

Planbezeichnung:

**Gemeinde Moorenweis**



3. Änderung des Bebauungsplans

„Gewerbegebiet Moorenweis“

Umfassend die Fl.Nrn. 1419/14, 1419/13, 1416/3 Gmkg. Moorenweis  
sowie den gesamten bisherigen räumlichen Geltungsbereich.

Planfertiger

**G+2S**

**GARNHARTNER + SCHÖBER + SPÖRL**

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633

Bauleitung: Deggendorf . Perlasberger Straße 3 . fon 0991/382308

Büro Passau 94036 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66

email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

Fassung vom:

19.09.2017

---

Die Gemeinde

**Moorenweis**

Erlässt gemäß § 2 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs – BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO -, Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – diese Bebauungsplanänderung als

**Satzung:**

Der seit 08.02.1995 rechtskräftige Bebauungsplan „Moorenweis – Gewerbegebiet“ und die seit 20.06.1995 rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans „Moorenweis – Gewerbegebiet“ sowie die seit 12.11.2002 rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplans „Moorenweis-Gewerbegebiet“ werden im südlichen Teil des Planes im Bereich der Grundstücke 1419/14, 1419/13, 1416/3 wie folgt geändert.

Abbildung 1: Alte Planfassung M1:1000 bezüglich der Darstellung der Grundstücke Fl.Nrn. 1419/14, 1419/13, 1416/3 aufgehoben.

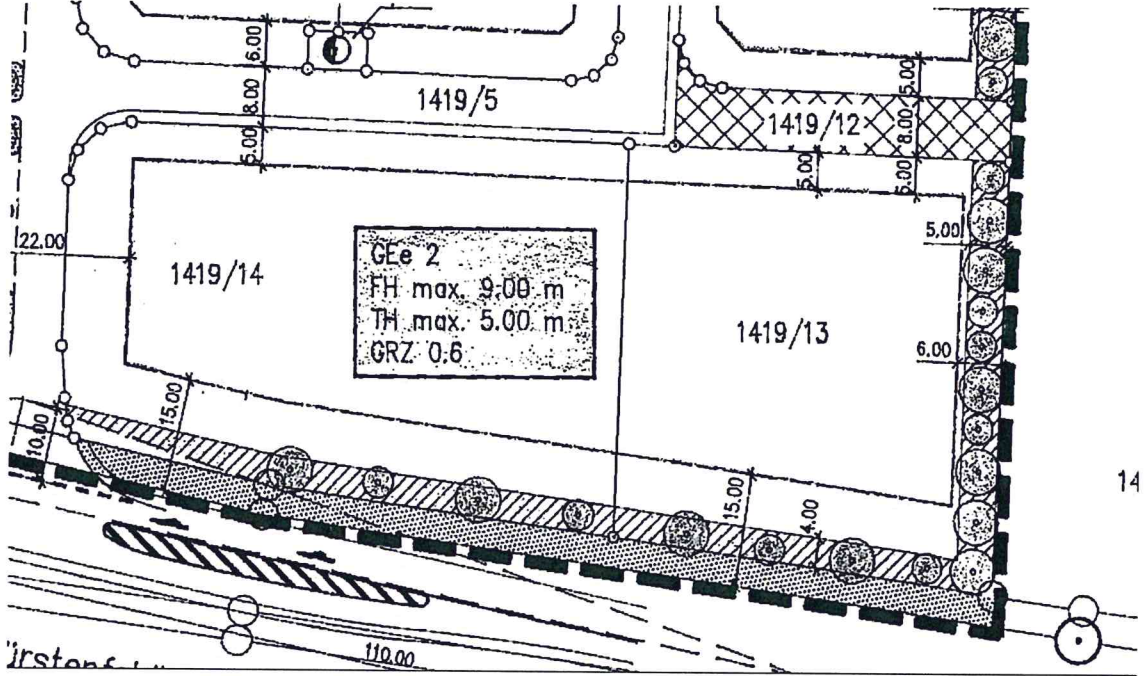
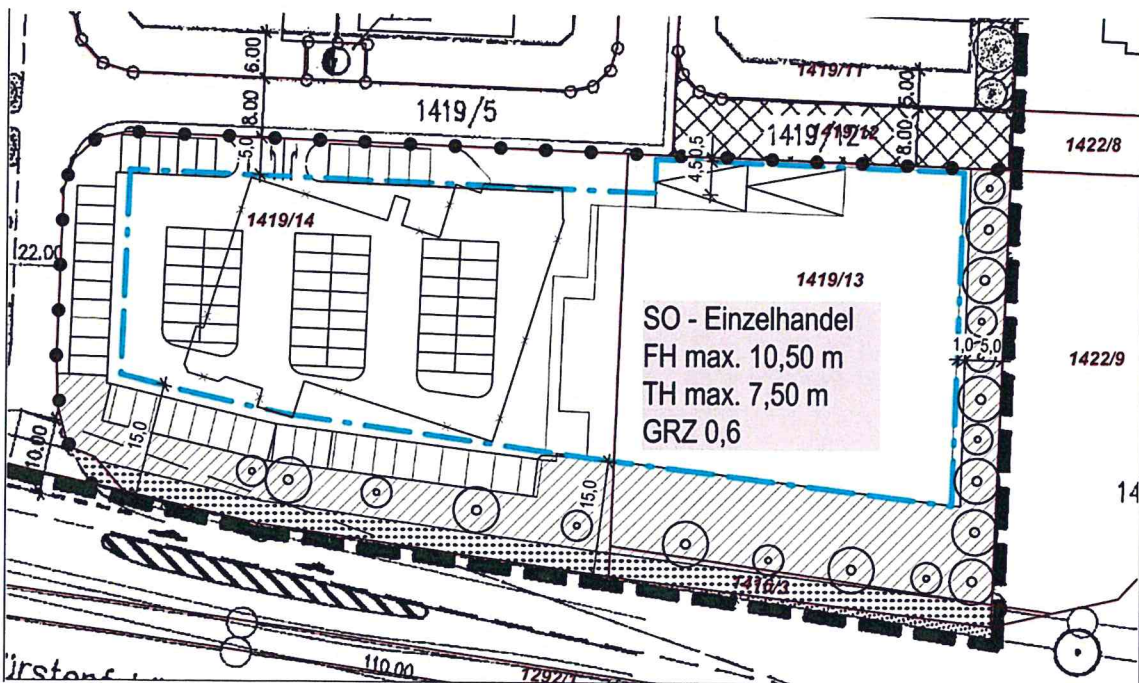






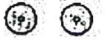







Abbildung 2: Neue Planfassung M1:1000 bezüglich der Darstellung der Grundstücke Fl.Nrn. 1419/14, 1419/13, 1416/3





## C.

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.  |    | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches   |
| 2.  | GEE 1   | eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO   |
| 2.1 | FH 12.00  | max. zulässige Firsthöhe, Angabe in Meter   |
| 2.2 | TH 7.50   | max. zulässige Traufhöhe, Angabe in Meter   |
| 3.  | GEE 2   | eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO   |
| 3.1 | FH 9.00   | max. zulässige Firsthöhe, Angabe in Meter   |
| 3.2 | TH 5.00   | max. zulässige Traufhöhe, Angabe in Meter   |
| 4.  | 0.6   | Grundflächenzahl, GRZ   |
| 5.  |    | Baugrenze   |
| 6.  |  | Straßenbegrenzungslinie   |
| 7.  |  | Straßenquerschnitt mit Maßangabe in Meter   |
| 8.  |  | straßenbegleitendes Grün  |
| 9.  |  | zu pflanzende Bäume 1. Wuchsordnung   |
| 10. |  | zu pflanzende Bäume 2. Wuchsordnung   |
| 11. |  | Bereich der mit Decksträuchern aufzufüllen ist<br>(s. Pkt. A.8.4 u. Pflanzliste Pkt. A.8.6.4) |
| 12. |  | Sichtdreieck  |
| 13. |  | Standort für Werbetafel   |
| 14. |  | Vorhaltefläche für Trafostation   |
| 15. |  | Vorhaltefläche für Abwasseranlage   |
| 16. | P   | öffentliche Parkplätze  |

## D.

## HINWEISE

1.  Grundstücksgrenze
2.  spätere Erweiterung möglich
3. z. B. 22.00 Maßangabe in Meter
4. z. B. 1419/11 Flurnummer



Die in der Satzung vom 08.02. 1995 und seit 20.06.1995 rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans „Moorenweis – Gewerbegebiet“ sowie der seit 12.11.2002 rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Moorenweis-Gewerbegebiet“ im Abschnitt „A. Festsetzungen durch Text“ enthaltenen Festsetzungen erhalten folgende neue Fassung und Ergänzung:

- 1.1 GEe eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nah- und Innenstadtbedarfs gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013 / Anlage 2.
  - 1.2 GEe In GEe 1 sind Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur für eine Wohnung bis zu einer Größe von 15% der gewerblichen Grundfläche, höchstens aber 120 m<sup>2</sup> (nach §§ 42 – 44 der zweiten Berechnungsverordnung) zulässig, wobei eine Größe von 60 m<sup>2</sup> unabhängig von der gewerblichen Grundfläche erreicht werden darf. Gewerbliche Grundfläche ist die mit einem Hauptgebäude überbaute Fläche.
  - 1.3 GEe In GEe 1 gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, müssen die hier genannten Wohnungen in das Betriebsgebäude integriert sein, d.h. freistehende Wohnhäuser sind unzulässig. Im Erdgeschoss ist nur Gewerbefläche zulässig.
  - 1.5 SO Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Das Sondergebiet dient der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters; darin ist zulässig großflächiger Einzelhandelsbetrieb Lebensmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1200 m<sup>2</sup>.
  - 2.2 SO Die Firsthöhe, gemessen von der Dachhautoberkante, darf in keinem Punkt bezogen auf Pkt. A.2.3, die max. zulässige Firsthöhe von 10,50 m überschreiten.
  - 2.2.1 SO Die traufseitige Wandhöhe, gemessen vom Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante bzw. bei Attiken der Oberkante der Attika, darf in keinem Punkt, bezogen auf Pkt. A.2.3, die max. zulässige Wandhöhe von 7,50 m überschreiten.
  - 2.6 entfällt
  - 2.7 Abstandsflächen sind in ihrer Tiefe nach Art. 6 Absätze 5 und 6 BayBO zu bemessen; dabei ist das Sondergebiet einem Gewerbegebiet im Sinne Abs. 5 Satz 2 gleichzustellen (0,25 H).
  - 4.1 Kfz-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Befestigung darf nur versickerungsfähig ausgeführt werden.
  - 5.2 Als Dachform sind Sheddächer Pkt. 5.3, Sattel- und Pultdächer Pkt. 5.4, Flachdächer und Sonderformen Pkt. 5.5 zulässig.
6. Immissionsschutz
- 6.4 In dem Sondergebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691:2006-12,

weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr), noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Fläche / m <sup>2</sup>	Emissionskontingent [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
		LEK,tags 6-22 Uhr	LEK,nachts 22 -6Uhr
TF 1	4900	64	49

- 6.5 Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu erfolgen.
- 6.6 An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Gewerbegebiet muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm: 1998 von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird, bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm:1998 ist.

Planfertiger:

Passau, den 27.09.2017

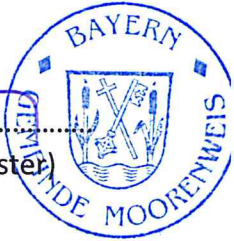


.....  
Dieter Spörl (Stadtplaner)

Moorenweis, den 09.10.2017.....



.....  
Joseph Schäffler (Erster Bürgermeister)



Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Moorenweis hat in der Sitzung vom **13.07.2017** beschlossen den Bebauungsplan zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **17.07.2017** ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Moorenweis, den 09.10.2017

Schäffler

1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom **14.07.2017** bis **31.08.2017** öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.



Moorenweis, den 09.10.2017

Schäffler

1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **24.07.2017** bis **31.08.2017** in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseestr. 8, 82272 Moorenweis, öffentlich ausgelegt.



Moorenweis, den 09.10.2017

Schäffler

1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluß des Gemeinderats vom **19.09.2017** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Moorenweis, den 09.10.2017

Schäffler

1. Bürgermeister



5. Der Beschluß der Gemeinde Moorenweis über den Bebauungsplan ist am **27.09.2017** ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde Moorenweis während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Moorenweis, den 09.10.2017

.....  
Schäffler

1. Bürgermeister