

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Im Bezug auf den Bebauungsplan "SO GROSSFLÄCHIGER NAHVERSORGUNGSMARKT / MI HOLZ-TRAUBACHER STRASSE", rechtskräftig ab dem 02.05.2018, ergeben sich folgende Änderungen und Ergänzungen:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.3. **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1 Bauweise **WA**
o offene Bauweise

3.2 **BAUGRENZE**
IM WA SIND TIEFGARAGEN, TIEFGARAGENRAMPEN, GARAGEN UND PKW-STELLPLÄTZE SOWIE DEREN ZUFahrTEN AUCH AUSSERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG.

4. VERKEHRSLÄCHEN

Geh- und Radweg
 PKW-STELLPLÄTZE, STANDORTVORSCHLAG
BETON-FUGENPFLASTER, WASSERDURCHLÄSSIG
 TIEFGARAGENZUFahrT, STANDORTVORSCHLAG

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

6.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS- UND GRÜNDORDNUNGSPLANES
6.1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES DECKBLATTES NR. 1

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind:
im WA max. 3 Vollgeschosse
zur Gebäudehöhe s. Ziff. 2.1.1!

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): Allgemeines Wohngebiet: max. 0,4

1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ): Allgemeines Wohngebiet: max 1,2

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

2.1.1 Wand- und Firsthöhen: **WA**
Max. zulässige traufseitige Wandhöhe: 9,50 m
Max. zulässige Firsthöhen: 12,50 m
Bezugshöhe: Gemessen ab OK. Holztraubacher Str. in der Mitte der straßenzugewandten Gebäuseite

2.1.2 Dachform/-neigung: **WA**
Satteldach symmetrisch geneigt: 18-30°
(Krüppel)-Walmdach: 18-30°
Pultdach, einfach und versetzt: 5-20°
Flachdach: 0-5°

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

2.4.1 **WA**
Zur Geländemodellierung sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,80 m und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 2,50 m, jeweils bezogen auf das Ur Gelände, zulässig. Mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von 0,5 m und eine Böschungsneigung von 1:1,5 oder flacher einzuhalten.

2.6 Niederschlagswasserbehandlung

2.6.1 **WA**
Private Dach- und Oberflächenwasser sind getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln und auf dem Baugrundstück zu versickern, als Brauchwasser zu verwenden oder in einem Regenwasserrückhaltebecken zu sammeln und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDORDNUNG (§ 9 BAUGB)

3.1.9 **WA**
Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Als Schottergärten gelten Gartenflächen, die außerhalb der befestigten Zufahrts-, Wege- und Stellplatzflächen als Schotter-, Stein- oder Kiesflächen angelegt werden.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet großflächiger Nahversorgungsmarkt / Mischgebiet Holztraubacher Straße" des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die Umwidmung der beiden im Norden des Urplans ausgewiesenen Mischgebietsparzellen zu einem allgemeinen Wohngebiet, respektive die damit einhergehende Erhöhung des Anspruchs auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch anlagenbedingte Geräusche zu keiner Einschränkung der vorhandenen bzw. genehmigten Betriebsabläufe oder gar zu einer Gefährdung des Bestandsschutzes des südlich angrenzenden Nahversorgungsmarktes führen kann. Hierzu wurde vom Sachverständigenbüro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, ein Immissionschutztechnisches Gutachten (21.04.2021) erstellt, welches Bestandteil dieses Bebauungsplans ist.

Es gelten ansonsten alle Planlichen und Textlichen Festsetzungen sowie Textliche Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes "SO GROSSFLÄCHIGER NAHVERSORGUNGSMARKT / MI HOLZTRAUBACHER STRASSE", rechtskräftig ab dem 02.05.2018.

BEGRÜNDUNG

Die Änderung des Bebauungs- und Gründordnungsplans "SO GROSSFLÄCHIGER NAHVERSORGUNGSMARKT / MI HOLZTRAUBACHER STRASSE" betrifft nur die nördliche Parzelle MI 1 und MI 2 des Bebauungsplangebiets.

1.1 PLANUNGSANLASS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan wird auf Antrag des Grundstückseigentümer der FINr. 360, Gemarkung Pfaffenberg geändert. Durch diese Änderung soll der Bebauungsplan einer konkreten Planung des Grundstückseigentümers angepasst werden.

Auf der nördlichen Parzelle waren 2 Mischgebiete (MI 1 und MI 2) vorgesehen. Im MI 1 waren Wohngebäude und Wohnungen unzulässig.

Der Bauherr plant hier eine Bebauung mit 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage. Die Nutzungen als MI 1 und MI 2 soll geändert werden zu einem Allgemeinen Wohngebiet. Die südliche Baugrenze wird zurückgenommen, damit die einzuhaltenen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte abgesichert werden. Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen, Garagen und PKW-Stellplätze sowie deren Zufahrten sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig. Die GRZ wird für das WA auf 0,4 und die GFZ auf 1,2 festgesetzt, die zulässige Wandhöhe beträgt max. 9,50 m und die Firsthöhe max. 12,50 m. Die Dachneigungen werden ebenfalls geringfügig geändert. Für die nötige Geländemodellierung sind Aufschüttungen bis max. 1,80 m und Abgrabungen bis 2,50 m zulässig.

Städtebauliche Gesichtspunkte und Belange der Anlieger werden durch die Änderungen aus DECKBLATT 1 nicht beeinträchtigt und die Grundzüge der Planung bleiben erhalten.

1. Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg hat in der Sitzung vom 17.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "SO GROSSFLÄCHIGER NAHVERSORGUNGSMARKT / MI HOLZTRAUBACHER STRASSE" durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

5. Der Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Bebauungs- und Grünordnungsplanänderungen durch Deckblatt Nr. 1 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Mallersdorf-Pfaffenberg, den _____
.....
1. Bürgermeister Dobmeier

7. Ausgefertigt

Mallersdorf-Pfaffenberg, den _____
.....
1. Bürgermeister Dobmeier

8. Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan durch Deckblatt Nr. 1 wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 14 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Mallersdorf-Pfaffenberg, den _____
.....
1. Bürgermeister Dobmeier



VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNDORDNUNGSPLANES "SO GROSSFLÄCHIGER NAHVERSORGUNGSMARKT / MI HOLZTRAUBACHER STRASSE" DURCH DECKBLATT NR. 1

GEMEINDE: MALLERSDORF-PFAFFENBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN



PRÄAMBEL:

Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg erlässt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663), und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "SO GROSSFLÄCHIGER NAHVERSORGUNGSMARKT / MI HOLZTRAUBACHER STRASSE" als

SATZUNG.

Stand der Planung: **VORENTWURF**

Datum	Name
Gez. 09.03.21	LB/MM
Geänd. 30.04.21	LB/MM



ARCHITEKT UND STADTPLANER

Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer
Tel.: 08774/96996-0 Fax: 08774/96996-19
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

Bayerbach, den 30.04.2021 *Bindhammer L.*