



**Rechtskräftiger Bebauungsplan  
"An der Jesendorfer Straße"**



**Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan  
"An der Jesendorfer Straße"**

# GEMEINDE GERZEN

**A Bebauungsplan**  
 Änderung Bebauungsplan  
 "An der Jesendorfer Straße" - Deckblatt Nr. 1  
 Festsetzungen durch Zeichen (B1)  
 (Textliche Festsetzungen B2)

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- GEB** Eingeschränktes Gewerbegebiet
- Baugrenze
- Baugrenze für für Garagen GA
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie
- II** z.B. 2 Vollgeschosse
- öffentliche Verkehrsfläche
- vorgeschlagene Baukörper
- ST** Stellplatz nach §12 BauNVO
- Ein-/Ausfahrt
- Regenwasserrückhaltebecken

Ergänzung Deckblatt Nr. 1  
 Geltungsbereich Deckblatt Nr. 1

**Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 öffentliche Grünfläche

**Flächen u. Maßnahmen d. Landschaftspflege (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft

**Bepflanzungsmaßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
 Zu pflanzende Gehölze gemäß textlicher Festsetzungen:

- Bäume 1. Wuchsordnung
- Bäume 2. Wuchsordnung
- Obstbäume
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (öffentliche Grünflächen): einreihige Baumhecken in öffentlicher Grünfläche
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (private Grünflächen): einreihige Baumhecke in privater Grünfläche
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (private Grünflächen): zweireihige Baumhecke in privater Grünfläche

- Hinweise (C1)**
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
  - aufzuhebende Grundstücksgrenze
  - bestehende Grundstücksgrenze
  - 521 Flurnummer

Entwurf: 02.02.2022      Geändert: 24.10.2022

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

M 1:1000

## Änderung des Bebauungsplans "An der Jesendorfer Straße"

### mittels Deckblatt Nr. 1

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Gemeinde         | Gerzen       |
| Landkreis        | Landshut     |
| Regierungsbezirk | Niederbayern |

## Deckblatt Nr. 1

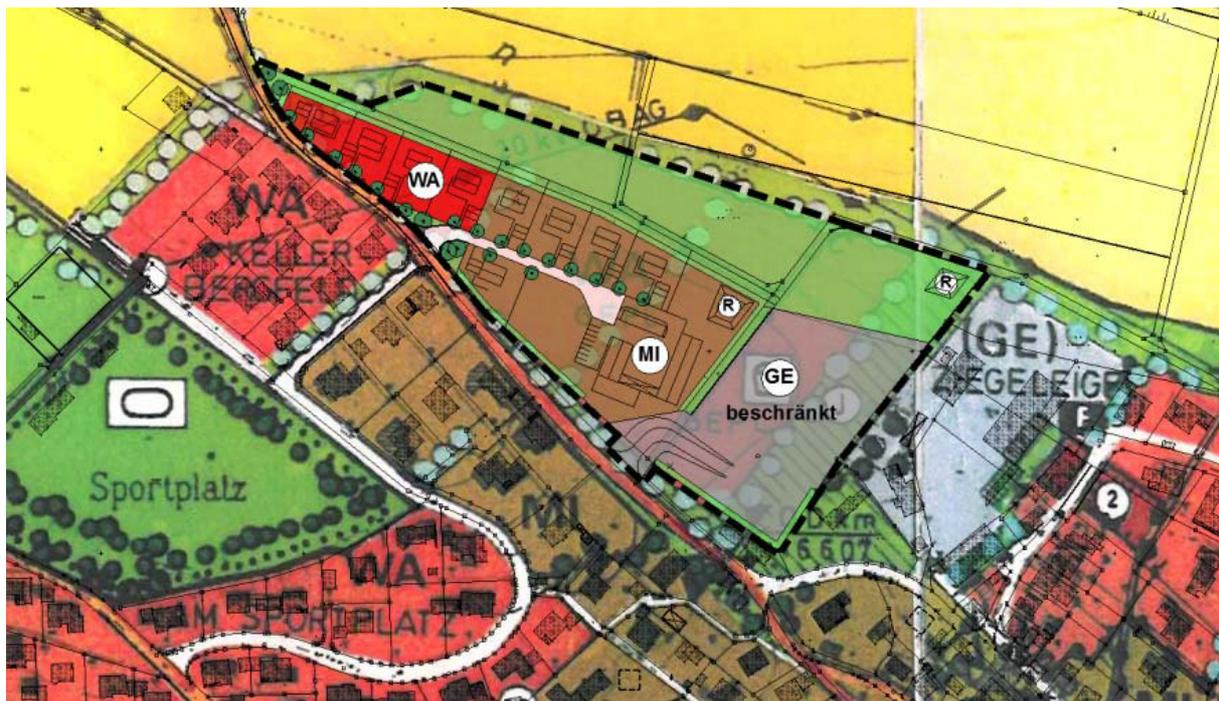
### I. Allgemeines

Der Bebauungsplan "An der Jesendorfer Straße" in der Fassung vom 21.03.2016 wurde am 19.05.2016 rechtverbindlich.

Vorgesehen ist eine Änderung der Art der baulichen Nutzung einer Parzelle. Das beschränkt bebaubare Gewerbegebiet (GE/B) im Osten soll nun mit Deckblatt Nr. 1 als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden.

Mittels Deckblatt Nr. 1 sollen die geplanten Änderungen in das Planaufstellungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gebracht werden.

In Deckblatt Nr. 4 des rechtskräftigen Flächennutzungsplans ist im Bereich der Änderung ein GE/B festgesetzt. Westlich daran grenzt ein Mischgebiet (MI), östlich ein Gewerbegebiet GE) an. Die Darstellung entspricht dem Bebauungsplan „An der Jesendorfer Straße“.



Deckblatt Nr. 4 zum Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

In einem parallelen Verfahren soll in einem Deckblattes Nr. 5 zum Flächennutzungsplan das beschränkte Gewerbegebiet als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden.

## II. Änderungen

Von der Bebauungsplanänderung in Deckblatt 1 betroffen ist das Grundstück mit der Flurnummer 521/12, sowie die Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 478/11 (Jesendorfer Straße), 512, 513 und 521, jeweils Gemarkung Gerzen.

Für die Parzelle 10 ist als Art der Baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Östlich daran grenzt mit Parzelle 11, ein beschränkt bebaubares Gewerbegebiet GE/B an. Die beiden Parzellen sind durch einen 6,5m breiten Grünstreifen getrennt, welcher als private Grünfläche mit einer zweireihigen Baumhecke festgesetzt ist.

Mit Deckblatt Nr. 1 soll auch für Parzelle 11 ein Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Der 6,5 m breite private Grünstreifen, der Gewerbegebiet und Mischgebiet voneinander trennt, entfällt ersatzlos. Zur Kompensation wird die im Süden von Parzelle 11 ursprünglich einreihig vorgesehene Baumhecke nun zweireihig festgesetzt. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume 1. und 2. Wuchsordnung bleibt unverändert.

In diesem Zusammenhang wird die Parzellierung der Parzellen 10 und 11 soweit angepasst, dass der bereits bestehende Gewerbebetrieb auf Parzelle 10, die Fa. Hans Bick, Heizung, Lüftung, Sanitär, und Spenglerei die bestehende Betriebshalle nach Osten erweitern kann. Die Größe der Parzelle 11 reduziert sich dadurch um ca. 550 m<sup>2</sup> zu Gunsten von Parzelle 10.

Die Festsetzungen des Mischgebietes mit Parzelle 10 sollen zukünftig auch für Parzelle 11 gelten.

## III. Ergänzungen zu den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

### Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan „An der Jesendorfer Straße“:

2.1 Art der Baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

**Parzelle 1 - 4: WA: Allgemeines Wohngebiet** (gemäß §4 BauNVO).

**Parzelle 5 - 10: MI: Mischgebiet** (gemäß § 6 BauNVO)

**Parzelle 11: GEB: Gewerbegebiet** (gemäß § 8 BauNVO)

Zulässig sind Gewerbebetriebe und sonstige Einrichtungen in Übereinstimmung mit § 8 BauNVO mit Ausnahme von Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Deckblatt Nr. 1:

2.1 Art der Baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

**Parzelle 1 - 4: WA: Allgemeines Wohngebiet** (gemäß §4 BauNVO).

**Parzelle 5 - 11: MI: Mischgebiet** (gemäß § 6 BauNVO)

Bebauungsplan „An der Jesendorfer Straße“:

3.6 Parzellen 1 bis 10: Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung. Nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO

angeordnet. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1H, mindestens 3m. Weiterhin gilt Art. 6 Abs. 6 BayBO.

- 3.7 Parzelle 11: Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung. Nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO angeordnet. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,25H, mindestens 3m.

Deckblatt Nr. 1:

- 3.6 Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung. Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3m. Weiterhin gilt Art. 6 Abs. 6 BayBO.
- 3.7 Entfällt ersatzlos

Deckblatt Nr. 1:

Ergänzung Festsetzungen

- 7.3.9 Flachdächer sind zu begrünen.

Bebauungsplan „An der Jesendorfer Straße“:

- 8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

.....

Entlang der Jesendorfer Straße und am Ostrand:

einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 1,5m, mindestens 9 Bäume 1. Wuchsordnung und 9 Bäume 2. Wuchsordnung

Pflanzung zwischen MI und GE:

zweireihige Pflanzung, Pflanzabstand zwischen und innerhalb der Reihen 1,5m, mindestens 4 Bäume 1. Wuchsordnung und 4 Bäume 2. Wuchsordnung

Deckblatt Nr. 1:

- 8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

.....

Entlang der Jesendorfer Straße und am Ostrand:

einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 1,5m, mindestens 5 Bäume 1. Wuchsordnung und 5 Bäume 2. Wuchsordnung, im Bereich von Parzelle 11 zweireihige Pflanzung, Pflanzabstand zwischen und innerhalb der Reihen 1,5m, mindestens 8 Bäume 1. Wuchsordnung und 8 Bäume 2. Wuchsordnung

Pflanzung zwischen MI und GE:

Entfällt ersatzlos

Bebauungsplan „An der Jesendorfer Straße“:

- 8.5.2 Externe Ausgleichsflächen (s. Plan „Externe Kompensation“)

Den nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft wird folgende externe Kompensationsfläche zugeordnet. Diese sind den im östlichen Teil des Baugebiets (GE) verursachten Eingriffen zugeordnet.

Deckblatt Nr. 1:

- 8.5.2 Externe Ausgleichsflächen (s. Plan „Externe Kompensation“)

Den nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft wird folgende externe Kompensationsfläche zugeordnet. Diese sind den im östlichen Teil des Baugebiets (Parzelle 11) verursachten Eingriffen zugeordnet.

Bebauungsplan „An der Jesendorfer Straße“:

**10. Immissionsschutz**

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können im Baugebiet unvermeidbar Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten. Diese sind entschädigungslos zu dulden.

Deckblatt Nr. 1:

**10. Immissionsschutz**

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können im Baugebiet unvermeidbar Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten. Diese sind entschädigungslos zu dulden.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung gewerblicher Einzelbauvorhaben bzw. bei Umbauten, bei Erweiterungen oder Nutzungsänderungen bestehender gewerblicher Anlagen im Geltungsbereich ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nachbarschaftlichen schützenswerten Nutzungen unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung auf Basis einer detaillierten Prognoserechnung nachzuweisen.

Die übrigen Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan bleiben unverändert.

#### **IV. Ergänzungen zu den Hinweisen durch Text zum Bebauungsplan**

##### **Lichtverschmutzung**

Zum Schutze der Tierwelt sind Fassadenbeleuchtungen, Leuchtkörper in den Außenanlagen und eine Lichtstrahlung in das offene Gelände zu vermeiden. In diesem Zusammenhang ist der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz zur Eindämmung der Lichtverschmutzung ist zu beachten.

##### **V. Begründung**

Die Fa. Bick, Heizung, Lüftung, Sanitär, Spenglerei, ein Gerzener Familienunternehmen, hat 2016 auf Parzelle 10 des Bebauungsplanes „An der Jesendorfer Straße“ ihren Betriebsstandort errichtet. Dabei entstanden neben einer Betriebshalle weitere Gebäude mit Ausstellungs- und Büroflächen.

Nun soll die bestehende Betriebshalle mit ca. 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Osten von Parzelle 10 um eine Weitere Halle mit ca. 520 m<sup>2</sup> Nutzfläche erweitert werden. Die betriebliche Entwicklung macht dies unabdingbar. Innerbetriebliche Abläufe sehen einen direkten Anbau an die Bestandshalle im Osten am zweckmäßigsten.

Die dazu erforderlichen Flächen kann die Fa. Bick von der Gemeinde Gerzen erwerben.

Als örtlicher Arbeitgeber finden die Expansionspläne der Firma Bick Unterstützung der Gemeinde Gerzen. Der Gemeinderat hat daher die Aufstellung eines Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan

beschlossen, um hierzu Baurecht zu schaffen.

Auf Parzelle 11 sollen gewerbliche Nutzungen entstehen, welche mit dem Mischgebiet vereinbar sind. Das beschränkte Gewerbegebiet wird aufgegeben.

Im Rahmen der 1. Deckblattänderung zum Bebauungsplan „An der Jesendorfer Straße“ durch die Gemeinde Gerzen wurde durch die IFB Eigenschenk GmbH ein schalltechnisches Gutachten Nr. 3212084 mit Datum vom 21.06.2022 erstellt. Dabei wurde eine Schallausbreitungsberechnung zur Prognose der Schallimmissionen, welche durch die Erweiterung des bestehenden Betriebes in Parzelle 10 im Geltungsbereich des Bebauungsplans hervorgerufen werden können, durchgeführt. Es handelt sich um eine detaillierte Prognose im Sinne der TA Lärm. Die Ausbreitungsrechnung wurde entsprechend den Regelungen der DIN ISO 9613-2 durchgeführt.

Die gewerbliche Vorbelastung aus dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet „Ziegeleigelände“ wurde ebenso berücksichtigt.

Die prognostizierten Beurteilungspegel im Bereich bestehender Wohnbebauungen bzw. im Bereich noch unbebauter Parzellen sowie innerhalb der geplanten Mischgebietsfläche in Parzelle 11 wurden mit den zulässigen Immissionsrichtwerten nach TA Lärm verglichen, um die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Vorhabens sowie das Erfordernis aktiver Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

**Das Ergebnis der Prognoseberechnung zeigt, dass auf Grundlage der gewählten Berechnungsannahmen eine schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Firmenerweiterung auf Parzelle 10 mit der benachbarten städtebaulichen Nutzung gegeben ist. Ebenso wurde die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Mischgebietsfläche auf Parzelle 11 mit den umliegenden gewerblichen Nutzungen nachgewiesen.**

Im Rahmen der Genehmigungsplanung gewerblicher Einzelbauvorhaben bzw. bei Umbauten, bei Erweiterungen oder Nutzungsänderungen bestehender gewerblicher Anlagen im Geltungsbereich ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nachbarschaftlichen schützenswerten Nutzungen unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung auf Basis einer detaillierten Prognoserechnung nachzuweisen.

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind dabei die Bestimmungen der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 einzuhalten. Dabei dürfen die Beurteilungspegel durch den Anlagenbetrieb einschließlich Geräusche aus Vorbelastung (zusammen mit Lärmbeiträgen anderer Anlagen und durch Liefer-, Lade- und Fahrverkehr in der Summe der Lärmvor- und Zusatzbelastung) die nach Nr. 6.1 der TA Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte in der unmittelbar anliegenden Nachbarschaft nicht überschreiten.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen nach dem sog. Spitzenpegelkriterium die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Tagzeit von 06:00 bis 22:00 Uhr und auf die Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr.

Das Planaufstellungsverfahren soll dabei im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gebracht werden.

Gefertigt: 02.02.2022

Geändert: 24.10.2022

---

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 "An der Jesendorfer Straße" Deckblatt Nr. 1**

**Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB**

**1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.02.2022 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „An der Jesendorfer Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 14.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Gerzen, den.....

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
 Johann Luger, Erster Bürgermeister

**2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „An der Jesendorfer Straße“ wurde in der Fassung vom 02.02.2022 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2022 bis einschließlich 25.08.2022 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 14.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Gerzen, den.....

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
 Johann Luger, Erster Bürgermeister

**3. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr.1 zum Bebauungsplan „An der Jesendorfer Straße“ in der Fassung vom 02.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2022 bis einschließlich 25.08.2022 beteiligt.

Gerzen, den.....

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
 Johann Luger, Erster Bürgermeister

**4. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde Gerzen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.10.2022 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „An der Jesendorfer Straße“ in der Fassung vom 24.10.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gerzen, den.....

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
 Johann Luger, Erster Bürgermeister

**5. Bekanntmachung:**

Der Beschluss des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „An der Jesendorfer Straße“ nach § 10 Abs. 1 BauGB durch die Gemeinde Gerzen wurde am 30.03.2023 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „An der Jesendorfer Straße“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Gerzen, Zimmer 06 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