

(Nr.: 2136/08)

ENDAUSFERTIGUNG
Deckblatt Nr. 5 zum GE- Am Pfarrhof
Bebauungsplan M 1:1000
GE- Gewerbegebiet
(Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO)
Am Pfarrhof / Gde. Aicha v. Wald

STF- Group Maschinen- und Anlagenbau/ Recyclinganlage

Aufsteller : Gemeinde Aicha vorm Wald
 Hofmarkstraße 2
 94529 Aicha vorm Wald

Aufstellungsort: : Gde. Aicha vorm Wald
 Fl.-Nr.132, 137/14, 137/24, 138 und
 teilw. 137/16 und 137/25 sowie 1256/1
 Gmkg. Aicha vorm Wald

Antragsteller: : STF- Group
 Josef Söllner Besitzunternehmen
 Industriestraße 1-2
 94529 Aicha vorm Wald

Planung : Architekturbüro
Willi Neumeier
 Architekt Dipl.-Ing. FH
 Muth 2a - 94 104 Tittling
 Tel. 08504/8787, Fax 1213
 e-mail: info@w-neumeier.de
 Internet: www.w-neumeier.de



A. Neumeier



Ort/Datum : Tittling/Muth, 06.10.2008

Geändert : 27.02.2009/ 12.03.2009/ 22.10.2009/ 13.01.2010/ **21.01.2010**

Verfahrensvermerke : (Bebauungsplan)

1.) Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1, Abs. 4 BauGB):

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **06.11.2008** die Änderung des Bebauungsplanes „**GE- Am Pfarrhof**“ mit **Deckblatt Nr. 5** beschlossen und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren durchzuführen. Der Änderungsbeschluss wurde am **08.04.2009** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Den betroffenen Grundstückseigentümern und Fachbehörden wurde eine angemessene Äußerungspflicht vom **27.04.2009** bis zum **27.05.2009** eingeräumt. Die Abwägung der Stellungnahmen wurde in der Sitzung am **28.05.2009** durchgeführt.

3. Auslegungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am **28.05.2009** beschlossen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

4. Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB für das Deckblatt mit Begründung und Umweltbericht i. d. Fassung vom **28.05.2009** wurde in der Zeit vom **03.12.2009** bis einschließlich **04.01.2009** durchgeführt. Dies wurde am **19.11.2009** ortsüblich bekannt gemacht.

5. Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Die Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden am abgewogen und beschlossen, den Entwurf i. d. F. vom erneut öffentlich auszulegen, mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten Teilen des Deckblattes vorgebracht werden können.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde vom bis einschließlich durchgeführt. Die Auslegung wurde am durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

6. Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **21.01.2010** die Änderung des Bebauungsplanes „**GE- Am Pfarrhof**“ mit **Deckblatt Nr. 5** mit Begründung und Umweltbericht gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

7. Anzeigeverfahren:

Da das Deckblatt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, bedarf es keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 i.V.m. § 8 BauGB). Die Änderung des Bebauungsplans wurde dem Landratsamt Passau deshalb mit Schreiben vom angezeigt.

8. Bekanntmachung / Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss wurde am **11.02.2010** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Anschlag an der Amtstafel öffentlich bekannt gemacht.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Es liegt samt Begründung und Umweltbericht ab Veröffentlichung der Bekanntmachung im Rathaus **Gemeinde Aicha v. Wald**, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht aus. Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 ff BauGB sowie der §§ 214, 215 u. 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Aicha v. Wald, **01.03.2010**



Gde. Aicha v. Wald

[Handwritten signature]

1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN GE- GEWERBEGEBIET

(GEWERBEGEBIET GEM. § 8 BauNVO)

AM PFARRHOF
GDE- AICHA VORM WALD

STF- GROUP
MASCHINEN- UND ANLAGENBAU/ RECYCLINGANLAGE

AUFSTELLER: GEMEINDE AICHA VORM WALD
HOFMARKSTRASSE 2
94529 AICHA VORM WALD

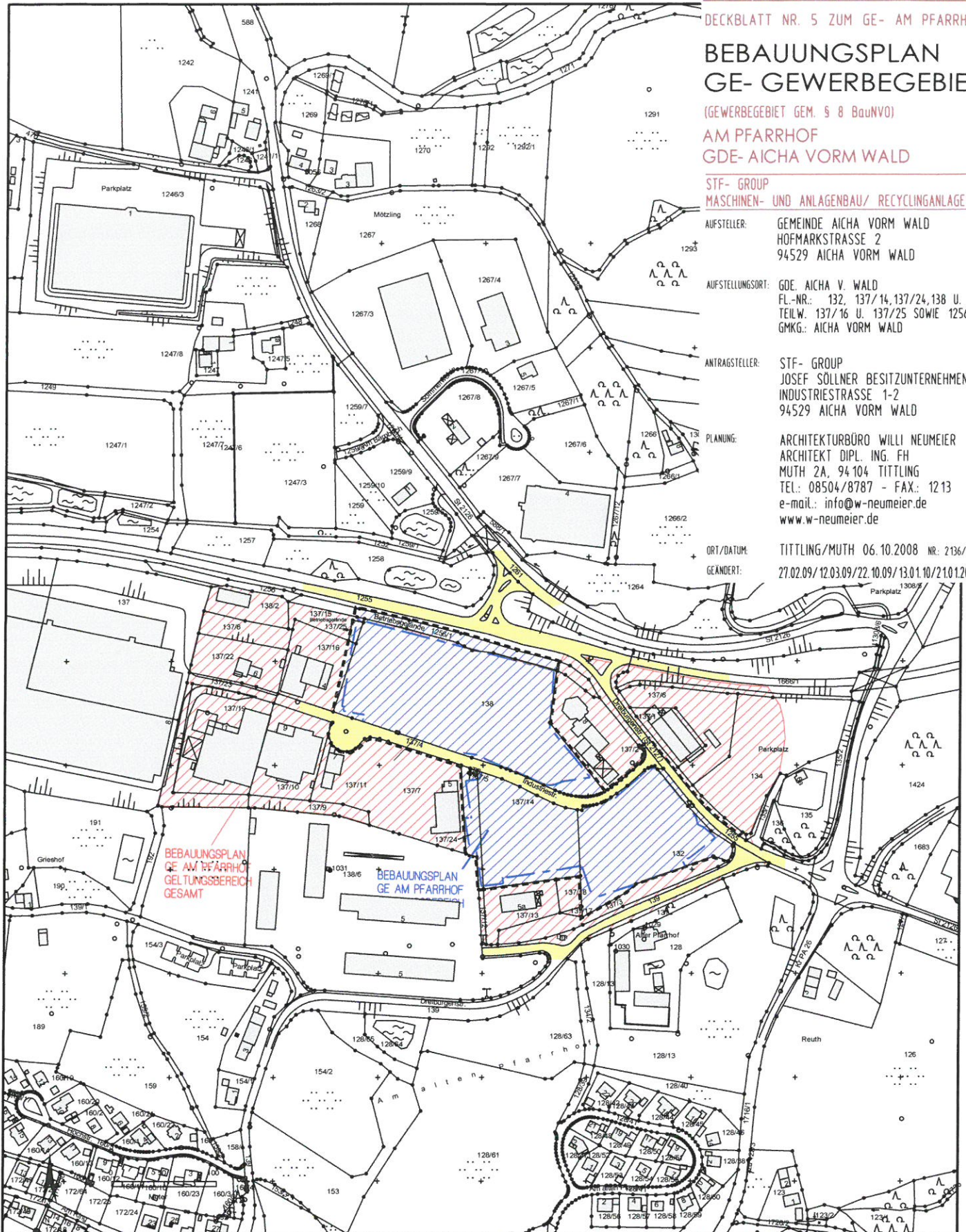
AUFSTELLUNGORT: GDE. AICHA V. WALD
FL.-NR.: 132, 137/14, 137/24, 138 U.
TEILW. 137/16 U. 137/25 SOWIE 1256/1
GMKG.: AICHA VORM WALD

ANTRAGSTELLER: STF- GROUP
JOSEF SÖLLNER BESITZUNTERNEHMEN
INDUSTRIESTRASSE 1-2
94529 AICHA VORM WALD

PLANUNG: ARCHITEKTURBÜRO WILLI NEUMEIER
ARCHITEKT DIPL. ING. FH
MUTH 2A, 94104 TITTLING
TEL.: 08504/8787 - FAX.: 1213
e-mail: info@w-neumeier.de
www.w-neumeier.de

ORT/DATUM: TITTLING/MUTH 06.10.2008 NR. 2136/08

GEÄNDERT: 27.02.09/12.03.09/22.10.09/13.01.10/21.01.2010



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:5000

Gemarkung: Aicha vorm Wald

Vermessungsamt Vilshofen an der Donau, 11.03.2009

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.

Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.

Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

BEBAUUNGSPLAN GE- GEWERBEGEBIET

(GEWERBEGEBIET GEM. § 8 BauNVO)

AM PFARRHOF
GDE- AICHA VORM WALD

STF- GROUP
MASCHINEN- UND ANLAGENBAU/ RECYCLINGANLAGE

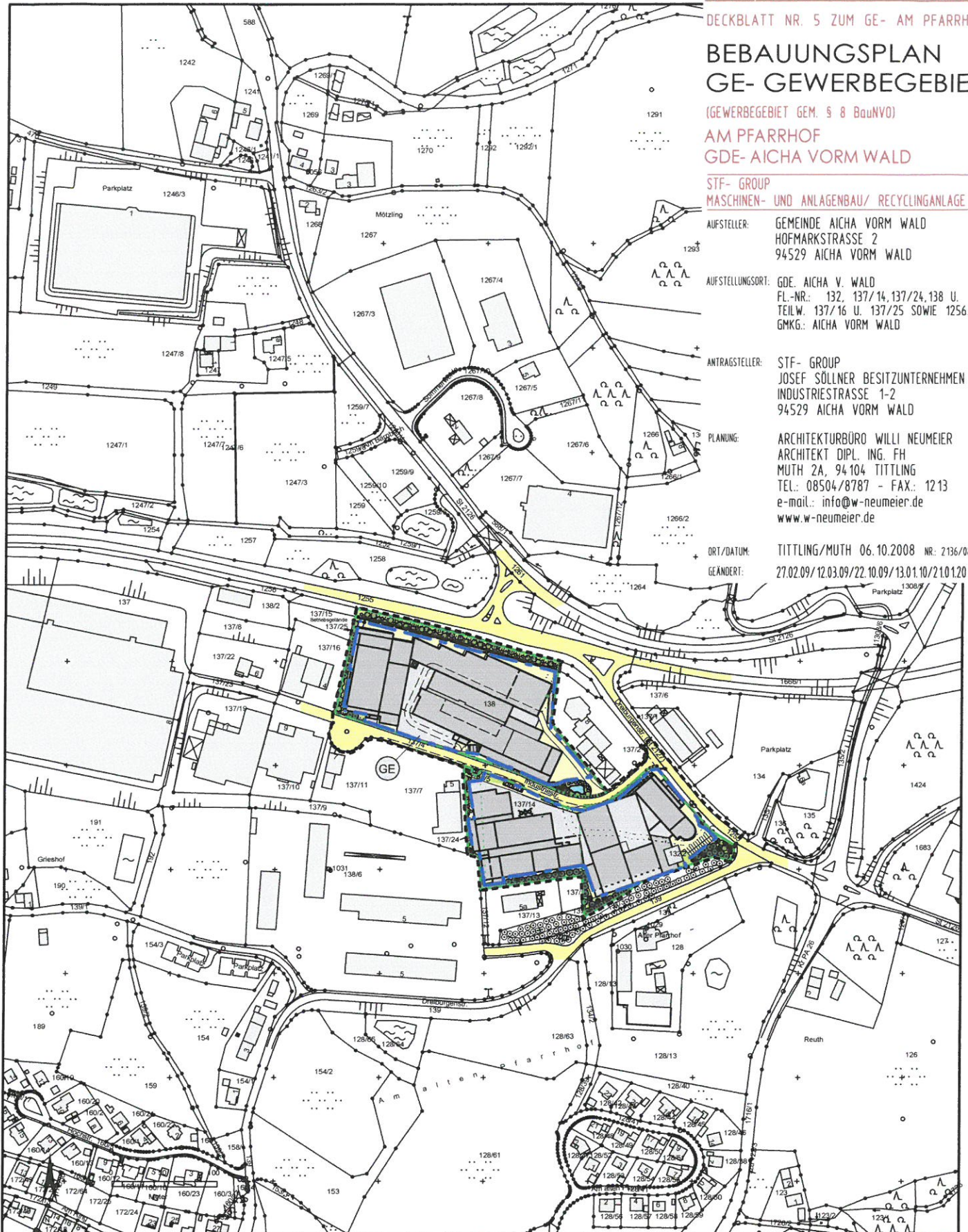
AUFSTELLER: GEMEINDE AICHA VORM WALD
HOFMARKSTRASSE 2
94529 AICHA VORM WALD

AUFSTELLUNGORT: GDE. AICHA V. WALD
FL.-NR.: 132, 137/14, 137/24, 138 U.
TEILW. 137/16 U. 137/25 SOWIE 1256/1
GMKG.: AICHA VORM WALD

ANTRAGSTELLER: STF- GROUP
JOSEF SÖLLNER BESITZUNTERNEHMEN
INDUSTRIESTRASSE 1-2
94529 AICHA VORM WALD

PLANUNG: ARCHITEKTURBÜRO WILLI NEUMEIER
ARCHITEKT DIPL. ING. FH
MUTH 2A, 94104 TITTLING
TEL.: 08504/8787 - FAX: 1213
e-mail: info@w-neumeier.de
www.w-neumeier.de

ORT/DATUM: TITTLING/MUTH 06.10.2008 NR: 2136/08
GEÄNDERT: 27.02.09/12.03.09/22.10.09/13.01.10/21.01.10



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:5000

Gemarkung: Aicha vorm Wald

Vermessungsamt Vilshofen an der Donau, 11.03.2009

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Deckblatt Nr. 5

Bebauungsplan GE- Gewerbegebiet

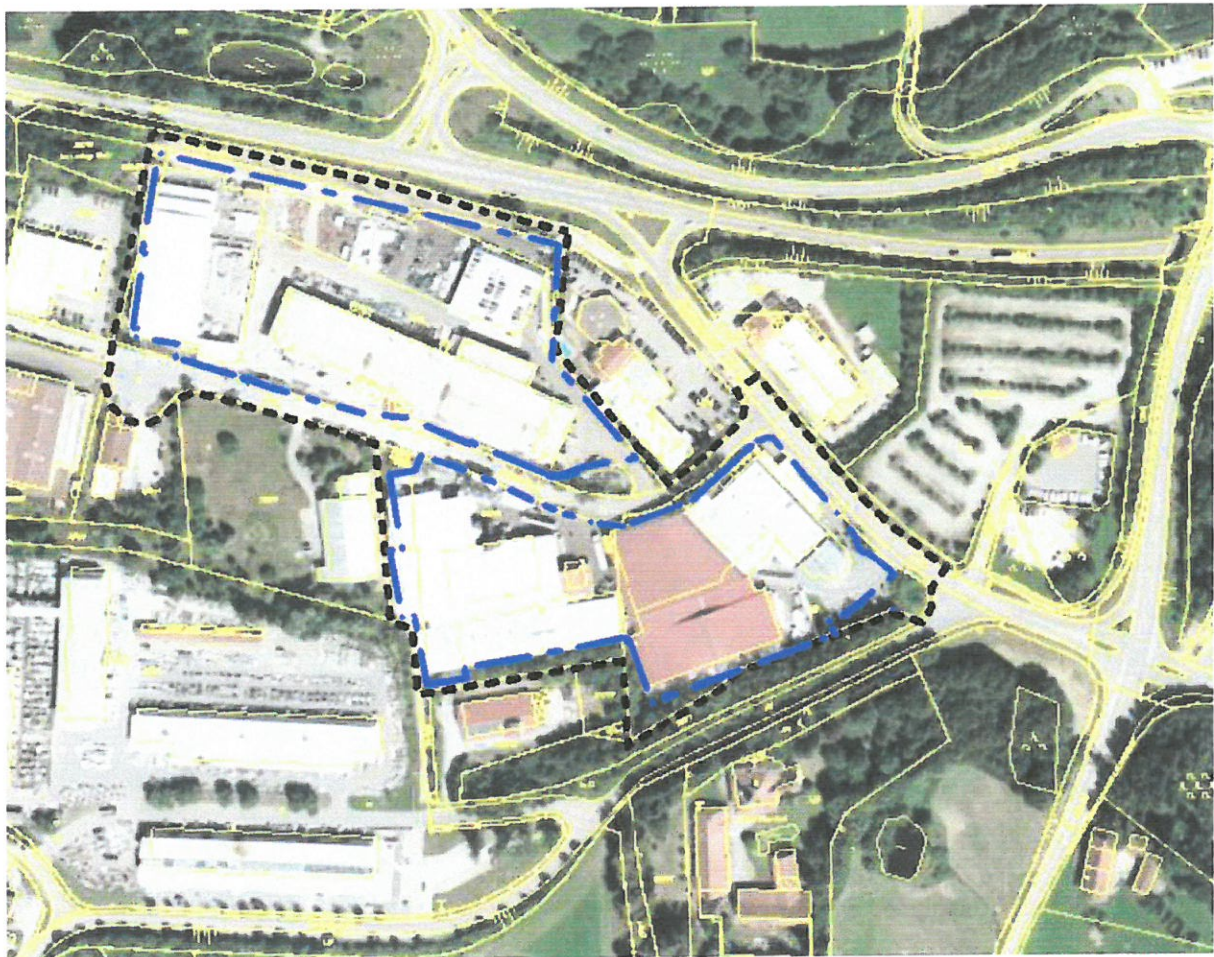
(Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO)

Am Pfarrhof/ Gde. Aicha v. Wald

STF- Group – Maschinen- und Anlagenbau / Recyclinganlage

Aufsteller: Gde. Aicha vorm Wald
Hofmarkstraße 2
94529 Aicha vorm Wald

LUFTBILD



Tittling/ Muth, 06.10.2008

Geändert: 27.02.2009
12.03.2009
22.10.2009
13.01.2010
21.01.2010

Willi Neumeier
Architekt Dipl. Ing. FH
Muth 2a, 94104 Tittling
Tel.: 08504-8787, Fax-1213
e-mail: info@w-neumeier.de
www.w-neumeier.de

Allgemeines zu Deckblatt Nr. 5 GE- Am Pfarrhof

Grundlage sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Verbindung mit Deckblatt 1 bis 4 mit folgenden ergänzenden planlichen und textlichen Festsetzungen, (inkl. Begründung und Erläuterung).

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

2 Maß der baulichen Nutzung:

2.5 Grundflächenzahl : GRZ = 0,8 (jed. zusätzl. gem. § 17 BauNVO Abs. 2 Satz 1-3)

2.7 Wandhöhen (WH) max. 12.0 m
(Außenkante Mauer/Oberkante Dachhaut ab dem vorhandenem Gelände gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO).

3.0 Bauweise:

3.5 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Abweichende Bauweise (Gebäuelänge > 50 m)

Sonstiges: (Bestandteil des Deckblattes)

Schallgutachten IFB Eigenschenk vom 07.09.2009

Emissionskontingent Schalleistungspegel	Tag	65 dB (A)
	Nacht	50 dB (A)

Im jeweiligen Genehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Werte nachzuweisen.

Der best. Lärmschutzwall ist in der vorliegenden Form zu erhalten.
Durchgehende Höhe des Lärmschutzwalles 3,50 m.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.11 **Grünordnung** (Büro Landschaft + Plan Passau)

0.11.9 Zur Eingrünung des Gewerbegebietes sind standortheimische Bäume und Sträucher gemäß den planlichen Festsetzungen zu ergänzen.

0.11.10 Die Randeingrünung zur Staatsstraße ist entsprechend dicht auszuführen
Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m; Pflanzung im Dreiecksverband in Gruppen von 5 bis 10 Stück einer Strauchart mit vereinzelt Bäumen (Baumanteil 10%).

0.11.11 **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 1a und 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB (nur gültig für Deckblatt Nr. 5)**

Gem. beil. Umweltbericht Büro Landschaft + Plan Passau als Bestandteil des Deckblattes.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB/Umweltbericht:
Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist Bestandteil des Deckblattes.
Es ist eine Ausgleichsfläche von 1177 m² nachzuweisen. Da dies innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich ist, wird die Ausgleichsfläche extern nachgewiesen (Landkreisökokonto Altenmarkt in Absprache Naturschutz/Sparkasse Passau).

Der Regenrückhalteteich/Absetzbecken ist naturnah zu bepflanzen und die bestehende Thujenhecke durch standortheimische Laubsträucher zu ersetzen.

Bodenversiegelung /Schutz des Oberbodens
Die Bodenversiegelung soll auf das unumgängliche Maß beschränkt werden.

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist.
Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden u. Fungiziden ist nicht erlaubt. Phosphat- u. Nitratdünger darf nicht verwendet werden.

Sonstiges: (Bestandteil des Deckblattes)

Schallgutachten IFB Eigenschenk vom 07.09.2009

Emissionskontingent Schalleistungspegel	Tag	65 dB (A)
	Nacht	50 dB (A)

Im jeweiligen Genehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Werte nachzuweisen.

Der best. Lärmschutzwall ist in der vorliegenden Form zu erhalten.
Durchgehende Höhe des Lärmschutzwalles 3,50 m.

Begründung und Erläuterung

Deckblatt Nr. 5 zum GE- Am Pfarrhof

Bebauungsplan

GE- Gewerbegebiet

(Gewerbegebiet Gem. § 8 BauNVO)

Am Pfarrhof / Gde. Aicha vorm Wald

STF- Group – Maschinen- und Anlagenbau / Recyclinganlage

Für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

- im Norden : Staatsstraße St 2127
- im Westen : Gewerbegebiet
- im Süden : Gemeindestraße/ Gewerbegebiet
- im Osten : Staatsstraße St 2127

Tittling/Muth, 06.10.2008
geändert: 27.02.2009/ 12.03.2009/ 22.10.2009 / 13.01.2010 / **21.01.2010**

Architekturbüro
Willi Neumeier
Architekt Dipl.-Ing. FH
Muth 2a-94104 Tittling
Tel. 08504 –8787, Fax: -1213
e-mail: info@w-neumeier.de
www.w-neumeier.de

1. Allgemeines:

Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist die weitere Entwicklung bzw. Bereitstellung von Gewerbeflächen als dringender Bedarf.
(Erweiterung STF- Group / anderweitige Flächen sind nicht vorhanden).

Speziell geht es um eine geringfügige Ausweitung der Baugrenzen sowie des Geltungsbereiches, um die abweichende Bauweise mit Gebäudelänge > 50 m, sowie GRZ 0,8 jed. zus. gem. § 17 BauNVO Abs. 1 Satz 1-3 mit einer geringen Überschreitung um 0,1 und Wandhöhen von 10 auf 12 m vergrößert.
Ebenso ist die Grünordnung teilweise neu konzipiert, gem. Umweltbericht und Grünordnungsplan, inkl. der erforderlichen Ausgleichsflächen.

Sonstiges: (Bestandteil des Deckblattes)

Schallgutachten IFB eigenschenk vom 07.09.2009
Emissionskontingent Schalleistungspegel Tag 65 dB (A)
 Nacht 50 dB (A)

Im jeweiligen Genehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Werte nachzuweisen.

Der best. Lärmschutzwall ist in der vorliegenden Form zu erhalten.
Durchgehende Höhe des Lärmschutzwalles 3,50 m.

Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, sowie auch für die weitere Entwicklung dieses Planbereiches.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 des BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.
Der Umweltbericht liegt als Anhang bei.

2. Festsetzungen:

Rechtsverbindliche städtebauliche Pläne in Form vom FNPL/ LSPL sind vorhanden

3. Begründung bzgl. GRZ 0,8 mit Überschreitung

Gem. § 17 BauNVO Abs. 1 Satz 1-3

Nach § 17 (1) BauNVO beträgt die maximale GRZ für Gewerbegebiete 0,8. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der Anteil der versiegelten Flächen bei ca. 0,9 liegen und die Obergrenze der GRZ überschreiten, da besondere städtebauliche Gründe nach § 17 (2) Satz 1 dies erfordern. So erfordert besondere Betriebsstruktur der ansässigen Fa. STF-Group (Maschinenbau und Recyclinganlage) auf den betreffenden Grundstücken eine dichte Anordnung von Lagerflächen, Hallen und Produktionsräumen sowie eine weitgehende Überdachung sonstiger Freiflächen. Durch die Überdachungen sollen Lagergüter und insbesondere das Recyclingmaterial vor Witterungseinflüssen geschützt werden, da sie ansonsten unbrauchbar werden. Die Überdachungen verhindern außerdem, dass leichte Materialien wie Plastik in die öffentliche Regenrückhaltung eingeweht werden, was bisher dazu führte, dass dies zu einer kostenträchtigen Störung der gemeindlichen Entwässerungseinrichtungen führte. Somit erfordern öffentliche Belange sogar den weitgehenden Schutz der Recyclingmaterialien vor Witterungseinflüssen.

Aufgestellt,

Tittling/Muth, 06.10.2008

geändert: 27.02.2009/ 12.03.2009/ 22.10.2009 / 13.01.2010/ **21.01.2010**

Architekturbüro

Willi Neumeier

Architekt Dipl.-Ing. FH
Muth 2a - 94 104 Tittling
Tel. 08504/8787, Fax 1213
e-mail: info@w-neumeier.de
www.w-neumeier.de

