

Deckblatt Nr. 1

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

**„ÖSTLICH DER SCHULSTRASSE II“**

**ALS VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN**

Gemeinde: Ihrlenstein

Landkreis: Kelheim

Regierungsbezirk: Niederbayern

Flur Nr. i. Geltungsbereich: 319; 320/2 (Teilfläche) Gemarkung Neukelheim

Vilshofen an der Donau, 05.09.2019

.....  
Architekt

## Inhaltsverzeichnis

1	Verfahren	3
2	Bebauungsplan	4
3	Textliche Festsetzungen	5
4	Zeichenerklärung für planliche Festsetzungen	6
4	Begründung	7-8
5	Vorhaben- und Erschließungsplan	

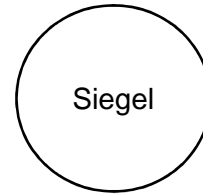
**Gemeinde Ihrlerstein**

## Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Östlich der Schulstraße II“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.01.2019 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Östl. der Schulstraße II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ----- ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
6. Die Gemeinde Ihrlerstein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

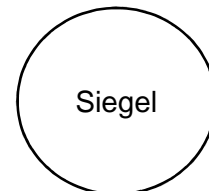
Ihrlerstein, den \_\_\_\_\_  
Gemeinde Ihrlerstein

\_\_\_\_\_  
Josef Häckl, Erster Bürgermeister



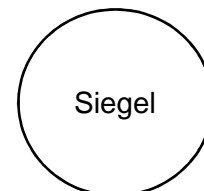
7. Ausgefertigt  
Ihrlerstein, den \_\_\_\_\_  
Gemeinde Ihrlerstein

\_\_\_\_\_  
Josef Häckl, Erster Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr.1 des Bebauungsplanes wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Ihrlerstein, den \_\_\_\_\_  
Gemeinde Ihrlerstein

\_\_\_\_\_  
Josef Häckl, Erster Bürgermeister



# Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Östlich der Schulstraße II“



Vilshofen, 05.09.2019 - M 1:1000

Architekt

## Änderungsinhalt:

### A. Textliche Festsetzungen: (§ 9 BauGB)

Die nachstehenden Festsetzungen gelten nur für den Bereich dieses Deckblattes. Sofern nicht verändert, gelten im Übrigen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### 1.2 SO Nahversorgung

Zulässig sind:

- Verbrauchermarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1200m<sup>2</sup> für den Verkauf von Lebensmitteln und Getränken, sowie ein in Lebensmittelmärkten üblicher, untergeordneter Anteil von Non-Food-Sortimenten
- Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600m<sup>2</sup>. Dieser ist vollkommen unabhängig vom Verbrauchermarkt mit eigenem Eingang und eigenem Funktionsbereich zu betreiben.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

##### 2.1.

	GRZ	GFZ	Vollgeschosse
SO „Nahversorgung“	max. 0,70	max. 0,50	max. I

#### 4. Bauliche Gestaltung

##### 4.8 Wandhöhe:

SO Nahversorgung: max. 9,00m ab natürlicher Geländeoberkante traufseitig gemessen.

##### 4.11 Geländeneivellierung: wegen der besonderen Geländesituation sind Abgrabungen bis max. 5,00m zulässig.

#### 7.) Hinweise

##### 7.9 Grundwasser- und Bodenschutz:

Der Bodeneingriff ist auf das zwingend notwendige Maß zu beschränken. Die Schutzfunktion der entfernten Bodenschichten ist zu ersetzen (z.B. durch Einbau bindiger Boden oder durch Flächenversiegelung bzw. Überbauung der Abgrabungsflächen)

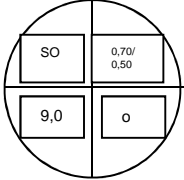
Sofern für Aufschüttungen Fremdmaterial erforderlich ist, darf nur natürliches, unbelastetes, inertes Bodenmaterial (Z0) verwendet werden. Die Eignung ist anhand der Materialherkunft nachzuweisen.

## B. Planliche Festsetzungen

### 1.) Geltungsbereich

1.1  Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches


### 4.) Planzeichen

4.1  Art der Nutzung,  
Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Wandhöhe, Bauweise

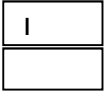
4.2  offene Bauweise

4.3  Baugrenze

4.4  Nebenflächen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

4.5  Grundflächenzahl

4.6  Geschossflächenzahl

4.7  Höchstgrenze der Vollgeschoße

## C. Planliche Hinweise

460,00m

Höhenangabe OK FFB über NN.

## Begründung zum Deckblatt 1 „östlich der Schulstraße II“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan

## **1.) Planungsgrundlage**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 15 sowie im Bebauungsplan „östlich der Schulstraße II“ wird die Fläche als Sondergebiet nach §11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Nahversorgung ausgewiesen.

Der Gemeinderat von Ihrlerstein hat in der Sitzung vom 15.01.2019 die Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „östlich der Schulstraße II“ durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Die Deckblattänderung wird im regulären Verfahren nach §2 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Eine Überarbeitung des Umweltberichts ist nicht erforderlich, da die Erweiterung der Baugrenzen keine weitere Versiegelung zur Folge hat.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB aufgestellt, da die Firma Buchbauer mit der Gemeinde einen Durchführungsvertrag abschließen wird. Der Investor übernimmt die Planungs- und Erschließungskosten und verpflichtet sich, die Maßnahmen gem. Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb der festgelegten Frist durchzuführen.

## **2.) Zweck und Ziel der Planung**

Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Attraktivität der geplanten Nahversorgungseinrichtung für den Kunden zu erhöhen. Durch den zusätzlichen Getränkemarkt kann der Kunde seine Lebensmitteleinkäufe bequem an einem Ort erledigen. Dies ist ein wichtiger Beitrag für die Nahversorgung der Gemeindebewohner von Ihrlerstein, aber auch eine Erhöhung der Kundenfrequenz für beide Geschäfte. Der Verbrauchermarkt und der Getränkemarkt werden vollständig autark voneinander betrieben mit jeweils eigenem Eingang, Personalbereich, Lagerbereich und eigener Anlieferung. Eine Verbindung zwischen den Märkten besteht nicht.

Um den Komfort für den Kunden weiter zu erhöhen wird ein Großteil der Stellplätze überdacht. So können Einkäufe bei jeder Witterung trockenen Fußes erledigt werden. Durch die Errichtung des zusätzlichen Getränkemarktes und der Stellplatzüberdachung ist eine Erweiterung der Baugrenzen und eine Erhöhung der zulässigen GRZ auf max. 0,70 erforderlich.

Durch die konkrete Planung der Staatsstraße und der Erschließungsspanne ändert sich die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage von 461,50m ü. NN. auf 460,00m ü.NN.

## **3.) Planungserläuterung**

Durch die Festsetzungen in diesem Deckblatt Nr.1 zum rechtskräftigen Bebauungsplan „östlich der Schulstraße II“ soll eine städtebaulich verträgliche Lösung für die Ansiedlung eines zusätzlichen, eigenständigen Getränkemarktes und die Schaffung einer Parkplatzüberdachung geschaffen werden. Die Überdachung ordnet sich mit dem flach geneigten Dach und einer Höhe von max. 4,0m dem Hauptbaukörper klar unter.

Durch die Tiefersetzung des Hauptgebäudes fügt sich der Baukörper harmonischer in die Umgebung und die Landschaft ein und reagiert auf die Gegebenheiten durch die neue Staatsstraße.

## **4.) Erschließung**

### **4.6 Straßen**

#### **a) Abstände zur Staatsstraße**

Von Staatsstraßen gelten gem. Art. 23 Abs.1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20m Abstand vom äußeren Fahrbahndecke Bauverbote. Für die Stellplatzüberdachung und deren Konstruktion wurde in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt ein Mindestabstand von 10m festgelegt. Innerhalb dieser Anbauverbotszone sind werbende oder sonstige Hinweistafeln unzulässig.

## **5.) Lärmimmissionen**

Es werden folgende Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt:

- a) Zulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

<b>Lärmkontingente LEK in dB</b>		
Teilfläche	Tag	Nacht
TF 1	60	44
TF 2	61	48

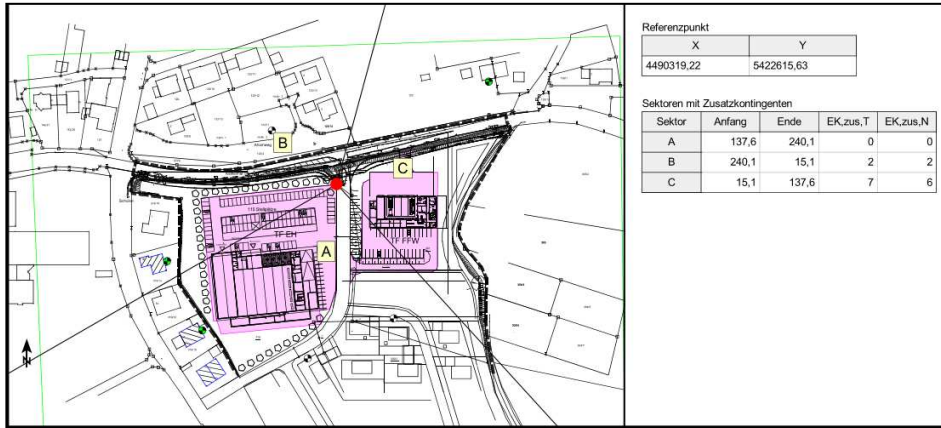
- b) Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	<b>Zusatzkontingente in dB</b>	
	Tag	Nacht
A	0	0
B	2	3
C	8	7

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i,j}$  zu ersetzen ist.

- b) Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von anzusiedelnden Betrieben nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.





Deckblatt Nr. 1

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

**„ÖSTLICH DER SCHULSTRASSE II“**

**ALS VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN**

Gemeinde: Ihrlenstein

Landkreis: Kelheim

Regierungsbezirk: Niederbayern

Flur Nr. i. Geltungsbereich: 319; 320/2 (Teilfläche) Gemarkung Neukelheim

Vilshofen an der Donau, 05.09.2019

.....  
Architekt

## Inhaltsverzeichnis

1	Verfahren	3
2	Bebauungsplan	4
3	Textliche Festsetzungen	5
4	Zeichenerklärung für planliche Festsetzungen	6
4	Begründung	7-8
5	Vorhaben- und Erschließungsplan	

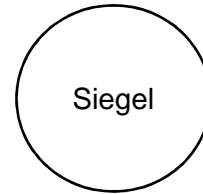
**Gemeinde Ihrlerstein**

## Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Östlich der Schulstraße II“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.01.2019 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Östl. der Schulstraße II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ----- ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
6. Die Gemeinde Ihrlerstein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

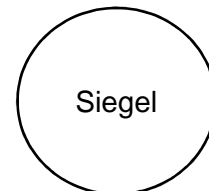
Ihrlerstein, den \_\_\_\_\_  
Gemeinde Ihrlerstein

\_\_\_\_\_  
Josef Häckl, Erster Bürgermeister



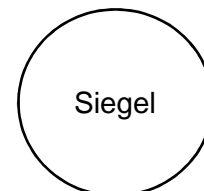
7. Ausgefertigt  
Ihrlerstein, den \_\_\_\_\_  
Gemeinde Ihrlerstein

\_\_\_\_\_  
Josef Häckl, Erster Bürgermeister

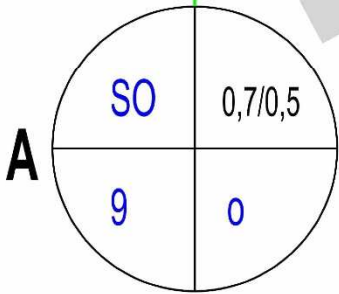


8. Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr.1 des Bebauungsplanes wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Ihrlerstein, den \_\_\_\_\_  
Gemeinde Ihrlerstein

\_\_\_\_\_  
Josef Häckl, Erster Bürgermeister



# Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Östlich der Schulstraße II“



Vilshofen, 05.09.2019 - M 1:1000

Architekt

## Änderungsinhalt:

### A. Textliche Festsetzungen: (§ 9 BauGB)

Die nachstehenden Festsetzungen gelten nur für den Bereich dieses Deckblattes. Sofern nicht verändert, gelten im Übrigen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### 1.2 SO Nahversorgung

Zulässig sind:

- Verbrauchermarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1200m<sup>2</sup> für den Verkauf von Lebensmitteln und Getränken, sowie ein in Lebensmittelmärkten üblicher, untergeordneter Anteil von Non-Food-Sortimenten
- Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600m<sup>2</sup>. Dieser ist vollkommen unabhängig vom Verbrauchermarkt mit eigenem Eingang und eigenem Funktionsbereich zu betreiben.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

##### 2.1.

	GRZ	GFZ	Vollgeschosse
SO „Nahversorgung“	max. 0,70	max. 0,50	max. I

#### 4. Bauliche Gestaltung

##### 4.8 Wandhöhe:

SO Nahversorgung: max. 9,00m ab natürlicher Geländeoberkante traufseitig gemessen.

##### 4.11 Geländeneivellierung: wegen der besonderen Geländesituation sind Abgrabungen bis max. 5,00m zulässig.

#### 7.) Hinweise

##### 7.9 Grundwasser- und Bodenschutz:

Der Bodeneingriff ist auf das zwingend notwendige Maß zu beschränken. Die Schutzfunktion der entfernten Bodenschichten ist zu ersetzen (z.B. durch Einbau bindiger Boden oder durch Flächenversiegelung bzw. Überbauung der Abgrabungsflächen)

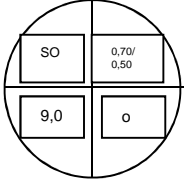
Sofern für Aufschüttungen Fremdmaterial erforderlich ist, darf nur natürliches, unbelastetes, inertes Bodenmaterial (Z0) verwendet werden. Die Eignung ist anhand der Materialherkunft nachzuweisen.

## **B. Planliche Festsetzungen**

### 1.) Geltungsbereich

1.1  Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches


### 4.) Planzeichen

4.1  Art der Nutzung,  
Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Wandhöhe, Bauweise

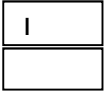
4.2  offene Bauweise

4.3  Baugrenze

4.4  Nebenflächen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

4.5  Grundflächenzahl

4.6  Geschossflächenzahl

4.7  Höchstgrenze der Vollgeschoße

## **C. Planliche Hinweise**

460,00m

Höhenangabe OK FFB über NN.

## **Begründung zum Deckblatt 1 „östlich der Schulstraße II“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan**

## **1.) Planungsgrundlage**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 15 sowie im Bebauungsplan „östlich der Schulstraße II“ wird die Fläche als Sondergebiet nach §11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Nahversorgung ausgewiesen.

Der Gemeinderat von Ihrlerstein hat in der Sitzung vom 15.01.2019 die Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „östlich der Schulstraße II“ durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Die Deckblattänderung wird im regulären Verfahren nach §2 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Eine Überarbeitung des Umweltberichts ist nicht erforderlich, da die Erweiterung der Baugrenzen keine weitere Versiegelung zur Folge hat.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB aufgestellt, da die Firma Buchbauer mit der Gemeinde einen Durchführungsvertrag abschließen wird. Der Investor übernimmt die Planungs- und Erschließungskosten und verpflichtet sich, die Maßnahmen gem. Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb der festgelegten Frist durchzuführen.

## **2.) Zweck und Ziel der Planung**

Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Attraktivität der geplanten Nahversorgungseinrichtung für den Kunden zu erhöhen. Durch den zusätzlichen Getränkemarkt kann der Kunde seine Lebensmitteleinkäufe bequem an einem Ort erledigen. Dies ist ein wichtiger Beitrag für die Nahversorgung der Gemeindebewohner von Ihrlerstein, aber auch eine Erhöhung der Kundenfrequenz für beide Geschäfte. Der Verbrauchermarkt und der Getränkemarkt werden vollständig autark voneinander betrieben mit jeweils eigenem Eingang, Personalbereich, Lagerbereich und eigener Anlieferung. Eine Verbindung zwischen den Märkten besteht nicht.

Um den Komfort für den Kunden weiter zu erhöhen wird ein Großteil der Stellplätze überdacht. So können Einkäufe bei jeder Witterung trockenen Fußes erledigt werden. Durch die Errichtung des zusätzlichen Getränkemarktes und der Stellplatzüberdachung ist eine Erweiterung der Baugrenzen und eine Erhöhung der zulässigen GRZ auf max. 0,70 erforderlich.

Durch die konkrete Planung der Staatsstraße und der Erschließungsspanne ändert sich die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage von 461,50m ü. NN. auf 460,00m ü.NN.

## **3.) Planungserläuterung**

Durch die Festsetzungen in diesem Deckblatt Nr.1 zum rechtskräftigen Bebauungsplan „östlich der Schulstraße II“ soll eine städtebaulich verträgliche Lösung für die Ansiedlung eines zusätzlichen, eigenständigen Getränkemarktes und die Schaffung einer Parkplatzüberdachung geschaffen werden. Die Überdachung ordnet sich mit dem flach geneigten Dach und einer Höhe von max. 4,0m dem Hauptbaukörper klar unter.

Durch die Tiefersetzung des Hauptgebäudes fügt sich der Baukörper harmonischer in die Umgebung und die Landschaft ein und reagiert auf die Gegebenheiten durch die neue Staatsstraße.

## **4.) Erschließung**

### **4.6 Straßen**

#### **a) Abstände zur Staatsstraße**



Von Staatsstraßen gelten gem. Art. 23 Abs.1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20m Abstand vom äußeren Fahrbahndecke Bauverbote. Für die Stellplatzüberdachung und deren Konstruktion wurde in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt ein Mindestabstand von 10m festgelegt. Innerhalb dieser Anbauverbotszone sind werbende oder sonstige Hinweistafeln unzulässig.

## **5.) Lärmimmissionen**

Es werden folgende Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt:

- a) Zulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

<b>Lärmkontingente LEK in dB</b>		
Teilfläche	Tag	Nacht
TF 1	60	44
TF 2	61	48

- b) Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	<b>Zusatzkontingente in dB</b>	
	Tag	Nacht
A	0	0
B	2	3
C	8	7

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i,j}$  zu ersetzen ist.

- b) Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von anzusiedelnden Betrieben nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

