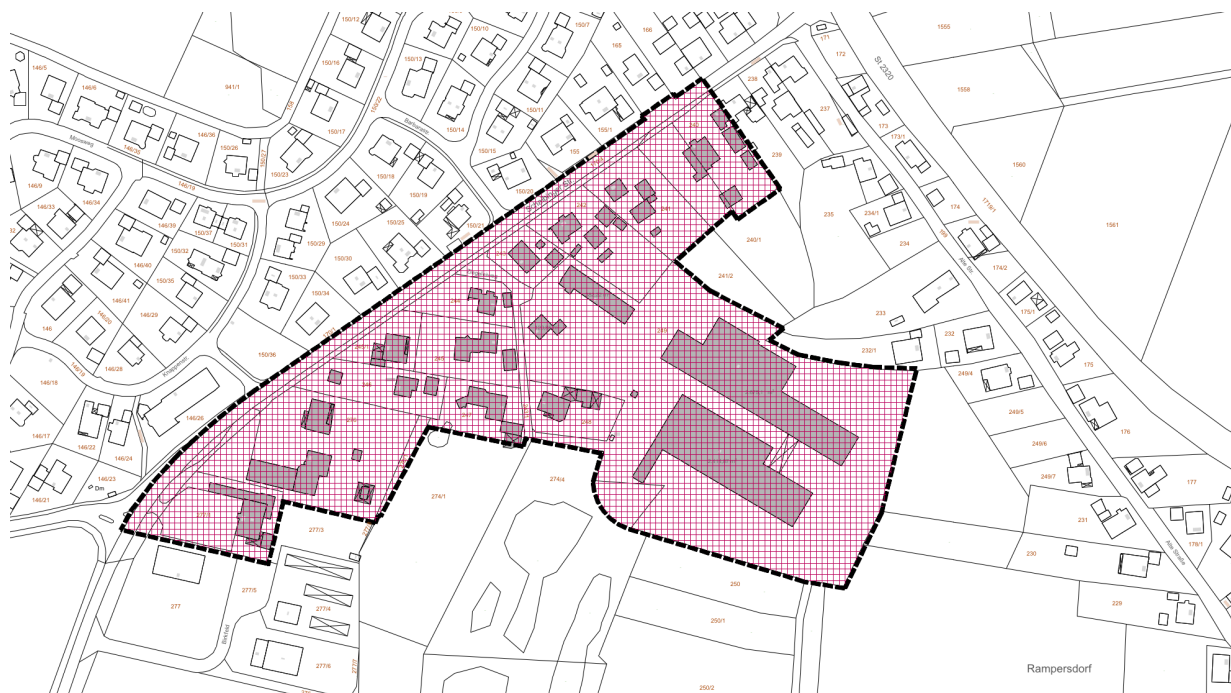


BEBAUUNGSPLAN „MI und GE Ziering – Rampersdorf“

Gemeinde: Untergriesbach

Gemarkung: Schaibing
Reg.-Bezirk: Niederbayern



ENDFASSUNG

VOM

04.09.18

Städtebau:

PPP Planungsgruppe GmbH
Werner J. Pauli & Christian Lankl
Stadtplatz 14
94078 Freyung

fon: 08551/9169660
fax: 08551/9169666
info@ppp-architekten.com



Grünordnung:

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten, BDLA
Amata-Grüner-Straße 7
94036 Passau

fon: 0851/ 490 797 66
fax: 0851/ 490 797 67
info@gs-landschaftsarchitekten.de



Präambel

Auf Grund des §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom **03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)** hat die Marktgemeinde Untergriesbach folgenden Bebauungsplan

Bebauungsplan „MI und GE Ziering - Rampersdorf“

als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan „MI und GE Ziering - Rampersdorf“ besteht aus der Planzeichnung mit planerischen Festsetzungen und der Satzung mit dem textlichen Festsetzungen, der Begründung und den Verfahrensvermerken, **dem Umweltbericht und den Schallschutzunterlagen.**

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung **vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).**

Die rechtlichen und technischen Grundlagen für das Schallschutzgutachten können während der Geschäftszeiten in der Gemeinde eingesehen werden.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der Baulichen Nutzung

1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Es sind max. 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss zulässig.

Die Wandhöhe darf max. 7,50 m betragen.

Die Wandhöhe wird folgendermaßen festgesetzt: Die Wandhöhe ist das Maß von der bestehende natürlichen Geländeoberfläche (Urgelände) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,6

Nicht zulässig sind im MI:

- Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 BauNVO

1.2. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Die Wandhöhe darf max. 10,00 m betragen.

Die Wandhöhe wird folgendermaßen festgesetzt: Die Wandhöhe ist das Maß von der bestehende natürlichen Geländeoberfläche (Urgelände) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,8

Nicht zulässig sind im GE:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

2. Gestaltung der baulichen Anlagen im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

2.1. Dachform und Dachneigung

zugelassen sind: Sattel-, Pult-, Walmdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 40°.

Bei Nebengebäude, Produktions- und Lagerhallen sind zusätzlich Flachdächer zugelassen.

2.2. Dachdeckung

zugelassen sind: Ziegel- und Blecheindeckungen. Grelle und leuchtende Farben sind nicht zulässig.

2.3. Wandhöhe

Wandhöhe (WH): max. 7,50 m (an der Traufe)

(Wandhöhe =Schnittpunkt Außenkante Mauer/Oberkante Dachhaut ab dem bestehenden natürlichen Gelände (Urgelände) gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO)

2.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich hinsichtlich der Gestaltung und der Maßstäblichkeit in die Architektur des Gebäudes und in das Ortsbild einzufügen. Sie müssen sich nach Größe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen. Die Verwendung sämtlicher fluoreszierender und reflektierender Farben, Verkehrsfarben sowie besonders greller Farben ist unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an straßenseitigen Fassaden und dort nur bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 5,0 m über Gelände zulässig.

Werbeanlagen an Vorbauten wie Balkonen und Erkern sind unzulässig.

Hinweisschilder für freie Berufe wie z.B. Praxen, Büros und Kanzleien sind nur am Ort der Leistung im Erdgeschoss zulässig.

Desgleichen können im Einzelfall Schaukästen zugelassen werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade und nur bis zu einer Gesamtfläche von 2,0 m² zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserbewegungen.

Im gesamten Geltungsbereich sind Werbeanlagen ortsfremder Betriebe und Produkte nicht gestattet.

2.5. Fassadengestaltung

An Außenwänden sind grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien nicht zulässig. Metallfassaden sind nicht zulässig

3. **Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, §23 BauNVO)**

3.1. Im gesamten Geltungsbereich gilt offene Bauweise

3.2. Außerhalb der Baugrenze sind Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.

3.3. Das Verhältnis (4:10) zwischen Wohn- und Gewerbenutzung darf bei der Planung und Errichtung von weiteren Gebäuden im Vergleich zum jetzigen Stand nicht verschlechtert werden. Die gewerbliche Nutzung soll in ihrer Größe mind. erhalten bleiben.

~~Im Plangebiet ist eine weitere Wohnbebauung nur möglich, wenn sich die gewerbliche Nutzung mindestens in gleichem Maß weiterentwickelt.~~

Im Plangebiet ist eine zusätzliche Wohnnutzung nur zulässig, wenn entweder zu den bestehenden Nutzungen gemäß verbindlichen Bestandsplan in der Begründung bereits eine zusätzliche gewerbliche Nutzung im Sinn der der BauNVO genehmigt wurde oder gleichzeitig mit der zusätzlichen Wohnnutzung eine gewerbliche Nutzung beantragt wird.

4. **Lage und Gelände**

4.1. Höhenlage der Gebäude

Das Urgelände und der geplante Geländeverlauf sind im Eingabeplan einzutragen.

4.2. Abstandsflächen

Die in der BayBO festgesetzten Abstandsflächen sind einzuhalten.

5. **Einfriedungen**

5.1. Einfriedungen sind nur mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Sockel sind unzulässig. Ein Abstand von mind. 15 cm zur Geländeoberkante ist einzuhalten. Einfriedungen aus Gabionen oder Kunststoffen sind unzulässig.

6. **Aufschüttung und Abgrabung**

6.1. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu 1,00 m zulässig.

6.2. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

7. **Freiflächen und Verkehrsflächen**

7.1. Freiflächen die nicht dem Verkehr bzw. dem Parken dienen sind zu begrünen. Die Fahrbahnen sind zu pflastern oder zu asphaltieren.

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

8. Gestaltung der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

- 8.1. Dachform und Dachneigung
zugelassen sind: Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 30°
- 8.2. Dachdeckung
zugelassen sind: Ziegel- und Blecheindeckungen. Grelle und leuchtende Farben sind nicht zulässig.
- 8.3. Wandhöhe
Wandhöhe (WH): max. 10,0 m (an der Traufe)
(Wandhöhe =Schnittpunkt Außenkante Mauer/Oberkante Dachhaut ab dem bestehenden natürlichen Gelände (Urgelände) gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO)
- 8.4. Werbeanlagen
Werbeanlagen am Gebäude oder freistehend sind zulässig.
Die Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und mit dem Bauamt abzustimmen.
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade und nur bis zu einer Gesamtfläche von 4,0 m² zulässig.
Freistehende Werbeanlagen gleicher Gesamtfläche (max. 4,0 m²) sind zulässig.
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserbewegungen.
Im gesamten Geltungsbereich sind Werbeanlagen ortsfremder Betriebe und Produkte nicht gestattet.
- 8.5. Fassadengestaltung
An Außenwänden sind grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien nicht zulässig. Metallfassaden sind nicht zulässig

9. Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, §23 BauNVO)

- 9.1. Im gesamten Geltungsbereich gilt offene Bauweise.
Abweichend zur in der BauNVO festgesetzten max. Länge von höchstens 50 m ist eine max. Länge von 115 m zulässig.
- 9.2. Außerhalb der Baugrenze sind Nebenanlagen nicht zulässig.

10. Lage und Gelände

- 10.1. Höhenlage der Gebäude
Das Urgelände und der geplante Geländeverlauf sind im Eingabeplan einzutragen.
- 10.2. Abstandsflächen
Die in der BayBO festgesetzten Abstandsflächen sind einzuhalten.

11. Einfriedungen

- 11.1. Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über entstehendem Gelände zulässig. Sie müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m aufweisen. Zulässig sind Metallzäune sowie Maschendrahtzäune.

12. Freiflächen und Verkehrsflächen

12.1. Freiflächen die nicht dem Verkehr bzw. dem Parken dienen, sind zu begrünen. Die Fahrbahnen sind zu pflastern oder zu asphaltieren.

12.2. Stellplätze

Für den Zeitraum von 22:00 - 06:00 Uhr werden separat ausgewiesene Stellplätze, mit einem Mindestabstand von 15m zur Fl.-Nr. 248, vorgeschrieben. Diese sind einzuhalten und auszuweisen.

13. Emissionskontingente

Innerhalb des Plangebietes sind auf der darin festgelegten Gewerbeflächen nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche das in der folgenden Tabelle A aufgelisteten Emissionkontingent L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten

Tabelle A Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) für den Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und die Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)

Fläche	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)]	
	tags	nachts
Gewerbefläche	64	48

Um den definierten Sektorenbezugspunkt mit den Gauß-Krüger-Koordinaten (X: 4 622 027,56 / Y: 5 385 965,97) sind 8 Richtungssektoren aufgespannt, für welche sich das Emissionskontingent L_{EK} nach Tabelle A um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ erhöht.

Die Sektoren sind durch zwei Grad-Winkel ausgehend vom Bezugspunkt definiert. Dabei wird der 0° / 360° Winkel als derjenige definiert, welcher nach Norden zeigt.

Tabelle B Begrenzung der Richtungssektoren sowie Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB für die Richtungssektoren zur Tag- (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)

Richtungssektor	Winkel		Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [dB]	
	von	bis	tags	nachts
A	302°	18°	5	5
B	18°	59°	4	4
C	59°	84°	0	0
D	84°	95°	3	3
E	95°	116°	6	6
F	116°	244°	10	10
G	244°	276°	1	1
H	276°	302°	4	4

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k " $L_{EK,i}$ " durch " $L_{EK,i} + L_{EL,zus,k}$ " zu ersetzen ist.

Es ist mit einer kugelförmigen ($4 \cdot \pi \cdot r^2$), freien Schallausbreitung zu rechnen.

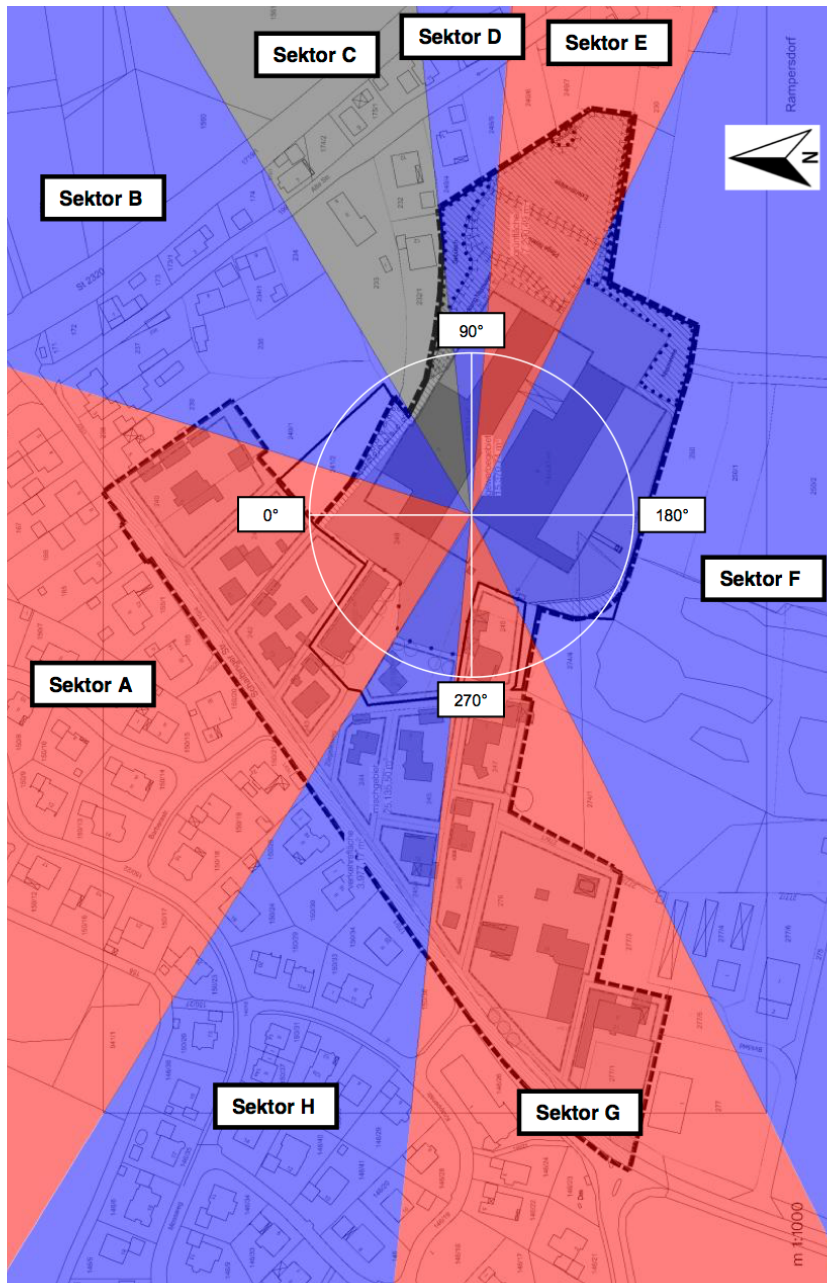


Bild 13.1 Lageplan mit Richtungssektoren für die Emissionskontingentierung

Hinweis:

Im Einzelgenehmigungsverfahren muss ein Nachweis durch ein schalltechnisches Fachbüro vorgelegt werden.

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

14. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege im Mischgebiet und Gewerbegebiet

- 14.1. Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen: Pflanzgrößen: Bäume H 3xv 14/16; Pflanzung in mindestens 10 m² offenen Wurzelraum und mind. 16 m² durchwurzelbare Fläche.
- 14.2. Baumpflanzung auf Baugrundstücken je angefangene 1000 m² Baugrundstücksfläche im festgesetzten GE beziehungsweise je angefangene 500 m² im festgesetzten MI ist jeweils mindestens ein standortheimischer oder traditionell eingebürgerter Laubbaum in Hochstammqualität zu pflanzen (Listen BO und B2L der Begründung); Pflanzungen nach den folgenden Sätzen 2 und 3 können darauf angerechnet werden. Je 8 Pkw-Stellplätze ist ein ebensolcher Baum in deren Umfeld zu pflanzen. In Flächen zum Anpflanzen gemäß Planzeichen sind bei Planeinschrieb "Obst" 3 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.
- 14.3. In Flächen zum Erhalt der vorhandenen Vegetation gemäß Planzeichen sind die durch Planeinschrieb benannte, vorhandene Vegetation sowie der Boden und die sonstigen Standortbedingungen zu erhalten und zu pflegen. Bei Einschrieb "Nasswiese" ist die Nutzung auf eine zweimalige Mahd nach dem 01.07. zu beschränken, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen; es sind keine Pflanzenschutz- und Düngemittel zu verwenden. Etwaige Schäden durch Baumaßnahmen sind zu beseitigen und der Ausgangszustand wiederherzustellen.
- 14.4. Kfz-Stellplätze
Neu zu errichtende Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- 14.5. Abstände Bäume - Versorgungsleitungen
Unterirdische Leitungen mindestens 2,5 m zu lagemäßig festgesetzten Bäumen; festgesetzte Baumpflanzungen mindestens 2,5 m zu verlegten Leitungen einhalten. Pflanzmaßnahmen im Leitungsbereich sind rechtzeitig vor Beginn den zuständigen Versorgungsträgern zu melden.
- 14.6. Freiflächengestaltungsplan
Zu jedem Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Baugesuchs mit vorzulegen. Alle Maßnahmen sind rechtzeitig vor Beginn mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

15. Brandschutz

- 15.1. 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.
- 15.2. Der Bauliche Brandschutz ist mit den zuständigen Stellen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.
- 15.3. Der Markt Untergriesbach stellt die Löschwassergrundversorgung sicher. Darüberhinausgehender Bedarf ist durch den jeweiligen Bauherrn/Antragsteller sicherzustellen.

III. TEXTLICHE HINWEISE

16. Denkmalschutz

- 16.1. Bei der Baumaßnahme zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. DSCHG Art. 8 Abs. 1 – 2 unverzüglich zu melden.

17. ZAW Donau Wald

- 17.1. Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen zur Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge, die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW und die Ausweisung und optimale Gestaltung von Stellplätzen für Abfallbehälter sind zu beachten.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 17.08.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „MI und GE Ziering-Rampersdorf“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.09.2016 hat in der Zeit vom 23.09.2016 bis 24.10.2016 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.09.2016 hat in der Zeit vom 23.09.2016 bis 24.10.2016 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2016 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2016 bis 26.01.2016 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2016 bis 20.01.2017 öffentlich ausgelegt.

6. Die Marktgemeinde Untergriesbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Untergriesbach, den _____

(Siegel)

Hermann Duschl
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Untergriesbach, den _____

(Siegel)

Hermann Duschl
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „MI und GE Ziering-Rampersdorf“ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „MI und GE Ziering-Rampersdorf“ ist damit in Kraft getreten.

Untergriesbach, den _____

(Siegel)

Hermann Duschl
1. Bürgermeister