

Bebauungsplan " **GEWERBEGEBIET ZANDER - OTTERSKIRCHEN** "  
Markt Windorf  
94575 Windorf

INHALT:

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

BEBAUUNGSPLAN MIT ÜBERSICHTSPLAN

PROJEKTABWASSERANLAGE

PLANGEBIET: SÜDLICHER ORTSRAND VON OTTERSKIRCHEN  
DIREKTE SÜDLICHE FORTSETZUNG DES BESTEHENDEN  
GEWERBEGEBIETS  
WESTLICH DER STAATSSTRASSE 2323

AUFGESTELLT: Otterskirchen, den 27.06.2000  
04.10.2000

ARCHITEKTURBÜRO  
ARCHITEKT ING.BAK 80713  
FRANZ XAVER PLECHINGER  
SCHREINERSTRASSE 19 A  
94155 OTTERSKIRCHEN  
Tel. 08546-1406  
Email: ArchPlecli@aol.com

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BP-GEZANDER-OTTERSKIRCHEN**  
( Festsetzungen nach Art.91 BayBO - äußere Gestaltung der baulichen Anlagen )

**0.1.6 Gebäude**

- 0.1.1 Dachform                    Satteldach, Pultdach, Sheddach, Segment-Schalendach  
Neigung 14 - 38 grd (gleiche Neigung für beide Dachflä-  
chen)
- 0.1.2 Wandhöhen                (Art. 6, Abs. 8, BayBauO):  
max. Wandhöhe bergseits    7,50 m  
max. Wandhöhe talseits     10,50 m
- 0.1.3 Gelände                    das bestehende und das geplante Gelände muss im  
Bauantrag dargestellt werden.
- 0.1.4 Dachdeckung              Dachsteindeckung naturrot, dunkelbraun oder Blechde-  
ckung farbig.
- 0.1.5 Dachaufbauten            max. 2 Dachgauben pro Dachseite zulässig mit je 1,75  
qm Vorderansichtsfläche.  
An den Hauptfassaden können Pult- oder Zwerchgiebel  
(Risalit) senkrecht zur Hauptfirstrichtung angeordnet wer-  
den, 1.50 m vor der Fassadenfläche, Giebelfirst jedoch  
tiefer als Hauptfirst.
- 0.1.6 Dachüberstand            an Ortgang und Traufe max. 1.00 m
- 0.1.7 Sockel                      Putzsockel max. 0.50 m dem Geländeverlauf angepasst,  
in Fassadenfarbe.
- 0.1.8 Außenwände                Außenwände glatt verputzt, oder Wandverkleidungen in  
Metall oder Kunststoff, hellfarbig beschichtet, sowie Holz-  
verschalungen sind, soweit brandtechnisch möglich,  
zulässig.
- 0.1.9 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind sowohl auf Dachflächen als  
auch auf senkrechten Bauteilen, wie Außenwänden und Brüstungen, zulässig.

**0.2 Garagen und Nebengebäude**

- 0.2.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung  
sowie Wandflächen dem Hauptgebäude anzupassen.
- 0.2.2 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu  
gestalten.

### **0.3 Einfriedungen**

#### **0.3.1 Art und Höhe der Einfriedung :**

Zulässig sind Holzlatten- und Maschendrahtzäune, jeweils mit Sträuchern hinterpflanzt. Höhe an der öffentlichen Verkehrsfläche und zwischen den Grundstücken max. 1.50 m, im Bereich von Sichtfeldern max. 0.80 m.

#### **0.3.2 Stützmauern, geländebedingt, sind zulässig, Höhe max. 1.00 m.**

#### **0.3.3 Zäune sind so zu setzen, dass sie von außen begrünt werden können.**

### **0.4 Stellplätze und Garagenvorflächen**

Stellplätze und Garagenvorflächen sind mit Rasenpflaster, bzw. Pflastersteinen ( Naturstein oder Beton ) mit wasserdurchlässigen Fugen herzustellen! Versiegelte Flächen sind unzulässig.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser aus bebauten Flächen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

### **0.5 Anpflanzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB )**

Im Einzelbauantragsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die grünordnerischen Maßnahmen und Aussagen zur Versiegelung von Flächen enthält.

- (1) Zur Begrünung der Planstrassen sowie der Stell- und Grünflächen sind Bäume nach den Pflanzschematas zu pflanzen.  
Je 5 Stellplätzen ist zur Begrünung der Parkplätze ein Großbaum zu pflanzen. Baumarten und Qualität wie Pflanzschema.  
Für eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf es der Zustimmung des jeweiligen Straßenbaulastträgers.  
Bei der Anpflanzung der Bäume ist das Bayer. Ausführungsgesetz zum BGB Art. 47 bis 54 zu beachten.
- (2) Als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft ist ein Pflanzstreifen von mind. 1,00 m Tiefe vorzusehen. Auf diesem Pflanzstreifen sind die lt. Pflanzliste aufgeführten Bäume und Sträucher von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu pflanzen.
- (3) Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist den grünordnerischen Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen.
- (4) Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung des Straßenbauamtes im Einzelfall.
- (5) Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

Pflanzlisten:

(6) Straßenbegleitpflanzung:

Entlang der Planstraßen

Bäume:	Fraxinus excelsior	- Esche
	Quercus robur	- Stieleiche
	Tilia cordata	- Winterlinde

Mindestpflanzqualität: H.,3 x v., a.e.w.Su.  
St. U. 20-25 cm

(7) Sträucher:

Entlang der Grundstücksgrenzen

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Weißdom
Lonicera xylosteum	- gem.Heckenkirsche
Rosa canina	- Hundsrose

Mindestpflanzqualität: 2xv., 60-100 cm

(8) im Bereich von Sichtdreiecken ( Einmündungen) - Niedrige Strauchpflanzung

Ligustum vulgäre	- Zwergliguster
Ribes alpinum	- Alpenjohannisbeere
Rosa arvensis	- Feldrose

Im Bebauungsplan gekennzeichnete Pflanzstreifen dürfen für Zuwege und Einfahrten unterbrochen werden.

Hinweise zur Grünordnung:

Baumstandorte:

Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so auszubilden, dass für 1 Baum mind. 8 qm Vegetationsfläche gesichert sind.

Pflanzungen in Sichtdreiecken:

Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften auszuasten. Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

Schutz des Oberbodens:

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m und einer Kronenbreite von 1 m und in einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden.

Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

## 0.6 Lagerung von wassergefährdenden Stoffen

Werden von Gewerbebetrieben wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies im Rahmen

der einzelnen Bauanträge aufzuzeigen. Diese Bauanträge sind dem Wasserwirtschaftsamt Passau zur Stellungnahme zuzuleiten.

## **0.7 Elektroversorgung**

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes, ist das OBAG - Regionalzentrum Eging zu verständigen.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Siehe auch „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen. Herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Die Sicherheitszonen der bestehenden 20-kV-Freileitung an der nördlichen Grundstücksgrenze, in der Regel 8,00 m beiderseits der Leitungsachse sind zu beachten. Bebauungsbeschränkungen nach DIN VDE 0210:

Bepflanzungen im Freileitungsbereich nur mit niedrig wachsenden Bäumen oder Sträuchern. Der Abstand zwischen den Leiterseilen der 20-kV-Freileitung und Bäumen > 2,50 m. Dies muß auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.

Die Bepflanzung muss von Zeit zu Zeit gekürzt werden.

Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu koordinieren, ist die OBAG-Bezirksstelle mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

## **0.8 Technischer Umweltschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die produzierenden Bereiche oder auch für Dienstleistungsbereiche der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe Nachtarbeit unzulässig.

Die Ansiedlung besonders abluftintensiver Betriebe wie z.B. größerer Einbrennlackieranlagen oder anderer lösemittelmittierender Betrieb oder anderweitig geruchsintensiver Betriebe ist unzulässig.

Im Bereich der Bebauung Stufe II sind bei Werk- und Produktionshallen Toröffnungen im Bereich der Ostfassade nicht zugelassen.

Im Einzelgenehmigungsverfahren ist der Technische Umweltschutz zu beteiligen.

**0.9 Neue Einmündung im Zuge der Staatsstraße 2323 bei Str.-km 1.990**  
(gemäß Kreuzungsvereinbarung vom 21.08.00 Straßenbauamt Passau-Markt Windorf )

1. Anbaubeschränkungen § 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Staatsstraße 2323 das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. I FStrG bzw. nach Art. 23 Abs.I BayStrWG zu beachten.

Die Mindestabstände für Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

Bis zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.	mindestens	20 m
Bis zu einer stabilen Einzäunung	mindestens	10 m
Bis zu einer einfachen Einzäunung (z.B. Maschendrahtzaun mit einem Pfostendurchmesser < 40 mm und einer Rohrwandstärke < 2,9 mm )	mindestens	5 m
bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen	mindestens	15 m
bis zu Bäumen	mindestens	10 m
bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m	mindestens	6 m

Siehe auch Eintragungen im Bebauungsplan.

Aus Gründen des Anprallschutzes und der Absturzsicherung sind in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung die erforderlichen Schutzeinrichtungen gemäß der Tabelle 2 der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen zu errichten.

2. Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen:  
( §12 FStrG bzw. Art. 31,32 BayStrWG )

Die Bauflächen sind über die neu zu erstellende Gemeindestraße bei Str.-km 1.990, südlich der bestehenden Kapelle, zu erschließen.

Alternative Erschließung der Bauflächen nördlich der bestehenden Kapelle, sofern die Kapelle nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und mit Zustimmung des Grundstückseigentümers so versetzt werden kann, dass die erforderlichen Sichtdreiecke eingehalten werden können.

Bestehende Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

3. Privatzufahrten: ( § 8 a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG )

Einzelne Privatzufahrten ( § 8 a FStrG, Art. 19 BayStrWG entlang der freien Strecke der Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden. Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen.

4. Sichtdreiecke:  
( § 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG und Richtlinie für die Anlagen von Straßen Teil: Knotenpunkte RAS-K-1 )

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

70 m in Richtung ÖD Otterskirchen und 200 m in Richtung Besensandbach im Zuge der Staatsstraße 2323 10 m im Zuge der Gemeindestraße bei Str.-km 1.990 links gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße
--

5. Entwässerung der Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs.2 BauNVO i.d.F. vom 04.08.97 mit der Maßgabe, dass die vorgesehenen Gewerbebetriebe keine schädigende Emissionen erzeugen.  
Die Ausnahme gemäß § 8 Abs.3 Ziffer 1 BauGB ist nur zugelassen, wenn diese Wohnungen in baulicher Verbindung mit dem Gewerbebau errichtet werden (Bau-nutzungsverordnung)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Baumaßenzahl BMZ 4,0

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 abweichende Bauweise ( BauNVO § 22 )  
3.2 - - - - - Baugrenze

### 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

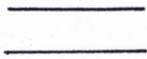
entfällt

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

entfällt

### 6. Verkehrsflächen ( öffentlich, privat )

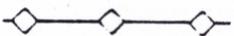
- 6.1  Straßenverkehrsfläche in Rasengittersteinen, privat

- 6.2  Straßenbegrenzungslinie und Trennungslinie zwischen öffentlichen und privaten Flächen.

### 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder die Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen.

entfällt

## 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

8.1  E-Kabel 20 KVA unterirdisch

8.2  E-Leitung 20KVA obeerdisch  
erforderliche Sicherheitszone 8.0 m beiderseits der Lei-  
tungsachse. Bebauungsbeschränkungen nach DIN  
VDE 0210.

## 9.0 Grünflächen siehe „Textliche Festsetzungen“ 0.5



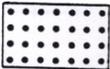
## 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser- schutz und die Regelung des Wasserabflusses

entfällt

## 11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen

entfällt

## 12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft

12.1  Fläche für die Forstwirtschaft - entfällt -

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

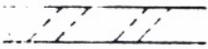
13.1  anzupflanzende Bäume (einheimischer Laubbaum  
hochstämmig)

13.2  anzupflanzende Sträucher (bodenständige Arten)  
Thujahecken, Blaufichten, Zypressen, Berberitzen in  
allen Arten sind nicht erlaubt.

## 14. Regelung für Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebau- liche Sanierungsmaßnahmen

entfällt

## 15. Sonstige Planzeichen

15.1		Hauptfirsrichtung
15.2	SD	Satteldach
15.3	PD	Pulldach
15.4	Ga	Garagen mit Einfahrtsrichtung (zur Garagenvorfläche siehe hierzu Ziffer 0.4 der textlichen Festsetzungen)
15.5		Tiefgarage mit Umgrenzungslinie. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche werden die Grundflächen der Tiefgarage gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht hinzugerechnet.
15.6		mit Geh-, Fahrt- bzw. Leitungsrecht zu belastende Fläche
15.7		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
15.8	ST	Kfz-Stellplatz (Ausführung siehe Ziffer 0.4)
15.9		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 16 Hinweise

16.1		bestehende Grundstücksgrenzen
16.2		abzubrechende Nebengebäude
16.3	761/8	Flurnummer
16.4		Gebäudenummer
16.5		Höhenlinien
16.6		privater Kinderspielplatz
16.7		Einfahrtsrampe Tiefgaragen
16.8		Biotop, botanisch und zoologisch bedeutsam
16.9		Sichtflächen
16.10		Baumschutzzone

