsschwere trifft Typ B zu, d.h. niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad, da eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 also kleiner 0,35 festgesetzt ist.

### 2.3.2 Vermeidungs- / Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Vor der Wahl von Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Auftrag des Naturschutzgesetzes alle Maßnahmen durchzuführen, die den Eingriff in Natur und Landschaft vermeiden oder vermindern können.

In der Weiterentwicklung der Planung zur Vermeidung bzw. Minimierung negativer Beeinträchtigungen wird deshalb eine Reihe von grünordnerisch wirksamen Maßnahmen in die Planung eingearbeitet und festgesetzt.

Neben einer erhöhten Bodenversiegelung ist durch die geplante Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes in Ortsrandlage auch das Landschafts- bzw. Siedlungsbild betroffen.

Zur landschaftsgerechten Einbindung sind deshalb Pflanzpflichten zur Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes vorgeschrieben (Pflanzpflicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Darüber hinaus wird festgesetzt:

- Verwendung ausschließlich heimischer Gehölzarten
- Hinweis auf die Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen
- Ausschluss nicht zum Naturraum zählender Pflanzenarten
- zur Aufrechterhaltung der Durchgängigkeit für die Fauna sind Sockelmauern unzulässig

#### **2.4 Ermitteln des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen**

Die Fläche des Plangebietes umfasst **ca. 0,45 ha**.

Im Hinblick auf die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise ist eine Zuordnung der Eingriffsschwere und deren Bedeutung der Schutzgüter so festzustellen, dass der Eingriff auf Grund der Planungsgrundlagen einen weiteren Ausgleich nicht erforderlich erscheinen lässt.

### **3. UMWELTBERICHT**

#### **3.1 Einleitung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit geschaffen werden, im Bereich der dargestellten Flächen die vorhandene Bebauung geordnet weiter zu entwickeln.

Um die in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele angemessen zu berücksichtigen, werden Eingrünungen im Bebauungsplan dargestellt und durch ein Pflanzgebot entsprechend festgesetzt.

#### **3.2 Bestandsaufnahme - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Der Umweltzustand im umgeplanten Bereich wird nachfolgend, auf das jeweils zu betrachtende Schutzgut bezogen, dargestellt.

Etwa entstehende Veränderungen des Umweltzustandes werden dadurch dokumentiert und bewertet.

##### **3.2.1 Schutzgut Mensch**

Da im dargestellten Plangebiet keinerlei sonstige baulichen Nutzungen, die dem Gebietscharakter entgegenwirken, vorhanden sind, können keine zusätzlichen

negativen Auswirkungen auf die im Plangebiet lebenden Bewohner bzw. auf die Anrainer erkannt werden.

Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) werden Immissionsbelastungen aus der Landwirtschaft weiter wie bisher geduldet und es wird sich der Belastungszustand aus den möglichen landwirtschaftlichen Immissionen nicht verändern.

Sonstige Auswirkungen auf die im Plangebiet lebenden Menschen sind nicht zu erkennen.

### 3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf Grund der im Umfeld intensiven landwirtschaftlichen Nutzung weist das Plangebiet wenige Lebensräume für Tiere und Pflanzen auf.

Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine weitere detaillierte Untersuchung erscheint nicht erforderlich.

### 3.2.3 Schutzgut Boden

Der anzutreffende Boden im Plangebiet ist grundsätzlich landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft liegt für das Plangebiet auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Wertigkeit des Schutzgutes Boden vor.

### 3.2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser steht aus den Erfahrungswerten aus bisher durchgeführten Grabungen nicht an.

Anfallendes Oberflächenwasser versickert derzeit auf der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Durch die auf Grund der Planung erforderliche Neuordnung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet soll dieses Oberflächenwasser durch eine Ableitung über den Mischwasserkanal in den Klärweiher geleitet werden.

### 3.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangrundstück ist ohne wesentliche Abstufungen in die Oberflächenstruktur der umliegenden Flächen eingebunden und es sind keinerlei besonders zu wertenden Auswirkungen auf Luft und Klima aus dem Bestand erkennbar.

### 3.2.6 Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes sollen im Plangebiet die Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser genutzt werden.



### 3.2.7 Schutzgut Landschaft

Derzeit sind die Flächen, an die das Plangrundstück anschließt, in sich offen und ohne nennenswerte Eingrünung. Lediglich im Bereich der bebauten Grundstücke sind mit einer kleineren Pflanzung von Obstbäumen Ansätze für eine begrünte Ortsraumgestaltung gegeben.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der darin geforderten Ein- und Durchgrünungsverpflichtung kann nunmehr auf der Grundlage der dort aufgestellten Festsetzungen bzw. zeichnerischen Darstellung eine Grundlage für eine Neugestaltung und Aufwertung des Ortsrandes geschaffen werden.

Die Ausbildung qualifizierter Eingrünungsflächen werden durch diese Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht.

### 3.2.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze kommen im Plangebiet nicht vor.

### 3.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die zu betrachtenden Schutzgüter sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen.

Durch die geplante Ausdehnung der Wohnbebauung in diesem Bereich entstehen keine erkennbaren Abhängigkeiten der unterschiedlichen Belange des Umweltschutzes.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten und der Sicherung eines eingegrünten Ortsrandes durch einen abgrenzenden Pflanzstreifen wird der Übergang in die offene Landschaft verbessert.

### 3.2.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Bei entsprechender Wertung der einzelnen Betrachtungen ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt zu erwarten sind.

### 3.2.11 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Entsprechend den vorangestellten Untersuchungen des Bestandes und der Bewertung der Umweltauswirkungen sind keine grundsätzlichen Veränderungen aus der geplanten Maßnahme zu erwarten.

## **3.3 Prognose und die Entwicklung des Umweltschutzzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die geplanten Flächen werden bei Nichtdurchführung der vorgesehenen Planungen weiterhin als landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche verbleiben.

### **3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### 3.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schützenswerte Belange von Tiere und Pflanzen im Plangebiet sind nicht gegeben.

##### Schutzgut Boden und Wasser

Durch die Pufferung des Oberflächenwasserabflusses wird in gewissem Maße eine Entzerrung des Eintrags durch Versickerung erreicht.

##### Schutzgut Landschaft

Die umgebende Landschaft wird durch die Planungen nicht belastet.

#### 3.4.2 Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht. Weitergehende Anforderungen sind nicht gestellt.

### **3.5 Beschreibung der Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten, sowie auf Kenntnislücken**

Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ im Verfahren verwendet.

Ergänzende Gutachten für die Bearbeitung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan wurden nicht eingeholt.

Die Wertung bzw. Einschätzung zu Boden und Versickerungsfähigkeit sowie zu den Feststellungen zum Grundwasserstand gehen auf Angaben des Grundstückseigentümers zurück.

### **3.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Auf Grund von Abgrabungen und Aufschüttungen im Zuge von künftigen Baumaßnahmen können negative Auswirkungen auftreten, wenn keine ausreichende Ableitung des Oberflächenwassers, insbesondere in Bezug auf die Abflusgeschwindigkeit, gewährleistet ist.

Die Wirkungswiese der Abwasserreinigungsanlage ist in Abstimmung mit der Aufsichtsbehörde zu prüfen und zu dokumentieren.

### **3.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes soll die vorhandene Siedlungsstruktur abgesichert werden. Durch die Planung sind keine wertvollen Lebensräume von Menschen, Tier oder Pflanze betroffen. Vor allem durch eine intensive Durchgrünung und der damit erfolgten Schaffung eines eingegrüntes Ortsrandes werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

### 3. Die Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung

Was muss nun eine Gemeinde tun, um Bauleitpläne so aufzustellen bzw. Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB so zu erlassen, dass sie den gesetzlichen Anforderungen des BauGB und des BNatSchG bezüglich der Behandlung der Eingriffsregelung genügen?

In den nachfolgenden Abschnitten wird für die Ebene des Bebauungsplans/Grünordnungsplans ein Vorgehen zur rechtssicheren Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung empfohlen. Dabei wird es sich häufig empfehlen, zur Bewältigung der mit der Eingriffsregelung in Zusammenhang stehenden Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie zur Erarbeitung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen landschaftsplanerische Fachkompetenz heranzuziehen.

Je nach Planungsfall steht für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder das vereinfachte Vorgehen oder das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) zur Verfügung.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für größere Baugebiete die vereinfachte Vorgehensweise nicht angezeigt ist.

#### 3.1 Vereinfachtes Vorgehen

Für die rechtssichere Berücksichtigung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplans/Grünordnungsplans wird in zahlreichen

Fällen eine differenzierte, nachfolgend unter 3.2 in vier Schritten dargestellte Vorgehensweise angebracht sein. Es sind aber auch Planungsfälle denkbar, in denen auf diese differenzierte Vorgehensweise verzichtet werden kann. Das ist dann der Fall, wenn die Planung vor allem aufgrund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet wird, dass kein weiterer Kompensationsbedarf entsteht. Von einer solchen Fallgestaltung kann in der Praxis dann ausgegangen werden, wenn die in der nachfolgenden Checkliste (Abb. 2) genannten Fragen durchgängig mit „ja“ beantwortet werden können. Die Beantwortung dieser Fragen wird den Gemeinden durch einen Landschaftsplan erleichtert.

Das vereinfachte Vorgehen beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes und entsprechend aufwendigeres schrittweises Vorgehen, wie unter Abschnitt 3.2 nachfolgend beschrieben, zum gleichen Ergebnis führen dürfte. Für Flächennutzungsplanänderungen im Parallelverfahren gilt dies im Grundsatz entsprechend, soweit das nach dem größeren Maßstab des Flächennutzungsplans überhaupt beurteilbar ist. Bei der Anwendung der Checkliste versteht es sich von selbst, dass daneben weitere wichtige öffentliche Belange wie z. B. die Gefährdung durch Lawinen, Muren und Erosion in der Bauleitplanung beachtet werden müssen.

Abb. 2: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

<p><b>0. Planungsvoraussetzungen</b></p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 - 4 BayNatschG).</p>		<p><input checked="" type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p>
<p><b>1. Vorhabenstyp</b></p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p>		<p><input checked="" type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p> <p>Art des Vorhabens: <b>WA</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p>



## 2. Schutzgut Arten und Lebensräume

- 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie
- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang).
  - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
  - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.
- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.

ja  nein

ja  nein  
Art der Maßnahmen:  
.....

## 3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.

ja  nein  
Art der Maßnahmen:  
.....

## 4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.  
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.
- 4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.
- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.  
Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

ja  nein

ja  nein

ja  nein  
Art der Maßnahmen:  
.....

## 5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.  
Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

ja  nein

## 6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.
- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.  
Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.
- 6.3 Einbindung in die Landschaft:  
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).

ja  nein

ja  nein

ja  nein  
Art der Maßnahmen:  
.....

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

# BEBAUUNGSPLAN WA Lämmersdorf – Hoffeld II Deckblatt 4

## MARKT UNTERGRIESBACH

*Festsetzungen, die neu oder abweichend gegenüber dem Bebauungsplan „WA Lämmersdorf – Hoffeld II“ sind, wurden FETT/KURSIV geschrieben und gelten nur für die neuen Parzellen im Deckblatt 4*

### 1. TEXTLICHE FESTSETZUNG

#### FESTSETZUNG NACH § 9 BauGB

##### 0.1 Mindestgröße der Baugrundstücke

0.1.1 *Wird nicht festgesetzt*

##### 0.2 Firstrichtung:

0.2.1 *Die Firstrichtung ist nicht festgesetzt, doch muss die Hauptrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.*

##### 0.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

0.3.1 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden. (Es ist immer in der Falllinie des Geländes und in der tatsächlich überbauten Fläche zu messen.)

A) Bei Hanglage mit Geländeneigung (Urgelände) von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe

- Untergeschoss und Erdgeschoss

B) Bei schwächer geneigtem oder ebenem Urgelände

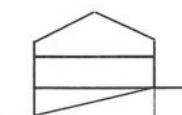
- Erdgeschoss und Obergeschoss

oder - Erdgeschoss mit ausgebauten Obergeschoss

oder - Nur Erdgeschoss

Die genaue Geländeneigung sowie die Geländehöhen an den Gebäudeecken und der Straße in Bezug zum Erdgeschoss sind im Grundriss, Schnitt und in den Ansichten darzustellen.

#### **1. zulässig nach 0.3.1 A):**



2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang

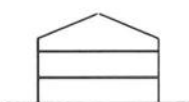
Dachform: Satteldach

Dachneigung: Satteldach **25** - 35 Grad,



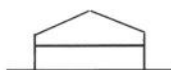
Kniestock:	<b>Zulässig von OK-Decke bis UK-Pfette max. 1,25 m</b>
Dachfenster:	<b>Zulässig, jedoch nur max. 3 Stück pro Dachfläche</b>
Dachgauben:	Zulässig als steh. Giebelgauben bei einer Dachneigung von mind. 30 Grad. Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m, Untereinander mind. 1,50 m (max. 2 Dachgauben je Dachfläche und 2,50 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche)
Zwerggiebel:	<b>Zulässig max. 1/3 der Gebäudelänge</b>
Dachdeckung:	Pfannen rot, rotbraun
Wandhöhe:	Bergseits ab natürlicher Geländeoberfläche <b>max. 4,50 m</b> Talseits ab natürlicher Geländeoberfläche <b>max. 7,20 m</b>
Sockelhöhe:	Zulässig max. <b>50 cm</b> von OK fertiges Gelände am Gebäude

## 2. zulässig nach 1.3.1 B):



2 Vollgeschosse =	Erdgeschoss und 1 Obergeschoss als Höchstgrenze (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	Satteldach <b>25 – 35 Grad</b> ,
Kniestock:	Zulässig bis 0,50m Höhe (OK Decke – UK Pfette)
Dachfenster:	<b>Zulässig, jedoch nur max. 3 Stück pro Dachfläche</b>
Dachgauben:	Zulässig als steh. Giebelgauben bei einer Dachneigung von mind. 30 Grad. Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m, Untereinander mind. 1,50 m (max. 2 Dachgauben je Dachfläche und 2,50 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche)
Zwerggiebel:	<b>Zulässig max. 1/3 der Gebäudelänge</b>
Dachdeckung:	Pfannen rot und rotbraun
Wandhöhe:	Ab natürlicher Geländeoberfläche <b>max. 7,20 m</b>
Sockelhöhe:	zulässig max. <b>50 cm</b> von OK fertiges Gelände am Gebäude

**oder:**



2 Vollgeschosse =	Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss als Höchstgrenze (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	Satteldach <b>25 – 35 Grad</b> ,
Kniestock:	Zulässig bis max. 1,25m Höhe (OK Decke – UK Pfette)
Dachfenster:	<b>Zulässig, jedoch nur max. 3 Stück pro Dachfläche</b>
Dachgauben:	Zulässig als steh. Giebelgauben oder SchlepPGAuben bei einer Dachneigung des Hauptdaches von mind. 30 Grad. Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m, Untereinander mind. 1,50 m (max. 2 Dachgauben je Dachfläche und 2,50 m <sup>2</sup> )
Zwerggiebel:	<b>Zulässig max. 1/3 der Gebäudelänge</b>
Dachdeckung:	Pfannen rot, rotbraun und anthrazit, Blechdeckung (matt)
Wandhöhe:	ab natürlicher Geländeoberfläche <b>max. 5,00 m</b>
Sockelhöhe:	zulässig max. 50 cm von OK fertiges Gelände am Gebäude

## 0.4 Garagen und Nebengebäude

- 0.4.1 Garagen- und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.  
***Pulldächer und Flachdächer bei Garagen und Nebengebäuden sind zugelassen.***
- 0.4.2 Traufhöhe entsprechend den gesetzlichen Regelungen  
Garagen und Nebengebäude können entsprechend den gesetzlichen Regelungen aus der BayBo an der Grundstücksgrenze errichtet werden.  
Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie Einheitlich zu gestalten (gleiche Dachform).  
Ein abschleppen der Dachform zur Gewinnung eines überdachten Freisitzes ist zulässig.  
Bei Hanghäusern können Garagen auch im Untergeschoss eingebaut werden.
- 0.4.3 ***Dem Gelände entsprechend können die Garagen auch als Tiefgaragen mit begehbare Terrasse oder als Hanggarage mit unterkellertem Abstellraum ausgebildet werden (ohne Terrasse).***  
***Bei Hanghäusern können Garagen auch im Untergeschoss eingebaut werden. Einzuhalten sind hierbei die Abstandsflächen gem. der BayBO Art. 6.***
- 0.4.4 ***Es muss vor jeglicher Art von Garagen oder Carports ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze (Zufahrt) von mindestens 5,00 m eingehalten werden.***
- 0.4.5 ***Die dargestellten Garagenstandorte und die Lage der Zufahrt sind straßenseitig frei wählbar.***

## 0.5 Einfriedung

- 0.5.1 Zaunart: Holzlattenzaun, Hanichl, Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung, ***Metallgitter***
- 0.5.2 Zaunhöhe: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 1,00 m.  
Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0,80 m Höhe errichtet werden. (Sichtdreieck, gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mind. jedoch 20 m Frontlänge in beiden Richtungen. Eine Heckenbepflanzung ist in diesem Bereich unzulässig.)  
Einfriedungen an der Straße abgewandten Grundstücksgrenzen dürfen nur eine max. Höhe von 1,20 m haben.
- 0.5.3 Pfeiler: Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig max. 1,00 m breit und 0,40 m tief, nicht höher wie der Zaun.  
Ausführung aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder als Natursteinmauerwerk.  
Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart und Konstruktion anzupassen.
- 0.5.4 ***Sockel: Zaunsockel sind unzulässig***

## 0.6 Grünordnung

### 0.6.1 Private Grünflächen:

- 1) Unbebaute Grundstücke sind als Wiese zu belassen bzw. anzusähen und zweimal jährlich zu mähen.
- 2) Durch Baumaßnahmen hervorgerufene Veränderungen der Topographie sind im unmittelbaren abzufangen oder so zu planen, dass die ursprüngliche Geländegestalt bleibt.
- 3) Terrassen sind nur als Teil der Gebäude zu errichten
- 4) Treppen im Zusammenhang mit Terrassen sind nur als Teil der Gebäude zulässig.
- 5) Mauern, die nicht im Zusammenhang mit Gebäuden errichtet werden, sind nur in Ausnahmen zulässig (Stützmauern).
- 6) Pflanzgebot: Mindestens ein Hausbaum auf jedem Grundstück. Vorschlag: Obstbäume mit Hochstamm.
- 7) Nicht zur Verwendung kommende Pflanzen:  
Arten: Blautanne (Picea- und Abesarten), Essigbaum (Phus Typhina)  
Formen: Alle Zwerg- und Krüppelformen von Nadelgehölzern. Säulenformen mit Ausnahme von Hainbuche und Eiche. Alle anderen Säulenformen sind unzulässig. Trauerformen sind unzulässig.
- 8) Grundstückseinfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mindestens 1,0m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. In diesem Bereich sind durch den Eigentümer Straßenbeleuchtungskasten und Verteilerkästen zu dulden.
- 9) Stellflächen vor Garagen sind mit Wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder ähnliches zu belegen. **Das Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsflächen laufen.**

## 0.7 Abstandsflächen

**Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die normalen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Es werden keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt.**

## 0.8 Stellplätze

- 0.8.1 Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind pro Wohnung 2 Stellplätze zwingend vorgeschrieben.
- 0.8.2 Bei sonstigen Bauvorhaben sind die Stellplätze auf der Grundlage der Stellplatzrichtlinien zu errichten.

## 0.9 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

- 0.9.1 Stützmauern bis max. einer Höhe von 0,80 m sind zugelassen (eventuelle erforderliche Absturzsicherung kann ggf. Abstandsflächen auslösen).
- 0.9.2 Die Gebäude sind so zu planen, dass Aufschüttungen und Abgrabungen bei geneigtem Gelände an der Außenwand gemessen max. zulässig sind:

**Bergseits max. 100cm**  
**Talseits max. 100cm**

## **1.0 Sonstige Textliche Hinweise**

1.0.1 Den Landwirten wird das Recht auf Ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert.

Die Anlieger im Baugebiet haben folgende zeitweilige Einschränkungen in Kauf zu nehmen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle.
- Staubimmissionen beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

## **1.1 Ver- und Entsorgungsleitungen**

### **1.1.1 Öffentliche Wasser- und Kanalleitungen**

Öffentliche Wasser- und Kanalleitungen sind soweit sie über private Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes führen, von den jeweiligen Grundbesitzern oder Erbpachtberechtigten entschädigungslos zu dulden.

### **1.1.2 Trinkwasserversorgung**

**Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz des Marktes Untergriesbach, mit Wasserbezug von der Wasserversorgung Bayerischer Wald.**

### **1.1.3 Schmutzwasserentsorgung**

**Die Schmutzwasserentsorgung des Wohngebietes erfolgt über den Anschluss an die bereits bestehende Abwasserentsorgung.**

### **1.1.4 Regenwasserentsorgung**

**Die Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken ist zulässig und erwünscht.**

**Um den Abfluss von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:**

- **naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtung**
- **dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken**
- **Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen**
- **Ableitung des Niederschlagswasser in offene Rinnen, Mulden oder Gräben**
- **breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers**
- **Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß**
- **Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen**

*Das sonstige Oberflächenwasser ist entsprechend der Abwasserplanung aus dem Plangebiet zu führen.*

*Das Oberflächenwasser aus privaten Zufahrten bzw. Zugängen darf nicht in öffentliche Gräben bzw. Mulden und auf öffentliche Verkehrswege geleitet werden.*

**1.1.5 Grundwasser**

*Werden wasserführende Grundleitungen angeschnitten, sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen.*

**1.1.6 Elektroanschluss**

*Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG.*

*Sonnenkollektoren als Form der Eigenenergieerzeugung sind zulässig und erwünscht.*

**1.2 Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken**

**1.2.1** Nach Art. 48 AGBGB ist ein Grenzabstand einzuhalten

**1.2.2** Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Fläche, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt würde, ist mit Bäumen von mehr als 2m Höhe ein Pflanzabstand von 4,0m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

**1.2.3** Ein solcher Grenzabstand gilt auch für Ausgleichs- und Eingrünungsflächen.



## 2. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN

### FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne. Soweit über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung).

Die Nummerierung ist nicht in der Reihenfolge der Planzeichenverordnung.

#### 2.1 Art der baulichen Nutzung:



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 Abs. 1-3 BauNVO)

#### 2.2 Maß der baulichen Nutzung:

2.2.1      0,3            **Grundflächenzahl (Höchstgrenze)**

2.2.2      0,6            **Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)**


#### 2.3 Bauweise:

2.3.1      0                offene Bauweise

2.3.2            Baugrenze

#### 2.4 Verkehrsflächen

2.4.1            öffentliche Straßenverkehrsfläche

2.4.2            Garage / private Stellfläche  
(Länge private Stellfläche mind. 5,0 m)

2.4.3            Gehweg

2.4.4            Straßenbegrenzungslinien, Begrenzungen sonstiger Verkehrsflächen

#### 2.5 Hauptversorgungsanlagen:

2.5.1            unterirdische Leitungen (Schmutzwasserleitung, Oberflächenentwässerungsleitung, Wasserleitung)


## 2.6 Grünflächen

2.6.1  öffentliche Grünfläche


2.6.2  private Grünfläche

## 2.7 Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

2.7.1 Anpflanzung von Bäumen, sowie Bindung für Bepflanzung

2.7.1.1  Anpflanzung von Bäumen – nach Darstellung des Freiflächengestaltungsplan. Artenauswahl nach textl. Festsetzungen Nr. 1.6.3.

**Der Freiflächengestaltungsplan muss Bestandteil bei der jeweiligen Bauvorlage sein.**

2.7.1.2  Anpflanzung von Sträuchern – nach Darstellung des Freiflächengestaltungsplan. Artenauswahl nach textl. Festsetzungen Nr. 1.6.3.

**Der Freiflächengestaltungsplan muss Bestandteil bei der jeweiligen Bauvorlage sein.**

## 2.8 Sonstige Planzeichen

2.8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.8.2  Sichtdreieck

### **3. SONSTIGE HINWEISE**

#### **3.1 Elektrische Leitungen:**

- 3.1.1 Die gültigen Unfallvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VGB 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erteilt das zuständige EV-Unternehmen.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

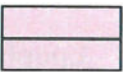

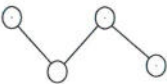


Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den zuständigen EV-Unternehmen anzuzeigen!

Nach DIN VDE 0210 muss der Abstand zwischen den äußeren Konturen eines Gebäudes mit einer Bedachung nach DIN 4102 Teil 7 (z.B. Betondachstein, Ziegel etc.) zu den Leiterseilen einer 20-kV oder 110-kV-Leitung mindestens 3 m betragen. Bei Flachdächern bzw. Dächern mit einer Neigung kleiner oder gleich 15 Grad muss der Abstand auf 5 m vergrößert werden. Von Bauten die in Sicherheitszonen entstehen sollen, müssen Entwürfe mit dem örtlichen Zuständigen EVU abgestimmt werden.

#### **3.2 Brandschutz:**

- 3.2.1 Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich der Zufahrten sind unter Beachtung der DIN 14090 zu erstellen.
- 3.2.2 Der bauliche Brandschutz ist mit den zuständigen Stellen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.
- 3.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch die Gemeinde gesichert.

#### **3.3 Sonstige Zeichendarstellung:**

- 3.3.1  Darstellung des Gebäudekörpers
- 3.3.2  Hinweis auf die bauliche Nutzung
- 3.3.3  Bestehende Flurgrundstücksgrenzen mit Grenzstein
- 3.3.4  Aufzulassende Flurgrundstücksgrenze
- 3.3.5  Neue Grundstücksgrenze



- |       |   |                        |
|-------|---|------------------------|
| 3.3.6 | 1389  | Flurgrundstücksnummern |
| 3.3.7 |  | Oberflurhydrant        |
| 3.3.8 |  | Parzellenummer         |

### **3.4 Duldungen**

- 3.4.1 Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert.
- 3.4.2 Die Anlieger im Plangebiet haben folgende zeitweilige Einschränkungen zu dulden:
1. Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
  2. Staubimmissionen beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
  3. Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fahrwerksverkehr.

Aufgestellt am 07.09.2020  
 Geändert am 04.12.2020  
 Endausfertigung vom 25.02.2021

Hans-Peter Lang  
 Staatl. geprüfter Hoch- und Tiefbautechniker  
 Willersdorf 6  
 94107 Untergriesbach  
 Tel.: 08593 / 912436  
 Fax: 08593 / 912438  
[Planungsbuero-lang@gmx.de](mailto:Planungsbuero-lang@gmx.de)

# Bebauungsplan WA Lämmersdorf – Hoffeld, Deckblatt 4 der Marktgemeinde Untergriesbach

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **20.07.2020** die Änderung des Bebauungsplanes WA Lämmersdorf – Hoffeld, Deckblatt 4, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Billigungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat von Untergriesbach hat in der Sitzung vom **20.07.2020** die Billigung der Änderung des Bebauungsplanes WA Lämmersdorf – Hoffeld, Deckblatt 4, beschlossen.

### 3. Vorgezogene Bürger- und Fachstellenbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes WA Lämmersdorf – Hoffeld, Deckblatt 4, hat stattgefunden.

Die Fachstellenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Änderung des Bebauungsplanes WA Lämmersdorf – Hoffeld, Deckblatt 4, hat in der Zeit vom 24.09.2020 bis 26.10.2020 stattgefunden.

### 4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes WA Lämmersdorf – Hoffeld, Deckblatt 4, mit Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, wurde in der Zeit vom 16.12.2020 bis einschließlich 22.01.2021 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 08.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Fachstellenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes WA Lämmersdorf – Hoffeld, Deckblatt 4, hat in der Zeit vom 16.12.2020 bis 16.12.2020 stattgefunden.

### 5. Satzungsbeschluss:

Die Marktgemeinde Untergriesbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 24.02.2021 der Änderung des Bebauungsplanes WA Lämmersdorf – Hoffeld, Deckblatt 4, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

### 6. Ausfertigung:

Untergriesbach, den 25.02.2021



H. Duschl  
Hermann Duschl, 1. Bürgermeister

### 7. Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB vom 24.02.2021 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Änderung des Bebauungsplanes WA Lämmersdorf – Hoffeld, Deckblatt 4, in Kraft.

Die Änderung des Bebauungsplanes WA Lämmersdorf – Hoffeld, Deckblatt 4, wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Untergriesbach zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Untergriesbach, den 25.02.2021



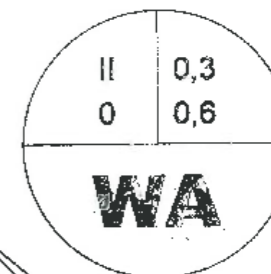
H. Duschl  
Hermann Duschl, 1. Bürgermeister



# Bebauungsplan Lämmersdorf - Hoffeld II Deckblatt 4

Maßstab 1:1000  
Entwurf: 07.09.2020  
Geändert: 04.12.2020  
Endausfertigung: 25.02.2021

## WA Lämmersdorf - Hoffeld II 1. Bauabschnitt



**Bepflantes Baugelbiet  
zurückführen  
(12.526,62 m<sup>2</sup>)**

Planungsbüro Lang  
Willersdorf 6  
94107 Untergriesbach  
Tel. 08593/912438  
Fax. 085983/912438  
E-Mail: planungsbüro-lang@gmx.de