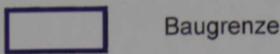


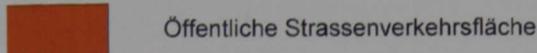
Planliche Festsetzungen

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

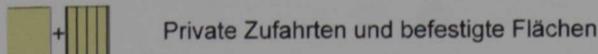


Baugrenze

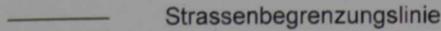
Verkehrsflächen



Öffentliche Strassenverkehrsfläche

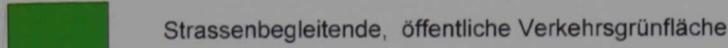


Private Zufahrten und befestigte Flächen

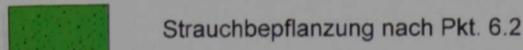


Strassenbegrenzungslinie

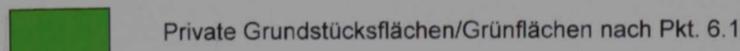
Grünflächen



Strassenbegleitende, öffentliche Verkehrsgrünfläche

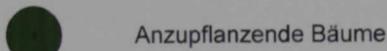


Strauchbepflanzung nach Pkt. 6.2



Private Grundstücksflächen/Grünflächen nach Pkt. 6.1

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



Anzupflanzende Bäume

VERFAHRENSVERMERKE

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die § 1 - 4, 8 - 10 und 30 des BauGB in der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung. Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990. Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

a. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Breitenberg hat in der Sitzung vom 15. Mai 2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bäckerei Schönberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06. JUNI 2008... ortsüblich bekannt gemacht.

b. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 1.0. JUNI 2008 hat in der Zeit vom 1.0. JUNI 2008... bis 07. JULI 2008... stattgefunden.

c. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 1.0. JUNI 2008 hat in der Zeit vom 1.0. JUNI 2008... bis 07. JULI 2008... stattgefunden.

d. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 1.0. JULI 2008... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 2.9. JULI 2008... bis 01. SEP. 2008... beteiligt.

e. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 1.0. JULI 2008 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2.9. JULI 2008... bis 01. SEP. 2008... öffentlich ausgelegt.

f. Satzung

Die Gemeinde Breitenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04. SEP. 2008... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 1.0. JULI 2008... 04. SEP. 2008 als Satzung beschlossen.

g. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 2.6. SEP. 2008... durch *kombi. Anzeigebest. N. 1. 2008* bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Sondergebiet Bäckerei Schönberg“ in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus Breitenberg, Bauamt, zu den üblichen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

-Ausfertigung-

Breitenberg, den 22. SEP. 2008

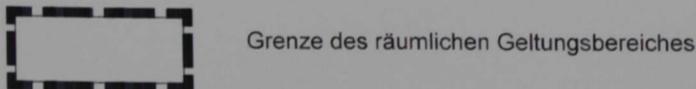


Der Bürgermeister

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

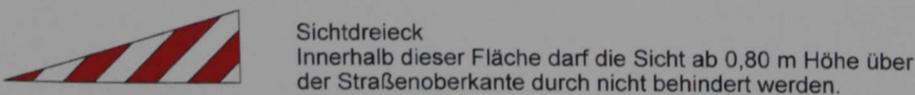


Stellplätze

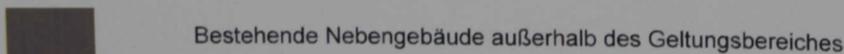


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

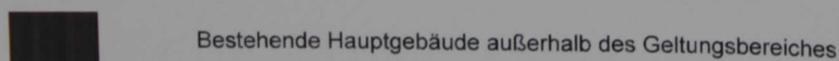
Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



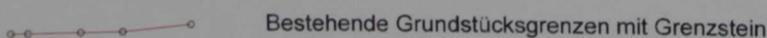
Sichtdreieck
Innerhalb dieser Fläche darf die Sicht ab 0,80 m Höhe über der Straßenoberkante durch nicht behindert werden.



Bestehende Nebengebäude außerhalb des Geltungsbereiches



Bestehende Hauptgebäude außerhalb des Geltungsbereiches



Bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzstein



Höhenlinien

60 Flurstücksnummern

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"GE - SCHÖNBERG"



GEMEINDE : BREITENBERG
LANDKREIS : PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

entwurfsverfasser:
architekturbüro feo & architekten
kusserstraße 29 94091 HAUZENBERG
tel. 08586 / 2055-56 fax 08586 / 2055-7

PLANUNTERLAGEN

DIGITALE FLURKARTE VOM ING. BÜRO ANDORFER, HAUZENBERG
HÖHENSCHICHTLINIEN WURDEN AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GESCANNT.
ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET.
FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN, GEGEBENHEITEN UND
ANGABEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. **GE** : **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.**
Die Ausnahme nach § 8 (3) Satz 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ist zulässig.
- 1.2. **GRZ 0,8** : Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,8.
(Sollte sich durch die Baugrenzen, die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder durch sonstige Festsetzungen und Baubeschränkungen ein geringeres Maß ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung).
- 1.3. **GFZ 1,6** : Höchstzulässige Geschossflächenzahl = 1,6.
- 1.4. **Bauweise:** : Festgelegt wird **abweichende Bauweise = Abw.**
Der Abstand zu den Nachbargrundstücken nach BayBO ist einzuhalten. Dabei wird festgelegt, dass bei Einhaltung der Grenzabstände und/oder Abstandsflächen zu vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen, die Gebäudelängen auch über 50 m betragen dürfen.
- 1.5. **Wandhöhe:** Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 10,00 m.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der neuen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 15,00 m.

2. Gebäude

- Dachform: Zulässig sind:
Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer, Pultdächer, Flachdächer
- Dachneigung 0° - 20°
- Dachdeckung Ziegel, Gründach, Kiesdach, Foliendach, Blechdach (Wobei unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen unzulässig sind).

3. Einfriedungen

- Allgemein: Zulässig bis max. 2,00 m Höhe.
Einfriedungsmauern sind unzulässig.
- Sockelmauern: Sockelmauern bei Zäunen sind als tiergruppenschädliche Anlage unzulässig.
- Hinterpflanzung: Alle Zäune sind mit heimischen und ortstypischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

4. Geländeverhältnisse / Topographie / Stellplätze

4.1 Geländeverhältnisse / Topographie

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 5,00 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Oberflächenwasser muss in jedem Falle auf dem eigenen Grundstück abgeleitet werden.

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

4.2 Stellplätze

Notwendige Stellplätze sind in den planlich gekennzeichneten Bereichen, den „Flächen mit zulässiger Befestigung“ und/oder innerhalb der Baugrenzen zulässig, und versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken oder Kiesbelag, jeweils mit entsprechend versickerungsfähigem Unterbau.

5. Schallschutz

Im Gewerbegebiet GE Schönberg sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, die einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_w), bezogen auf die umliegenden Immissionsorte (z.B. Wohngebäude auf den Grundstücken mit den Flur Nrn. 62, 64, 58 und 13) von 60 dB(A)/m² tagsüber und von 50 dB(A)/m² nachts nicht überschreiten.

Die Ermittlungen und Berechnungen des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels sind nach den Bestimmungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Mai 1987) vorzunehmen.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

6. Grünflächen

6.1 Private Grundstücksflächen

Private Grundstücksflächen welche nicht bebaut sind und nicht für Stellplätze und Zufahrten benötigt werden, sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

6.2 Strauchbepflanzung am südlichen und östlichen Grundstücksrand

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches ist, wie planlich dargestellt, eine private Strauch-Eingrünungsfläche herzustellen.

Zulässig sind alle heimischen und ortstypischen Sträucher.

Pflanzqualifikation : 40 – 100 cm, je nach Art.

Pflanzdichte : 1 Pflanze je 2 m² in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art.

Die Ausführung dieser Eingrünungsfläche hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

6.3 Baumpflanzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bäume gemäß der zeichnerischen Darstellung zu pflanzen.

Zulässig sind dabei alle heimischen und ortstypischen Laub- und Obstbäume.

Pflanzqualifikation: STU 10/14 bzw. 12/16 cm.

6.4. Landwirtschaftlich genutzte Nachbargrundstücke

Die Nachbargrundstücke werden teilweise landwirtschaftlich genutzt.
Eventuell von diesen Flächen ausgehende Geruchs-, Staub- oder Lärmbelastigungen sind von den Bauwerbern hinzunehmen.

7. Festsetzungen zur Grünordnung und Ökologie

7.1. Unbebaute Grundstücke

Vorerst unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

7.2. 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.

7.3. Sicherstellung des Pflanzraumes

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

7.4. Erschließungsleitungen

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

7.5. Wasserentsorgung

Schadstoffbelastete Abwässer dürfen keinesfalls ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden. Hier sind in jedem Falle z.B. Ölabscheider, Fettabscheider, Benzinabscheider o. dgl. einzubauen.

7.6 Freiflächengestaltungsplan

Mit den Bauanträgen ist gemäß Art. 6b Abs. 3 Bayer. Naturschutzgesetz ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

8. Festsetzung zu öffentlichen Straßenflächen

8.1 Anbaubeschränkungen

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind folgende Abstände einzuhalten:

bis zum Baukörper – erlaubtes Baufenster.....	mindestens 15 m
bis zu sonstigen wie Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, etc.	mindestens 15 m
bis zu einer Einzäunung	mindestens 10 m
bis zur Pflasterfläche	mindestens 12 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 10 m

8.2 Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen

Die Bauflächen sind über die bestehende Einmündung der Gemeindestraße bei Str.-km 38,615 (Abschnitt: 600; Station: 2018) an die Staatsstraße zu erschließen.

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

8.3 Privatzufahrten

Einzelne Privatzufahrten (§ 8a FStrG, Art. 19 BayStrWG) entlang der freien Strecke der Staatsstraße werden aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen.

Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen.

8.4 Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtspender und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

Da das Sichtfeld auf 210/5 m reduziert ist, ist die Aufstellung des StVO-Zeichens 206 zu prüfen.

Dies ist im Rahmen einer Verkehrsschau abzuklären. Die Verkehrsschau ist von der Gemeinde anzuberaumen. Dabei anfallende Kosten, sofern eine Umbeschilderung erforderlich wird, hat die Gemeinde zu tragen.

8.5 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.

8.6 Lärmpegel aus Staatsstraße

Für die Berechnung der Lärmpegel können die Angaben der Straßenverkehrszählung 2005 zugrunde gelegt werden. Diese werden zum Prognosejahr 2020 hochgerechnet.

Die in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Bundesimmissionsschutzverordnung) vom 12.06.1990 enthaltenen Grenzwerte für die Lärmvorsorge sind unter Berücksichtigung der vorhersehbaren Verkehrsentwicklung einzuhalten.

9. Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

Die Größe der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche beträgt gemäß Berechnungen zum Umweltbericht 6.450 m².

9.1 Lage der Ausgleichsfläche:

Der Ausgleich wird auf der Fläche des Ökokontos der Gemeinde Breitenberg geschaffen. Die Gemeinde Breitenberg hat auf den Grundstücken mit den Flur Nummern 405 und 406, Gemarkung Breitenberg, ein Ökokonto eingerichtet.

Die Gesamtfläche des Ökokontos beträgt 10.905 m².

Mit Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau vom 05.08.2005 wurde die Fläche als Ökokonto anerkannt.

Aus diesem Ökokonto sind 6.450 m² abzubuchen.

9.2 Ausgleichsmaßnahmen:

Um den Anerkennungsfaktor von 1,0 zu erreichen, sind die Maßnahmen gemäß Anerkennungsschreiben des LA Passau vom 05.08.2005 durchzuführen.

D.h. es muss eine Umwandlung des Fichtenbestandes in naturnahe Bestände mit Totholzanteil durchgeführt werden.

Es sind Maßnahmen geplant, die den Wald in seiner ursprünglichen Art und Form entstehen lassen.

Der bestehende Fichtenholzbestand muss plenterartig oder in kleinen Gruppen beseitigt und in den so entstandenen „Inseln“, d.h. in den Freiflächen, eine Naturverjüngung (natürlicher Anflug) zugelassen werden.

Es muss ein Augenmerk darauf gerichtet werden, dass in diesen Freiflächen sich nur heimische Laubbaumarten verjüngen können.

Eine Pflanzung jeglicher Baumarten ist nicht zulässig.

Vereinzelte Fichtenstämme dürfen ebenfalls nicht geerntet werden, sie sollen sich zum Totholz entwickeln können.

Die ökologischen Maßnahmen auf diesem Ökokonto sind nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau auf dem abzubuchenden Bereich zu erstellen.

9.3 Rechtliche Maßnahmen

Beginn und Ende der Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau anzuzeigen, damit die gewollte Umsetzung und der Maßnahmenvorrat der Gemeinde dokumentiert wird.

Die Ökokontoflächen sind bei jeweiliger Fertigstellung seitens der Kommune an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umweltschutz, Außenstelle Kulmbach, mit dem entsprechenden Formblatt zu melden. Der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau ist ein Abdruck dieser Meldung zu schicken.

10. HINWEISE

10.1. Grundwasser

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; Dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen.

Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.

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

10.2. Sonnenenergienutzung

Für jedes Gebäude wird eine Nutzung der Sonnenenergie mittels Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen empfohlen.

10.3. 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, o.ä.) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

10.4. Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit der E.ON Bayern AG, bzw. mit der Gemeinde Breitenberg zu klären.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln und Erdleitungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

Soweit Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen dennoch erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen freizuhalten.

Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit den Versorgungsunternehmen und der Gemeinde Breitenberg geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das Merkblatt über unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der E.ON ist zu beachten.

10.5. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

10.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Soweit Erschließungsleitungen in privaten Grundstücksflächen liegen, so sind für diese Leitungsstrassen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzuräumen.