




Gemeinde:  
Landkreis:  
Regierungsbezirk:

Hauzenberg  
Passau  
Niederbayern

DECKBLATT NR. 12  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"WEIHERREUTH"

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Entwurf: 02.12.2011  
Änderung zur Auslegung: 19.03.2012  
Endausfertigung: 19.08.2012

  
Architekturbüro Felsl & Partner  
Kusserstraße 29 - 94051 Hauzenberg

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

(Ergänzungen bzw. Änderungen der textlichen Festsetzungen)

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten ausschließlich für die Erweiterungsfläche des „Deckblattes Nr. 12 zum Bebauungsplan Weiherfeld“.

### **ZU 0.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

#### **Art der baulichen Nutzung:**

Allgemeines Wohngebiet WA nach BauNVO § 4

#### **Maß der baulichen Nutzung:**

Max. zulässige Grundflächenzahl                      GRZ = 0,3  
Max. zulässige Geschossflächenzahl                  GFZ = 0,6

#### **Bauweise:**

Festgesetzt wird offene Bauweise      (o)  
Grenzgaragen und grenznahe Garagen sind zulässig.

#### **Vollgeschosse:**

Zulässig sind nur:

**U+E**      bei Geländeneigung von mehr als 1,50 m am Gebäude,  
gemessen in der Falllinie des bestehenden Geländes

oder

**E+1**      bei Geländeneigung von weniger als 1,50 m am Gebäude,  
gemessen in der Falllinie des bestehenden Geländes

#### **Wandhöhen:**

Max. zulässige Wandhöhen: 6,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden.

Bei Pultdächern wird die maximal zulässige Wandhöhe an der Firstseite auf 8,00 m beschränkt.

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

#### **Dachformen:**

Zulässig sind nur:

Satteldach, Pultdach, versetzte Pultdächer, Walmdach, Zeltdach, Flachdach, Schopfwalmdach

#### **Dachneigungen:**

Bei Satteldach	10° - 30°
Bei Zeltdach, Walmdach	5° - 30°
Bei Pultdach	5° - 20°
Bei versetzten Pultdächern	5° - 30°
Bei Schopfwalmdach	25° - 32°

#### **Dachdeckung:**

Zulässig sind nur: Dachziegel, naturrot oder braun; Dachbepflanzung; Dachbekiesung oder Platten (nur bei Flachdächern); Blecheindeckung, (wobei unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleigedeckte Dachflächen unzulässig sind).

### **Firstrichtungen:**

Die Firstrichtungen sind frei wählbar

### **Dachgauben:**

Zulässig sind nur 2 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung von 28 °. Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max. 2,00 m<sup>2</sup> betragen.

Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 2,00 m betragen.

### **Stauraum vor den Garagen:**

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5 m, zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden.

### **Garagenstandort und Garagenzufahrt:**

Die eingezeichneten Garagenstandorte bzw. Zufahrten zu den Garagen bzw. zum Grundstück sind als Vorschlag zu betrachten. Die Garagenstandorte können innerhalb der Baugrenzen frei gewählt werden.

Pro Grundstück sind max. zwei Zufahrten zulässig.

### **Geländeverhältnisse / Topografie**

Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten.

Geländeveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass das Urgelände an den Grundstücksgrenzen nicht verändert wird.

Mit den Bauanträgen/Genehmigungsfreistellungen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen.

### **Zaunsockel:**

Zaunsockel sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig.

### **Sprengbereich/Gebäudeausbildung/Statik**

Die Erweiterungsfläche befindet sich, ebenso wie teilweise die bereits bestehende Bebauung im Bebauungsplan „Weiherreuth“, im Sprengbereich des Steinbruches Wotzdorf.

Durch eine statische Berechnung eines Nachweisberechtigten für Standsicherheit ist nachzuweisen, dass das Gebäude und das Dach des Gebäudes evtl. niedergehenden Steinbrocken widersteht, so dass sich im Gebäude befindliche Personen nicht verletzt werden können.

Diese statische Berechnung ist als zwingende Festsetzung den Bauanträgen bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren beizulegen.

Weiterhin wird folgendes festgesetzt:

1. Das Bauvorhaben ist so zu gründen und zu erstellen, dass Sprengerschütterungen im zulässigen Bereich der DIN 4150 Teil 3 schadensfrei aufgenommen werden können.
2. Fenster und Türen in Richtung des Steinbruchbetriebes sind zum Schutze gegen Steinflug mit stabilen, verschließbaren Fensterläden zu versehen.
3. Der Dachraum darf nicht für Wohnzwecke ausgebaut werden.
4. Dachfenster dürfen nicht eingebaut werden.
5. Die Dachhaut ist widerstandsfähig gegen Steinflug auszubilden. (z.B. 5 cm Holzbohlen oder Betondecke)

## **Festsetzungen Grünordnung / Ökologie**

### **Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszugänge**

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Garagenzufahrten sowie Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszubilden.

### **Schutz des Oberbodens**

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

### **Pflanzungen in privaten Gärten**

Ausschließlich zulässig sind alle ortstypischen, heimischen Laubbäume, Obstbäume und Sträucher.

Je 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

### **Schutz gegen Hang-/Oberflächenwasser**

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen. (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).

### **Landwirtschaftlich genutzte Nachbargrundstücke**

Die Nachbargrundstücke werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt.

Eventuell von diesen Flächen ausgehende Geruchs-, Staub-, oder Lärmbeeinträchtigungen sind von den Bauwerbern hinzunehmen.

### **Unterirdische Stromleitungen**

Im Planungsbereich befindet sich eine unterirdische Stromleitung der E.ON Bayern AG (Im Plan dargestellt).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungs- und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

Nähere Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen erteilt das Netzcenter der E.ON Bayern AG, Pointenstraße 12, 94209 Regen

## **HINWEISE - ALLGEMEIN**

### **Grundwasser**

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

### **Denkmalschutz**

Alle bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde oder Bodendenkmäler sind umgehend entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

### **Erschließungsleitungen**

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

### **Wasserversorgung**

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen:

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser mittels Regenwassersammelbehälter erreicht.

### **Regenwassersammelbehälter**

Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 6 m<sup>3</sup> Inhalt wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

---

Ansonsten gelten die textlichen Festsetzungen und Zeichenerklärungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Weiherfeld“.



Gemeinde:  
Landkreis:  
Regierungsbezirk:

Hauzenberg  
Passau  
Niederbayern

## DECKBLATT NR. 12

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"WEIHERREUTH"

# BEGRÜNDUNG + ERLÄUTERUNG

Entwurf: 02.12.2011  
Änderung zur Auslegung: 19.03.2012  
Endausfertigung: 19.08.2012



Architekturbüro Fesi & Partner  
Kusserstraße 29 - 94051 Hauzenberg

## **Begründung und Erläuterung zum Deckblatt Nr. 12 des Bebauungsplanes „Weiherreuth“**

---

### **1. Anlass**

Der Bebauungsplan „Weiherreuth“ wurde bereits im Jahre 1970 erstellt und ist seit 1971 rechtskräftig

Bisher wurden 11 Deckblätter zum Bebauungsplan erstellt.

Auf Grund des vorliegenden Antrages des Grundstücksbesitzern mit der Flur Nr. 305/3 sollen die beiden Gebäude, welche sich bereits auf dem betreffenden Grundstück befinden, in den Bebauungsplan „Weiherreuth“ integriert werden, damit die rechtlich sichere Möglichkeit von Erweiterungen bzw. Ergänzungs-/Ersatzbauten besteht.

Der Stadtrat von Hauzenberg hat deswegen beschlossen, den Bebauungsplan „Weiherfeld“ mittels Deckblatt Nr. 12 zu erweitern.

### **2. Änderung**

A) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in westlicher Richtung um 4.366 m<sup>2</sup> erweitert.

Davon sind

Nettobaulandfläche = 4.024 m<sup>2</sup>

Straßenfläche (Bestand) = 342 m<sup>2</sup>

B) Festsetzungen für die Bebauungsplan-Erweiterungsfläche sind in den „Ergänzungen/Änderungen zu den textlichen Festsetzungen“ beschrieben.

### **3. Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung der Flächen ist durch die öffentliche Zufahrtsstraße auf Flur Nr. 301 gesichert und bereits vorhanden.

Strom-, Wasser-, und Abwasseranschlüsse sind auf dem Grundstück ebenfalls bereits vorhanden.

Die Müllentsorgung durch die ZAW ist gewährleistet.

### **4. Die Eingriffsregelung in den Bebauungsplan/Umweltbericht**

Es wird nach der vereinfachten Vorgehensweise vorgegangen. Aufarbeitung nach der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise der Broschüre „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

#### E.0. Planungsvoraussetzungen

Es wird ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt.

ja

#### E.1. Vorhabenstyp

##### E.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

ja

##### E.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute / versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Plangebietes betragen.

ja

Begründung:

Die GRZ wurde mit max. 0,3 in den textlichen Festsetzungen des Deckblattes zum Bebauungsplan festgelegt.

## E.2. Schutzgut Arten und Lebensräume

E.2.1 Im bebaubaren Gebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen 1b und 1c,
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen,

werden durch bebaubare Flächen nicht betroffen.

Begründung:  
Es handelt sich bei der Erweiterungsfläche um ein bereits bebautes Grundstück, welches, um eine rechtlich sichere Möglichkeit von Ergänzungen oder Ersatzbauten zu schaffen, in den Bebauungsplan integriert wird.  
Während evtl. Baumaßnahmen werden Kriechtiere betroffen sein. Auf Grund der möglichen geringen Größe und der derzeitigen Nutzung bereits als Gartenfläche ist dies jedoch zu vernachlässigen.  
Bäume und/oder Sträucher sind nicht vorhanden.

E.2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

Begründung:  
Schützenswerte Anpflanzungen sind nicht vorhanden.  
Tiergruppenschädigende Bauteile wie z.B. Sockelmauern sind gemäß textlicher Festsetzung unzulässig.  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Begrünungsmaßnahmen mit Pflanzgebieten und Pflanzarten sind in den textlichen Festsetzungen festgelegt.

## E.3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Begründung:  
In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Versiegelungsverbot für Wege, Zufahrten und Stellplätze festgelegt. Die GRZ beträgt 0,3.  
In der Praxis ist eine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem derzeitigen Bestand sogar eher unwahrscheinlich.

## E.4. Schutzgut Wasser

E.4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Begründung:  
Auf Grund der topographischen Situation und den Erfahrungen der bereits bestehenden Gebäude ist ein Eindringen in das Grundwasser nicht zu erwarten.

E.4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

E.4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wasser vorgesehen.

Begründung:  
Die versickerungsfähige Fläche innerhalb des Planbereiches beträgt mindestens 70%.  
Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig auszubilden.



### E.5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

ja

Begründung:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

Das Schutzgut Klima/Luft ändert sich durch die Einbeziehung der bestehenden Gebäude in den Bebauungsplan nicht wesentlich.

### E.6. Schutzgebiet Landschaftsbild

E.6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja

Begründung:

Das ausgewiesene Grundstück ist bereits bebaut. Eine eventuelle Änderung der Bebauung wirkt sich nur marginal aus.

E.6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

ja

Begründung:

Das ausgewiesene Grundstück schließt direkt an eine bereits bestehende Bebauung an und ist bereits mit zwei Gebäuden bebaut.

Kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle, o.ä.) und maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen.

E.6.3 Einbindung in die Landschaft

ja

Eventuelle Erweiterungen oder Ersatzbauten der bestehenden Gebäude fügen sich in die umliegende, bestehende Bebauung im Rahmen der Gesamtbebauung nahtlos ein.

### **Ergebnis:**

Aufgrund der textlichen und planlichen Festsetzungen und den Ergebnissen der Ausarbeitung zur vorgenannten Checkliste besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

### **Entfall der differenzierten Vorgehensweise:**

Für die rechtssichere Berücksichtigung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplans wird in zahlreichen Fällen eine differenzierte, in vier Schritten abgestufte Vorgehensweise angebracht sein.

Es sind aber auch Planungsfälle denkbar, in denen auf diese differenzierte Vorgehensweise verzichtet werden kann.

Das ist dann der Fall, wenn die Planung vor allem aufgrund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet wird, dass kein weiterer Kompensationsbedarf entsteht.

Von einer solchen Fallgestaltung kann in der Praxis dann ausgegangen werden, wenn die in der vorstehenden Checkliste genannten Fragen durchgängig mit „ja“ beantwortet werden können.

(Siehe dazu die Broschüre - Die Eingriffsregelung in den Bebauungsplan „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ - des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die entsprechenden Schutzgüter sind in der Checkliste bereits bewertet.  
Das vereinfachte Vorgehen beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes und entsprechend aufwändigeres schrittweises Vorgehen, zum gleichen Ergebnis führen dürfte.  
Dies ist bei der vorliegenden Erweiterung des Bebauungsplanes der Fall.

#### Allgemein:

Bei der vorliegenden Erweiterung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der natürlichen Gegebenheiten, auf Grund der Ausweisung nach dem tatsächlichen Bestand, nicht berührt.

Das ausgewiesene Grundstück schließt direkt an eine bereits bestehende Bebauung an und ist bereits mit zwei Gebäuden bebaut.

Kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle, o.ä.) und maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen.

Eventuelle Erweiterungen oder Ersatzbauten der bestehenden Gebäude fügen sich in die umliegende, bestehende Bebauung im Rahmen der Gesamtbebauung nahtlos ein.

Die Umweltschutzgüter

- Wasser
- Klima/Lufthygiene
- Landschafts-/ Stadtbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter

sind von der Erweiterung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Die Umweltschutzgüter Flora und Fauna, Boden und Mensch werden zusätzlich wie folgt bewertet:

#### - Schutzgut Flora und Fauna:

Es handelt sich bei der Erweiterungsfläche um ein bereits bebautes Grundstück, welches, um eine rechtlich sichere Möglichkeit von Ergänzungen oder Ersatzbauten zu schaffen, in den Bebauungsplan integriert wird.

Während evtl. Baumaßnahmen werden Kriechtiere betroffen sein.

Auf Grund des tatsächlichen Bestandes und der derzeitigen Nutzung ist dies jedoch zu vernachlässigen.

Bäume und/oder Sträucher sind nicht vorhanden.

#### - Schutzgut Boden:

In der Praxis ist eine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem derzeitigen Bestand eher unwahrscheinlich, da sowohl die Gebäude als auch die Zufahrten bereits bestehen.

In den textlichen Festsetzungen sind Auflagen zur Grünordnung / Ökologie zusätzlich aufgenommen worden.

Der Umweltzustand ändert sich durch die Ausweisung entsprechend dem tatsächlichen Bestand nicht wesentlich.

#### - Schutzgut Mensch

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des 300 m Sprengbereiches des Steinbruchbetriebes der Fa. Berbinger Granitwerk Georg Zankl GmbH (Schullerbruch).

Die Abstände zwischen Schullerbruch und dem geplanten Bebauungsgrundstück differieren von ca. 290 m bis zu ca. 200 m (je nach Lage der Bruchwand/Sprengstelle).

Mit der Bebauungsplanänderung soll die Wiedernutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens, bestehend aus Scheune, Stall und Wohnhaus ermöglicht werden. Das bestehende Wohnhaus ist derzeit nicht bewohnt. Das sich auf dem Grundstück befindliche zweite, östlich gelegene, Wohnhaus hingegen ist bewohnt.

Die Stadt Hauzenberg ist der Auffassung, dass das jetzige Wohnhaus im Bestand auch genutzt werden könnte und insoweit keine wesentliche Änderung eintritt.

Hinzuweisen ist auch darauf, dass ein großer Teil des bewohnten Ortsteiles Weiherreut innerhalb des Sprengbereiches liegt.

Für das Schutzgut Mensch werden folgende Auflagen in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

1. Das Bauvorhaben ist so zu gründen und zu erstellen, dass Sprengerschütterungen im zulässigen Bereich der DIN 4150 Teil 3 schadensfrei aufgenommen werden können.
2. Fenster und Türen in Richtung des Steinbruchbetriebes sind zum Schutze gegen Steinflug mit stabilen, verschließbaren Fensterläden zu versehen.
3. Der Dachraum darf nicht für Wohnzwecke ausgebaut werden.
4. Dachfenster dürfen nicht eingebaut werden.
5. Die Dachhaut ist widerstandsfähig gegen Steinflug auszubilden. (z.B. 5 cm Holzbohlen oder Betondecke)
6. Durch eine statische Berechnung eines Nachweisberechtigten für Standsicherheit ist nachzuweisen, dass das Gebäude und das Dach des Gebäudes evtl. niedergehenden Steinbrocken widersteht, so dass sich im Gebäude befindliche Personen nicht verletzt werden können. Diese statische Berechnung ist als zwingende Festsetzung den Bauanträgen bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren beizulegen.

Unter Wertung des tatsächlichen Bestandes und unter Einhaltung der entsprechenden Auflagen kann somit, gemäß Schreiben der Regierung v. Niederbayern -Gewerbeaufsichtsamt- vom 17.07.2012 der Erweiterung des Bebauungsplanes ausnahmsweise zugestimmt werden.