

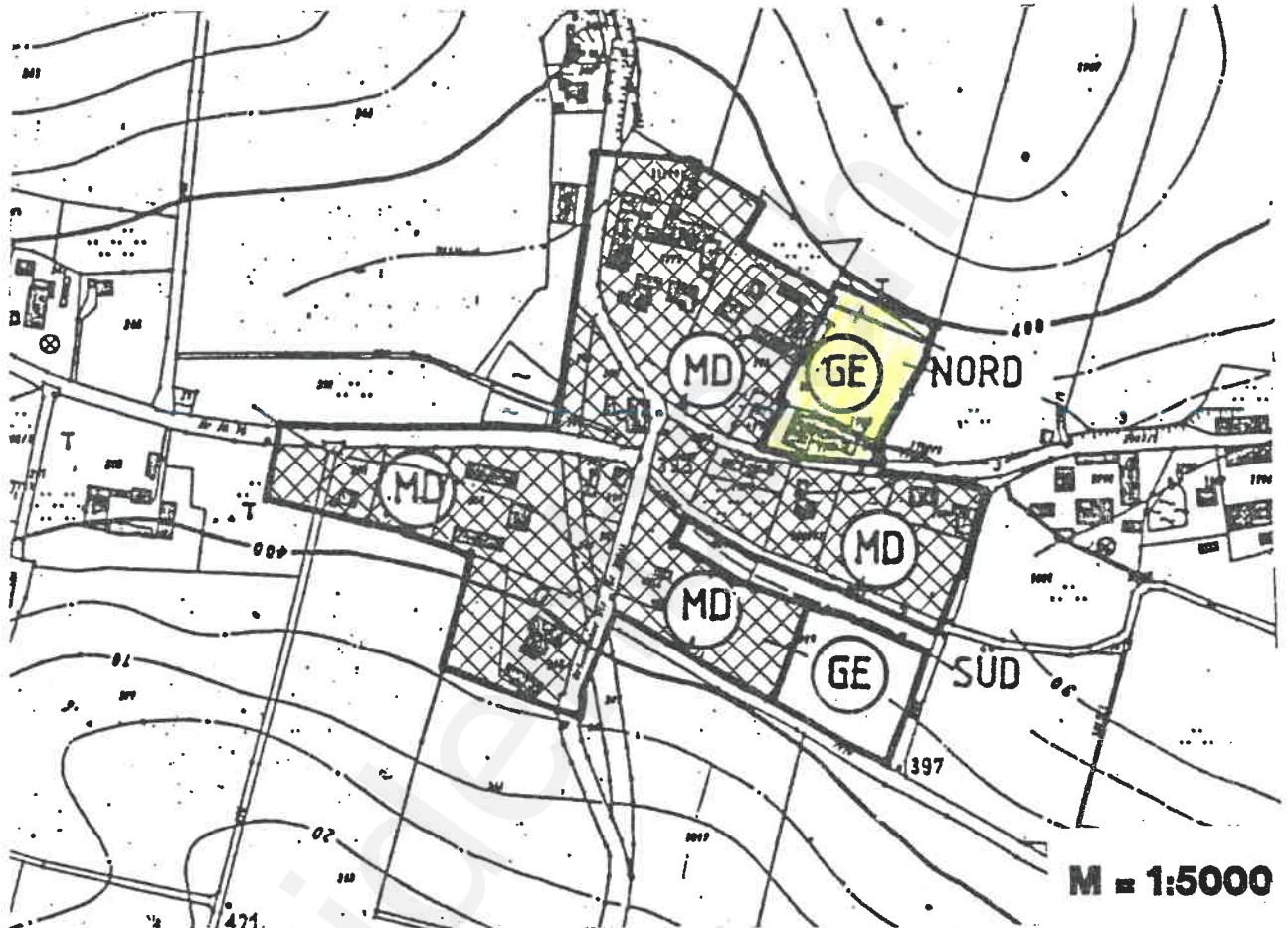
BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN TILLBACH GEWERBEGEBIET - NORD AUSGLEICHSFÄCHEN

GEMEINDE
LANDKREIS

ENTWURF M = 1 : 1000 vom

BEUTELSBACH
PASSAU . NIEDERBAYERN

21. JANUAR 2009

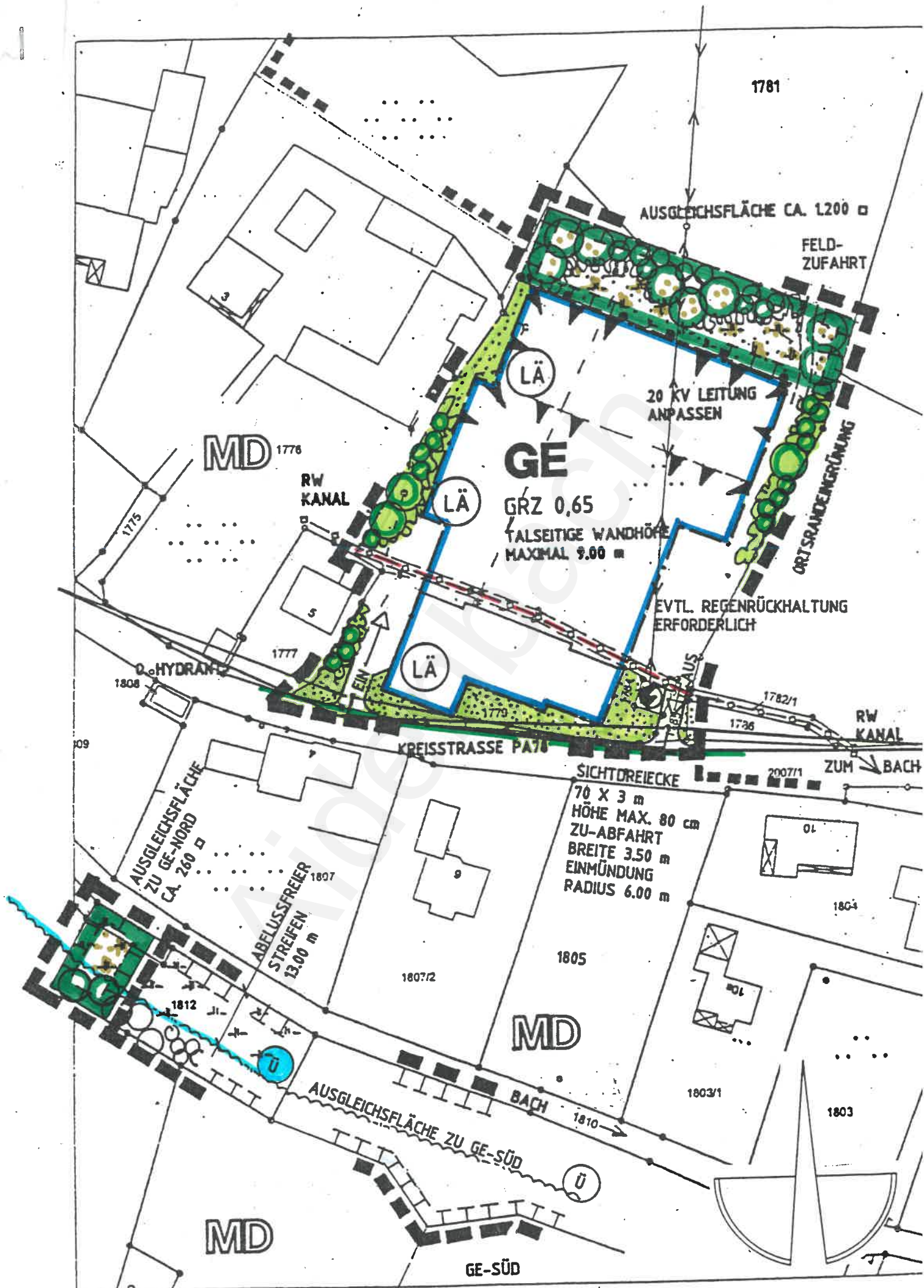


Beilagen:

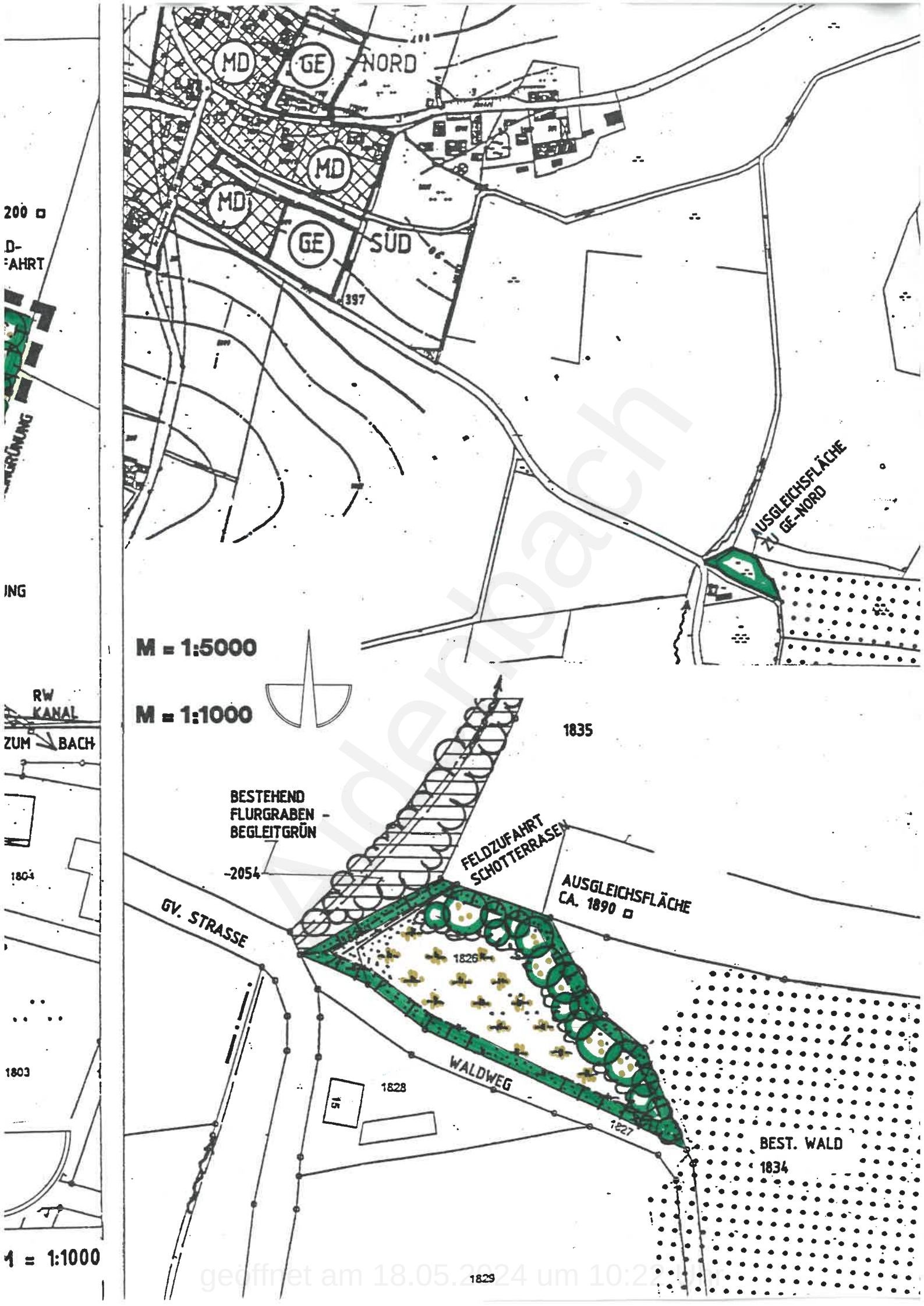
- 1 Bebauungsplan, M = 1: 1000 und Ausgleichsflächen mit textlichen-, planlichen Festsetzungen, Hinweise und Bekanntmachungsvermerke.
- 2 Begründung, Seite 1 - 6
- 3 Umweltbereich, Seite 1 - 3
- 4 Ausgleichsflächenbilanz zu GE-Nord u. GE-Süd, 1 Seite

Reinhard Häring Dipl.-Ing. (FH) Architekt BDB
Von-Doß-Straße 1 B in 84347 Pfarrkirchen
HaeringArchitect@compuserve.com

Architekten . Ingenieure . Generalplaner
Stadtplaner freie Sachverständige
Telefon 08561-6037 Telefax 08561 -6053



TILLBACH GE-NORD M = 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

0.1.1 Das Baugebiet ist nach §9 BauGB in Verbindung mit §8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

0.1.2 Das Maß der baulichen Nutzung nach §17 BauNVO wird aufgrund des dörflichen Charakters und der Ortsstruktur für die GRZ/GFZ eingeschränkt.

Die höchstzulässige Grundfläche beträgt, soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

GRZ = 0,65

Gebäude 1-geschoßige Hallen bis max. 9,00m talseitige Wandhöhe
darin auch 2 Zwischengeschoße, siehe 0.4

0.1.3 Bauweise

gemäß §22 Abs.4 BauNVO - abweichend

Typus offen, aber Gebäudelänge max 95 m zulässig.

0.2 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art.6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen größere Abstände ergeben.

An der Nordseite, zur Ausgleichsfläche, kann das Gebäude auch an der Grundstücksgrenze/Baugrenze, errichtet werden.

0.3 Immissionen

Der immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel darf in Bezug auf die bestehenden und möglichen maßgeblichen Immissionsort auf den Nachbargrundstücken einen Wert von 47dB(A/m² nicht überschreiten.

Zum Baugenehmigungsantrag ist ein entsprechender Schallschutznachweis zu erbringen.

0.4 Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zu Art. 98 BayBO u. äussere Gestaltung der baulichen Anlage.

Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.0

Dachform Dachformen können entspr. der Nutzung als gewerbliche Gebäude gewählt werden.

Dachdeckung keine glänzenden, reflektierenden Dachflächen
Kupfer-, Zink- u. bleigedachte Dachflächen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden.

Traufenwandhöhe talseitig im Sinne des Art.6 Abs.4 BayBO
zu Ziff 2.0 bis max. 9,00 m.

0.5 Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Sie müssen dem Art7 Abs.4 BayBO entsprechen.

0.6 Garagen- und Stellplatzschlüssel = 1: 1,5 ST/GA, je Beschäftigter.

0.7 Einfriedungen

Art Lebende Hecken, Maschendrahtzäune mit Hinterpfl.
Höhe bis 2,0m, Höhenverlauf ist dem Gelände anzupassen.

Einfahrtstore- u. Türen dürfen sich nicht in dem Straßenraum öffnen.
Sie sind höhenbündig mit dem angrenzenden Zaun herzustellen.

Mauerpfeiler geputzt oder geschlemmt.

Betonpfeiler gespritzt oder schalungsrauh.

Zäune sind sockellos auszuführen.

- 0.8 Bodennutzung
 Grundstücksfläche ohne Ausgleichsfläche = 1,00
- | | |
|-----|------|
| GRZ | 0,65 |
|-----|------|
- darin Gebäudeanteil/Dachflächen 0,65
 befestigte Hofflächen 0,14
 Grünflächen, Ortsrandeingrünung 0,21
 Dabei beträgt der Versiegelungsgrad ca 75 - 80 %

0.9 Grünordnung

- 0.9.1 Öffentliche private und Ausgleichsflächen.
 Die Ausgleichsflächen und die privaten Grünflächen sind mit einer autochthonen = genetisch heimischen Bepflanzung auszuführen.
 Dabei ist für die privaten Bereiche eine Ortsrandeingrünung in Anlehnung an Feldgehölze, zu pflanzen.
 Pflanzliste siehe Hinweise.
- 0.9.2 Ausgleichsbedarf, Ausgleichsmaßnahmen/Eingriffsregelung.
 Ausgleichsflächen werden zum Teil im Zusammenhang mit der GE-Fläche auf Fl. Nr. 1776, 1777, 1807, 1807/2, 1805, 1803/1, 1804 = Nachbarn - Siehe hierzu Begründung zum Bebauungsplan.
 Es sind Maßnahmen zu unterlassen die dem Zwecke des Landschafts-, Biotop- und Artenschutzes widersprechen.
 Entwicklungsziel:
 Ortsrandeingrünung, Ausgleichsmaßnahmen.
- 0.9.3 Mit den Baugenehmigungsunterlagen sind Bepflanzungspläne einzureichen.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
 §9 Abs.1 ff BauGB und §1 Abs.2-10 BauNVO

- 1.1  Gewerbegebiet §8 BauNVO

- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
 §9 Abs.1 BauGB und §§16 und 17 BauNVO
 GRZ = 0,65 1-geschoßige Hallen bis max. 9,00m talseit.Wandhöhe
 darin auch 2-geschoßig.

3.0 Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 §22 Abs.4 BauNVO - abweichend - Typus offen
 dabei Gebäudelängen bis max. 70 m zulässig.
- 3.2  Baugrenze. Dabei sind zu Nachbargrenzen Abstandsflächen entsprechend der BayBO einzuhalten.
 An der Nordseite, zur Ausgleichsfläche, kann das Gebäude auch an der Grundstücksgrenze = Baugrenze errichtet werden.

6.0 Verkehrsflächen

- 6.1  Straßenverkehrsflächen
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen.

6.3/5.7



Sichtdreiecke an der Kreisstraße PA 78, 70m x 3m. Innerhalb des Sichtdreieckes darf die Sicht ab 0,80m über Straßenoberkante durch nichts, Zäune, Bäume, Bepflanzungen u.ä. behindert werden.

7.0 Versorgungsanlagen



Trafostation / GE-Nord

8.0 Versorgungsleitungen

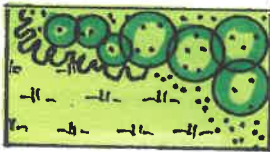


20 KV Einfachfreileitung anpassen / GE-Nord



Schmutzwasserkanal SW
Regenwasserkanal RW

9.0 Grünflächen



öffentliche Grünflächen und private Grünflächen. Für die am Ortsrand liegenden Grundstücke und Grünflächenanteile ist eine entsprechende Begrünung auszuführen. Für die Ausgleichsflächen ist die Bepflanzung entsprechend den Pflanzvorgaben auszuführen. Mit dem Bauantrag sind Bepflanzungspläne einzureichen.

10.2 Überschwemmungsgebiet



13m breiter von Behauung und Auffüllung freizuhalten-der Uferstreifen.

11.0 Flächen für Aufschüttung, Abgrabung



Geländeangleichung zur Herstellung von ausreichend ebenen gewerblichen Flächen.

13.0 Flächen für Natur und Landschaft



Eingriffsregelung
Ausgleichsbedarf, Ausgleichsmaßnahmen.
Zu GE-Nord und GE-Süd.

15.5



Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen / GE-Nord.

15.6

(LÄ)

Aus dem GE-Gebiet darf für die bestehenden u. möglichen maßgeblichen Immissionsorte auf den Nachbargrundstücken der immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel den Wert von 47dB(A/m²) nicht überschreiten.
Siehe Ziff.0.3 Immissionen u. Begründung Nr.7.0 im Baugenehmigungsantrag, -verfahren ist durch den Bauwerber, entspr. dem gewählten Bausystem ein Schallschutznachweis zu erbringen.

15.13



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

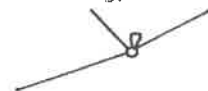
15.14



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

HINWEISE

16.0 Kennzeichnung, Hinweise, Bepflanzungsvorschläge.

16.1  bestehende, amtliche Grundstücksgrenze.

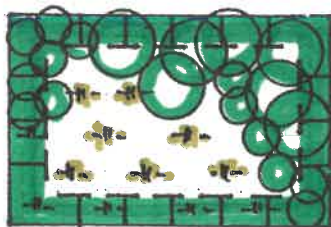
16.2  bestehende, amtliche Flurnummer

16.7 Grünordnung, Bepflanzungsvorschläge

.1 öffentliche, private GRünflächen und Ausgleichsflächen.

Bäume:	Stiel-, u. Traubeneiche Sommer-, u. Winterlinde Gemeine-, u. Weißesche Feld-, u. Spitzahorn	Schwarz- u. Grauerle Hain-, u. Rotbuche Vogel-, Traubenkirsche Zitterpappel, Birken
Sträucher:	Haselnuß Rot- u. weißer Hartriegel Heckenkirsche Schlehe Faulbaum Roter u. schwarzer Holunder	Kornelkirsche Weidenarten Liguster Pfaffenhütchen Weißdorn Wildrose

.2 Vorgeschlagene Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken



- Eingrünung
- sowie
- Wiesenansaat zweimahdig ab 01. Juli für Ausgleichsflächen.

Es dürfen nur autochthone = genetisch heimische Bäume, Sträucher, Ansaaten verwendet werden.

BEKANNTMACHUNGS- UND VERFAHRENS VERMERKE

Der Gemeinderat Beutelsbach hat in der Sitzung vom 28.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß §2 Abs.1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 05.05.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Wegen der Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken erfolgt die Ausweisung dieses Baugebietes.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, §3 Abs.1, BauGB und frühzeitige Behördenbeteiligung "Scoping" §4 Abs.1 BauGB, mit Bestandsaufnahme, -analyse, Darstellung der Ziele und Alternativen, mit Vorentwurf vom August 2008 wurde in der

Zeit vom 21.08. bis 21.09.2008 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.10.2008 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB und Umweltbericht in der Zeit vom 30.10.2008 bis 01.12.2008 öffentlich ausgelegt.

Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 30.10.2008 ortsüblich hingewiesen.

Eine Überarbeitung und 2te Auslegung in der Fassung vom 21.01.2009 wurde mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom ortsüblich hingewiesen.

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN TILLBACH GEWERBEGEBIET - NORD AUSGLEICHSFÄCHEN



GEMEINDE
LANDKREIS

BEUTELSBACH
PASSAU . NIEDERBAYERN

ENTWURF M = 1 : 1000 vom 21. JANUAR 2009

Die Gemeinde Beutelsbach hat mit Beschluß des Gemeinderates den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 4. März 2009 als Satzung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 21.01.2009 wurde vom 15.04.09
Landratsamt Passau mit Bescheid vom



Nr. 62 BP
gemäß § 10 Abs. 2 BauGB
genehmigt

Passau, den 15.04.09 Landratsamt

Drasch

Verw.Amtsinspektorin

Der Bebauungsplan wurde am 23. April 2009 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Auf Vorschriften der §§ 39 bis 44 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung von Verfahrens-, oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung, wenn die Verletzung innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten:

Gemeinde Beutelsbach, den 23. April 2009

Eglseder
1. Bürgermeister

Reinhard Häring Dipl.-Ing. (FH) Architekt BDB Architekten . Ingenieure . Generalplaner
Von-Doß-Straße 1 B in 84347 Pfarrkirchen Stadtplaner freie Sachverständige
HaeringArchitect@compuserve.com Telefon 08561-6037 Telefax 08561 -6053



BEGRÜNDUNG

- 1.0 Bestand, Veranlassung.
- 1.1 Für den Ort Tillbach besteht eine Ortsabrundungssatzung vom April 2005/Okttober 2008, mit der Gebietskategorie - Dorfgebiet (MD).
- 1.2 Auf der Fl. Nr. 1779 ist der Standort für eine Maschinen und Metallbaufirma.
- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich ist durch Darstellung nach Nr. 15 PlanzV abgegrenzt.
- 1.4 Die überörtliche und örtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Kreisstraße PA 78.
- 2.0 Flächennutzungsplan
Für das Gemeindegebiet besteht kein Flächennutzungsplan.
- 3.0 Geländeverhältnisse.
Das Baugebiet liegt an einem Südhang mit ca 5-12% Geländeneigung.
Nach einer ca 30cm starken Humusschicht besteht der weitere Boden aus Lehm.
Aufzeichnungen über Grundwasserverhältnisse liegen nicht vor.
- 4.0 Anlaß der Planung.
- 4.1 Zur Standortsicherung und Betriebserweiterung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes.
Damit wird auch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gewährleistet.
- 4.2 Rechtsgrundlagen.
Rechtsgrundlagen, in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes sind: das Baugesetzbuch
Bayerische Bauordnung
Baunutzungsverordnung
Planzeichenverordnung
Bundes- u. Bayr. Naturschutzgesetz
Aufstellungsbeschluß.
- 4.3 Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die weitere, geordnete bauliche Entwicklung gewährleistet.
- 4.4 Der Bebauungsplan bildet vor allem die Grundlage für die planungsrechtliche und städtebauliche-, sowie der Bodenordnung.
- 5.0 Baugebietsfläche.
Die Baugebietsfläche ohne Ausgleichsfläche
Baufenster / Baulinienumfassung
sonstige befestigte Flächen Zu-, Abfahrt usw.
Grünflächen
- | | | |
|-----------------------|---------|------------------------|
| ca 4280m ² | = 0,633 | ca 6760 m ² |
| | | - GRZ 0,65 |
| ca 960m ² | = | ca 0,14 |
| ca 1520m ² | = | ca 0,21 |

- 7.0 Immissionen
Der Wert des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel darf einen Wert von 47dB(A/m² nicht überschreiten.
Da der beabsichtigte Betrieb jedoch einen wesentlich höheren Emissionspegel beanspruchen wird, sind im Baugenehmigungsverfahren an Hand eines qualifizierten schalltechnischen Nachweises, aktive Schallschutzmaßnahmen so zu erarbeiten, dass der Wert des festgesetzten Emissionspegels praktisch sicher unterschritten werden kann in Bezug auf die bestehenden und möglichen Immissionsorte auf den
Flur Nr. 1776, 1777, 1807, 1807/2, 1805, 1803/1, Nachbarn
Im Baugenehmigungsantrag, -verfahren, ist durch den Bauwerber, entsprechend dem gewählten Bausystem, ein entsprechender Schallschutznachweis zu erbringen.
- 8.0 Bauliches Konzept
- 8.1 Das bauliche Konzept schließt nach Norden an die bestehende gewerbliche Produktionshalle an.
Dabei werden Hallenbereiche überwiegend in 1-geschoßiger Bauweise errichtet.
Höhe: talseitige Traufenwandhöhe bis 9,00 m
darin auch teilweise 2-geschoßige Bereiche, Büros, Sozialräume u.ä.
keine glänzenden oder revlektierenden Dachflächen.
Kupfer, Zink und bleigedekte Dachflächen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden.
- 8.2 Bauweise gemäß §§22 Abs.4 BauNVO - abweichend.
Typus offen, aber Gebäudelänge bis max. 95m zulässig.
- 9.0 Bauliche Nutzung
- 9.1 Das Baugebiet wird als Gewerbe(GE)gebiet §8 BauNVO festgesetzt.
- 9.2 Das Maß der baulichen Nutzung nach §17 BauNVO wird aufgrund des dörflichen Charakters und der Ortsstruktur für die GRZ und GFZ eingeschränkt.
Die höchstzulässige Grundfläche beträgt, soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
GRZ = 0,65.
- 10.0 Baugrenze / Abstandsflächen, Grenzanbau.
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art.6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen größere Abstände ergeben.
An der Nordseite, zur Ausgleichsfläche, kann das Gebäude auch an der Grundstücksgrenze/Baugrenze, errichtet werden.
- 11.0 Eingriffsregelung
Durch die Überbauung der Grünflächen mit gewerblichen Flächen sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Ausgleichsflächen werden
1 zum Teil im Zusammenhang mit der GE-Fläche Nord auf der Fl. Nr. 1781
2 südlich am Bach auf Fl. Nr. 1812
3 ca 600/700m östlich des Ortsteiles Tillbach auf Fl. Nr. 1826 und 1826/1 ausgewiesen.
- 11.1 Eingriff in ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - Kategorie I.
Intensiv bewirtschaftete Feld/Acker- und Grünland-/Wiesenflächen.
- 11.2 Versiegelungsgrad
Der Dachflächenanteil für Gebäude, identisch GFZ; = 0,65 Versiegelungsgrad 95%
befestigte Flächen = 0,14 Versiegelungsgrad 90%
Grünflächen = 0,21 Versiegelungsgrad 20%
- mittlerer Versiegelungsgrad, -beiwert ψ = 78%

- 11.3 sodaß sich der
Kompensationsfaktor nach Typ A, Feld AI, mit 0,5 ergibt.
- 11.4 Die Ausgleichsfläche errechnet sich zu
überbaubare GE-Fläche 6760 m² x 0,5 = 3380 m²
- | | | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| .1 angrenzende Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1781 | = 1200 m ² | |
| .2 am Bach Anteil Fl.Nr. 1812 | = 260 m ² | vergleichbar |
| .3 600/700m östl. OT Tillbach Fl.Nr. 1826 | = 1718 m ² | |
| Fl.Nr. 1826/1 | = 173 m ² | = 3351 m ² |

Für die Fläche 1 und Fläche 3 ist zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ein Fahrspurbereich erforderlich. Dieser wird als befahrbarer Wiesenstreifen (Schotterrassen) erstellt und ist in der Flächensumme nicht abzusetzen.

11.5 Maßnahmen

- 11.5.1 Auf der Ausgleichsfläche am GE-Nord-Gebiet wird eine Ortsrandeingrünung in der Art angrenzender Feldgehölze, sowie eine magere arten- und blütenreiche Wiese mit autochthonen Gehölzen und Wiesenmischungen, angelegt.
Dabei ca 50% als Feldgehölz, -hecke und ca 50% als magere arten- und blütenreiche extensiv genutzte Wiese.
- 11.5.2 Auf der Ausgleichsfläche am GE-Süd-Gebiet entlang des Baches, im Böschungsbereich und zur Ortsrandeingrünung wird eine Bepflanzung in der Art angrenzender Feldgehölze in eine Breite von ca 8,00 m und im abflußfreien Uferstreifen, Breite 13m, ein Wiesenstreifen, wie vor, angelegt.
- 11.5.3 Auf der Ausgleichsfläche ca 600/700m östlich des OT Tillbach wird entlang des nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze als Verbundachse zwischen dem bestehenden Hochwald und dem bestehenden Begleitgrün am Flurgraben ein zwischen 8-10m breiter Feldgehölzstreifen, auch als Waldsaum, angelegt.
Die Restfläche als Wiesenfläche, wie vor.
- 11.5.4 Es sind Maßnahmen zu unterlassen die dem Zwecke des Biotop- und Artenschutz widersprechen, den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten.
Insbesondere ist es untersagt:
- .1 bauliche Anlagen zu errichten
 - .2 Drainagen anzulegen
 - .3 zu düngen oder Pflanzenschutz- und Pflanzenschutzmittel auszubringen
 - .4 standortfremde Pflanzen einzubringen oder standortfremde Tiere auszusetzen
 - .5 Flächen umzubrechen oder aufzufüllen oder sonstige Maßnahmen zur Verbesserung der Land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung vorzunehmen
 - .6 Freizeiteinrichtungen anzulegen
- ausnahmen
bedürfen der vorherigen Einwilligung des LRA-Passau / Untere Naturschutzbehörde
zudem
- .8 die Ausgleichsfläche ist 2xjährlich, jedoch nicht vor dem 01. Juli zu mähen
 - .9 das Mähgut ist zu entfernen.

12.0 Erschließungsmaßnahmen Die GE-Gebietsfläche ist erschlossen.

12.1 Verkehrserschließung

Das Grundstück liegt an der Kreisstraße PA 78

- .1 Die Bauflächen werden über Privatzufahrten an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze an die PA 78 angebunden.
- .2 Zwischen dem Fahrbahnrand und Gebäuden ist ein Abstand von 2,0m einzuhalten, wobei zwischen den Gebäuden und der Kreisstraße keine Lagerflächen, Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen vorgesehen werden dürfen.
Bestehende befestigte Flächen werden angebaut und begrünt.
- .3 Die erforderl. Sichtdreiecke für die Zufahrten sind von sichtbehinderten Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen.
Sichtfelder: 70m beiderseits im Zuge der Kreisstraße, 3m im Zuge der Zufahrten.

- 12.1.4 Die einspurigen Zufahrtsbreiten, Zu-, Abfahrt werden, ausgeführt mit 3,50 m (nach EAE 3,00m) Fahrspur
6,00 m Ausrundungsradien.
- .5 Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 3,0m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.
- .6 Oberflächenwasser aller Art sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.
- .7 Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, steht dem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

Auf dem Grundstück sind Wende- und Rangiermöglichkeiten herzustellen.
Der ruhende Verkehr wird auf den Baugrundstücken untergebracht.

- 12.2 Die Wasserversorgung
ist durch Erweiterung der zentralen Wasserversorgungsanlage gesichert.
- 12.3 Brandschutz
Für die Löschwasserversorgung besteht im Ortsbereich, an der Kreisstraße, ein Oberflurhydrant.
Wenn die Löschwassermenge nicht ausreicht kann die Löschwasserversorgung aus zwei naheliegenden Löschweihern erfolgen.
Die erforderlichen Zufahrts und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, sowie die Abstände zwischen Bauten und zu Starkstromleitungen sind vom Bauantragsteller mit dem Kreisbrandrat abzuklären.
- 12.4 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem
- .1 Schmutzwasser: mit Druckleitung an den Hauptkanal
 - .2 Regen-, Oberflächenwasser
 - .2.1 Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Bauantragsverfahren werden durch den Bauwerber bzw. Antragsteller Festlegungen für die tatsächliche Nutzung mitgeteilt. Die Entscheidung, Prüfung und Bauausführung zur Behandlung des verunreinigten Niederschlagswassers, im Einzelfall in einem wasserrechtlichen Bescheid, obliegt der Genehmigungsbehörde.
Anfallendes verunreinigtes Niederschlagswasser von Umschlagplätzen und Arbeitsflächen wird gedrosselt in den SW-Kanal eingeleitet.
 - .2.2 Zur Abflußentschärfung von Kanälen und des Vorfluters sind Regenrückhalteeinrichtungen auszubilden.
Anlagen zur Regenrückhaltung und Abflußentschärfung zum RW-Kanal oder Bach-einleitung sind im Zuge des Baugenehmigungs- und Bauantragsverfahrens sowie in einem wasserrechtlichen Verfahren durch den Bauwerber bzw. den Antragsteller nachzuweisen.
- 12.5 Die Stromversorgung ist durch die E.on Bayern, Kundencenter Vilshofen, gesichert. Das Baugebiet wird von einer 20KV-Leitung überspannt. Diese wird, vom EVU, im Zuge von Gebäudebaumaßnahmen angepasst.
Unterirdische Versorgungsleitungen werden von Bepflanzungen freigehalten. Ansonsten sind die Schutzzonenbereiche für Kabel zu beachten.
Entsprechende Kabelverlege-, Bau- und Pflanzarbeiten sind zwischen Bauwerber u. EVU abzustimmen.
- 12.6 Die Abfallbeseitigung erfolgt durch zentrale Abfuhr, Zweckverband.
Die Kommune kann im Planungsgebiet keine Wendeplatten mit einem Durchmesser von 18m vorsehen. Insofern liegt es am Grundstückseigentümer eine so dimensionierte Wendefläche einzurichten.
Wenn der Grundstückseigentümer keine solche Wendefläche einrichtet bzw. keine Haftungsfreistellungserklärung unterschreibt, dann muß er seine Müllbehälter zur nächsten öffentlichen Straße, der Kreisstraße PA 78, bringen. Ein Platz zum Abstellen der drei verschiedenen Abfalltonnen ist dort vorhanden.
Die Beseitigung von Sondermüll bzw. Gewerbemüll ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

- 13.0 Belagsoberflächen, Versiegelung.
Aufgrund der Eigenart und Nutzung der gewerblichen Anlage werden weitgehend geschlossene, hochtragfähige Oberflächenbeläge, ausgeführt.
Versickerungsfähige und offene Beläge können nur teilweise berücksichtigt werden.
- 14.0 Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses.
- 14.1 Zur Ausgleichsfläche Nr.2 wird ein abflußfreier Streifen von mind. 13m Breite entlang des Tillbaches eingehalten.
Der Uferstreifen wird von Bebauung, Auffüllung und dichter Bepflanzung frei gehalten.
- 14.2 Bei Neubauvorhaben sind die Gebäude-, Gelände-, sowie Auffüllkoten zur Gewährleistung der hochwasserfreien Lage/HWI00, im Baugenehmigungsverfahren mitzuteilen.
- 15.0 Grünordnung
Die Grünordnung ist entsprechend den textlichen Festsetzungen Ziff. 0.9 bzw. 16.7 des Bebauungsplanes für öffentliche, private Grünflächen und Ausgleichsflächen durchzuführen.
Die Pflanzmaßnahmen und die Aufwuchspflege sind im Zusammenhang mit der Baudurchführung der Hochbau- und Erschließungsmaßnahmen durch den Bauantragsteller/Bauherrn, zu erbringen.
- 15.1 Bäume: Stiel-, u. Traubeneiche Schwarz-, u. Grauerle
 Sommer-, u. Winterlinde Hain-, u. Rotbuche
 Gemeine-, u. Weißesche Vogel-, Traubenkirsche
 Feld-, u. Spitzahorn Zitterpappel, Birken
- 15.2 Sträucher: Haselnuß Kornelkirsche
 Rot- u. weißer Hartriegel Weidenarten
 Heckenkirsche Liguster
 Schlehe Pfaffenhütchen
 Faulbaum Weißdorn
 Roter u. schwarzer Holunder Wildrose
- 15.3 Wiesen Extensivnutzung, mager, arten- und blühreich
 nur 2xjährlich, nicht vor dem 01. Juli mähen.
 Mähgut entfernen.
- 15.4 Es dürfen nur autochthone = genetisch heimische Gehölze und Ansaaten verwendet werden.
- 15.5 Mit den Bauantragsunterlagen sind Bepflanzungspläne einzureichen.
Die Eingrünungsmaßnahmen sind durch Bürgschaft zu sichern.
Abklären/Leistungsumfang, mit Unterer Naturschutzbehörde.
- 15.6 Zur Ausgleichsfläche
Mindestens 13 m breiter Wiesenstreifen zur Einhaltung des Hochwasserabflusses.
Ca 6-8 m breiter lockerer Feldgehölzstreifen als Ortsrandeingrünung und Bachbegleitgrün.
- 16.0 Ergänzende Festsetzungen und Hinweise.
- 16.1 Für Einfriedungen / Zäune.
Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen max. 2,0 m über Fahrbahnrand und im Innenbereich. Lebende Hecken. Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung.
Die Zäune sind sockellos auszuführen.
- 16.2 Auf die Möglichkeit zur Regenwassernutzung, zur Einsparung von Trinkwasser, wird hingewiesen, zudem auf die dezentrale Regenwasserrückhaltung, Ableitung in offene Gräben und Mulden, breitflächige Versickerung, Begrenzung von versiegelten Flächen und sonstige Maßnahmen um den Grundwasserhaushalt zu stärken.

- 16.3 Hinweis zur Energiegewinnung.
Anlage zur alternativen Energiegewinnung mit Photovoltaik,-Umwandlung von Licht in elektrische Energie und Solartechnik, insbesondere zur Warmwasserbereitung sind zugelassen.
Die Anlagen müssen sich gestalterisch in das Gesamtbild, insbesondere in die Dachflächen, einfügen.
- 17.0 Bodenfunde.
Gräberfelder oder Bodendenkmäler u.ä. sind nicht bekannt.
Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodenfunde, Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde, sind dem Landratsamt bzw. dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege, zu melden.
- 18.0 Erschließungskosten:
- | | | |
|--|---|-------------------------------------|
| Schmutzwasser-, Regenwasserkanal |) | |
| Wasserversorgung |) | öffentlicher Bereich = erschlossen. |
| Straße/öffentl. Verkehrsfläche (PA 78) |) | |
| Regenrückhalteeinrichtung | | ca Brutto EUR 20 000.- |
| Ausgleichsflächen | | ca Brutto EUR 40 000.- |
| | | <hr/> |
| | | ca Brutto EUR 60 000.- |

Gemeinde Beutelsbach, den 21.01.2009

J. Eglseder
1. Bürgermeister

Planverfasser/Aufgestellt:
Architekten und Ingenieure
Dipl.Ing./FH Reinhard Häring
von Doß-Straße 1b
Tel. 08561/6037, Fax 6053

Wap.

UMWELTBERICHT

- 1.0 Einleitung, Darstellung des Inhalts und der Ziele.
- 1.1 Die Gemeinde Beutelsbach beabsichtigt an einem Standort für Maschinenbau in Tillbach das Gewerbegebiet GE-Nord zur Standortsicherung und Betriebserweiterung auszuweisen.
Die Bauflächen befinden sich im Eigentum der Maschinenbaufirma Alois Kern.
- 1.2 Die Baufläche wird als Gewerbegebiet (GE) nach §8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), festgesetzt.
- 1.3 Mit der Aufstellung der Bebauungspläne wird die weitere geordnete bauliche Entwicklung im Ortsteil Tillbach gewährleistet.
- 1.4 Ziel des Umweltschutzes ist dabei die notwendig werdende Überbauung und Versiegelung mit Eingrünungsmaßnahmen und Erstellung von Ersatzflächen auszugleichen.
Das Ausgleichsflächenverfordernis wird nachgewiesen.
- 1.5 Bestand, Bewertung.
Bei der zur Bebauung vorgesehene Fläche handelt es sich um ein Grundstück mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung.
Im Umfeld besteht kein kartiertes Biotop.
FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen.
- 1.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich.
Durch die grünordnerischen Festsetzungen, Bepflanzungsgebote und Ausgleichsflächen erfolgt, trotz gewerblicher Bebauung, eine Verbesserung der Gesamtstruktur gegenüber der derzeit "ausgeräumten" Feldflur.
- 2.0 Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung "Scoping" erfolgt mit dem Vorentwurf vom August 2008 und wurde in der Zeit vom 19.08. bis 21.09.2008, durchgeführt.
- 3.0 Bestand und Schutzgüter Auswirkungen
- 3.1 Klima und Lufthygiene
werden durch den Bestand und auch die geplante Baumaßnahme nicht behindert.
Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen werden nicht beeinträchtigt. ohne
- 3.2 Boden
Der tertiäre Bodenaufbau hat gute Baugrundeigenschaften.
In der Tallage am Bach können anmoorige Böden angetroffen werden.
Humusstärke ca etwa 30 cm.
Es handelt sich um anthropogen (durch Menschen beeinflusste) Böden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für besondere Entwicklung. mäßig

- 3.3 Grund- und Oberflächenwasser
steht im Baugebiet nicht an. Das Oberflächenwasser kann nicht versickert werden.
Das Oberflächenwasser entwässert über das freie Gelände zum Bach. ohne
- 3.4 Tiere und Pflanzen (Biodiversität)
Im Planungsbereich gibt es keine kartierten Biotope.
Durch die intensive Nutzung als landwirtschaftliche Flächen, ergeben sich auch keine Flächen zur Berücksichtigung für Flora und Fauna. ohne
- 3.5 Landschaft
landschaftsprägende Höhenrücken und Bepflanzungshorizonte.
Ortsbereiche ohne Eingrünungsstrukturen. ohne
- 3.6.1 Mensch, Lärm
Standort bzw. Erweiterung einer Maschinen- und Stahlbaufirma. hoch/mäßig
- 3.6.2 Mensch, Erholung
Das Umfeld bietet gute Erholungsfunktionen.
Erholungsgebiete, Erholungseinrichtungen sind nicht betroffen. ohne
- 3.7 Kultur und Sachgüter
Denkmalpflegerische Anlagen und Boden/Gräberfelder sind nicht betroffen. ohne
- 4.0 Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung.
- 4.1 Klima und Lufthygiene. nichts veranl.
- 4.2 Boden
zur Erreichung von "ebenen" Gewerbegebiet- und Hofflächen sind Erdmassenbewegungen und Aufschüttungen notwendig.
Auf den Schutz des Mutterbodens ist zu achten. mäßig
- 4.3 Oberflächenwasser
Das Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal und Regenrückhaltung in den Bach/Vorfluter eingeleitet. mäßig
- 4.4 Tiere und Pflanzen
im Bebauungsplan wird ein hoher Durchgrünungsgrad mit abschließender, eingrenzender Ortsrandhecke, festgesetzt.
Für die Bepflanzung dürfen nur autochthone = genetisch heimische Bäume, Sträucher und Ansaaten verwendet werden. ohne
- 4.5.1 Landschaft
landschaftsprägende Bestandteile wie Höhenrücken und Bepflanzungshorizonte werden nicht beeinträchtigt. nichts veranl.
- 4.5.2 Ortsränder werden mit arten- u. strukturreichen Hecken und Feldgehölzen eingegrünt. Maßnahmen erforderlich
- 4.6.1 Mensch, Lärm
Aus dem GE-Gebiet darf für die bestehenden u. möglichen maßgeblichen Immissionsorte auf den Nachbargrundstücken der Immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel den Wert von 47dB(A/m²) nicht überschreiten.
Lärm- u. Geruchsbelästigungen, wie sie üblicherweise im ländlichen Bereich auftreten, sind zu dulden. Maßnahmen erforderlich
- 4.6.2 Mensch, Erholung ohne
- 4.7 Kultur und Sachgüter
Bodenfunde, Gräberfelder sind nicht bekannt.
Verlust von Kultur- und Sachgüter ist nicht vorhersehbar. ohne

- 5.0 Alternative Planungsmöglichkeiten.
Durch den Bestand der Maschinenbaufirma auf dem GE-Nord und der Erweiterung auf Flächen im Besitz der Firma im GE-Süd sind alternative Standorte nicht zu untersuchen. ohne
- 6.0 Maßnahmen zur Überwachung/Monitoring werden im Aufstellungsverfahren festgelegt. ohne
- 7.0 Zusammenfassung
- .1 Das geplante Baugebiet ist zur Sicherstellung und Erweiterung des Betriebsstandortes und Arbeitsplatzsicherung notwendig.
 - .2 Die Baugebietsflächen sind eine Ortserweiterung bzw. Ortsabrundung zum Dorfgebiet.
 - .3 Für die überbaute GE-Fläche werden Ausgleichsflächen nachgewiesen.
 - .4 Erhebliche Umweltbelange sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen
- 8.0 Baugebietsfläche, Versiegelungsgrad
- 8.1 Die Baugebietsfläche ohne Ausgleichsfläche ca 6760 m²
Bauflächen / Baulinienumfassung ca 4280m² = 0,633 - GRZ 0,65
sonstige befestigte Flächen Zu-, Abfahrt usw. ca 960m² = ca 0,14
Grünflächen ca 1520m² = ca 0,21
- 8.2 Versiegelungsgrad
Der Dachflächenanteil für Gebäude, identisch GFZ; = 0,65 Versiegelungsgrad 95%
befestigte Flächen = 0,14 Versiegelungsgrad 90%
Grünflächen = 0,21 Versiegelungsgrad 20%
-
- mittlerer Versiegelungsgrad, -beiwert ψ = 78%
- 9.0 Kompensationfaktor
Eingriff in ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - Kategorie I.
sodaß sich der
Kompensationsfaktor nach Typ A, Feld AI, mit 0,5 ergibt.
Damit beträgt die erforderliche Ausgleichsfläche $6760 \text{ m}^2 \times 0,5$

= 3380 m²

Gemeinde Beutelsbach, den 21.01.2009

J. Eglseder
1. Bürgermeister

Planverfasser / Aufgestellt:
Architekten und Ingenieure
Dipl. Ing./FH Reinhard Häring
von Doß - Straße 1b
84347 Pfarrkirchen
Tel. 08561 / 6037, Fax 6053

Bebauungsplan vom 07.09.2008
Gewerbegebiet (GE) TILLBACH - NORD UND SÜD

AUSGLEICHSFÄCHEN

1. GE-Gebiet Süd

Baugebietsfläche 6400 m²
Kompensationsfaktor 0,5

Ausgleichsflächenerfordernis = 3200 m² = 3200 m²

Grundstückslage
zwischen GE-Süd und
dem Tillbach

aus Fl. Nr. 1813/Teilfläche = 3460 m²

+ Fl. Nr. 1812

aus Fl. Nr. 1812 Überhand zu GE-Nord + 260 m²

2. GE-Gebiet Nord

Baugebietsfläche 6760 m²
Kompensationsfaktor 0,5

Ausgleichsflächenerfordernis = 3380 m²

aus Fl. Nr. 1781/Teilfläche
nördlich GE-Nord

= 1200 m²

aus Fl. Nr. 1812, Überhang
ca 600/700 östlich Tillbach

= 260 m²

Fl. Nr. 1826

= 1718 m²

Fl. Nr. 1826/1

= 173 m²

= 3351 m²

= 3350 m²

.(3380m²)

= ausgeglichen

Gemeinde Beutelsbach, den 21.01.2009

Eglseder

J. Eglseder
1. Bürgermeister

Planverfasser / Aufgestellt:
Architekten und Ingenieure
Dipl.Ing./FH Reinhard Häring
von Doß - Straße 1b
84347 Pfarrkirchen
Tel. 08561 / 6037, Fax 6053

Wag.