



### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung). Die Nummerierung erfolgt in der Reihenfolge der Planzeichnerverordnung.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)**
    - 1.3.1 GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauGB
    - 2.1 1,6 Geschlossenheit gem. § 17, Abs. 1 BauGB
    - 2.5 0,8 Grundflächenzahl gem. § 17, Abs. 1 BauGB
    - 2.7 II Zahl der Vollgeschosse
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)**
    - 3.1 offene Bauweise
    - 3.4 Bauweise
  - Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 5 BauGB)**
    - 6.1 öffentliche Verkehrsflächen
    - 6.1.1 Gehsteige und öffentliche Fußwege
    - 6.2 Straßengrenzlinien
    - 6.7 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
    - 6.8 Grünstreifen
  - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 BauGB)**
    - 7.1 Elektrizität / Trafostation
  - Hauptversorgungsleitungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 13 BauGB)**
    - 8.1 öffentlicher Schmutzwasserkanal geplant
    - 8.2 öffentlicher Schmutzwasserkanal bestehend und OBAG-Erkabel bestehend
    - 8.3 20 KV-Leitung der OBAG, einschließlich Sicherheitsabstand. Bei der Befragung im Leitungsbereich ist darauf zu achten, daß die Sicherheitsabstände nur für Versorgungsleitungen sind und nicht für andere Leitungen.
  - Grünflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)**
    - 9.1 öffentliche Grünflächen
    - 9.2 private Grünflächen
  - Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
    - 15.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

- Kartensymbole der bayerischen Flurkarten**
  - 16.1 Bestehende Flurgrenzlinie mit Grenzstein
  - 16.2 Bestehendes Wohngebäude
  - 16.3 Bestehendes Gewerbe- oder Wirtschaftsgebäude
  - 16.4 Abgeworfene Straßen- oder Wege
  - 16.5 Flurgrenzenänderung
  - 16.6 Freileitungsweg
  - 16.7 Bestehende Kasserflächen
- Sonstige planliche Zeichen**
  - 17.1 mögliche Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - 17.2 vorhandene Grünanlagen

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze der Baugrundstücke**
  - 0.1.1 Teilung in Längs der baulichen Nutzung
- Gestaltung der baulichen Anlagen**
  - 0.2.1 Baugestaltung  
Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie sich in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügen. Andersartige Gebäude sind zu gliedern, die Bauwerksecken sind reichhaltig zu den Erschließungsstraßen und zueinander anzuhängen.
  - 0.2.2 Fassadengestaltung  
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 reflektierenden Materialien verwendet werden.  
Die farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen ist mit der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde festzusetzen, wobei Formulierungen an Bauwerk anzusetzen sind. Es gilt als Grundsatz der Bayer. Bauordnung, daß saubere und einfache Anstriche verwendet werden, erweichend sind hell- und warme Töne; zu vermeiden sind dunkle, grelle, harte Farben.  
An zwei Fassadenpartien können zu Reklamationszwecken farbige Markierungen angebracht werden, die Reklamationsfläche darf an einer Wandfläche max. 20 % der gesamten Wandfläche einnehmen.
  - 0.2.3 Dachgestaltung  
0.2.3.1 Dachform: Satteldächer u. Flachdächer  
Lichtneigung:  
Südenneigung: 8 - 30°  
mit beidseitig gleicher Neigung  
Nordenneigung: 20 - 30°  
mit beidseitig gleicher Neigung

- Dachneigungen**  
Alle abgewinkelten harten Dachneigungen, Farbe Ziegeldach, Dunkelbraun und Anthrazit, Blechdächer sind nur in vorgeordneten Farben zulässig.
- Wandhöhen**  
max. 7,00 m über natürlichem bzw. festgesetztem Gelände
- Verkehrsanlagen**
- Ruhender Verkehr**  
Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen - ungenutzte Tragschichten, Messingterrasse o. ä. - zu gestalten und mit Pflanzungen zu gliedern. Sie sind auf den bebaubaren Flächen in Zusammenhang mit den baulichen Anlagen zu planen.
- Gehwege, Zufahrten, Lagerflächen**  
Die Bodenverfestigung auf das unzulässige Maß zu beschränken, sind auch Gehwege, Zufahrten und Lagerflächen mit nicht wasserführenden Stoffen wie Ziffer 0.2.5.1 zu befestigen.
- Höhe der baulichen Anlagen**  
Aus Gründen des Wucherschutzes sind für die Höhe der baulichen Anlagen Mindestabstände vorgeschrieben, die zwingend einzuhalten sind.  
311,50 m ÜNN = auf diese Höhe muß das bestehende, natürliche Gelände - jetzige Höhe zwischen 310,00 bis 310,30 m ÜNN - aufgeschüttet werden.  
Auf dieser Höhe können Lager, Hallen, Werkstätten etc. errichtet werden.  
312,00 m ÜNN = Fußbodenhöhe von Büroräumen etc.  
Die bei der Aufschüttung entstehenden Böschungen sind, soweit erforderlich, nachträglich aufzufüllen und in die Grünplanung mit einzubeziehen.
- Einfriederungen**
  - 0.4.1 Zaunarten  
Zulässig sind Maschendrahtzäune mit Pfosten aus Holzstahl, Metallzäune und einheimische Hecken.
  - 0.4.2 Zaunhöhe  
max. 2,0 m an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen  
max. 1,5 m zur Straßenseite
  - 0.4.3 Pfähle  
Nur beim Einfrieden- und Einfahrtzweck zulässig.  
Max. 1,0 m breit, 0,40 m tief, nicht höher als der Zaun, aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Sichtmauerwerk. Pfahlbreite darf bei der Unterseite von Müllbehältern soweit erforderlich überschritten werden. Einfrieden- und Einfahrtzweck sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzuweisen. Bei Grundstücksgrenzen im Bereich von Eisenbahnen im Straßenbereich, dürfen nur Zäune bis 0,80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck). In diesem Bereich dürfen sich keine Sichtbehinderungen jeglicher Art befinden, angelegt oder gestaltet werden, die höher als 0,80 m über die Fahrbahn ragen.
- Grünplanung**
  - 0.5.1 Zeichnerische Festsetzungen  
Bestehende und zu errichtende Einzelbäume, Baumgruppen, z. T. mit Wildsträuchern unterpflanzt.  
Zu pflanzen  
Landschaften auch in Fortführung mit Wildsträuchern Arten 15, Ziffer 2.5
  - 0.5.2 Textliche Festsetzungen  
2.1 Alle 6 m breiten Grünstreifen sind einseitig zu 80 % dicht zu bepflanzeln mit Bäumen und Sträuchern 11, Pflanzensatzplan (2.5) (Anzahl der Bäume und deren Standort ist aus diesem Plan zu entnehmen).  
2.2 Zäune sind nicht zu hinterfläumen mit Baum- und Straucharten gem. 2.5  
2.3 Pflanzungen zwischen den Grundstücken sind 4-reihig (pro Seite 2 Reihen), sonst wie vor.  
2.4 Wandflächen der Gebäude sind mit solistandigen Blühpflanzen zu begrünen (2.5)  
2.5 Pflanzensatzplan und Mindest-Pflanzgrößen für Bäume + Straucharten der Hartholzaus:  
5 % Populus canadensis, Graupappel, St. U. 16 - 10  
10 % Acer platanoides, Feldahorn, St. U. 16 - 10  
5 % Acer campestre, Feldahorn, Heister 150-170  
20 % Cornus betulaea, Heckenrose, Büsche 100-120  
5 % Fraxinus excelsior, Esche, St. U. 16 - 10  
20 % Quercus pedunculata, Stieleiche, St. U. 16 - 10  
Heister 150-170  
5 % Ulmus carpinifolia, Feldulme Heister 150-170  
5 % Cornus sanguinea, Hartweige Büsche 60 - 80  
10 % Ligustrum vulgare, Liguster, Büsche 60 - 80  
5 % Rosa Multiflora, Strauchrose, Büsche 60 - 80  
5 % Lonicera xylosteum, Heckenrose Büsche 80-100  
5 % Viburnum opulus, pos. Schmiedklee, Büsche 80-100

## BEBAUUNGSPLAN

**GEWERBEBEBIET HARTHAM**

GEMEINDE NEUHAUS A. INN  
LANDKREIS PASSAU

MASSTAB 1 : 1000

NEUHAUS A. INN, DEN 18.02.1991  
06.06.1991  
08.08.1991

INGENIEURBÜRO  
DIPLOM.-ING. DIETL  
KILIANSTRASSE 1  
83500 NEUHAUS A. INN

2.11 Alle beidseitig der Erschließungsstraße.  
Für diese Pflanzung ist der eine der beiden in Frage kommenden Baumarten zu verwenden und zwar als Hochstämme gezeugene Alleebäume mit 3,50 m Stammhöhe.  
Pflanzabstand in der Reihe 12 - 15 m  
Baumarten:  
Fraxinus excelsior - Esche, St. U. 16 - 20 cm oder  
Quercus pedunculata - Stieleiche, St. U. 18 - 20 cm

0.6 **Lärmschutz**  
Gemäß Lärmpegelberechnung nach RL8-81 bzw. DIN 18005 neu beträgt der Mittelwert bei Verkehrslärm in Prognosejahr 2000 in der Nacht 57,0 dB(A).  
Damit wird der zulässige Mittelwert von 55,0 dB(A) um 2 dB(A) überschritten.  
Für die der Bundesstraße 12 zugewandten Büro- und sonstigen Arbeitsräume werden passive Lärmschutzmaßnahmen dringend empfohlen z.B. Lärmschutzfenster, Rücksichtnahme bei der Grundrißwahl u.  
Für den durch den Straßenverkehr bzw. den Bestand der Straße auf-tretende Lärmbelastung oder sonstige Beeinträchtigungen (z.B. bei der Durchführung des Winterdienstes durch Streusalz oder Schneeeinlagerungen) können gegenüber dem Straßenbausträger der Bundesstraße keine Entschädigungsansprüche oder sonstige Abhilfemaßnahmen geltend gemacht werden. Die Kosten für notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind von Bauwerber zu übernehmen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 20 Bundes-Verordnung vom 04.12.1990 (BauB. I. S. 253) sowie die Bundesbaugesetzgebung vom 23.01.1990 (BauB. I. S. 132) sowie die Planzeichnerverordnung vom 24.07.1987 (BauB. I. S. 833).

Verfahrensvermerk  
Der Bebauungsplan-entwurf von ... 06.06.91 ... mit Begründung hat von ... 06.06.91 ... bis ... 26.08.91 ... in ... Neuhaus a. Inn ... Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch ... 06.06.91 ... an ... 06.06.91 ... bekannt gegeben. Die Gemeinde hat mit Beschluß vom ... 06.06.91 ... diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayVerf als Satzung beschlossen.

Neuhaus a. Inn, den ... 08.08.91 ...

Das Landschaft hat mit Schreiben vom ... 07.04.91 ... angezeigt, daß die Verteilung von Rechtsvorschriften nicht getreu gemacht werden kann (vgl. § 11, Abs. 3, Satz 1 BauGB) und der Bebauungsplan genehmigt wird.  
Neuhaus a. Inn, den ... 02.07.93 ...

Der Bebauungsplan wird mit Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB, das mit ... 28.04.93 ... rechtsverbindlich  
Der Bebauungsplan bis Begründung liegt mit ortsüblich bekannter Bekanntmachung zu jeder Zeit einsehbar in Rathaus der Gemeinde Neuhaus a. Inn während der Dienststunden bereit.

Auf die Vorschriften des § 44, Abs. 3, Satz 1 und 2 des BauGB über die Fristen zur Geltendmachung von Einspruchsverfahren für Eingriffe in eine öffentliche Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über die Fristen zur Geltendmachung von Einspruchsverfahren für die Verteilung von Verordnungen und Fortschritten des Baubau-Bauverfahrens des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Vorschriften über die Bekanntmachung und die Bekanntmachung ist unbeschadet, wenn die Verteilung der Vorschriften über die Bekanntmachung nicht innerhalb eines Jahres seit der Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde Neuhaus a. Inn gefordert wird (§ 21 BauGB).

Neuhaus a. Inn, den ... 02.07.93 ...

Gemeinde Neuhaus a. Inn  
Bürgermeister