



Markt Untergriesbach

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

BEBAUUNGSPLAN "LANGER STRASSE"

Änderung mit Deckblatt Nr. 11

Entwurf vom 20.04.2023,
geändert am 03.07.2023,
Endfassung, 07.12.2023

Planung:

mitschelen + gerstl

Architekten PartG mbB

Neuburger Str. 43 | 94032 Passau

T: +49 (0) 851 50 196 - 0

F: +49 (0) 851 50 196 - 20

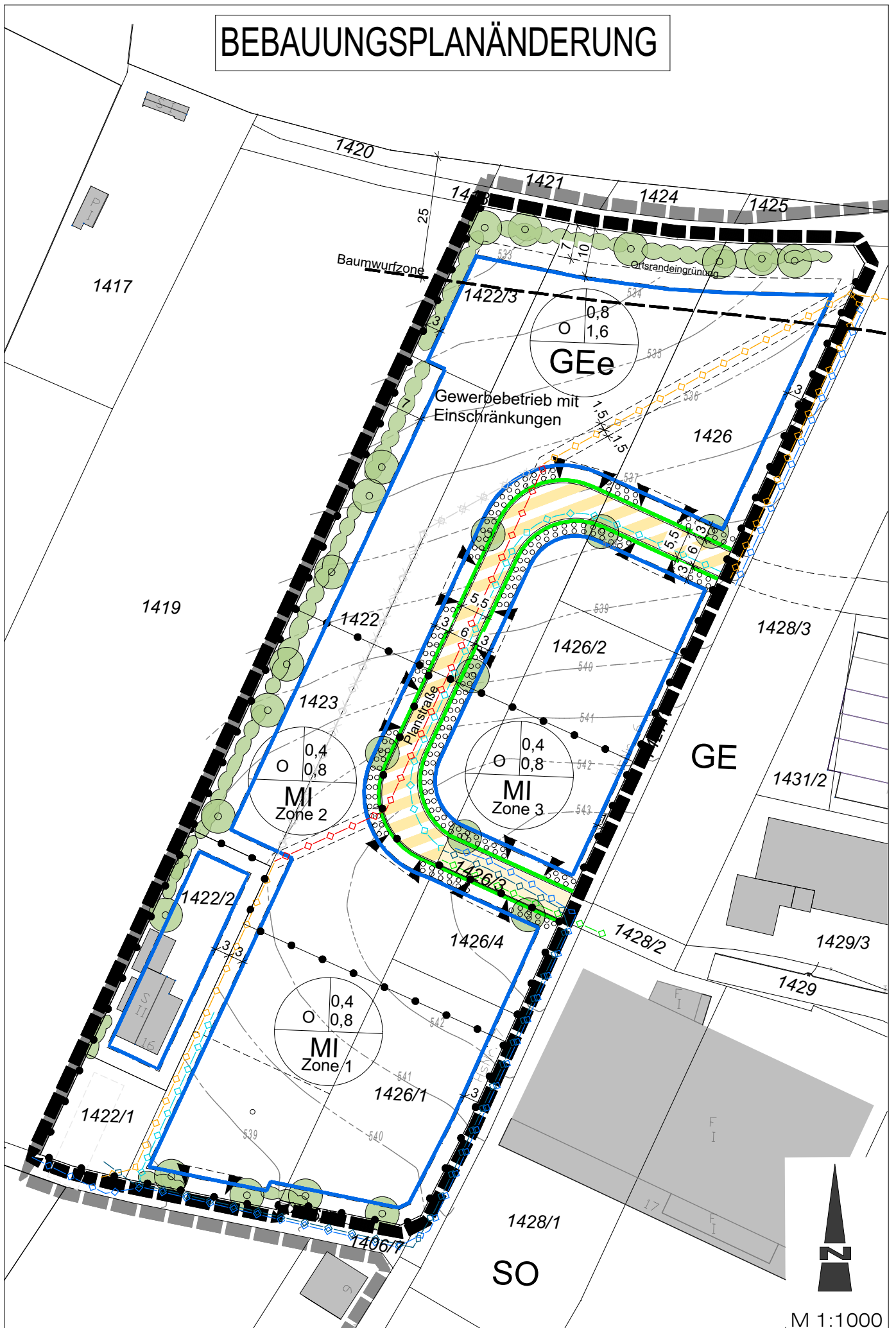
info@mitschelen-gerstl.de

www.mitschelen-gerstl.de



M 1:1000

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG



Der Markt Untergriesbach erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, diese Bebauungsplanänderung als

SATZUNG

Für den Geltungsbereich der 11. Änderung werden folgende Festsetzungen getroffen. Die 11. Änderung ersetzt den Bebauungsplan "Langer Straße" in dem festgesetzten Geltungsbereich der Änderung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

GEe Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Einschränkungen (lt. Ziff. 1.1.1)

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

zulässig sind:

Zone 1 Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Zone 2 gewerbliche Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 8 BauNVO, kein Wohnen zulässig

Zone 3 gewerbliche Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 8 BauNVO;

Wohnen ist nur für Betriebsleiter mit dinglicher Sicherung der Zugehörigkeit der Wohneinheit zum Betrieb zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im GE:

0,8 GRZ - Grundflächenzahl lt. Definition § 19 BauNVO

1,6 GFZ - Geschoßflächenzahl als Höchstmaß lt. Definition § 20 BauNVO

Im MI:

0,4 GRZ - Grundflächenzahl lt. Definition § 19 BauNVO

0,8 GFZ - Geschoßflächenzahl als Höchstmaß lt. Definition § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise



Baugrenze

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche (Bestand)



Straßenbegrenzungslinie, Trennung zwischen öffentlichen und privaten Flächen



Ein-/ Ausfahrtsbereich. Die Lage der Zufahrten ist frei wählbar und bis zu einer Breite von max. 9 m zulässig.

5. Hauptversorgungsanlagen



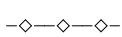
öffentlicher, unterirdischer Mischwasserkanal. Der Schutzstreifen beidseitig 1,50 m zur Trassenachse ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die genaue Lage ist zu prüfen.



geplante Umverlegung öffentlicher Mischwasserkanal (Standortvorschlag). Der Schutzstreifen beidseitig 1,50 m zur Trassenachse ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.



öffentliche, unterirdische Leitung (Regenwasser). Die genaue Lage ist zu prüfen.



öffentliche, unterirdische Leitung (Wasser). Die genaue Lage ist zu prüfen.



geplante öffentliche, unterirdische Leitungen für Wasser und Regenwasser im Trennsystem (Standortvorschlag)



unterirdische Leitung (Gasleitung). Die genaue Lage ist zu prüfen.

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Anpflanzung von Bäumen. Eine lagemäßige Verschiebung bis zu 3,0 m ist zulässig.



Neuzupflanzende, geschlossene Gehölzpflanzung lt. Ziff. 1.7.2



Umgrenzung von Flächen für Rasen-, Wiesen- bzw. Pflanzflächen entlang der öffentlichen Straße. Die Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Eine Unterbrechung ist nur durch die notwendigen Einfahrten zulässig.

7. Sonstige Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches der 11. Änderung des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung im Baugebiet

PLANLICHE HINWEISE



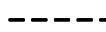
Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein

125

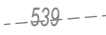
Flurstücksnummer



Bestehende Gebäude



Vorgeschlagene Grundstücksteilung (neu zu vermessen)



Höhenlinien Bestand, Abstand 1,0 m



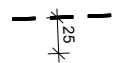
Maßangabe in Meter



öffentliche Straßenverkehrsfläche (geplant)



bestehender, öffentlicher Kanal (unterirdisch) wird umverlegt



Grenze Baumwurfzone (25 m ab Waldrand)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Bauweise

Grundflächenzahl GRZ

Maximale Geschossflächenzahl GFZ

Art der baulichen Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Einschränkungen

Im Gewerbegebiet mit Einschränkungen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen einen Schallleistungspegel von 60 dB(A) m² tags und 45 dB(A) m² nachts in keinem Betriebsfall überschreiten sowie Betriebe ohne störende Emissionen wie z.B. Rauch, Ruß, Dämpfe, Geruch, Licht und Lichtreklame.

Wohnungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.1.2 Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Das festgesetzte Mischgebiet ist in Zonen aufgeteilt.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Zone 1: Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
Max. 2 Vollgeschoße und max. 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.
- Zone 2: gewerbliche Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 8 BauNVO, kein Wohnen zulässig
- Zone 3: gewerbliche Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 8 BauNVO;
Wohnen ist nur für Betriebsleiter mit dinglicher Sicherung der Zugehörigkeit der Wohneinheit zum Betrieb zulässig.
Wohngebäude: max. 2 Vollgeschoße und max. 1 Wohnung je Gebäude zulässig.

1.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.2.1 Wandhöhen:

Gebäude gewerblicher Nutzung:

Die maximale Wandhöhe beträgt 7,75 m. Als Wandhöhe gilt das Maß ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdachbebauung bis zum obersten Abschluss der Attika.

Wohngebäude und Betriebsleiterwohnhäuser:

Die maximale Wandhöhe beträgt 7,20 m. Als Wandhöhe gilt das Maß ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdachbebauung bis zum obersten Abschluss der Attika.

1.2.2 Wandlänge:

Die maximale Wandlänge darf 30 m nicht überschreiten. Bei Überschreiten dieser Länge ist der Baukörper wesentlich erkennbar zu gliedern.

1.2.3 Dachformen:

Satteldach, Pultdach, Krüppelwalmdach

Für untergeordnete Bauteile sind Flachdächer zulässig.

1.2.4 Dachneigung:

5 bis 35 Grad

1.2.5 Dachdeckung:

Pfannendeckung (Farbe rot), Blechdeckung (nicht reflektierend oder nicht glänzend), Gründach.

Für untergeordnete Bauteile sind auch Glaseindeckungen zulässig.

Bei Dächern mit Blecheindeckung sind aus ökologischen Gründen ausschließlich beschichtete Materialien zulässig und zu verwenden. Unbeschichtete Zink-, Blei- und Kupfereindeckungen sind unzulässig.

Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig.

1.3 Verkehrsflächen

1.3.1 Privatzufahrten:

Die Lage der einzelnen Privatzufahrten ist frei wählbar und bis zu einer Breite von max. 9 m zulässig.

1.3.2 Abwasser und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der öffentl. Straße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentl. Straße darf nicht behindert werden.

1.4 Einfriedungen

Zulässig sind:

- freiwachsende Hecken auch heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 1,50 m
- geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 1,50 m
- Metallgitter- und Maschendrahtzäune, Höhe max. 2,0 m

Zäune sind ohne Sockel und mit einem Abstand von mind. 10 cm zwischen Unterkante Zaunfeld und Boden auszubilden, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten.

Grundstückseinfriedungen sind, soweit an öffentlichen Verkehrsflächen gelegen, 1 m vom Fahrbahnrand zurückversetzt auszuführen.

1.5 Entwässerung

1.5.1 Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwasser)

Die Entwässerung ist im Trennsystem auszuführen. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal. Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern oder gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Auf den Baugrundstücken, dessen Gelände Richtung Norden fällt, muss jeweils eine Regenwasserrückhaltung von mind. 5 m³ erstellt werden. Das restliche Oberflächenwasser ist gedrosselt in den best. Mischwasserkanal einzuleiten.

1.5.2 Öffentliche Versorgungsleitungen

Öffentliche Wasser- und Kanalleitungen sind, soweit sie über private Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes führen, von den jeweiligen Grundbesitzern oder Erbpachtberechtigten entschädigungslos zu dulden.

1.6 Grünordnung

1.6.1 Eingrünung entlang der öffentlichen Straße

Die im Plan gekennzeichneten Flächen entlang der öffentlichen Straße sind als Rasen-, Wiesen- bzw. Pflanzflächen auszubilden. Für die Bepflanzung werden Arten der Pflanzliste 1.7.1 und 1.7.2 festgesetzt. Der Grünstreifen darf nur durch die notwendigen Einfahrten unterbrochen werden, ansonsten sind in diesem Bereich keine baulichen Anlagen zulässig. Bei zwei nebeneinander liegenden Zufahrten wird ein Baumgraben von mindestens 2,5 m als Trennung festgesetzt.

1.6.2 Private Grünflächen

Alle nicht überbauten und befestigten privaten Freiflächen sind als Rasen-, Wiesen- bzw. Pflanzflächen auszubilden. Alle in den privaten Grünflächen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind mit Arten der Pflanzliste 1.7.1 und 1.7.2 vorzunehmen. Auf privaten Freiflächen ist je 100 m² 1 Baum gem. der Arten der Pflanzliste 1.7.1 festgesetzt. Entlang neu entstehender Grundstücksgrenzen wird beidseitig je ein mindestens 2 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Die Verwendung buntlaubiger Laub- und Nadelgehölze sowie alle Trauer- oder Hängeformen unzulässig.

Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste). Die Pflanzflächen sind nach Planzeichen bzw. textlicher Festsetzung zu errichten und zu pflegen. Schotterflächen sind unzulässig. Stellplatzflächen sind mit 1 Baum (gem. der Pflanzliste 1.7.1) pro 5 Stellplätze zu durchgrünen.

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

1.7.1 Für neuzupflanzende Bäume werden folgende Arten festgesetzt:

Pflanzqualitäten

Bäume I. und II. Ordnung: Hochstämme und Stammbüsche
3 xv., m.B., StU 18-20

Bäume I. Ordnung

Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Populus tremula	Zitter-Pappel

Bäume II. Ordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

1.7.2 Für die neuzupflanzenden, geschlossenen Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern werden folgende Arten festgesetzt:

Pflanzqualitäten

Bäume: Hochstämme, Stammbüsche oder Heister
H, STB, Hei, 3 xv., m.B., StU 18-20

Sträucher: 2 xv., m.B. und o.B., 80 - 100 cm in Gruppen zu 3 - 7 Stück je nach Art

Bäume

Abies alba	Weißtanne	Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche	Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Quercus robur	Stiel-Eiche	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Populus tremula	Zitter-Pappel	Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel	Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Kreuzdorn	Sambucus nigra	Holunder
Rubus fruticosus	Wild-Brombeere		

Zusätzliche Sträucher im Bereich der inneren Grünflächen:

Pflanzqualitäten

Sträucher und Solitär 3 xv., m.B. und o.B., 80-250 cm

Amelanchier lamarckii oder laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Ribes i. A.	Johannisbeere
Spiraea i. A.	Spierstrauch
Syringa i. A.	Flieder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum i. A.	Schneeball
Wild- und Parkrosen i. A.	

1.7.3 Freiflächengestaltungspläne

Im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsplanung ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen, sowie vorhandene und geplante Geländehöhen darstellt.

1.7.4 Fassadenbegrünung

Die Fassadenbegrünung der Gewerbegebäude wird festgesetzt. Fensterlose Wandflächen über 10 m² sind durch geeignete Spalier- bzw. Rankgewächse zu begrünen und im Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Zulässig sind alle im Handel erhältlichen Rank-, Schling- und Kletterpflanzen. Fassadenspaliere und Rankgitter sind zulässig und erwünscht.

1.7.5 Dachbegrünung

Mind. 50% der Dachflächen auf Flachdächern sind extensiv zu begrünen und im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

1.7.6 Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 ,00 m und einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden und mit Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein.

1.8 Genehmigungsfreistellung

Zur Sicherung der Umsetzung der Auflagen bezüglich Schallschutz findet das Genehmigungsfreistellungsverfahren im Geltungsbereich der 11. Änderung keine Anwendung (Art. 58 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. Art 81. Abs. 2 BayBO).

TEXTLICHE HINWEISE

2.1 Bodendenkmalschutz

Bei der Baumaßnahme eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich zu melden.

2.2 Abfallwirtschaft

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RASt 06) zur Benutzung durch moderne Abfallsammelfahrzeuge und die Ausweisung von Stellplätzen für Abfallbehälter sind zu beachten.

2.3 Löschwasserversorgung

Die Berechnung des notwendigen Löschwasserbedarfs erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).

2.4 Abwehrender Brandschutz

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen etc. sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind die Bestimmungen von Art. 5 BayBO und Art. 12 BayBO und die in Bayern bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Ausgabe Februar 2007) zu beachten und einzuhalten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr erreichbar sein.

2.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen:

Allgemein:

Rechtzeitig vor Baubeginn sind die aktuellen Leitungspläne einzuholen und zu beachten. Der genaue Verlauf ist in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen festzustellen. Es muss damit gerechnet werden, dass die tatsächliche Lage der Versorgungsanlagen von den Planangaben abweicht.

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungs-gesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem Energieversorger rechtzeitig zu melden.

Bayernwerk Netz GmbH

Im Plangebiet befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Kabelanlagen:

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Gasanlagen:

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 2,0 m beiderseits der Leitungstrasse. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Ansprechpartner ist das Kundencenter Regen, Tel.: 09921/955-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für die Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Freigelegte Gasleitungen dürfen erst nach Überprüfung durch die Bayernwerk Netz GmbH wieder verfüllt werden. Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten wird hingewiesen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach §123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

2.6 Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Gegen Hang-/ Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen.

Als Hilfestellung wird das beiliegende DWA-Themen-Faltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

Der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser darf dabei nicht zum Nachteil eines Nachbargrundstückes verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen.

2.7 Immissionen aus landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken:

In der Umgebung des Baugebiets liegen landwirtschaftliche Betriebe und Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigung kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden.

Ferner muss eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter landwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten.

2.8 Empfohlene Maßnahmen zum Klimaschutz:

- Verwendung von bedarfsgerechten Heizungsarten mit erneuerbaren Energien.
- Energieeffizientes Bauen und stromeffiziente Ausstattung zur Verringerung des Strombedarfs.
- Energiesparlampen (LED) und Energiesparhaushaltsgeräte.
- Insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED, Natriumbedampf) im Außenbereich.
- Aktive Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung, sowie für Stromnutzung (Photovoltaik). Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich erlaubt. Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote und staatlicher Förderungen zu bedienen.
- Auf einen sparsamen Wasserverbrauch ist zu achten. Es wird der Einbau von Zisternen zur Gartenbewässerung, sowie die Verwendung von wassersparenden Technologien empfohlen.
- Einbau einer Gebäude-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.
- Sonnenschutzeinrichtungen an den Fassaden vorsehen, damit keine Klimageräte erforderlich sind.
- Wasserspararmaturen, Spartaste für WC- Spülung usw.
- Vielfältige und tierfreundliche Gartengestaltung zur Förderung der Artenvielfalt.
- Verwendung natürlicher Baustoffe mit möglichst mit geringem Energieaufwand bei der Herstellung, schadstofffreier Herstellung und Schadstofffreiheit, Wiederverwendbarkeit, natürlicher heimischer Art.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß.
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

2.9 Baumwurfzone:

Der Lastfall "Baumwurf" ist bei der Tragwerksplanung im gekennzeichneten 25-Meter-Bereich zu berücksichtigen. Für die Gebäude innerhalb der Baumwurfzone ist ein entsprechender statischer Nachweis zu erbringen, der hinsichtlich der Baumfallgefahr für die Gebäudebereiche, in denen sich Personen aufhalten, Gefährdungen ausschließt. Zudem sind für alle Gebäude innerhalb der Bauwurfzone entsprechende Haftungsausschlusserklärungen zu machen.

2.10 Grenzabstände

Auf die Einhaltung der in § Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen“ und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ ABGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 genannten Vorgaben wird hingewiesen.

2.11 Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

Beschränkung der Bodenversiegelung:

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Zuwegungen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Schotterterrassen oder Schotterdecke, o.ä.) zu gestalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Untergriesbach hat in der Sitzung vom 14.12.2022 die 11. Änderung des Bebauungsplanes "Langer Straße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.04.2023 hat in der Zeit vom 05.05.2023 bis 07.06.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.04.2023 hat in der Zeit vom 05.05.2023 bis 07.06.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2023 bis 12.08.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2023 bis 12.08.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde Untergriesbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 07.12.2023 die 11. Änderung des Bebauungsplanes "Langer Straße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.12.2023 als Satzung beschlossen.

Untergriesbach, den **27. DEZ. 2023**


.....
Erster Bürgermeister



7. Ausfertigung

27. DEZ. 2023
Untergriesbach, den


.....
Erster Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplanes "Langer Straße" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

27. DEZ. 2023
Untergriesbach, den


.....
Erster Bürgermeister





Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN
„LANGER STRASSE“
Änderung mit Deckblatt Nr. 11

Markt Untergriesbach
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Entwurf vom 20.04.2023,
geändert am 03.07.2023,
Endfassung, 07.12.2023

Entwurfsverfasser:

mitschelen + gerstl

Architekten PartG mbB

Neuburger Str. 43 | 94032 Passau

T: +49 (0) 851 50 196 - 0

F: +49 (0) 851 50 196 - 20

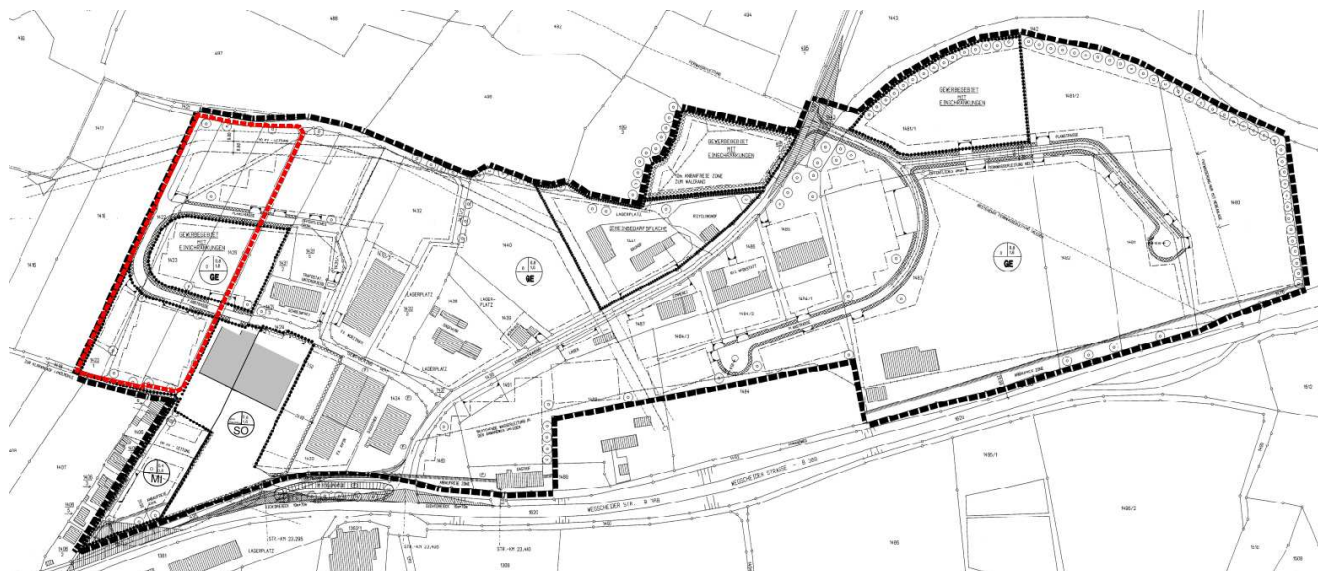
info@mitschelen-gerstl.de

www.mitschelen-gerstl.de

1. Planungsgebiet

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich im Osten des Marktes Untergriesbach und umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 1422, 1422/1, 1422/2, 1422/3, 1423, 1426, 1426/1, 1426/2, 1426/3 und 1426/4 der Gemarkung Untergriesbach mit einer Gesamtfläche von ca. 1,68 ha.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an Flächen für die Forstwirtschaft, im Osten an das Sondergebiet bzw. Gewerbegebiet „Langer Straße“, im Süden an ein Wohngebiet und im Westen an landwirtschaftlichen Flächen.

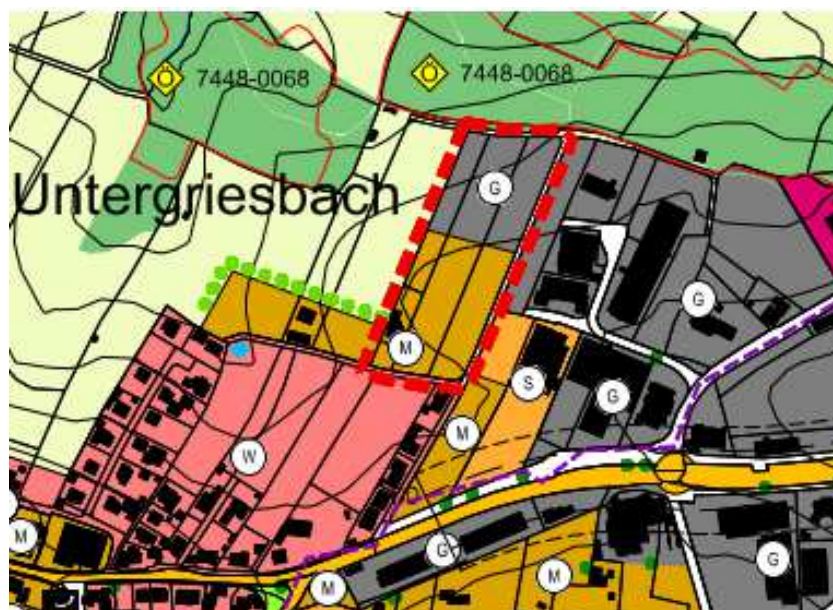


Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan „Langer Straße“ (ohne Maßstab)

2. Flächennutzungsplan

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Untergriesbach für den gesamten Gemeindebereich befindet sich derzeit im Verfahren.

Der Flächennutzungsplan weist für den südlichen Bereich des Plangrundstücks ein Mischgebiet und für die nördlichen Flächen ein Gewerbegebiet aus.



Auszug aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, Markt Untergriesbach (ohne Maßstab)

3. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten Verkehrsplanung an die aktuellen Grundstücksverhältnisse und Anforderungen an den vorhandenen bzw. zu erwartenden Verkehr im Plangebiet „Langer Straße“. Ebenso ist geplant, durch die Ausweitung des bestehenden Mischgebiets Richtung Norden anstelle des Gewerbegebiets, die Pufferzone zwischen Gewerbe und bestehender bzw. zukünftiger Wohnbebauung an der Bahnhofsiedlung zu erweitern. Die nördliche Hälfte des Plangebiets bleibt weiterhin ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

In Mischgebieten ist Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe gleichermaßen zulässig. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können, eine gesicherte Pufferzone zu erhalten und unter Berücksichtigung bereits konkreten Bedarfs, wird die Mischgebietsfläche in drei Zonen aufgeteilt. Damit wird eine geregelte Durchmischung zwischen Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe verbindlich festgesetzt.

Mit Deckblatt Nr. 11 wird die Straßenführung und damit die Baugrenzen neu festgesetzt. Ebenso wird die südliche Mischgebietsfläche ca. 30 m Richtung Norden erweitert und in Zonen aufgeteilt.

In Zone 1 sind nur Wohngebäude zulässig.

In Zone 2 sind folgende Nutzungen zulässig: Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

In Zone 3 sind auch die genannten Nutzungen der Zone 2 zulässig. Im Gegensatz zu Zone 2 ist jedoch in Zone 3 Wohnen für Betriebsleiter mit dinglicher Sicherung der Zugehörigkeit der Wohneinheit zum Betrieb zulässig.

Die grundlegenden Festsetzungen, wie z.B. Maß der baulichen Nutzung, bleiben analog dem derzeit gültigen Bebauungsplan. Weitere Festsetzungen und Hinweise werden mit Deckblatt Nr. 11 aktualisiert.

4. Bauleitplanverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Bei der Planung handelt es sich einerseits um einen bestehenden Bebauungsplan und zudem schließt sich die Entwicklung auf der gesamten Westseite, sowie im Süden und im Südosten an eine bestehende und in den Ort integrierte Lage.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann von einer frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Für das Deckblatt Nr. 11 wurde dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit durchgeführt.

Aufgrund der eingehenden Stellungnahmen der Träger öffentliche Belange wurde die Bebauungsplanänderung nochmals überarbeitet und zur besseren Lesbarkeit des Deckblattes die Festsetzungen aus dem für das Gebiet derzeit rechtgültigen Bebauungsplanes „Langer Straße“ Deckblatt Nr. 3 und dem zugrundeliegenden Grünordnungsplan übernommen bzw. neu formuliert. Die Festsetzungen der 11. Änderung ersetzen den Bebauungsplan "Langer Straße" in dem festgesetzten Geltungsbereich der Änderung.

5. Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist durch den bestehenden Anschluss zum Gewerbering angebunden. Die im derzeitigen Bebauungsplan dargestellte Planstraße wird an die aktuellen Grundstücksverhältnisse bzw. an den zu erwartenden Verkehr angepasst. Durch die Bundesstraße ist der Standort von allen Seiten verkehrstechnisch gut angebunden und kann schnell und einfach erreicht werden. Die ortsübliche Anbindung an den ÖPNV ist gegeben.

6. Grünordnung

Die Grundstücke sind bereits als Gewerbe- bzw. Mischgebiet ausgewiesen. Mit der Ausweitung des Mischgebiets Richtung Norden wird die Grundflächenzahl im Bereich des ehemals ausgewiesenen Gewerbegebiets von 0,8 auf 0,4 reduziert, so dass mit der Änderung durch Deckblatt 11 weniger versiegelte Fläche zulässig ist und somit eine größere Durchgrünung der Fläche stattfindet.

Die Festsetzungen aus dem rechtgültigen Grünordnungsplan, insbesondere zur Ortsrandeingrünung und Straßenbegleitgrün, wurden übernommen bzw. angepasst.

Die Ortsrandeingrünung ist im Norden mit 7 m festgesetzt und die Baugrenze insgesamt 10 m von der Nordgrenze entfernt. Ebenso ist die Hauptlänge der Westgrenze mit 7 m Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die Baugrenzen können in diesem Bereich nicht noch weiter in das Baufeld verschoben werden, weil sonst das Baufeld sehr schmal wird und eine Bebauung fast nicht mehr möglich ist. Bei den Fl.-Nrn. 1422/2 und 1422/3 kann der Grünstreifen nicht breiter geplant werden, da diese Grundstücke in Privatbesitz sind und teilweise bebaut bzw. eine Planung vorliegt, in der nur die 3 m Grünstreifen berücksichtigt sind.

7. Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den bestehenden Anschluss an das Leitungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH sichergestellt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den bestehenden Anschluss im Gewerbering an das Leitungsnetz der Marktes Untergriesbach sichergestellt.

Schmutzwasser/ Oberflächenwasser:

Die Entwässerung ist im Trennsystem auszuführen. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal. Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern oder gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Auf den Baugrundstücken, dessen Gelände Richtung Norden fällt, muss jeweils eine Regenwasserrückhaltung von mind. 5 m³ erstellt werden. Das restliche Oberflächenwasser ist gedrosselt in den best. Mischwasserkanal einzuleiten.

Der durch Fl.Nr. 1422 und Fl.Nr. 1423 quer verlaufende, öffentliche Mischwasserkanal wird in einem Teilbereich in die geplante öffentliche Straße umverlegt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die ZAW Donau-Wald durchgeführt. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald sind zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte, wieder verwendbare Wertstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden.

Löschwasserversorgung

Die Berechnung des notwendigen Löschwasserbedarfs erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).

In unmittelbarer Nähe befinden sich zwei Oberflurhydranten (Gewerbering, Bahnhofssiedlung).

Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH

Im Plangebiet befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Kabelanlagen:

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Gasanlagen:

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 2,0 m beiderseits der Leitungstrasse. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Ansprechpartner ist das Kundencenter Regen, Tel.: 09921/955-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem die Bayernwerk Netz GmbH diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Weiterhin wird auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hingewiesen.

Gasplanungen:

Auf Wunsch kann das Baugebiet an das Ortsgasversorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen werden.

Für Strom- und Gasanlagen gilt:

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im Überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach §123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

8. Denkmalschutz

Für den Planbereich findet sich im Bayernatlas kein Hinweis auf Denkmäler.

Bei der Baumaßnahme eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich zu melden.

9. Altlasten

Für den Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

10. Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Aufgrund von Starkregeneignissen ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) zu tragen, dass die Gebäude vor Wassereinbrüchen und wild abfließendem Oberflächenwasser geschützt werden, z.B. durch angepasste Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik oder entsprechende Geländeneigungen. Als Hilfestellung wird das DWA-Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen. Der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser darf dabei nicht zum Nachteil eines Nachbargrundstückes verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

11. Empfohlene Maßnahmen zum Klimaschutz:

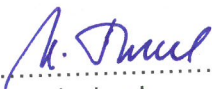
- Verwendung von bedarfsgerechten Heizungsarten mit erneuerbaren Energien.
- Energieeffizientes Bauen und stromeffiziente Ausstattung zur Verringerung des Strombedarfs.
- Insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED, natriumbedampft) im Außenbereich
- Energiesparlampen (LED) und Energiesparhaushaltsgeräte.

- Aktive Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung, sowie für Stromnutzung (Photovoltaik). Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich erlaubt. Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote und staatlicher Förderungen zu bedienen.
- Auf einen sparsamen Wasserverbrauch ist zu achten. Es wird der Einbau von Zisternen zur Gartenbewässerung, sowie die Verwendung von wassersparenden Technologien empfohlen.
- Einbau einer Gebäude-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.
- Sonnenschutzeinrichtungen an den Fassaden vorsehen, damit keine Klimageräte erforderlich sind.
- Wasserspararmaturen, Spartaste für WC- Spülung usw.
- Vielfältige und tierfreundliche Gartengestaltung zur Förderung der Artenvielfalt.
- Verwendung natürlicher Baustoffe mit möglichst
 - geringem Energieaufwand bei der Herstellung,
 - schadstofffreier Herstellung und Schadstofffreiheit,
 - Wiederverwendbarkeit,
 - natürlicher heimischer Art.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß.
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

Untergriesbach, den 27. DEZ. 2023



.....
Markt Untergriesbach
Erster Bürgermeister