Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Schloßfeld"

Fortschreibung des Bebauungsplans "Schloßfeld" Mittels Deckblatt Nr. 1

GEMEINDE GERZEN

Bebauungsplan

Änderung des Bebauungsplans
"Schloßfeld" mittels Deckblatt Nr. 1

Gemeinde: Gerzen

Landkreis: Landshut

Regierungsbezirk: Niederbayern

Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Gemeinde Gerzen
vertreten durch
Ersten Bürgermeister
Johann Luger
Rathausplatz 1
84175 Gerzen

Gerzen, den

Johann Luger
Erster Bürgermeister

Legende

Abgrenzung Deckblatt Nr. 1

Baugrenze für Garagen und Nebengebäude (§ 14 Abs. 1 Bau NVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Entwurf: 04.02.2021 Geändert: 25.06.2021

Bearbeitung Deckblatt Nr. 1:

Architekturbüro
Gerhard Bichler
Eggenfeldener Straße
84140 Gangkofen
Tel. 08722/96997-0
Fax. 08722/96997-1

M 1:1000

Änderung des Bebauungsplans "Schloßfeld"

mittels Deckblatt Nr. 1

Gemeinde	Gerzen
Landkreis	Landshut
Regierungsbezirk	Niederbayern

Deckblatt Nr. 1

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Schloßfeld" in der Fassung vom 10.04.95 mit Ergänzung vom 15.11.96 wurde am 12.06.1997 rechtverbindlich.
Mittels Deckblatt Nr. 1 sollen die geplanten Änderungen in das Planaufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gebracht werden.
Vorgesehen ist eine Änderung der Art der baulichen Nutzung bei zwei Parzellen. Das hier festgesetzte beschränkt bebaubare Gewerbegebiet (GE/E) soll mit Deckblatt Nr. 1 als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden.

II. Änderungen

Von der Bebauungsplanänderung in Deckblatt 1 betroffen sind die Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 73/6 und 73/1, jeweils Gemarkung Lichtenhaag.

Für die Parzellen 27 und 28 ist als Art der Baulichen Nutzung ein beschränkt bebaubares Gewerbegebiet GE/E festgesetzt. Mit Deckblatt Nr. 1 wird für die beiden Parzellen ein Mischgebiet (MI) wie nördlich des Änderungsbereiches festgesetzt.

Die Parzellen 27 und 28 wurden zwischenzeitlich bebaut. Dabei wurden festgesetzte Baugrenzen zum Teil überbaut und Baulinien nicht beachtet. Mit dem vorliegenden Deckblatt Nr. 1 werden die Baugrenzen nun an den Bestand angepasst. Baulinien werden nicht mehr festgesetzt. Bei Parzelle 28 wird das Baufeld im Westen verkleinert um den Orientierungswert für ein Mischgebiete nach der TA Lärm innerhalb des Baufensters einhalten zu können. Gleichzeitig werden im Westen und Osten Baugrenzen für Garagen und Nebengebäude (§ 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO) festgesetzt.

Im Norden, Osten und Süden des Änderungsbereiches ist in einem privaten Pflanzsteifen eine Deck- und Schutzbepflanzung als dichte Gehölzpflanzung (je 2m² ein Gehölz) festgesetzt. Durch die Auflassung des Gewerbegebietes und zukünftige Nutzung als Mischgebiet ist keine Schutzbepflanzung mehr erforderlich. Mit Deckblatt Nr. 1 wird daher eine lockere raumbildende Gehölzbepflanzung festgesetzt.

In einem immissionsschutztechnischen Gutachten vom 03.02.2021, erstellt von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB aus Landshut, konnte der Nachweis zur Einhaltung der TA Lärm bei Umwidmung in ein Mischgebiet erbracht werden.

Die Umwidmung der Parzellen 27 und 28 des Bebauungsplans „Schloßfeld“ durch das Deckblatt Nr. 1 in ein Mischgebiet – unter Voraussetzung der Richtigkeit der Betriebsbeschreibung (vgl. Kapitel 4.1.3) und der daraus abgeleiteten Emissionsprognose (vgl. Kapitel 4.1.5) – führt zu keiner Einschränkung des in Kapitel 4.1.3 beschriebenen Schreinereibetriebs auf dem Grundstück Fl.Nr. 82/3 der Gemarkung Lichtenhaag an der Seyboldsdorfer Strase 27. Festsetzungen zum Schallschutz sind daher nicht erforderlich.

III. Ergänzungen zu den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan „Schloßfeld“:
0.7.4 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE/E) dürfen ausschließlich Betriebe angesiedelt werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Deckblatt Nr. 1:
0.7.4 - ENTFÄLLT ERSATZLOS -

Bebauungsplan „Schloßfeld“:
0.7.5 Ziffer 8 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Rudolf Eder vom 21.02.1995 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Deckblatt Nr. 1:
0.7.5 - ENTFÄLLT ERSATZLOS -

Bebauungsplan „Schloßfeld“:
0.7.6 Für alle zur Ausführung kommenden Nutzungen in den GE- und GE/E-Gebieten ist zum Bauantrag bzw. zum Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen. Inhalt siehe Ziffer 8 der schalltechnischen Untersuchung (Ziffer 0.7.5 des Bebauungsplanes).

Deckblatt Nr. 1:
0.7.6 Für alle zur Ausführung kommenden Nutzungen im GE-Gebiet ist zum Bauantrag bzw. zum Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen.

Bebauungsplan „Schloßfeld“:
0.8.1 Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der Deck- und Schutzpflanzung ist die Verwendung der in 0.8.3 ausgewiesenen Bäume und Sträucher vorgesehen. Zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet sind auf dem geplanten privaten Pflanzsteifen (Ziffer 9.2) Hecken aus heimischen Sträuchern und Bäume in mehrreihiger Ausbildung, buchtige Ausformung in beschlossener Form zu bepflanzen.

Auf den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf je 250 m² ein Baum, standortsgemäßer bzw. ortsüblicher Art, mit wenigstens 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen.

Deckblatt Nr. 1:
0.8.1 Für die Pflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern ist die Verwendung der in 0.8.3 ausgewiesenen Bäume und Sträucher vorgesehen. Auf den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf je 250 m² ein Baum, standortsgemäßer bzw. ortsüblicher Art, mit wenigstens 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen.

Bebauungsplan „Schloßfeld“:
0.8.3 Für die Einzelbäume für die Deck- und Schutzpflanzung stehen folgende Arten zur Wahl:

Deckblatt Nr. 1:
0.8.3 Für die Einzelbäume stehen folgende Arten zur Wahl:

Die übrigen Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan bleiben unverändert.

Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen

Bebauungsplan „Schloßfeld“:
1.2.2 GE/E Gewerbegebiet beschränkt bebaubar

Deckblatt Nr. 1:
1.2.2 - ENTFÄLLT ERSATZLOS -

Bebauungsplan „Schloßfeld“:
3.3 Baulinie

Deckblatt Nr. 1:
3.3 - ENTFÄLLT ERSATZLOS -

Bebauungsplan „Schloßfeld“:
9.2 privater Pflanzstreifen

Deckblatt Nr. 1:
9.2 - ENTFÄLLT ERSATZLOS -

Bebauungsplan „Schloßfeld“:
13.3 Deck und Schutzbepflanzung als dichte Gehölzpflanzung je 2 m² ein Gehölz

Deckblatt Nr. 1:
13.3 - ENTFÄLLT ERSATZLOS -

Die Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen darüber hinaus bleibt unverändert.

IV. Begründung

Parzelle Nr. 27 ist mit einer Lagerhalle bebaut, welche zum Gewerbebetrieb einer Zimmerei gehört. Beeinträchtigungen, die einer Festsetzung der Parzelle als Mischgebiet entgegenstünden sind nicht gegeben.
Parzelle 28 ist mit einem Wohnhaus im Süden und einer Lagerhalle im Norden bebaut. Die Lagerhalle wird ausschließlich privat genutzt. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt mittelfristig den Bau eines Garagengebäudes innerhalb der Baugrenzen. Darüber hinaus soll eine Erweiterung des Wohnhauses möglich sein. Gewerbliche Nutzungen sind nicht vorgesehen.
Die Gemeinde Gerzen beabsichtigt nun, da auf beiden Parzellen keine rein gewerbliche Nutzung mehr vorgesehen ist, welche die Festsetzungen eines Gewerbegebietes (GE/E) rechtfertigen würden, die Festsetzung eines Mischgebietes.
Die Baugrenzen werden dabei an den Bestand angepasst, ehemals festgesetzte Baulinien entfallen. Der private Pflanzstreifen mit einer dichten Gehölzbepflanzung als Deck- und Schutzbepflanzung zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung kann entfallen. Es wurde dazu die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Schloßfeld“ beschlossen.

Gefertigt: 04.02.2021 Geändert: 25.06.2021

Bearbeitung:
Architekturbüro Gerhard Bichler
Eggenfeldener Straße 9
84140 Gangkofen
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971
e-mail: info@architekt-bichler.de

Planfertiger:

Gangkofen, ...

.....
Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde:

Gerzen

.....
Johann Luger
1. Bürgermeister

Gemeinde Gerzen
Bebauungsplan "Schloßfeld“ Deckblatt Nr. 1 - Verfahrensvermerke
Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.02.2021 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Schloßfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 11.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Gerzen, den..... –Siegel- Johann Luger, Erster Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Schloßfeld“ in der Fassung vom 04.02.2021 hat in der Zeit vom 19.03.2021 bis einschließlich 06.04.2021 stattgefunden.

Gerzen, den..... –Siegel- Johann Luger, Erster Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Schloßfeld“ wurde in der Fassung vom 04.02.2021 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2021 bis einschließlich 17.06.2021 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 06.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Gerzen, den..... –Siegel- Johann Luger, Erster Bürgermeister

4. Beteiligung der Behörden:
Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Schloßfeld" in der Fassung vom 04.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2021 bis einschließlich 17.06.2021 beteiligt.

Gerzen, den..... –Siegel- Johann Luger, Erster Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss:
Die Gemeinde Gerzen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.07.2021 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Schloßfeld“ in der Fassung vom 25.06.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gerzen, den..... –Siegel- Johann Luger, Erster Bürgermeister

6. Bekanntmachung:
Der Beschluss des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Schloßfeld“ nach § 10 Abs. 1 BauGB durch die Gemeinde Gerzen wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Schloßfeld“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Gerzen, Zimmer 07 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Gerzen, den..... –Siegel- Johann Luger, Erster Bürgermeister