



## STADT BOGEN

### BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Industrie- und Gewerbegebiet Furth III"  
Deckblatt Nr. 1

### BEGRÜNDUNG

#### Bearbeitungsstand:

Satzungsbeschluss

Datum: 30.03.2015

#### Auftragnehmer:

**HIW**  
HORNBERGER,  
ILLNER, WENY  
Gesellschaft von  
Architekten mbH

HIW Hornberger, Illner, Weny  
Gesellschaft von Architekten mbH  
Landshuter Straße 23  
94315 Straubing

Tel.: 09421 / 96364-0  
Fax: 09421 / 96364-24  
e-mail: weny@architekten-hiw.de

**INHALTSVERZEICHNIS**

- A) Planungsanlass/ Planungsziel**
- B) Planungsgrundlagen**
- C) Ver- und Entsorgung**
- D) Verfahren**

**A) Planungsanlass/  
Planungsziel**

Der Stadtrat der Stadt Bogen hat am 04.03.2015 beschlossen die Bebauungspläne „Industrie- und Gewerbegebiet Furth II“ durch Deckblatt Nr. 2 und „Industrie- und Gewerbegebiet Furth III“ durch Deckblatt Nr. 1 zu ändern.

Planungsanlass ist die Expansionsabsicht eines im benachbarten „GI/GE Furth“ ansässigen Betriebes. Der ortsansässige Betrieb verfügt an seinem bisherigen Standort an der Brunfeldstraße nicht über die benötigten Erweiterungsflächen.

Eine betriebstechnische vorteilhafte Erweiterung im unmittelbaren Zusammenhang mit den bestehenden Produktionsgebäuden wurde vorab untersucht. Sie scheiterte jedoch zum einen an dem durch die Trudendorfer Straße begrenzten Bauraum und zum anderen an den, durch die Nähe zu dem Dorfgebiet von Muckenwinkling höchstzulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln.

Konzeptionell wurde im Vorfeld auch die Verlegung der Trudendorfer Straße untersucht. Für diese Planungsvariante wurde durch das Ing. Büro Müller BBM eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Nach einem Abgleich der betrieblichen Rahmenbedingungen wie Realisierungszeitpunkt und spätere Erweiterungsoptionen und dem Schutzbedürfnis, insbesondere Lärmschutz, der näheren Ortsbebauung von Muckenwinkling wurde diese Planungsvariante aufgegeben.

In Folge weicht die Fa. Benseler auf eine ca. 300 m nördlich gelegenen Flächen in dem Baugebiet „Industrie- und Gewerbegebiet Furth III“ aus. Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wurde bisher kein Vorhaben umgesetzt. Das aktuelle Bauvorhaben belegt über ein Drittel dieses Plangebietes. Alle wesentlichen textlichen und planlichen Festsetzungen des seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes können eingehalten werden. Lediglich die bisher festgesetzte verkehrstechnische Erschließung ist zu aktualisieren, da nicht mehr benötigte Verkehrsflächen zugunsten erweiterter Baugrenzen entfallen können.

Die Aktualisierung der Straßenerschließung hat jedoch nicht nur Auswirkungen auf Flächen innerhalb des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Furth III“ sondern betrifft auch den Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Furth II“. Zur Übereinstimmung der verkehrstechnischen Erschließung beider Plangebiete ist mittels Deckblättern deren Erschließungskonformität zu sichern.

Im Einzelnen betrifft dieses folgende Bereiche:

- Die bisher am Übergang beider Bebauungspläne vorgesehene Ost-West Verbindung entfällt ersatzlos. Die Brunfeldstraße endet als Stichstraße an dem bereits realisierten Wendehammer.

- Die Industriestraße erhält wie bisher eine Verbindung zu der östlich gelegenen Kreisstraße SR 6.
- Die Erschließung des Grundstückes Flur Nr. 2262 erfolgt künftig über die Trudendorfer Straße.
- Die Erschließung des Grundstückes Flur Nr. 2266 wird über die neu geplante Stichstraße mit Wendeschleife gesichert.

## **B) Planungsgrundlage**

Als Planungsgrundlage dienen die aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungspläne.



Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan

## **C) Ver- und Entsorgung**

Keine Änderungen der Ver- und Entsorgungseinrichtung in Bezug auf die:

- Trink- und Löschwasserversorgung
- Abwasserbeseitigung
- Energieversorgung
- Abfallentsorgung

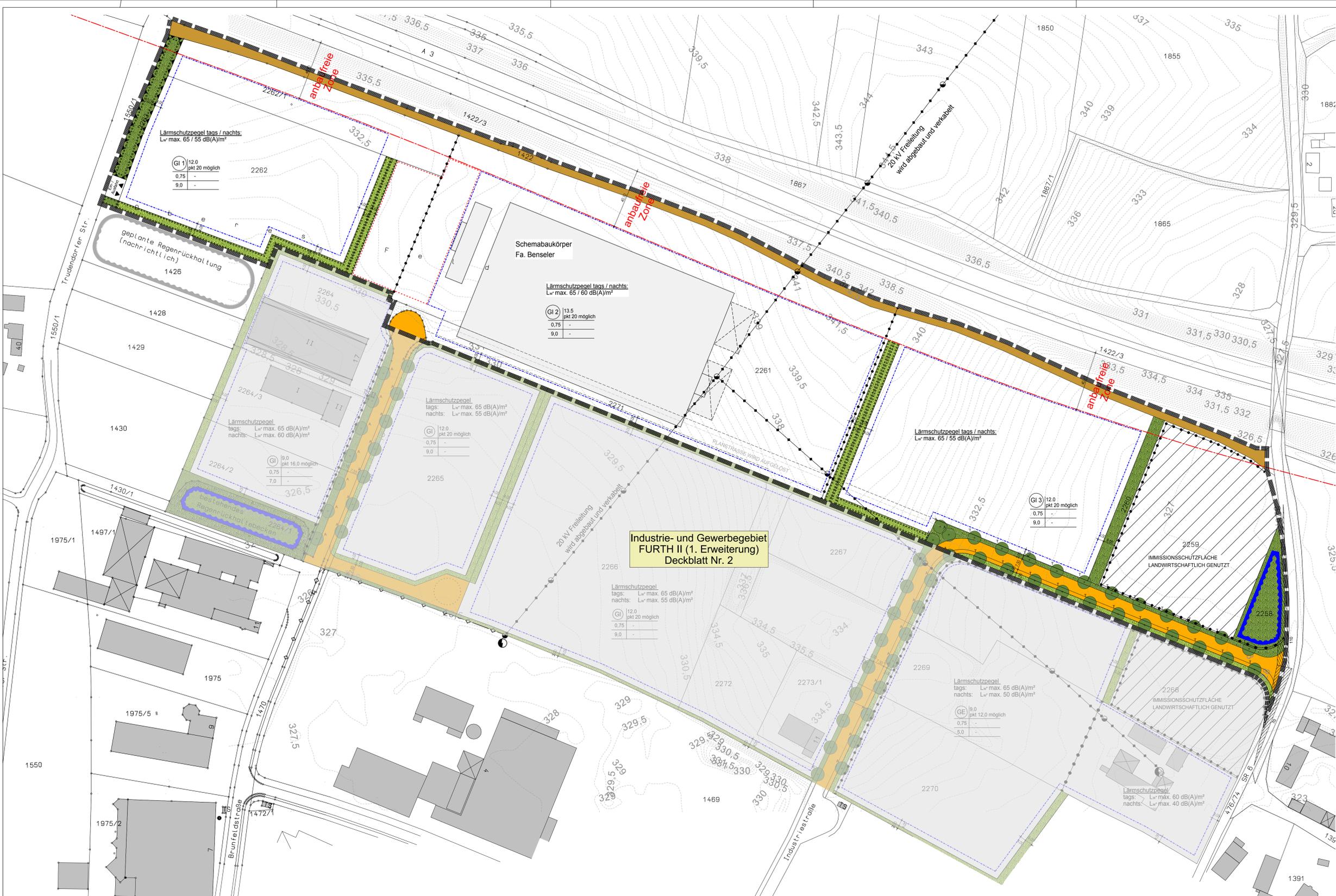
## **D) Verfahren**

Durch die in den Deckblättern vorgesehenen Änderungen oder Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Eine Umweltprüfung, bzw. ein Umweltbericht ist gem. §13 BauGB nicht erforderlich.

30.03.2015

HIW  
Hornberger, Illner, Weny  
Gesellschaft von Architekten mbH  
Landshuter Straße 23  
94315 Straubing



**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
  - GI Industriegebiet gem. § 9 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**

Nutzungsschablone	Gebietsart	max. Traufhöhe (TH)
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Baumassenzahl (BMZ)	Bauweise
- 3. Baugrenzen**
  - Baugrenze
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- 4. Verkehrsflächen**
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - öffentlicher Geh- und Radweg
  - landwirtschaftlicher Anwandweg
  - Straßenbegrenzungslinie
- 5. Grünflächen**

siehe Festsetzungen zum Grünordnungsplan B II des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Industrie- und Gewerbegebiet Furth III.

  - öffentliche Grünfläche mit Pflanzungen
  - private Grünfläche mit Pflanzungen
  - zu pflanzende Alleebäume mit Artenangabe  
A = Acer platanoides  
T = Tilia cordata

weitere Vorgaben siehe Festsetzungen zum Grünordnungsplan B II des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Industrie- und Gewerbegebiet Furth III.
- 6. Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**
  - Rückhaltebecken für Regenwasser

- 7. Sonstige Planzeichen**
  - Geltungsbereich des Bebauungsplan Deckblattes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Immissionschutzfläche
  - Fläche für Aufschüttungen (Erdwall entlang der Trudendorfer Straße)

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**zu 7.3 Gebäudehöhen**  
 GI 2: Für das Industriegebiet 2 (GI 2) ist eine max. Traufhöhe von 13,50 m zulässig. (punktuell 20,00 m zulässig) Gemessen ab OK Gelände (333,70 m üNN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die übrigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Industrie- und Gewerbegebiet Furth III gelten unverändert für das Deckblatt Nr. 1.

**HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- bestehende Gebäude
- Höhenschichtlinien
- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Maßangaben in Meter
- bestehende Flurnummern
- Versorgungsanlagen
  - 20kV Freileitung wird abgebaut und verkabelt
  - Mast
- Innere öffentliche oder privater Grünflächen sind keine Ver- und Entsorgungsleitungen (Post, Gas, Strom, Wasser, Abwasser, usw.) zulässig.
- Sichtdreieck

**HINWEISE DURCH TEXT**

- 1. Archäologie**  
 Archäologische Bodenfunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten unterliegen nach Art. 7 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) oder der Kreisarchäologie des Landkreises Straubing-Bogen mitgeteilt werden.
- 2. Landwirtschaft**  
 Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen auftreten. Diese sind zu dämmen. Die nach Art. 48 AStGB erforderlichen Grenzabstände von Bepflanzungen sind zu beachten.
- 3. Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide**  
 Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte auf privaten Flächen verzichtet werden. Auf öffentlichen Flächen werden Mineraldünger und Pestizide nicht eingesetzt.
- 4. Streusatz/ ätzenden Streustoffe**  
 Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusatz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.
- 5. Metaldächer**  
 Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55228-6 bzw. die Korrosionskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.
- 6. Pflanzabstände**  
 Baumplantagen müssen einen Mindestabstand von 4,00 m zu vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" wird verwiesen.
- 7. Niederschlagswasser**  
 Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreileistungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENDS) bzw. in das Grundwasser (TRENDS) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- 8. Altlasten**  
 Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Bogen altlastenfrei. Bei Ausgrabungen ist dennoch das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Gegenort zu informieren.
- 9. Hang- und Schichtwasser**  
 Bei Geländeschneitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Abaufwärtsweg des Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

**VERFAHRENSVERMERKE (Vereinfachtes Verfahren)**

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 04.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplan-Deckblattes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 03.03.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.04.2015 bis 18.05.2015 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 03.03.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2015 bis 18.05.2015 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.06.2015 das Bebauungsplan-Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.03.2015 als Satzung beschlossen.  
 Bogen, den .....  
 Schedlbauer, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt:  
 Bogen, den .....  
 Schedlbauer, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan-Deckblattes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplan-Deckblatt ist damit in Kraft getreten.  
 Bogen, den .....

**STADT BOGEN**  
 LKR. STRAUBING-BOGEN



**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

"Industrie- und Gewerbegebiet Furth III"  
 Deckblatt Nr. 1



M 1:1000

<b>PLANVERFASSER:</b>  HORNERBERGER ILLNER WENY Gesellschaft von Architekten mbH	LANSHATER STRASSE 23 94315 STRAUBING TEL: 09421/98364-0 FAX: 09421/98364-24	<b>DATUM:</b> 30.03.2015	<b>BEARB.:</b> av
---	--	-----------------------------	----------------------

VERFAHRENSVERMERKE (Vereinfachtes Verfahren)

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 04.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplan-Deckblattes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht
- b) Zu dem Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 03.03.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.04.2015 bis 18.05.2015 beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 03.03.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2015 bis 18.05.2015 öffentlich ausgelegt.
- d) Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.06.2015 das Bebauungsplan-Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.03.2015 als Satzung beschlossen.

Bogen, den 6. Juli 2015

  
.....  
Schedlbauer, 1. Bürgermeister

- e) Ausgefertigt:

Bogen, den 6. Juli 2015

  
.....  
Schedlbauer, 1. Bürgermeister

- f) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan-Deckblattes wurde am 7. Juli 2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplan-Deckblatt ist damit in Kraft getreten.

Bogen, den .....

  
.....  
Schedlbauer, 1. Bürgermeister