



# Gemeinde Tiefenbach

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan **GE „Biobäckerei Wagner“** mit integrierten Grünordnungsplan

Inhalt	Seite
<b>A. Begründung</b>	<b>2 - 5</b>
<b>B. Textliche Festsetzungen</b>	<b>6 - 10</b>
<b>C. Verfahrensvermerke</b>	<b>11 - 12</b>
<b>D. Bebauungsplan M 1:1000</b>	
<b>E. Anlagen</b>	
Entwurf vom	27.10.2016
ergänzt	20.04.2017
Endfertigung	

### Planung:

**Bebauungsplan**  
K-H. Steinbacher  
Architekt Dipl.Ing. FH  
Schindlweg 14  
94154 Neukirchen vorm Wald  
Tel 08504 93322

**Landschaftsplan**  
Kiendl & Moosbauer  
Ing.Büro für Bauwesen  
Am Tegelberg 3  
94469 Deggendorf  
Tel 0991 370 07 - 0

## A. BEGRÜNDUNG

### 1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Tiefenbach hat mit dem Aufstellungsbeschluss vom 27. Oktober 2016 für das GE „Biobäckerei Wagner“ die Voraussetzungen der gewerblichen Nutzung für dieses Gebiet beschlossen.

Die Gemeinde Tiefenbach hat sich in den vergangenen Jahren zu einem wichtigen Gewerbestandort entwickelt, die eine große Anzahl von Arbeitsplätzen bietet.

Der Flächennutzungsplan sieht für dieses Gebiet bereits eine gewerbliche Nutzung vor, lediglich in Randgebieten ist der Flächennutzungsplan anzupassen. Der Bebauungsplan entspricht der städtebaulichen Entwicklung des Flächennutzungsplanes.

Die nun überplante Fläche stand bisher nicht zur Verfügung. Der Bauwerber konnte die Fläche erwerben und beabsichtigt hier eine Biobäckerei zu errichten. Die Erschließung ist ausreichend gesichert, der Betrieb trägt wesentlich zur Nahversorgung bei. Eine Bäckerei produziert erfahrungsgemäß nachts, der Standort ermöglicht den nächtlichen Betrieb ohne wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft.

### 2. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst komplett eine bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche und grenzt im Norden an eine gewerblich genutzte Fläche an.

Im Norden Gewerbegebiet „GE Lohhof I“

Im Osten Freie landwirtschaftliche Nutzung

Im Süden Freie landwirtschaftliche Nutzung, Verkehrsfläche

Im Westen Gemeindestraße Hof - Oberkaining

Das Gelände fällt von Nord nach Süd ab.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 11.019 m<sup>2</sup> incl. Regenrückhaltebecken

### 3. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung ist über die Gemeindestraße Hof - Ruderting geplant. Die Einmündung ist übersichtlich, die Erschließungsstraße ist unmittelbar an die B85 angeschlossen.

Die Wasserversorgung ist über die Stadtwerke Passau gesichert

Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls über das Wasserleitungsnetz gesichert.

Das Schmutzwasser wird über eine kurze Stichleitung im Süden an die bestehende Kanalnetz angeschlossen und der Kläranlage Tiefenbach zugeführt.

Das Oberflächenwasser wird über ein neu geplantes Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Vorfluter der Ilz eingeleitet.

Das Stromnetz wird vom Bayernwerk hergestellt, eine Anbindung ist in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Gasversorgung erfolgt über die Stadtwerke Passau.

#### 4. Flächendaten

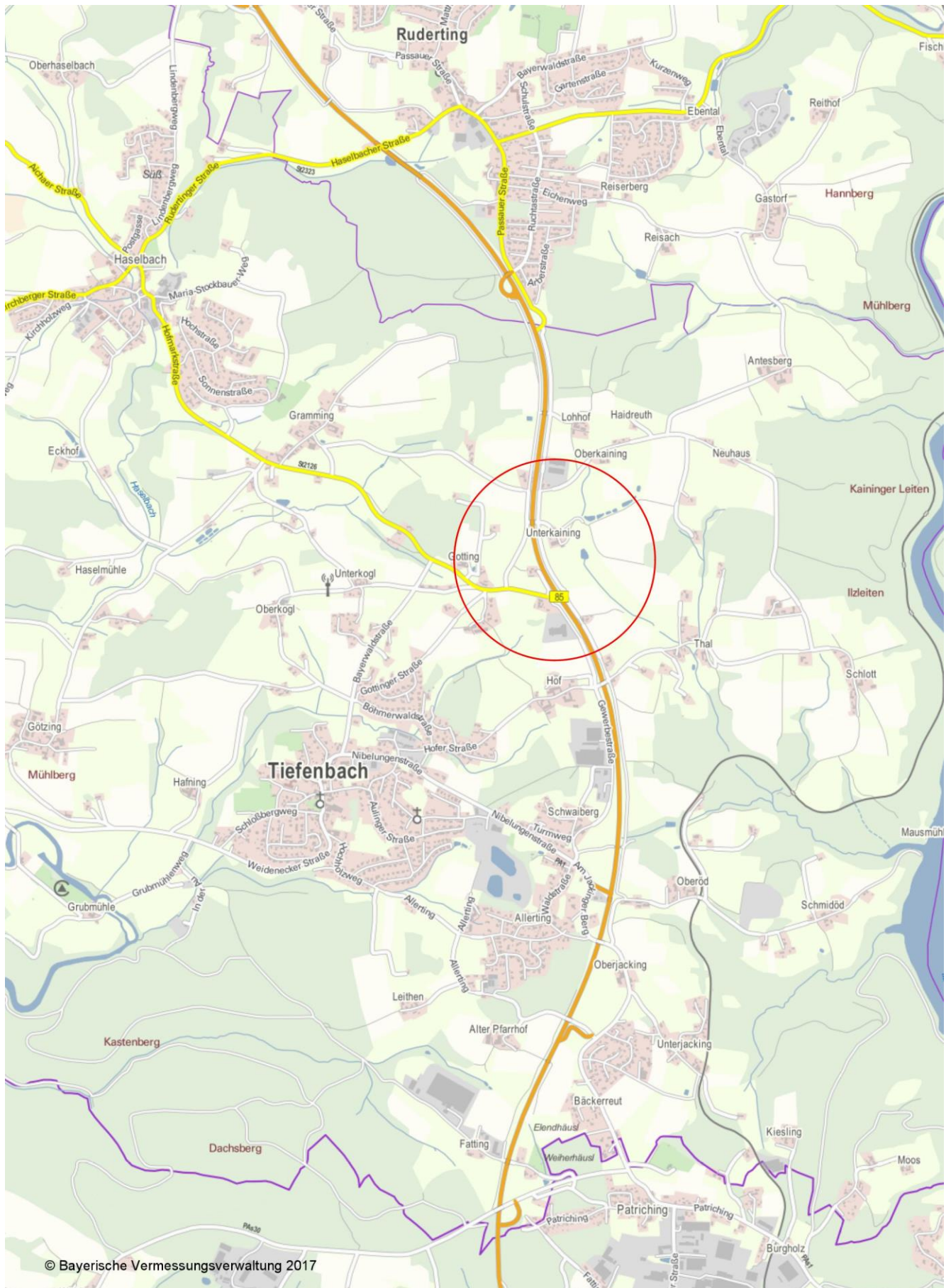
<u>Nutzung</u>	<u>Fläche</u>	<u>Anteil</u>
Gewerbegebiet (GE) eine Parzelle	9.998 m <sup>2</sup>	80,09 %
Verkehrsfläche gesamt	978 m <sup>2</sup>	7,83 %
Öffentliche Grünfläche	541 m <sup>2</sup>	4,33 %
Private Grünfläche (außerhalb der Parzelle)	160 m <sup>2</sup>	1,28 %
<u>Regenrückhaltebecken</u>	<u>807 m<sup>2</sup></u>	<u>6,47 %</u>
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	12.484 m <sup>2</sup>	100,00%



Luftbild (Quelle Google Earth)



## Übersichtskarte



## 5. Schalltechnische Untersuchung

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Projektnummer 24/0317/BP-GP-E1 des Ingenieurbüros Kirchner BKK, Bad Reichenhall, vom 28.03.2017 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren zu können.

Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  sind weder Orientierungswerte noch Immissionsrichtwerte oder -anteile.

Im künftigen, konkreten Verwaltungsverfahren sind die sich aus den Emissionskontingenten  $L_{EK}$  ergebenden Immissionskontingente  $L_{IK}$  als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent  $L_{IK}$  nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.

Bei Bauvorhaben sollten generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Die relevanten Immissionsorte sind dem Lageplan der **Anlage 3** der schalltechnischen Untersuchung 24/0317/BP-GP-E1 des Ingenieurbüros Kirchner BKK, Bad Reichenhall, vom 28.03.2017 zu entnehmen.

Die bei freier Schallausbreitung zu erwartenden Lärmpegelbereiche zur Dimensionierung der erforderlichen Fassadenschalldämmung sind den **Anlage 4 und 5** der schalltechnischen Untersuchung mit der Projektnummer 24/0317/BP-GP-E1 des Ingenieurbüros Kirchner BKK, Bad Reichenhall, vom 28.03.2017 zu entnehmen.

Die in der Untersuchung genannten DIN-Normen sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und können dort kostenlos eingesehen werden.

## C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### o1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3a BauGB und § 8 BauNVO)

GE:	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 sind zugelassen, Wohnungen für Bereitschaftspersonen und Betriebsleiter, (§ 1, Abs. 6, Nr. 2 BauNVO)		
GRZ:	GE	max. zulässige Grundflächenzahl	0,8
GFZ:	GE	max. zulässige Geschossflächenzahl	1,6
Bauweise:	abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)		
Vollgeschosse/ Wandhöhe:	GE	max. 2 Vollgeschosse max. Wandhöhe talseitig max. 8,50 m bezogen auf die festgesetzte Höhe von 411,00 m ± 0,50 m	

### o2. Gestaltung der baulichen Anlage

Höhenlage:	Höhenlage des Erdgeschosses ± 0,50 m bezogen auf die Höhenlage 411,00 m ü.NN		
Dachform/ Dachneigung:	Satteldach DN <24°, Pultdach DN <8°, Flachdach		
Dachdeckung:	Metall (Grautöne) Ziegel (Rot- und Hellgrautöne) Flachdach mit und ohne Begrünung		
Dachaufbauten:	Dachaufbauten - ausgenommen Oberlichtöffnungen - sind nicht zulässig, Vorrichtungen zur Nutzung der solaren Energie (Kollektoren, Photovoltaik) sind auch in aufgeständerter Form zulässig.		

### o3. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO sind einzuhalten.  
Die Mindestabstandsfläche wird auf 0,25 H, mindestens aber 3,0 m festgesetzt.

#### **o4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Standort:	Garagen sind innerhalb der Baugrenzen ohne festgesetzten Standort zulässig. In der durch Planzeichen festgesetzten Fläche (rote Strich-Strich-Linie) sind Nebenanlagen nur bis zu einer Wandhöhe von 5,0 m zulässig.
Grenzabstand:	Grenzanbau oder Abstand < 3.00 m zur Grenze zulässig.
Dachform/ Wandhöhe:	Satteldach/Pulldach mit max. 15° Neigung oder Flachdach, Wandhöhe an der Traufe max. 5,00 m.

#### **o5. Einfriedungen, Mauern, Stützmauern, Abgrabungen, Aufschüttungen**

Einfriedungen/ Mauern:	Mauern und Einfriedungen sind im Kreuzungs- und Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Höhe bis zu 1.00 m, im Übrigen mit einer Höhe bis zu 2,00 m zulässig.
Stützmauern:	Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 4.00 m zulässig. Lage auf dem Grundstück siehe Abgrabung/Aufschüttung.
Abgrabung/ Aufschüttung	<p>Abgrabungen/Aufschüttungen dürfen keine scharfen Kanten im Gelände ergeben. Ein harmonischer Übergang auf das vorhandene Urgelände ist herzustellen.</p> <p>In der Genehmigungsplanung ist vom Planfertiger die natürliche Höhenlage (ü. NN) des Grundstückes an allen Außenecken, die Kanalsohle und der Straßenverlauf anzugeben. An der Gebäudekante ist das Urgelände und der geplante Verlauf des Geländes darzustellen.</p>

#### **o6. Werbeanlagen**

Werbeanlagen	<p>Werbeanlagen an Fassaden sind bis zu einer Größe von 4,50 x 2,50 (l/h) zulässig. Werbeanlagen jeglicher Art auf Dächern sind unzulässig. Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.</p> <p>Es darf ein Werbepylon zu Werbezwecken auf den dafür besonderen gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Der Pylon ist bis zu einer Höhe von 5.0 m und einer Breite bis zu 5.0 m zulässig.</p>
--------------	--

#### **o7. Abstand zur Bundesstraße**

Abstand	Zum Fahrbahnrand der Bundesstraße 85 sind folgende Abstände einzuhalten:
---------	--

## o8. Immissionsschutz

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 06.00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Emissionskontingente $L_{EK}$ je $m^2$	Flächengröße	Zeitraum Tag	Zeitraum Nacht
		$L_{EK}$	$L_{EK}$
	$m^2$	$dB(A)/m^2$	$dB(A)/m^2$
GE Biobäckerei Wagner	10.000	60.0	45.0

Für die kontingentierte Fläche des Bebauungsplanes erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK, zus.}$ :

Zusatzkontingente Tag/ Nacht für die angegebenen Richtungssektoren in $dB(A)$				
Richtungs- sektor	Sektorwinkel (Grad)		Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$	
	Anfang	Ende	Tag	Nacht
Nordost	0	90	8	8
Südost	90	180	4	4
Südwest	180	270	0	0
Nordwest	270	360	7	7

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren markiert die Gauß-Krüger-Koordinate:

$X = 4604319$  und  $Y = 5389457$ .

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  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm 1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches das jeweilige Immissionskontingent  $L_{IK}$ , einschließlich Zusatzkontingent nach DIN 45691:2006-12, nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück ist die Eigentumsfläche von 10.000  $m^2$  heranzuziehen.

Im Bebauungsplangebiet dürfen die in begründeten Ausnahmefällen zulässigen Nutzungen nach § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sowie Dienst- und Aufsichtspersonal) nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Antrag auf Baugenehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung für derartige Nutzungen ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm/08.98) genannten Immissionsrichtwerte nachweist. In Ausnahmefällen kann in Absprache mit dem zuständigen Landratsamt Passau auf die Vorlage eines Gutachtens verzichtet werden.



## **o9. Festsetzungen zur Grünordnung**

### **Grünstreifen im Westen**

Zur Bundesstraße B85 ist ein 3 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Zu pflanzen ist hier eine Baumreihe, gemäß der unten geführten Pflanzliste.

### **Grünstreifen im Norden und Osten**

Nach Norden und Osten hin ist ein 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Zu pflanzen ist hier eine 3-reihige autochthone Feldgehölzhecke (Pflanzabstand 1,5 m), gemäß der unten geführten Pflanzliste.

### **Pflanzliste**

#### Pflanzliste für Hecken:

Pflanzqualitäten:

Bäume: H. 3xv, dB, mind. 12 - 14 cm Stammumfang

Sträucher: mind. 2 x verpflanzt, 80 – 100 cm

Pflanzenauswahl:

Bäume

- Acer campestre, - Alnus glutinosa,
- Prunus avium, - Carpinus betulus,
- Betula pendula, - Salix caprea,
- Fagus sylvatica, - Sorbus aucuparia,
- Sorbus aria

Sträucher:

- Cornus sanguinea, - Crataegus monogyna,
- Viburnum lantana, - Corylus avellana,
- Euonymus europeaeus, - Rosa canina,
- Ligustrum vulgare, - Lonicera xylosteum,
- Rhamnus catharticus, - Prunus padus, - Prunus spinosa, - Sambucus nigra

#### Pflanzliste für Allee/ Baumreihe:

Pflanzqualitäten:

Bäume: H. 3xv, dB, mind. 12 - 14 cm Stammumfang

Pflanzenauswahl:

- Acer campestre, - Acer platanoides,
- Alnus spaethii, - Carpinus betulus,
- Betula pendula, - Salix caprea,
- Fraxinus excelsior, - Sorbus aucuparia,
- Sorbus aria
- Carpinus betulus fastigiata
- Carpinus betulus frans fontaine
- Populus nigra italica

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (vgl. Begründung zur Grünordnung).

Der ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf der Flurnummer 932 auf einer Fläche von ca. 3.200 m<sup>2</sup>. Auf dieser Teilfläche der Flurnummer soll Extensivgrünland mit mind. 100 m Lesesteinriegel angelegt werden.

Die Fläche muss 1-2 x jährlich gemäht werden, der erste Schnitt ist nicht vor dem 1. Juli durchzuführen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Düngung ist restlos zu verzichten. Neben dieser Extensivierung der Restfläche sind noch 5 Lesesteinriegel aus Wurzelstöcke und Steinen (ca. 25%) anzulegen. Diese Riegel sollen ca. 1 m hoch, 20 m lang und 2 m breit sein. Es ist darauf zu achten, dass möglichst viele Hohlräume entstehen, um die Strukturvielfalt zu erhöhen. Fugen sind teilweise mit Humus zu füllen und Heidelbeeren als Initialpflanzung zu pflanzen.

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche ist durch Grundbucheintrag dinglich zu sichern und nach Herstellung an das Landesamt für Umwelt zu melden.

Anlagen zur Grünordnung

- 1 / Umweltbericht
- 2 / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 3 / Ausgleichsmaßnahmenplan

## **1o. Hinweise**

### **1o.1** Bebauung und Bepflanzung in der Nähe von Leitungen und Erdkabeln

Bäume entlang der Straßen und Wege sind zum Schutz von Versorgungseinrichtungen mit entsprechenden Schutzeinrichtungen zu versehen. Das „ATV -H . 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ - Regelwerk der abwassertechnischen Vereinigung (ATV) in Zusammenarbeit mit dem DVGW und der FGSV, Dez. 1989 ist zu beachten.

### **1o.2** Duldungspflicht Landwirtschaft

Die ordnungsgemäße Landbewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

## D. VERFAHRENSVERMERK

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **26.10.2016** die Aufstellung des  
Bebauungsplan **GE „Biobäckerei Wagner“** beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung  
und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans **GE „Biobäckerei Wagner“** in der  
Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

### 3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

Zu dem Entwurf des Bebauungsplan **GE „Biobäckerei Wagner“** in der Fassung vom  
..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2  
BauGB in ..... der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

### 4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplan **GE „Biobäckerei Wagner“** in der Fassung vom .....  
wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit  
vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

### 5. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde ..... hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den  
Bebauungsplans **GE „Biobäckerei Wagner“** gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom  
..... als Satzung beschlossen.

....., den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister G. Silbereisen

### 6. Genehmigung

Die Regierung / Das Landratsamt ..... hat den Bebauungsplan  
**GE „Biobäckerei Wagner“** mit Bescheid vom ..... AZ .....  
gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

### 7. Ausfertigung

Tiefenbach, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister G. Silbereisen

## 8. In-Kraft-Setzung

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans **GE „Biobäckerei Wagner“** wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan **GE „Biobäckerei Wagner“** ist damit in Kraft getreten.

Tiefenbach, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister G. Silbereisen