

DECKBLATT NR 1

ZUM BEBAUUNGSPLAN

GE KNÖDLSIED

GEMEINDE

HAUZENBERG

LANDKREIS

PASSAU

VERFAHRENSVERMERKE

DAS DECKBLATT NR. 1 VOM 7.1.1991 HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM
14.2.1991 BIS 18.3.1991 IN DER Zeitung Hauzenberg ÖFFENTLICH
Amtsblatt AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH DURCH
BEKANTT GEMACHT. DIE GEMEINDE HAT MIT
BESCHLUSS VOM 15.4.1991 DIESES DECKBLATT GEMÄSS § 10 BAUGE UND
ART. 91 ABS. 3 BAYBO ALS SÄTZUNG BESCHLOSSEN.

Hauzenberg, 25.6.1991

DER BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE DEM LANDRATSAMT PASSAU AM 01.07.91
ANGEZEIGT. DAS LANDRATSAMT PASSAU TEILTE MIT SCHREIBEN VOM
10.07.91 MIT, DASS EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN NICHT
GELTEND GEMACHT WIRD.

Passau, 10.07.91

LANDRATSAMT

DAS DECKBLATT WIRD MIT DEM TAGE DER AMTLICHEN BEKANTTMACHUNG AM
2.10.1991 GEMÄSS § 12 BAUGB RECHTSVERBINDLICH. DAS DECKBLATT
LIEGT AB DIESEM TAGE ZU JEDERMANNS EINISCHT IN DER
Zeitung Hauzenberg ÖFFENTLICH AUS. DIES WURDE ORTSÜBLICH
DURCH Zeitung Hauzenberg AM 2.10.1991 BEKANTT GEGEBEN. AUF DIE
VORSCHRIFTEN DES § 44 ABS. 3 + 4 BAUGB ÜBER DIE FRISTGEMÄSSE
GELTENDMACHUNG ENTWIGER ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE FÜR EINGRIFFE IN
EINE BISHER ZULÄSSIGE NUTZUNG DURCH DIESES DECKBLATT UND ÜBER DAS
ERLÖSCHEN VON ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHEN WIRD HINGEWIESEN. EINE
VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN DES BAUGB BEIM
ZUSTANDEKOMMEN DES DECKBLATTES MIT AUSNAHME DER VORSCHRIFTEN ÜBER
DIE GENEHMIGUNG UND DIE BEKANTTMACHUNG IST UNBEACHTLICH, WENN DIE
VERLETZUNG DER VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN NICHT INNERHALB
EINES JAHRES SEIT DEM INKRAFTTRETEN DES DECKBLATTES GEGENÜBER DER
GEMEINDE GELTEND GEMACHT WORDEN IST (§ 214 + § 215 BAUGB).

Hauzenberg, 2.10.1991

DER BÜRGERMEISTER

Hauzenberg, 21.1.91

Dipl.-Ing. Architekt u. Dipl.-Wirtschafts-Ing.
DER ARCHITEKT
LUDWIG A. BAUER
Am Kalvarienberg 15 - ☎ 085 86/2051
8395 HAUZENBERG

101974

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG
ZUM DECKBLATT NR. 1

BEBAUUNGSPLAN: GE KNÖDLSIED
STADT : HAUZENBERG
LANDKREIS : PASSAU
REG.-BEZIRK : NIEDERBAYERN

1. ANLASS

Der Bebauungsplan GE Knödlsted wurde mit Schreiben vom 11. Dezember 1989-Az-6a-Bb vom Landratsamt Passau genehmigt, und besitzt seitdem Rechtskraft.

Laut § 8 BauNVO - Gewerbegebiet können nach Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

Diese Ausnahmen des § 8 BauNVO Abs. 3 Nr. 1 werden als nicht zulässig festgelegt. (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Mit dieser Maßnahme der Einschränkung der BauNVO § 8 Abs. 3 Nr. 1 soll verhindert werden, daß sich infolge von nachbarlichen Nutzungskonflikten mögliche Nutzungsbeschränkungen nachteilig auf einzelne Firmen auswirken.

Die allgemeine Zweckbestimmung des GE Knödlsted ist auch dann gewahrt, wenn diese Wohnungen ausgeschlossen werden.

In unbeabsichtigten Härtefällen, d.h. wenn eine derartige Wohnung typischerweise oder aus betrieblichen Gründen unbedingt erforderlich ist, besteht die Möglichkeit einer Befreiung nach § 31 BauGB.

Im Hinblick auf die evtl. gewährten öffentlichen Zuwendungen für die Erschließung ist jedoch im Einzelfall das Einverständnis der Regierung einzuholen.

Lt. Stadtratbeschuß vom 08.10.1990 soll der Bebauungsplan mittels Deckblatt Nr. 1 geändert werden.

2. ÄNDERUNG

A. Zu folgender Pos. des Bebauungsplanes:

0.9.1. Gewerbegebiet § 8 BauNVO nicht zulässig die Ausnahmen des Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, §1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO

- B. Die textlichen Festsetzungen enthalten alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, und sind somit auf dem neuesten Stand.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG
MITTELS DECKBLATT NR. 1

Wesentliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4. BESCHLUSS

Laut Stadtrats.....-Beschluß vom 15.4.1991 wird dieses Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan GE Knödlsee als Satzung beschlossen.

Hauzenberg, den 25.06.1991.....



Zechmann, 1. Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung).

Die Nummerierung erfolgt in der Reihenfolge der Planzeichenverordnung:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.3.1 **GE** Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 1-3 BauNVO)
nicht zulässig sind die Ausnahmen des Abs. 3 Nr. 1 BAUNVO
(§1 Abs. 6 Nr. 1 BAUNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **2.0** Geschossflächenzahl höchstzulässig (§17 BauNVO)
- 2.5 **0.8** Grundflächenzahl höchstzulässig (§17 BauNVO)
- 2.7 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bei Verwaltungs- und Wohngebäuden 10 m Wandhöhe bei Lagerhallen (entspricht max. 2 Vollgeschossen)

3. Bauweise

- 3.1 **○** Offene Bauweise
- 3.4 **-----** Baugrenze

6. Verkehrsflächen

- 6.1 **□** Straßenverkehrsflächen öffentlich best./gepl.
- 6.1.1 **□** Straßenverkehrsflächen privat

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zu 1.3.1 Gewerbegebiet

0.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 0.1.1 Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie sich in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügen. Außerdem müssen sie dem § 16 der Gewerbeordnung genügen.

0.2 Fassadengestaltung

- 0.2.1 Die Außenfassaden sind so zu gestalten, daß sie sich unauffällig und unaufdringlich in das Landschaftsbild einfügen. Es ist besonders darauf zu achten, daß keine glänzenden oder lichtreflektierenden Baumaterialien verwendet werden.

Es gilt als Grundsatz der bayer. Bauordnung, daß saubere und einfache Anstriche verwendet werden.

Erwünscht sind helle und zarte Töne, zu vermeiden sind dunkle, grelle, bunte und süßliche Farben.

0.3 Wandhöhen

0.3.1 Fabrikations- und Lagerstätten

Größe Wandhöhe max. 10,00 m vom untersten best. Geländeniveau des jeweiligen Grundstückes.

0.4 Dachformen, Dachneigungen, Dackdeckung

- 0.4.1 Je nach architektonischer Gestaltung und technischer Notwendigkeit der baulichen Anlagen ist die Dachart frei wählbar.
- 0.4.2 Je nach architektonischer Gestaltung und technischer Notwendigkeit der baulichen Anlagen ist die Dachneigung frei wählbar.
- 0.4.3 Dacheindeckung: Bei geneigten Dächern sind alle harten Dacheindeckungsarten zulässig. Flachdächer sind je nach techn. Möglichkeiten auszubilden.

0.5 Brandschutz

0.5.1 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 Funkflugsicherungen an den Kaminen ist erforderlich.

0.6 Lärmschutz

0.6.1 Die abschirmende Schutzpflanzung ist rechtsverbindlich.

0.6.2 Die Werkstore sind nach den Vorschriften des Bebauungsplanes anzuordnen.

0.7 Standsicherheit

0.7.1 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 Schnee) widerstehen. Dies muß beim jeweiligen Bauantrag durch eine entsprechende Statik nachgewiesen werden.

0.8 Verkehrsanlagen

0.8.1 Für den ruhenden Verkehr sind in unmittelbarer Nähe der Erschließungsstraße Parkplätze in genügender Zahl nachzuweisen.

0.9 Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebietes

0.9.1 Lt. §8 BAUNVO - Gewerbegebiete können nach Abs. 3 ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Diese Ausnahmen des §8 BAUNVO Abs. 3 Nr. 1 werden als nicht zulässig festgelegt (§1 Abs. 6 Nr. 1 BAUNVO).

0.10 Geländeabtrag, Aufschüttungen

0.10.1 Zur Bebaubarkeit des Grundstückes ist eine Geländeein- ebung notwendig, und gemäß Bay BO Art. 2.1.1 ein Bau- antrag zu stellen.

0.10.2 Begründete Architekturelemente

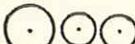
Die ergänzende Gestaltung der Gebäude mit begrünten Architekturelementen ist vorzunehmen.

Zulässige begrünte Architekturelemente sind insbesondere: Fassadenspaliere und freistehende Spaliere und Rankengerüste.

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

0.11 Grünordnung

0.11.2  Private Grünflächen nicht eingefriedet

0.11.3  Zu erhaltende Bäume und Sträucher

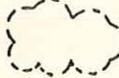
0.11.4  Zu pflanzende Bäume

0.11.5  Zu pflanzende Sträucher

0.11.6  Pflanzgebot

0.11.  Geschlossene Pflanzfläche (intensive Durchgrünung) best. aus. Birken, Weiden, Eschen

0.11.  Geschlossene Pflanzfläche; nur zu pflanzen (Schutzpflanzung intensive Durchgrünung) Birken, Weiden, Eschen, Berg Ahorn

0.11.  Zu beseitigende Pflanzfläche (Birken, Weiden, Eschen)

Zu 0.11.1. Öffentliche Grünflächen

Neupflanzungen:

Die öffentlichen Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 100 m Grundstücksfläche ist mind. ein Großbaum bodenständiger Art zu pflanzen. Der Standort ist unter Berücksichtigung AGBGB Art. 71- 74 beliebig, jedoch ist mind. nach Planvorgabe 1 Baum an der öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen.

Zu 0.11.1 Öffentliche Grünflächen

Bodenständige Bäume:

Carpinus Betulus	Hainbuche
Fagus Sylvatica	Rotbuche
Quercus Pendunculata	Stieleiche
Sorbus Aucuparia	Vogelbeere

Pflanzenaualifikation:

Hochstämme STU 14 - 16 cm

Bodenständige Sträucher:

Cornus Mas	Hartriegel
Cornus Sanguinea	Kornelkirsche
Coryllus Avellana	Hasel
Prunus Spinosa	Schlehe
Rhamnus Frangula	Faulbaum
Lonicera Xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa I.S.	Wildrose

Nicht bodenständige Sträucher (Negativliste)

Salix Alba Tristis	Trauerweide
Picea Pungens Glauca mit allen Veredelungs- formen	Blaufichte
Thuja in allen Arten	Lebensbaum
Chamaecyparis in allen Arten die mehr als 3,00 m Höhe er- reichen,	Scheinzypresse
Berberis Thunberg II	Berberitze
Berberis Thunberg II	
Atropurpurea	Blutberberitze

Zu 0.11.7 Schutzpflanzung

Die Flächen entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze, sowie entlang der Zufahrtsstraße sind mit bodenständigen Sträuchern dicht abzupflanzen. Je 100 m mind. 1 bodenständiger Großbaum, je m² 1 bodenständiger Strauch.

Bodenständige Bäume:

Acer Pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia Cordata	Winterlinde

	Betula Verrucosa	Birke
	Fagus Sylvatica	Rotbuche
Bodenständige Sträucher:	Acer Campestre	Feldahorn
	Carpinus Betulus	Hainbuche
	Cornus Alba	Hartriegel
	Coryllus Avellana	Haselnuß
	Enonymus Europaeus	Pfaffenhütchen
	Rosa	Versch. Wildrosen
	Ligustrum Vulgare	Liguster
Nicht bodenständige Bäume:	Siehe Bepflanzung 0.11.1.1(Negativ- liste)	

Unter Hochspannungsleitungen sind nur niedrige Gehölze zu pflanzen. Um so dichter sind die Bereiche außerhalb der Schutzzone zu bepflanzen.

0.12 Schutz des Oberbodens

- 0.12.1 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.

0.13 Einfriedungen

0.13.1 Zäune:

Die Einfriedungen 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.