

B E B A U U N G S P L A N

G E - B R E I T E N B E R G

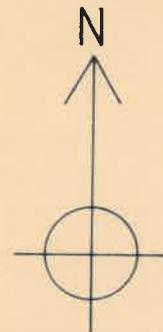
GEMEINDE : BREITENBERG
LANDKREIS : PASSAU
REG. - BEZIRK : NIEDERBAYERN

E N D A U S F E R T I G U N G

BESTANDAUFNAHME	02/93
PLANAUSARBEITUNG	03/93
GEÄNDERT (Abwägung)	06/93
GEÄNDERT	_____
GEÄNDERT	_____
GEÄNDERT	_____
PLANAUSGANG	15. JULI 1993

M A S S T A B

BEBAUUNGSPLAN
1 / 1000
ÜBERSICHTSPLAN
1 / 5000



ARCHITEKT DIPL. ING
A. FESSL + P. TELLO

KUSSERSTR. 29 TEL. 08586/2055
94051 HAUZENBERG



PLANUNTERLAGEN

AMTLICHE FLURKARTEN DES VERMESSUNGSAMTES PASSAU IM MASSTAB 1/1000 UND 1/5000. NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET. HÖHENSCHICHTLINIEN SIND VERGRÖßERT AUS DER AMTLICHEN BAYERISCHEN HÖHENFLURKARTE VOM MASSTAB 1/5000 AUF DEN MASSTAB 1/1000. ZWISCHENHÖHENSCHICHTLINIEN SIND ZEICHNERISCH INTERPOLIERT, BZW. DURCH EIGENE AUFNAHMEN ERGÄNZT. ZUR HÖHENENTNAHME FÜR INGENIEURTECHNISCHE ZWECKE NUR BEDINGT GEEIGNET. DIE ERGÄNZUNG DES BAUBESTANDES, DER TOPOGRAPHISCHEN GEGEBENHEITEN, SOWIE DER VER- UND ENTSORGUNGSTECHNISCHEN EINRICHTUNGEN ERFOLGTE IM FEBRUAR 1993 (KEINE AMTLICHE VERMESSUNGSGENAUIGKEIT). FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen VO)

(Die Nummerierung erfolgt in der Reihenfolge der Planzeichen VO)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.3.1. **GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
(Nicht zulässig sind die Ausnahmen des Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- 1.4.2. **SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
für Möbelmarkt


2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1.  Höchstzulässige Geschoßflächenzahl 1,2
- 2.5. **0,6** Höchstzulässige Grundflächenzahl 0,6
- 2.8. **TH 8,5** Höchstzulässige Traufhöhe über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche

3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1. **O** offene Bauweise
- 3.2. **g** geschlossene Bauweise
- 3.4.  Baugrenze

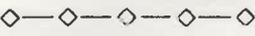
5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- 5.1.2.  Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

6. Verkehrsflächen

- 6.1.  Straßenverkehrsflächen (neu)
- 6.1.1.  Bankette und straßenbegleitende Grünstreifen
- 6.2.  Straßenbegrenzungslinie
- 6.4.  Ein- bzw. Ausfahrten
- 6.7.  Maßangabe über Ausbaubreite der Verkehrswege
- 6.8.  Sichtdreieck : Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

8. Hauptversorgungs und Hauptabwasserleitungen

- 8.1.  Hauptabwasserleitung
- 8.2.  Oberirdische Elektroleitung mit Schutzzone, Mast und Leistungswert

9. Grünflächen

- 9.1.  Öffentliche Grünflächen
- 9.1.1.  Öffentliche Grünflächen als straßenbegleitendes Verkehrsgrün
- 9.2.  Private Grünflächen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

9.2.1.



Private Grünflächen als Eingrünung der Baubereiche

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

13.2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

a)



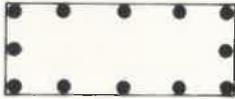
Neuzupflanzende Solitärbäume

b)



Neuzupflanzende geschlossene Gehölzpflanzungen bzw. Sträucher

13.2.2.



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

15. Sonstige Planzeichen

15.5.



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

15.12.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

15.13.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

15.15.

PLANSTRASSE A

Neue Straße

15.16.

Art der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

max. GRZ	max. GFZ
Bauweise	max. Traufhöhe

15.17.



Wald im Sinne von Art. 2
Bayer. Waldgesetz

16. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

16.1.



Bestehende Flurgrundstücksgrenzen mit Grenzstein

16.2.



Bestehende Gebäude

16.4.



Böschungen

16.5.



Höhenlinien

16.6.

793

Flurstücknummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Bauweise

0.1.1. Bauweise ist sowohl offen als auch geschlossen zulässig.

0.2. Größe der Baugrundstücke

0.2.1. Die Teilung der Baugrundstücke kann frei gewählt werden, je nach Größe der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe.

0.3. Gestaltung der baulichen Anlagen

0.3.1. Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie sich in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügen.

0.3.2. Vor dem Einreichen der Bauanträge sind die Vorentwurfpläne der Gebäude und der Freiflächengestaltung einem von der Gemeinde zu bestimmenden Architekten oder dem Bauamt zur verbindlichen Bauberatung vorzulegen, und mit diesem abzustimmen.

0.3.3. Für den ruhenden Verkehr im GE sind in unmittelbarer Nähe der Erschließungsstraße die nach BayBO erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Diese Stellplätze sind dann mit unter Punkt 1.12.2.1 festgelegten Hecken und Sträuchern dicht einzugrünen.

0.3.4. Falls notwendig, ist bei der entsprechenden Teilung der Grundstücke, den nicht an öffentlichen Straßen anliegenden Bauflächen eine Erschließungsmöglichkeit durch Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht einzuräumen.

0.4. Dachformen, Dachneigung, Dachdeckung

0.4.1. Je nach architektonischer Gestaltung und techn. Notwendigkeiten der baulichen Anlagen ist die Dachart frei wählbar.

0.4.2. Je nach architektonischer Gestaltung und techn. Notwendigkeiten der baulichen Anlagen ist die Dachneigung frei wählbar. (Maximale Dachneigung = 30°)

0.4.3. Dacheindeckung : Bei geneigten Dächern sind alle harten Dacheindeckungsarten zulässig. Es dürfen jedoch keine hellen oder glänzenden Farben verwendet werden.
Flachdächer sind je nach techn. Möglichkeiten auszubilden.

0.5. Wandhöhen (traufseits)

0.5.1. Größte Traufhöhe max. 8,50 m. (Bei Flur Nr. 783 max. 9,50 m)

0.6. Brandschutz

0.6.1. Bei der Errichtung von Feuerstätten innerhalb einer Entfernung von 100 m zum nächstliegenden Wald ist die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung erforderlich. Bei Betrieb der Feuerstätten mit Festbrennstoffen ist ein Sicherheitsabstand von 50 m und ein größerer Kaminquerschnitt als bei Gas- und Flüssigbrennstoffen notwendig.
Das Anbringen von Funkenflugsicherungen an den Kaminen ist erforderlich.

0.7. Geländebeziehungen

0.7.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Gebäuden nicht unnötig verändert oder gestört werden.

0.7.2. Mit den Bauanträgen sind Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen Verlauf der vorherigen und nachherigen Geländesituation darstellen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.8. Standsicherheit

- 0.8.1. Im Falle einer Bebauung im Abstand von weniger als 30 m zum Wald sind die Gebäude so auszuführen, daß sie einem Baumschlag (durch Wind oder Schneebruch) widerstehen. Dies müßte beim jeweiligen Bauantrag durch eine entsprechende Statik nachgewiesen werden. Eine Haftung des angrenzenden Waldbesitzers wegen evtl. umfallender Bäume und daraus entstehender Schäden wird ausdrücklich ausgeschlossen.

0.9. Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebietes

- 0.9.1. Zulässig sind nur Betriebsleiter- oder Hausmeisterwohnungen, wenn die Art des Betriebes die ständige Anwesenheit eines Betriebsleiters oder eines Hausmeisters dringend erforderlich macht. Dabei ist die Wohnung in das Betriebsgebäude zu integrieren.
- 0.9.2. Bestand, Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des best. Wohngebäudes auf Flur Nr. 785 für Wohn- und Gewerbenutzungen sind zulässig. (BauNVO § 1 Abs. 10)

0.10. Einfriedungen

0.10.1. Zäune

Die Einfriedung mit Zäunen ist zulässig. Höhe und Material sind freigestellt. Die Gestaltung der Zäune mit genauen Detailangaben zu Höhe, Material, Anschlüssen und Torausbildung ist jedoch als Bestandteil des Bauantrages einzureichen. Zäune sind beidseitig einzugrünen.

0.10.2. Hecken

Hecken sind in freiwachsender und geschnittener Form zulässig. Werden Hecken mit Zäunen kombiniert, müssen die Hecken mindestens die Höhe des Zaunes erreichen. Zulässig sind alle unter Punkt 1.12.2.1 festgesetzten Gehölzarten.

0.10.3. Mauern

Einfriedungsmauern sind nur im begründeten Ausnahmefall zulässig und sind dann Bestandteil des Bauantrages.

Schallschutzmauern sind ebenfalls nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig bis zu 2,00 m Höhe.

Die Mauer ist beidseitig einzugrünen.

0.11. Bebauung in der Nähe von Leitungen

Stromversorgung

Bei Annäherung von Gebäuden an bestehende Hochspannungs-Freileitungen oder Erdkabeln ist der Sicherheitsabstand der Gebäude von diesen Leitungen vor dem Einreichen der Bauanträge mit der OBAG abzuklären.

0.12. Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Stromversorgung

Sofern Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits vom Erdkabel freizuhalten. Läßt sich der Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherung ist eine Verständigung der OBAG ebenfalls erforderlich.

0.13. Schallschutzaufgaben

Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{W} tagsüber von 60 dB (A) und nachts von 45 dB (A) nicht überschreiten. Der Nachweis für die Einhaltung dieser Werte kann im Rahmen des Bauantrages durch die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens gefordert werden.

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

1. GRÜNORDNUNG

1.1. Freiflächengestaltungspläne

Für alle öffentlichen und privaten Freiflächen im Bereich des GE sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Maßstab 1 : 200 zu fertigen.

Diese Freiflächengestaltungspläne sind Bestandteil des Bauantrages und mit diesem einzureichen. Im Freiflächengestaltungsplan sind alle Grünflächen, Pflanzungen, Terrassen, Zugänge, Zufahrten, Feuerwehrezufahrten, Stellplätze, Umrisse der Tiefgaragen und sonstigen Gartenbauten wie Pergolen, Wasserbecken u.a.m. darzustellen. Art und Größe des Baumbestandes über 15 cm Stammdurchmesser, in 1 m Höhe gemessen, auf dem Grundstück selbst und 5 m weit auf angrenzenden Nachbargrundstücken sind nachzuweisen (außer bei Waldgrundstücken). Geplante Maßnahmen an den vorhandenen Bäumen sind zu erläutern.

1.2. Pflanzungen in Sichtdreiecken

Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuasten. Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

1.3. Öffentliche Grünflächen

1.3.1. Öffentliche Grünflächen im Verkehrsbereich

Die straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen sind mit Ansaaten zu begrünen. Im Bereich der Zufahrt auf Flur Nr. 782 ist die Zufahrtsstraße beiderseits mit Hecken und Sträuchern bzw. Solitärbäumen wie im Plan dargestellt einzugrünen.

1.4. Private Grünflächen

1.4.1. Private Grünflächen als Eingrünung der Baubereiche

Private Grünflächen als Eingrünung der Baubereiche sind als geschlossene Gehölzpflanzung mit Solitärbäumen anzulegen. Pflanzenauswahl siehe Punkt 1.12.2.1. Die im Bebauungsplan angegebene Pflanzbreite ist einzuhalten.

1.4.2. Private Grünflächen innerhalb der Baugrenze (nicht dargestellt)

Die nicht für Zufahrten, Stellplätze, Lagerplätze, Zugänge und Terrassen befestigten Flächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Ansaaten zu begrünen.

1.5. Begrünte Architekturelemente

Die ergänzende Gestaltung der privaten Freiflächen und Gebäude mit begrünten Architekturelementen ist vorzunehmen.

Zulässige begrünte Architekturelemente sind insbesondere : Fassadenspaliere, freistehende Spaliere und Rankgerüste

Zulässige und empfohlene Pflanzenarten zur Begrünung von Architekturelementen sind: Alle handelsüblichen Schling- und Klettergewächse.

1.6. 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.

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

1.7. Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen ca. 25 cm, bei Strauchpflanzung ca. 40 -60 cm und bei Bäumen ca. 100 cm betragen.

1.8. Unbebaute Grundstücke

Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, daß sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

1.9. Die Bepflanzung der Grundstücke hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Die Bepflanzung der straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsfläche zu erfolgen.

1.10. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist dabei mindestens ein Großbaum zu pflanzen.

Im Bereich der Eingrünung der Baubereiche (den Grundstücksgrenzen) ist mind. eine Strauchpflanze je 1,5 m² einzupflanzen.

1.11. Oberflächenversiegelung

Die Grundstückszufahrten, Garagenvorplätze, Stellplatzanlagen, etc. sollen nicht breiter sein als unbedingt erforderlich und sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Seltener benutzte Parkflächen, Stellplätze, Garagenzufahrten und Grundstückszufahrten dürfen nicht vollkommen oberflächenversiegelt werden. Statt dessen sind durchlässig gestaltete Oberflächen mit humus- oder rasenverfugten Pflastern, Rasengittersteine oder Schotterrasen bzw. Verbundpflaster einzubauen.

Bodenarbeiten innerhalb eines Abstandes von 4,0 m zum angrenzenden Wald dürfen nur bis zu einer Tiefe von max. 40 cm erfolgen.

1.11.1. Jeder Betrieb muß pro 100 m² überbauter oder versiegelter Fläche 30 m² Grünfläche nachweisen. Dabei kann die Eingrünung mitangerechnet werden. Als versiegelte Fläche gelten die überbauten Flächen sowie Asphalt- und Betonflächen und Betonverbundpflaster.

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

1.12.1. Neuzupflanzende Solitärbäume

Folgende Solitärbäume sind entlang der Straßen zu pflanzen:

A - Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
S - Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Q - Quercus robur	- Stieleiche

Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3-4 x v., m.B., STU 20-25

1.12.2. Neuzupflanzende geschlossene Gehölzpflanzung

1.12.2.1 Geschlossene Gehölzpflanzung im privaten Bereich als Eingrünung der Baubereiche

Folgende Bäume und Sträucher werden festgesetzt:

A. Bäume

Fagus Sylvatica	- Rotbuche
Acer Pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus Excelsior	- Esche
Carpinus Betulus	- Hainbuche
Sorbus Aucuparia	- Eberesche
Quercus robur	- Stieleiche
Betula pendula	- Gemeine Birke

Alle ortstypischen Obstbäume

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B. Sträucher

Amelanchier Lamarckii

Cornus Sanguinea

Cornus Mas

Corylus Avellana

Crataegus monogyna

Ligustrum Vulgare

Rosa canina

Salix caprea

Symphoricarpos orbiculatus

Viburnum Lantana

- Felsenbirne

- Hartriegel

- Kornelkirsche

- Hasel

- Weißdorn

- Gemeiner Liguster

- Hunds-Rose

- Sal-Weide

- Korallenbeere

- Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualifikation :

Bäume als Hochstämme oder Stammbüsche, 3 x v., STU 16-18

Sträucher 2 x v., o.B., 80-175 je nach Art 1 Pflanze pro 1,5 m² nach Freiflächengestaltungsplan

1.12.2.2 Die unter 1.12.1. und 1.12.2.1 ausgewiesenen Einzelbäume und Sträucher sind vom zuständigen Eigentümer zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten des Eigentümers nachgepflanzt werden.

1.12.3. Negativliste

Nicht zulässig: Eibe, Lebensbaum

Weitere Pflanzarten sind aus MABI 21/1976 zu entnehmen.

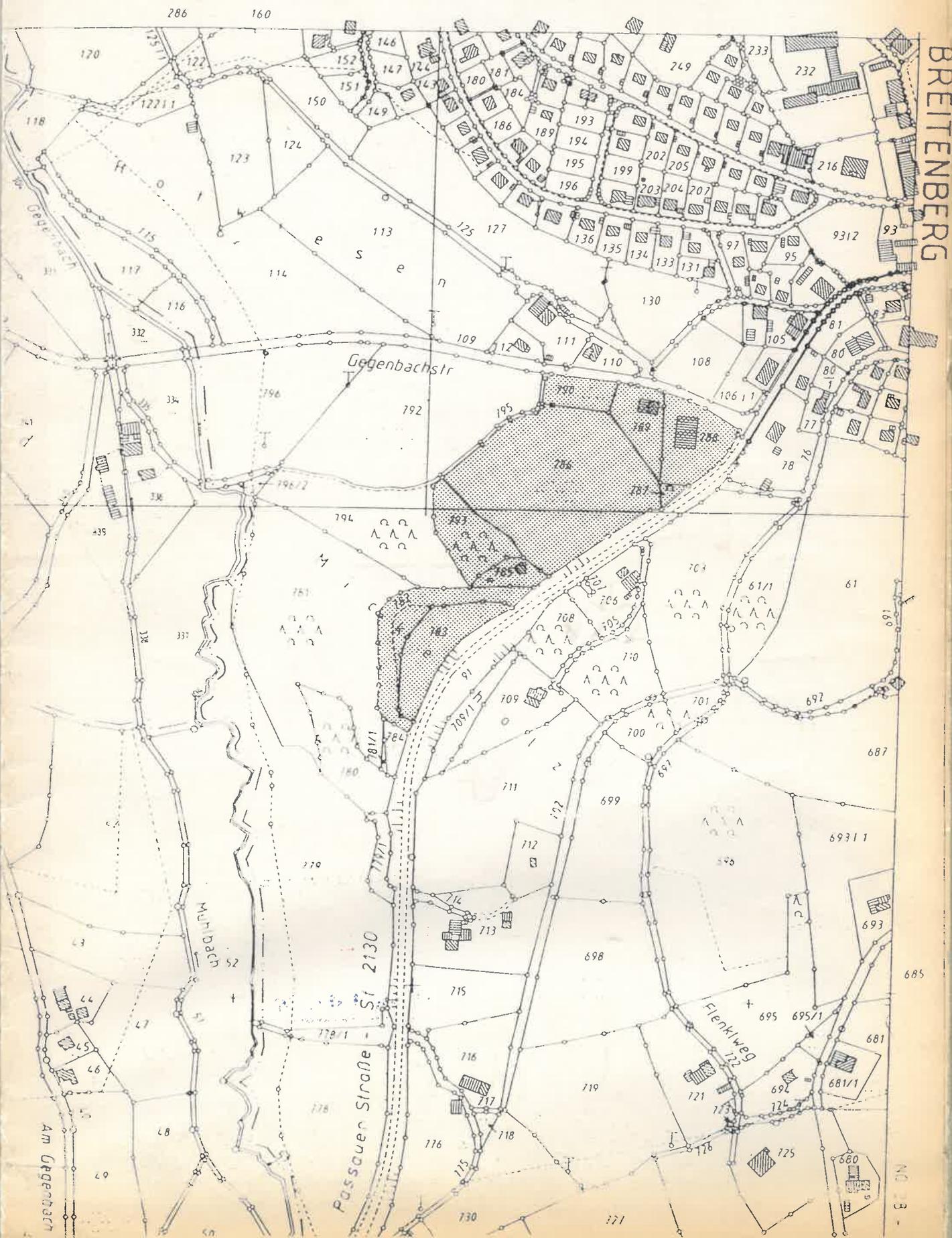
1.13. Entwässerung der Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße abgeleitet werden.

1.14. Straßenentwässerung

Der Abfluß des Straßenoberflächenwassers der Staatsstraße darf nicht behindert werden.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5000



BREITENBERG