

## FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Nummerierung nach PlanzV

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(MI) Mischgebiet nach § 6 BauNVO

#### 3. Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen

--- Baugrenze

#### 9. Grünflächen

öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün, Retentionsteich, Ausgleichsfläche

#### 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

#### 13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

#### 15. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Bärndorf II“

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### PLANLICHE HINWEISE

Geltungsbereich Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Bärndorf II“

Geltungsbereich Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Bärndorf II“

geplante Bebauung

Sämtliche sonstigen Planzeichen sind Festsetzungen oder Hinweise des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Bärndorf II“. Sofern durch Deckblatt Nr. 2 nichts Gegenteiliges festgelegt wird behalten diese ihre Gültigkeit.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nummerierung gemäß Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Bärndorf II“

### 12. Ausgleichsfläche

Der Ausgleichsbedarf für Deckblatt Nr. 2 in Höhe von 99 m<sup>2</sup> wird aus dem Ökokoonto der Stadt Bogen Nr. Ö10 Pfellinger Mühle nachgewiesen und abgebucht (Abbuchung 59 m<sup>2</sup>).

Sämtliche sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Bärndorf II“ behalten ihre Gültigkeit, sofern durch Deckblatt Nr. 2 nichts Gegenteiliges festgelegt wird.

## SONSTIGE HINWEISE

Kartengrundlage:

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2013

## BEGRÜNDUNG

### 1. Aufstellungsbeschluss / Verfahren

Mit Beschluss vom 06.11.2013 hat die Stadt Bogen die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "GE Bärndorf II" durch das Deckblatt Nr. 2 beschlossen.

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE Bärndorf II" wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Planung führt zu keiner wesentlichen Veränderung des Gebietscharakters und baut auf dem ursprünglichen Bauleitplankonzept auf. Inhalt und Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Planung.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus, es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch das Vorhaben die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13 Abs. (2) wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. (3) wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen.

### 2. Gegenstand der Änderung

Die Mischgebietsfläche und die Baugrenze werden nach Osten erweitert. Die Fläche des MI erhöht sich durch die Planänderung um 329 m<sup>2</sup>, dementsprechend verringert sich die öffentliche Grünfläche. Die Fläche mit Pflanzgebot für das Anpflanzen einer 5-reihigen Hecke verschiebt sich ebenfalls nach Osten, ihre Breite bleibt jedoch gleich, sodass eine ausreichende Ortsrandeingrünung gewährleistet bleibt. Das angrenzende Regenrückhaltebecken wird entsprechend dem tatsächlichen Bedarf und gemäßwasserrechtlicher Erlaubnis dargestellt.

Anlass der Planänderung ist die Absicht eines in der Stadt Bogen ansässigen Betriebes auf dem betreffenden Grundstück ein Vertriebs- und Werkstattgebäude für Metzgerei- und Gastronomieeinrichtungen zu errichten. Ein entsprechender Bauantrag wurde bei der Stadt Bogen eingereicht. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Betriebsorganisation ist eine Überschreitung der Baugrenze nach Osten mit entsprechend größerem Flächenbedarf erforderlich.

Um die Errichtung des Betriebes am Standort Bogen zu ermöglichen und somit die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt zu fördern, werden Baugrenze und Grundstückszuschnitt angepasst. Gleichzeitig wird die erforderliche Eingrünung gesichert.

### 3. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich des Deckblattes Nr. 2 umfasst die Flurnummern 1232 (Teilfläche und 1232/2 aus Fl.Nr. 1232 neu abgemarkt) der Gemarkung Bogenberg.

### 4. Art der baulichen Nutzung

Die zusätzlichen Bauflächen werden entsprechend der Festsetzung Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE Bärndorf II" ebenfalls als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgelegt.

### 5. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Durch die Planänderung ändert sich die Flächenverteilung und somit die Eingriffsfläche. Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung ist daher anzupassen. Entsprechend der Eingriffsbilanzierung für den Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE Bärndorf II" ist die zusätzliche MI-Fläche einzuordnen als hohe Eingriffsschwere auf einer Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild mit einem Eingriffsfaktor von 0,3.

Der Ausgleichsbedarf beläuft sich somit auf 329 m<sup>2</sup> x 0,3 = 99 m<sup>2</sup>

Dieser Ausgleichsbedarf für Deckblatt Nr. 2 in Höhe von 99 m<sup>2</sup> wird aus dem Ökokoonto der Stadt Bogen Nr. Ö10 Pfellinger Mühle abgebucht. Der durchschnittliche Anerkennungsfaktor ist mit 1,68 festgelegt, die Abbuchung beträgt somit 59 m<sup>2</sup>.

## LAGEPLAN M 1:1000



## BAULEITPLANVERFAHREN

### 1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bogen hat in der öffentlichen Sitzung vom 06.11.2013 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans "GE Bärndorf II" durch das Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan "GE Bärndorf II" in der Fassung vom 14.01.2014 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2014 bis einschließlich 13.03.2014 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 04.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### 3. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Bogen hat das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan "GE Bärndorf II" mit Begründung in der Fassung vom 14.01.2014 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am 24.09.2014 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bogen, .....

(Schedlbauer, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

### 4. Ausfertigung

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan "GE Bärndorf II" wird hiermit ausgefertigt.

Bogen, .....

(Schedlbauer, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

### 5. Bekanntmachung

Die Stadt Bogen hat das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan "GE Bärndorf II" gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am ..... bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 2 tritt damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bogen, .....

(Schedlbauer, 1. Bürgermeister)

(Siegel)



## Deckblatt Nr. 2 ZUM Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE Bärndorf II" Bogen

### MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE GmbH

Mühlentweg 8 - 94347 Ascha - Telefon: 09961/94210 - Fax: 09961/942129 - email: ascha@mks-ai.de - www.mks-ai.de

PLANART Satzung	ZEICHNUNG-NR. D 2.0
BAUORT / PROJEKT Bebauungsplan GE Bärndorf II Stadt Bogen	PROJEKT-NR. 2012-40 BAUABSCHNITT TEILABSCHNITT
BAUHERR Stadt Bogen Stadtplatz 56 94327 Bogen	LANDKREIS Straubing-Bogen REGIERUNGS-BEZIRK Niederbayern
DARSTELLUNG Deckblatt Nr. 2 mit Festsetzungen / Begründung / Verfahrensvermerke	MASSTAB 1 : 1000 PLANGRÖSSE 58 x 59,4 cm DATEINAME
BEARBEITET rs	GEZEICHNET da
ORT / DATUM Ascha, den 14.01.2014	UNTERSCHRIFT

# BAULEITPLANVERFAHREN

## 1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bogen hat in der öffentlichen Sitzung vom 06.11.2013 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans "GE Bärndorf II" durch das Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan "GE Bärndorf II" in der Fassung vom 14.01.2014 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2014 bis einschließlich 13.03.2014 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 04.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## 3. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Bogen hat das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan "GE Bärndorf II" mit Begründung in der Fassung vom 14.01.2014 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am 24.09.2014 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bogen, <sup>- 7. Sep. 2015</sup> .....



(Schedlbauer, 1. Bürgermeister)



## 4. Ausfertigung

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan "GE Bärndorf II" wird hiermit ausfertigt.

Bogen, <sup>- 7. Sep. 2015</sup> .....



(Schedlbauer, 1. Bürgermeister)



## 5. Bekanntmachung

Die Stadt Bogen hat das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan "GE Bärndorf II" gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am <sup>- 9. Sep. 2015</sup> ..... bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 2 tritt damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bogen, <sup>- 9. Sep. 2015</sup> .....



(Schedlbauer, 1. Bürgermeister)

