



### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung). Die Nummerierung erfolgt in der Reihenfolge der Planzeicherverordnung.

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
  - 1.1.3 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
  - 1.3.1 GE eingeschr. Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung gem. § 8 BauNVO  
Es dürfen nur Betriebe errichtet werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die gem. § 6, Abs. 3, Ziffer 1 zugelassenen Wohnungen müssen mit dem Betrieb baulich verbunden sein. Anlagen, welche nach § 4 BImSchG einer Genehmigung bedürfen, werden nicht zugelassen.
  - 1.3.1.1 GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO  
Die im GE bereits vorhandenen Wohnungen, aufgeteilt in 2 Gebäude, dürfen gem. § 8, Abs. 3, Ziffer 1, nur für Aufsichtsin- u. Betriebsrätpersonen sowie für Betriebsinhaber u. Betriebsleiter genutzt werden. Anlagen, welche nach § 4 BImSchG einer Genehmigung bedürfen, werden nicht zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
  - 2.1 zu 1.1.3 zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschöb, Erdgeschöb und ein Obergeschöb, GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
  - 2.2 zu 1.1.3 zulässig 2 Vollgeschosse + Dachgeschöb als Höchstgrenze, Erdgeschöb, ein Obergeschöb, und ausgebauter Dachgeschöb, GRZ = 0,4 GFZ = 1,0
  - 2.3 zu 1.3.1 GFZ = 1,2 Geschöbflächenzahl (Ziffer 2.1 PlanVz 90) als Höchstgrenze (§ 17 Abs. 1 BauNVO)  
GRZ = 0,6 Grundflächenzahl (Ziffer 2.5 PlanVz 90) als Höchstgrenze (§ 17 Abs. 1 BauNVO)
  - II Zahl der Vollgeschosse (Ziffer 2.7 PlanVz 90) als Höchstgrenze
  - 2.4 zu 1.3.1.1 GFZ = 1,6 Geschöbflächenzahl (Ziffer 2.1 PlanVz 90) als Höchstgrenze  
GRZ = 0,8 Grundflächenzahl (Ziffer 2.5 PlanVz 90) als Höchstgrenze (§ 17 Abs. 1 BauNVO)
  - II Zahl der Vollgeschosse (Ziffer 2.7 PlanVz 90) als Höchstgrenze

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB u. § 22 u. 23 BauNVO)

- 3.1 offene Bauweise
- 3.5 Baugrenze
- 3.6 Satteldach ohne zwingende Festsetzung der Firststrichung. Die Firststrichung muß parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen. Bei den Abmessungen des Gebäudes muß ein Längen-Breiten-Verhältnis von 1,5 bis 1,4 zu 1 eingehalten werden

### 4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1, Nr. 5 + 6 BauGB)

- 4.2 Flächen für Sport und Spielanlagen
- 6.1 Straßenverkehrsflächen öffentlich
- 6.1.1 Gehsteige und öffentliche Fußwege
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie
- 6.4 Zufahrt geplant
- 6.7 Fahrbahn Gehsteig

### 8. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 13 BauGB)

- 8.1 öffentlicher Abwasserkanal geplant
- 8.2 öffentlicher Abwasserkanal bestehend
- 8.3 20 kV - Erdkabel der ÖBAG, einschl. Sicherheitsabstand. Erdarbeiten, Pflanzarbeiten in der Nähe der Erdkabel sind nur nach Abstimmung mit der ÖBAG zulässig.

### 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

- 9.1 öffentliche Grünflächen
- 9.2 private Grünflächen

### 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; (§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 1, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- 13.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
  - 13.2.1 zu pflanzende Bäume
  - zu pflanzende Sträucher
  - Pflanzen von Bäumen und unterpflanzen mit Sträuchern
  - 13.2.2 zu erhaltende Bäume
  - zu erhaltende Sträucher

### 15. Sonstige Planzeichen

- 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenebenen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 22 + 24 BauGB)
  - Stellplätze
  - Garagen mit Zufahrt in Pfeilrichtung
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
  - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
  - 15.15 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

- Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten
  - 16.1 Bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzstein
  - 16.2 Bestehendes Wohngebäude
  - 16.3 Bestehendes Neben- od. Wirtschaftsgebäude
  - 16.4 Flurgrundstücknummer
- Sonstige planliche Zeichen
  - 17.1 Geltungsbereich eines benachbarten Bebauungsplanes
  - 17.2 vorhandene Geländehöhen
  - 17.3 Teilung der Grundstücke in Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauweise
  - 0.1.1 Für alle Vorhaben: offene Bauweise
- Mindestgröße der Baugrundstücke
  - 0.2.1 Teilung im Rahmen der baulichen Nutzung
- Gestaltung der baulichen Anlagen
 

Für alle Nutzungsarten WA, GE eingeschränkt, GE gilt grundsätzlich: Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie sich in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügen. Größere Baumassen sind zu gliedern.

  - 0.3.1 Wohngebäude
 

Fassadengliederung Die Gebäude sind als Mauerwerks-, Holz- od. Mischkonstruktion auszuführen. Holzverkleidungen sind erwünscht. Putzflächen mit hellen Farben, möglichst weiß, gestrichen.

Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 27° - 38°  
Dacheindeckung: Gebrannte, naturrote Ziegel

Dachgaupen: zulässig bei E + DG und II + DG.  
Größe der Dachgauben bis max. 1,50 m<sup>2</sup> Fensterfläche.  
Abstand der Dachgauben vom Ortsgang mindestens 2,50 m.  
Unzulässig bei II.

Kniestock: Unzulässig bei 2 Vollgeschossen zulässig bei E + DG bis max. 1,20 m, wenn der Kniestock nach außen optisch mittels Holzverschalung oder Vordach verringert wird, zulässig bei II + DG bis max. 0,80 m, wenn die Unterkante der Traufe der Balkonbedeckung die Unterkante des Fenstersturzes des obersten Geschosses unterschreitet. Um die Höhe des Kniestockes nach außen hin optisch zu verringern, ist die Balkonbedeckung vom Hauptdach abzusetzen.  
Als Kniestock gilt die Oberkante Rohdecke über dem letzten Vollgeschöb bis Oberkante Preße des Dachstuhls.

Traufhöhe: Bei II max. 6,00 m ab natürlicher Geländeoberkante, talseits.  
Bei II + DG max. 8,00 m ab natürlicher Geländeoberkante talseits.  
Sockelhöhe: max. 0,30 m

### 0.3.2 Gewerbliche Gebäude im GE und GE eingeschränkt

- 0.3.2.1 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.  
Die farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen ist mit der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde festzulegen, wobei Farbmuster am Bauwerk anzusetzen sind.  
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 Farben.  
An zwei Fassadenseiten können zu Reklamezwecken notwendige Werke angebracht werden. Die Reklamefläche darf an einer Wandfläche max. 20 % der gesamten Wandfläche einnehmen.
- 0.3.2.2 Dachgestaltung  
Dachform: Satteldächer  
Dachneigung: 8° - 38°  
mit beidseitig gleicher Neigung  
Burgedächer: 27° - 38°  
mit beidseitig gleicher Neigung  
Dacheindeckungen: Alle geeigneten harten Dacheindeckungen, Farbe ziegelrot, dunkelbraun und anthrazit, Blecheindeckungen sind nur in vorgenannten Farben zulässig.
- 0.3.2.3 Wandhöhen  
max. 8,00 m über natürlichen bzw. festgesetztem Gelände

### 0.4 Garagen und Nebengebäude

- Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so anzulegen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachneigen sind hierbei zu vermeiden.  
Der Zweitbauende hat sich hinsichtlich Gestaltung und Stellung nach dem Erstbauenden zu richten.  
Dacheindeckung wie Hauptgebäude
- Dachform: Satteldach, Neigung wie Hauptgebäude  
Pultdach, Neigung mind. 15°  
Traufhöhe: nicht über 2,75 m, straßenseitig.

### 0.5 Einfriedungen

- Zaumart: An Straßenseite Holzlatzen-, Hanichelzaun hinterpflanzt.  
Zaunhöhe: Maximal 1,00 m über Straßen- bzw. Bürgersteigoberkante. Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen des überörtlichen Verkehrs angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0,80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck). Gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mindestens jedoch 20,0 m Frontlänge in beiden Richtungen. Eine Heckenhinterpflanzung ist in diesen Bereichen unzulässig.
- Ausführung: Holzlatzen- und Hanichelzaun:  
Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Zusatz.  
Zaunfelder vor Zaunposten durchlaufend, Zaunposten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.  
Sockelhöhe Max. 0,20 m über Gehsteig- bzw. Straßenoberkante.
- Pfeiler: Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, max. 1,00 m breit und 0,40 m tief, nicht höher wie Zaun aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Naturstein oder Sichtbeton.  
Pfeilerbreite darf nur bei Unterbringung von Müllbehältern, soweit erforderlich, überschritten werden.  
Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.
- Hinweise: Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune erlaubt.  
notige Geländeaufschüttungen und Stützmauern sind grundsätzlich unzulässig. Das Gelände ist im natürlichen Geländeverlauf zu belassen.  
Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind unzulässig.

### 0.6 Verkehrsanlagen

- Ruhender Verkehr:  
Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen - ungebundene Tragschichten, Rasengittersteine, Betonsteine o. B. zu gestalten und mit Pflanzungen zu gliedern. Sie sind auf den bebaubaren Flächen im Zusammenhang mit den baulichen Anlagen zu planen.

### 0.7 Grünordnung

- 0.7.1 Pflanzgebote
  - 0.7.1.1 In öffentlichen Grünflächen und Grundstücken sowie als Straßenbegleitgrün ist die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern aus den Pflanzlisten 1 - 4 als Teil der Erschließungsmaßnahme vorgeschrieben.
  - 0.7.1.2 Je Grundstück ist mindestens ein Hausbaum aus Liste 1 zu pflanzen.
  - 0.7.1.3 Auf den nicht bebauten, innerbereichlichen Grundstücksflächen sollen Obstbäume gepflanzt werden.
  - 0.7.1.4 Als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft und als Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung, z.B. WA-GE eingeschr., sind die im Plan eingetragenen Bäume und Gehölze aus Liste 1, 2, 3 und 4 von den jeweiligen Eigentümern auf den rückwärtigen Grundstücksflächen in der vorgeschriebenen Tiefe zu pflanzen.  
Seitliche Bepflanzungen, z.B. als Trennung der Parzellen im GE eingeschr., sind mind. 5,00 m tief auszuführen
  - 0.7.1.5 Bei Anpflanzungen von Sträuchern auf den innerbereichlichen Grundstücksflächen sind Sträucher aus der Liste 3 und 4 zu verwenden.
  - 0.7.1.6 Große Wandflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 0.7.2 Pflanzlisten
  - 0.7.2.1 Liste 1
 

Bäume	
Acer Platanoides	- Spitzahorn
Acer Pseudoplatanus	- Bergahorn
Quercus Pedunculata	- Stieleiche
Tilia Cordata	- Winterlinde
Obstgehölze	- Hochstamm
  - 0.7.2.2 Liste 2
 

Bäume	
Betula Verrucosa	- Sandbirke
Cartinus Betulus	- Hainbuche
Fagus Siliatica	- Rotbuche
Populus Tremula	- Zitterpappel
Pyrnus Avium	- Vogelkirsche
Sorbus Aucuparia	- Gem. Eberesche
Acer Castpestre	- Feldahorn
  - 0.7.2.3 Liste 3
 

Sträucher	
Cornus Mas	- Kornelkirsche
Cornus Sanguinea	- Eingriffeliger Weißdorn
Corylus Monogyna	- Pfaffenmütchen
Euonymus Europaeus	- Liguster
Ligustrum Vulgare	- Faulbaum
Rhamnus Frangula	- Rosa Canina
Rosa Canina	- Hundsröse
  - 0.7.2.4 Liste 4
 

Gastgehölze	
Amelanchier Canadensis	- Kan. Felsenbirne
Kolkwitzia Amabilis	- Kolkwitzie
Rhododendron Arten	- Alpenrose
Ribes Alinum "Schmidt"	- Alpenjohannisbeere
Syringa Vulgaris	- Gem. Flieder
Syringa Josikaea	- Spiersträucher
Spiraea Arten	- Pfeifensträucher
Philadelphus Arten	- Weigelen
Weigelia Arten	- Beerensträucher
Rosa Rubra	- Apfelrosen
Rosa Spinossima	- Bibernelrose
- 0.7.3 Nicht zulässige Pflanzenarten
 

Parthenocissus Quinquifolia	- Gemeiner Efeu
Parthenocissus Tricuspidata	- Mauerwein
'Engelmannii'	- Mauerwein
'Veitchii'	- Wilder Wein
- 0.7.3.1 Negativliste
 

Thuja alle Arten	- Lebensbaum
Chamaecyparis alle Arten	- Scheinzypresse
Salix Alba Tristis	- Trauerweide
Betula verrucosa Tristis	- Trauerbirke
- 0.7.4 Die Bepflanzung muß in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzzeit erfolgen.

### Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 29.06.92 mit Begründung vom 08.07.92 bis 10.08.92 im Katzen Ort und Zeit seiner Auslegung wurde ortsüblich durch Ausschlag am 20.06.92 bekannt gemacht. Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 10.08.92 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.  
Neuhaus a. Inn, den 20.08.92

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 18.05.93 angezeigt, daß die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht werden kann (vgl. § 11, Abs. 3, Satz 1 BauGB) und der Bebauungsplan genehmigt wird.  
Neuhaus a. Inn, den 03.06.93

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB, das ist an 03.06.93, rechtsverbindlich.  
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit wirksam werdender Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im 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 Fristgemäße Geltungmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde Neuhaus a. Inn geltend gemacht ist (§ 215 BauGB).  
Neuhaus a. Inn, den 03.06.93

Bearbeitungsvermerk  
Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Neuhaus a. Inn vom ..... durch das Ingenieurbüro Hermann Dietl.  
Vornbach, den 25.01.92

# BEBAUUNGSPLAN

## GEWERBEBEGEBIET JÄGERFELD ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

GEMEINDE NEUHAUS A INN  
LANDKREIS PASSAU

MASSTAB 1:1000

NEUHAUS A INN, DEN 29.06.92  
30.10.92