

# Bebauungs- und Grünordnungsplan

Maßstab 1:1000

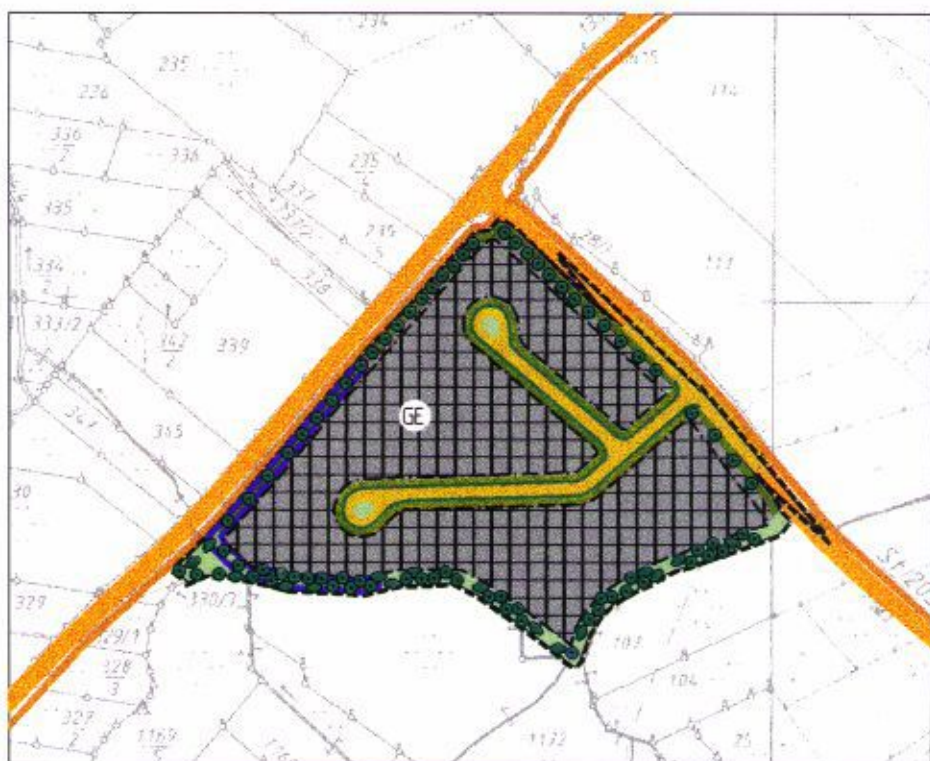
## Gewerbegebiet "Niedererlbach I"



Gemeinde: Buch am Erlbach

Landkreis: Landshut

Reg. Bezirk: Niederbayern



BERATUNG PLANUNG PROJEKTMANAGEMENT

Flurstraße 6, 84172 Buch am Erlbach  
Tel. 08709/914-0 Fax 08709/91410

# Verfahrensablauf

## 1. Aufstellungsbeschluß ( § 2 Abs. 1 BauGB )

Der Gemeinderat der Gemeinde Buch am Erlbach hat am 07. Oktober 1997 beschlossen, einen Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet "Niedererlbach I" aufzustellen.

## 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ( § 2 Abs. 1 BauGB )

Die Gemeinde Buch am Erlbach hat den Beschluß, einen Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzustellen, ortsüblich am 10. Oktober 1997 bekannt gemacht.

## 3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung ( § 3 Abs. 1 BauGB )

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit Begründung vom 20. Oktober 1997 bis 21. November 1997 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 10. Oktober 1997 ortsüblich bekannt gemacht.

## 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ( § 4 BauGB )

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 10. Oktober 1997 bis 28. November 1997.

## 5. Abstimmung mit den Nachbargemeinden ( § 2 Abs. 2 BauGB )

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte gleichzeitig mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Vorentwurf.

## 6. Grenzüberschreitende Unterrichtung der Gemeinden und Träger öffentlicher Belange ( § 4a BauGB )

nicht zutreffend

## 7. Entwurfs- bzw. Offenlagebeschluß ( § 3 Abs. 2 BauGB )

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet Niedererlbach I" wurde am 03. Februar 1998 vom Gemeinderat Buch am Erlbach in der vorliegenden Form gebilligt. Der Gemeinderat hat weiter beschlossen, den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit dem Entwurf der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

## 8. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung ( § 3 Abs. 2 BauGB )

Ort und Zeit der Auslegung wurden am 27. Februar 1998 ortsüblich bekanntgemacht.

## 9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung ( § 3 Abs. 2 BauGB )

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09. März 1998 bis 14. April 1998 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

## 10. Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ( § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 3, § 1 Abs. 6 und § 1a Abs. 2 BauGB )

Der Gemeinderat der Gemeinde Buch am Erlbach hat am 06.10.1998 die fristgerecht vorgebrachten Anregungen privater Personen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet Niedererlbach" nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 1 bis 3 BauGB geprüft.



# 11. Satzungsbeschuß ( § 10 Abs. 1 BauGB )

Gemäß § 10 Abs. 1 Bau GB beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Buch am Erlbach in der Sitzung am 20.04.1999 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet "Niedererlbach I" in der Fassung vom 06.10.1998 als Satzung. Die Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde mit Beschluß vom gleichen Datum gebilligt.

Für die Richtigkeit des Verfahrensablaufs, Pkt. 1 - 11:

Buch am Erlbach, den 10.05.1999



  
.....  
(1. Bürgermeister Göbl)

## ~~12. Anzeige des Bebauungs- und Grünordnungsplans ( § 246 Abs. 1a BauGB )~~

~~Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde dem Landratsamt Landshut gemäß § 246 Abs. 1a BauGB zur Anzeige vorgelegt. Das Genehmigungsverfahren gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist durchgeführt worden. Rechtsverstöße wurden nicht geltend gemacht.~~

~~Landshut, den .....~~

~~.....  
(Landratsamt Landshut)~~


## 13. Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung (§10 Abs. 3 BauGB) und Ausfertigung

Der Satzungsbeschuß des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.05.99 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen ( § 214 und § 215 BauGB ) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB ) hingewiesen worden.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Niedererlbach I" ist damit rechtsverbindlich in Kraft getreten.

Buch am Erlbach, den 11.05.1999



  
.....  
(1. Bürgermeister Göbl)

# Textliche Festsetzungen:

## 1 Art der baulichen Nutzung

Bei dem beplanten Gebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 GFZ / GRZ / BMZ

Für das Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung mit der Festlegung einer Grundflächenzahl und einer Geschossflächenzahl fixiert. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im GE Niedererlbach 0,8, die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,6.

### 2.2 Höhe der baulichen Anlage

Für die Hallen- und Bürogebäude wird die traufseitige Wandhöhe mit maximal 7,00 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe bzw. der höchste Punkt der Dächer darf eine Höhe von 10,00 m nicht überragen.

## 3. Bauweise

### 3.1 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### 3.2 Baugrenzen, Baulinien, Bebauungstiefen

Baugrenzen werden planlich festgelegt, es sind keine vorgegebenen Baulinien oder Bebauungstiefen einzuhalten.

### 3.3 Anschüttungen

Das gesamte Baugebiet ist um 50 cm aufzufüllen. Eine Grundstücksanhebung über Straßenniveau der Erschließungs- bzw Staatsstraße ist jedoch nicht zulässig.

## 4. Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 91 BayBO

### 4.1 Dächer

Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 22 Grad. Dachbegrünung ist zugelassen. Zulässige Dachdeckungen sind Beton- oder Ziegelpfannen sowie nichtspiegelnde Metalldeckungen. Die Firstrichtung wird parallel zur längeren Gebäudeseite festgesetzt.



## 4.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen traufseitig unterhalb der Gebäudetraufkante, giebelseitig unter Firsthöhe bleiben. Wechsel- und Blinklichtanlagen, Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Werbeanlagen sind so zu errichten, daß durch sie Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Staatsstraßen weder geblendet noch irritiert werden können.

## 4.3 Fassadengestaltung

Zulässig sind heller Putz und helle Verkleidungen aus Holz oder Metall in gedeckten Tönen. Grelle, leuchtende, reflektierende oder spiegelnde Farben sind unzulässig.

## 4.4 Einfriedungen

Es sind Maschendrahtzäune aus verzinktem Maschendraht mit einer maximalen Höhe ab Geländeoberkante von 1,50 m bis 2,00 m zulässig. Durchgehende Sockel sind nicht erlaubt. Die Einfahrtstore sind der Einfriedung anzupassen. Entlang den angrenzenden Staatsstraßen sind durchgehende Einfriedungen ohne Unterbrechungen, Durchgänge oder Tore vorzusehen.

## 4.5 Wasserwirtschaft

Zum Schutz von Natur und Landschaft sind wasserundurchlässige Verkehrsflächen auf ein Minimum zu beschränken und mit fahrbahnbegleitenden Grünstreifen zu versehen. Untergeordnete Verkehrsflächen wie z.B. Fuß- und Radwege sowie Kraftfahrzeugstellplätze und Parkplätze sowie alle Lagerflächen für nicht wassergefährdende Stoffe sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. durch den Einsatz von Pflaster mit Rasenfugen, Schotterterrassen, Rasengittersteine, Mineralbeton o. dgl.). Stark abwasserproduzierendes Gewerbe ist nicht zugelassen.

## 5 Hinweise

### 5.1 Anbauverbotszone

Vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 2082 ist ein Abstand von 20 m zu Gebäuden einzuhalten, vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 2054 ist ein Abstand von 15 m zu Gebäuden einzuhalten.

### 5.2 Sichtdreiecke

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante nicht behindert werden. Baumstämme von einzelstehenden, großkronigen Bäumen mit einem höchstzulässigen Pflanzabstand von 8,00 m und einem höheren Kronenansatz als 2,50 m über Straßenniveau gelten dabei nicht als Sichthindernis.

### 5.3 Stromleitungen

Der südliche und östliche Baugebietsbereich wird von Stromleitungen der OBAG (110 kV und 20 kV) tangiert. Diese wurden vor Ort in den Bebauungsplan eingemessen. Inwieweit die Leitungstrassen und die dazugehörigen Schutzzonen unterbaut werden können, ist bei anstehenden Baumaßnahmen frühzeitig mit dem Energieversorgungsunternehmen abzuklären.

Von allen geplanten Bauten, welche im Bereich der Hochspannungsfreileitungen zu liegen kommen, bzw. an deren Schutzzonen grenzen, sind die Bauanträge dem Energieversorgungsunternehmen zur Überprüfung vorzulegen.

Für die Bepflanzungen im Freileitungsbereich dürfen aus Sicherheitsgründen nur niedrigwachsende Bäume und Sträucher verwendet werden. Der Abstand zwischen den Leiterseilen und der Bepflanzung muß auch bei größtem Durchhang und maximalem Ausschlagen der Leiterseile durch Wind mindestens 2,50 m betragen.

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

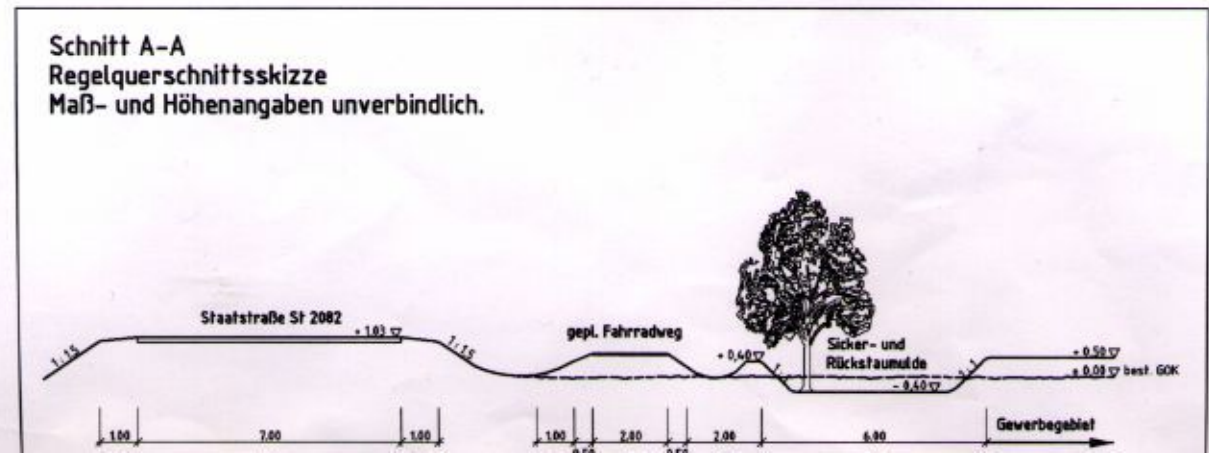
### 5.4 Parzellierung

Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung des Gewerbegebietes werden die Grundstücke von der Gemeinde erschlossen und an Gewerbetreibende, die für diese Gebiete geeignet sind, weiterveräußert. Bezüglich der Nutzung wird besonderer Wert auf größtmögliche Flexibilität bei der Grundstücksaufteilung gelegt. Die Aufteilung und die Größe der Baugrundstücke soll dem Bedarf der einzelnen Bewerber angepaßt werden.

### 5.4 Hinweis zur Wasserwirtschaft

Zur Vermeidung einer Abflußverschärfung von Oberflächenwasser in den Stünzbach wurde ein 20-jähriger Bemessungsregen angesetzt und gerechnet. Für diesen Bemessungsregen ergaben sich bei der Bereitstellung einer sicherfähigen Grünflächenmulde ein vorzuhaltendes Aufstauvolumen von ca. 900 m<sup>3</sup>. Bei einer Aufstauhöhe von ca. 75 - 80 cm ist hierzu eine Fläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> als Mulde mit einer Länge von ca. 300 m erforderlich. Diese Mulde wird auf den Grünflächen der Anbauverbotszonen sowie entlang des Grünstreifens am Bachlauf erstellt.

Eine Schemaskizze der Mulde sowohl im Bereich der Grünfläche entlang der Staatstraße, als auch im Bereich des Pufferstreifens ist nachfolgend aufgezeichnet.

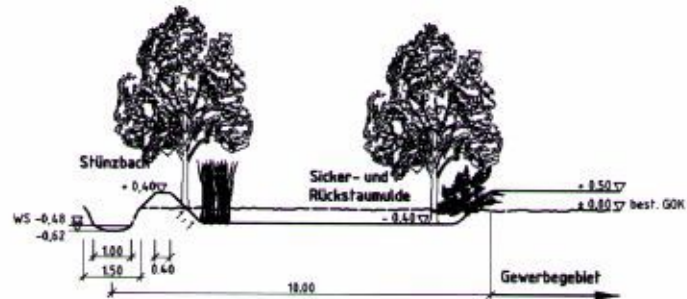




## Schnitt B-B

### Regelquerschnittsskizze

Maß- und Höhenangaben unverbindlich.



## 6 Grünordnung

### 6.1 Textliche Festsetzungen für öffentliche Grünflächen

Die dargestellten Flächen des öffentlichen Grüns sind mit Rasen einzusäen, soweit sie nicht bepflanzt oder befestigt werden.

6.1.1 Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind gemäß den Numerierungen in den planlichen Festsetzungen folgende Baumarten zu verwenden:

#### Nr. Baumarten

1	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
2	Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
3	Rot-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
4	Gemeinde Esche	<i>Fraxinus exelsior</i>
5	Trauben-Kirschen	<i>Prunus padus</i>
6	Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
7	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
8	Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
9	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
10	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

6.1.2 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen an den Böschungen am Pufferstreifen am Bachlauf und den Gewerbegebietsflächen sind mit folgenden heimischen Arten in den vorgegebenen Prozentanteilen auszuführen:

6.1.2 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen an den Böschungen am Pufferstreifen am Bachlauf und den Gewerbegebietsflächen sind mit folgenden heimischen Arten in den vorgegebenen Prozentanteilen auszuführen:

v.H. Straucharten

10	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
10	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
10	Eingriffiger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
10	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
10	Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
10	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
10	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
10	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
10	Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
10	Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

Pflanzmenge: 1 Strauch / 1,5 m Pflanzfläche

Pflanzgröße: 2 x verpfl. Sträucher, 100 cm - 150 cm

Sträucher in Gruppen von 3-5 Stück

### 6.1.3 Pufferstreifen

Zum Schutz des in den Stünzbach mündenden Baches bei Niedererlbach wird ein 10 m breiter Grünlandstreifen als Pufferstreifen ausgewiesen. Entlang des Bachlaufs werden gem. Flächennutzungs- und Landschaftsplan Bäume und Sträucher gemäß den planlichen Festsetzungen in loser Folge als Gruppen gepflanzt.

Am südwestlichen Ende des Pufferstreifens wird eine Teilfläche als Sicker- bzw. Rückstaulde ausgebildet (vgl. Punkt 5.5 Wasserwirtschaft).

### 6.2 Textliche Festsetzungen für privates Grün auf den Gewerbebauflächen

Die privaten Grünflächen auf den Gewerbebauflächen sind als Rasen- und Gehölzpflanzungen zu gestalten, wobei der Flächenanteil der Gehölzpflanzungen an der zu bepflanzenden Grünfläche mindestens 25 % betragen muß. Die dargestellten Gehölzpflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß 6.1.2 zu erstellen.

Je 500 qm Grundstücksfläche und zusätzlich je 3 KfZ-Stellplätze ist zusätzlich ein Großbaum gemäß den Vorgaben nach Punkt 6.1.1. zu pflanzen.

Die Fertigstellung der festgelegten Pflanzmaßnahmen ist jeweils ein Jahr nach Beginn der gewerblichen Nutzung nachzuweisen.

Gleichzeitig mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan zur Genehmigung vorzulegen.

### 6.3 Erschließungs- und Gestaltungszone:

Bei der dargestellten Erschließungs- und Gestaltungszone handelt es sich um eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Diese Erschließungs- und Gestaltungszone gehört zu den jeweils angrenzenden Grundstücken. Je Parzelle sind maximal zwei Ein- und Ausfahrten von je maximal 7 m Breite zulässig.



Mindestens 50 % dieser Erschließungs- und Gestaltungszone sind als Grünfläche anzulegen und mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Je 100 qm der dargestellten Erschließungs- und Gestaltungszone ist hier ein Laubbaum StU 18 - 20 cm gemäß nachfolgender Liste zu pflanzen:

Stiel-Eiche	Quercus robur
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata

Pflanzgröße: 3xv., StU 18 - 20 cm

## 7. Immissionsschutz

Für alle innerhalb des Gewerbegebietes zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen, welcher entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien die Einhaltung folgender flächenbezogener Schalleistungspegel  $L_w$ , bezogen auf die überbaubare Fläche  $S$  des jeweiligen Grundstückes bestätigt:

Gewerbegebiet: tagsüber 60 dB(A) pro  $m^2$ , nachts 45 dB(A) pro  $m^2$

Unabhängig von diesen Festlegungen dürfen die Geräuschimmissionen (Beurteilungspegel) eines Betreibers auf den benachbarten Grundstücken im Gewerbegebiet (GE) die diesbezüglich geltenden Immissionsrichtwerte TA-Lärm nicht überschreiten.

Bei Bauanträgen für Betriebsleiterwohnungen ist eine schalltechnische Berechnung vorzulegen, welche die Einhaltung der Immissionsrichtwerte entsprechend der TA-Lärm bestätigt. Nachzuweisen ist außerdem, daß die Schutzwürdigkeit der Betriebswohnung keine weitere Beschränkung der zusätzlichen Emissionen bestehender oder geplanter Betriebe in der Nachbarschaft nach sich zieht.

## Präambel:

Die Gemeinde Buch am Erlbach erläßt gem. § 2 Abs. 1 und §§ 4,9,10 des Baugesetzbuches i.d.F.d.B. vom 27.08.1997, Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern i.d.F.d.B. vom 04.08.1997, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung i.d.F. vom 04.08.1997, der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 sowie gem. Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes i.d.F.d.B. vom 10.10.1982 diesen Bebauungs- und Gründungsplan als Satzung.

## Planunterlagen:

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes Landshut im Maßstab 1:5.000 verwendet, vergrößert auf den Maßstab 1:1.000. Nach Angaben des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet. Für eingetragene Leitungen bzw. Kanalverläufe wird keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung -auch auszugsweise- ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

**„Auflagen zum Schallschutz:**

Für alle innerhalb des Bebauungsplanes zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag bzw. zum Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, welches entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien die Einhaltung der nachstehenden, immissionswirksamen Schalleistungspegel  $L_{w,zul}$ , bezogen auf die Emissionsbezugsfläche S des jeweiligen Gewerbegrundstückes nachweist:

**Zulässige immissionswirksame Flächenschalleistungspegel  $L_w$**

Emissionsfläche	Tag	Nacht
GE 1-5; 9; 14-15 *	63,0 dB (A) je m <sup>2</sup>	48,0 dB (A) je m <sup>2</sup>
GE 6-8; 10-13 *	66,0 dB (A) je m <sup>2</sup>	51,0 dB (A) je m <sup>2</sup>

Diese Flächenschalleistungspegel wurden nach den Vorgaben der „DIN ISO 9613-2“ unter den Bedingungen freier Schallausbreitung mit Rücksichtnahme auf das Abstandskriterium zur Aufteilung ausgedehnter Emissionsflächen in einzelne Punktschallquellen ermittelt. Die Quelhöhen betrugen zwei Meter, die Immissionsorthöhen sechs Meter über Gelände.“

( \* Die Nummerierung der einzelnen Grundstücke ist dem Planausschnitt zu entnehmen)

