



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- (Gem. § 9 BauGB)
- 1.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Der Bebauungsplan **GEWERBEGEBIET "LEIDL FELD"**, Gemeinde Neuhaus a. I., wird als **Gewerbegebiet (GE)** gem. § 8 der BauNVO festgesetzt.
Voraussetzung sind je Betriebseinheit max. 2 Wohnungen für Betriebsangehörige (in den Betriebsgebäuden) zu wohnen.
- 1.2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0.2.1 Grundflächenzahl: GRZ = 0,8
 - 0.2.2 Geschöflächenzahl: GFZ = 1,0
 - 0.2.3 Bauweise: offen
- FESTSETZUNG NACH ART. 91 BAYBO**
- 1.3.0 Gestaltung der baulichen Anlagen**
- 1.3.1 Einfügung der Gebäude in das Gelände:**
Gebäude sind so zu planen, daß unzulässige Abgrabungen und Anböschungen von mehr als 1,50 m nicht entstehen.
Die genauen Geländehöhen sind vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitte festzustellen und die neuen Anschlüsse in Bezug auf die Sulzbacherstraße und des alten Geländes in den Plänen darzustellen.
Ebenso sind die Außenanlagen mit der Grünplanung darzustellen.
- 1.3.2 Zulässige Geschöße, bzw. Gebäudehöhen**
2 + DG = Zwei Vollgeschöße + ausgebautes Dachgeschöß
Max. zulässige Traufhöhe, vor OK, tiefstem Geländepunkt beträgt 6,0 m.
- 1.3.3 Dachform**
Dachform: Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung von 18 - 30°.
Pultdachausbildungen sind im Zusammenhang mit Satteldach zulässig (Dachlandschaft)
Flachdachausbildungen sind nur bei Verbindungsbauteilen gestattet.
- 1.3.4 Dacheindeckung**
Geneigte Flächen: Dachziegel, naturrot
Flache Flächen: bekieset oder begrünt.
- 1.3.5 Dacheinschnitte**
Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 1.3.6 Dachaufbauten**
Dachgauben sind zulässig
Glasdächer sind zulässig
- 1.3.7 Kniestock**
Die Ausbildung eines Kniestockes ist unzulässig.
- 1.3.8 Dachüberstände**
Dachüberstände sind zulässig.
- 1.3.9 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie**
Diese sind in Glasdachkonstruktionen zulässig.
- 1.3.10 Baugestaltung**
Grundlage für die Gestaltung der Baukörper sind die örtlichen Gegebenheiten der Landschaft und der Baustruktur von Neuhaus.
Größere Bauweisen sind zu gliedern, die Bauwerksachsen sind rechtwinklig zu den Erschließungsstraßen u. zueinander anzuordnen.
Die Fassaden sind mit ortsüblichen Materialien zu gestalten.
- 1.3.11 Stellplatzflächen f. PKW's**
Stellplatzflächen für PKW's sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu gestalten und mit Pflanzungen zu gliedern.
Sie sind auf den bebaubaren Flächen im Zusammenhang mit den baulichen Anlagen zu planen.

1.3.12 Gehwege und Zufahrten

Um die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken, sind Gehwege und Grundstückszufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen, evtl. auch mit Rasengittersteinen, auszuführen. Zur Förderung der Grundwasserneubildung ist das Niederschlagswasser von Dächern und Zufahrten nicht in die Kanalisation zu leiten, sondern über Sickeranlagen (Schächte, Gräben) dem Untergrund zuzuführen.

1.3.13 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind im Zusammenhang mit den baulichen Anlagen zulässig.
Die Höhe darf 1,25 m nicht überschreiten.
Einfriedigungsmauern sind unzulässig.
Die Gestaltung ist in den Plänen des Bauantrages darzustellen.

1.4.0 FESTSETZUNGEN FÜR GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

- 1.4.1 Gehölz- und Baumbestand**
Der vorhandene Gehölz- und Baumbestand im Bereich der nicht überbaubaren Flächen ist wegen seines landschaftsprägenden Charakters zu erhalten und zu pflegen.
- 1.4.2 Eingrünung, Bepflanzung**
Die Bau- und Stellplatzanlagen sind mit heimischen Gehölz- oder Baumarten einzugrünen.
Für abschirmende Gehölzpflanzungen über 2,0 m Wuchshöhe ist ein Grenzabstand von mind. 2,0 m einzuhalten.
Zur Sicherung der Eingrünungsmaßnahmen und zur gebotenen Abschirmung zwischen Gewerbegebiet und der Bundesstraße bzw. der Bebauung östlich, ist mit dem Bauantrag ein entsprechender Bepflanzungsplan einzureichen.
- 1.4.3 Bäume, Pflanzliste**
Als Allee- oder Solitärbaum neben den im Geltungsbereich heimischen Baumarten sind geeignet:
Acer platanoides Spitzahorn
Tilia cordata Winterlinde
Ulmus carpinifolia Feldulme
Acer campestre Feldahorn
Acer saccharinum Silberahorn
Aesculus carnea Roßkastanie
Robinia pseudoacacia Akazie
Carpinus betulus Weißbuche
Quercus robur Eiche
Sorbus intermedia Mehlbeere
- 1.4.4 Obstwiese**
Als Baumart sind Apfel- und Birnbäume zu verwenden, etwa 15 - 20 Stück als Hochstamm, Stammhöhe 160 bis 180 cm auf einem Raster von etwa 10 m x 10 m.
Geignet sind alle standortgemäßen Obstsorten.
Die Pflanzung der Obstbäume ist gleichzeitig mit der übrigen Eingrünung des Gewerbegebietes vorzunehmen.
- 1.4.5 Sträucher, Pflanzliste**
Als Unterpflanzung von Alleebäumen, sowie Hinterpflanzung von Zäunen besonders geeignet:
Hypericum calycinum Johanniskraut
Corylus avellana Haselnuß
Viburnum lantana wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare Liguster
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Hartweigele
Crataegus laevigata Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe
Sambucus nigra Holunder
Loricera xylosteum Heckenkirsche
- Grundsätzlich sind nur heimische Arten zu verwenden.
Die Sträucher sollen in den Größen 100 cm - 150 cm gepflanzt werden.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN:

- 2.1.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§§ 22 und 23 BauNVO)**
- 2.1.1 0 Offene Bauweise
 - 2.1.2 - - - - - Baugrenze
- 2.2.0 VERKEHRSLÄCHEN, ÖFFENTLICHE FLÄCHEN**
- 2.2.1 [Symbol] Straßenverkehrsfläche m. Bankett, mit Angabe der Ausbaubreite
 - 2.2.2 [Symbol] Öffentl. Geh- und Radweg, mit Angabe der Ausbaubreite
 - 2.2.3 [Symbol] Sichtdreieck m. Angabe der Schenkellänge
 - 2.2.4 [Symbol] Straßenbegrenzungslinie
 - 2.2.5 [Symbol] Öffentl. Grünfläche
- 2.3.0 FÜHRUNG DER VERSORGNUNGSLEITUNGEN**
- 2.3.1 [Symbol] 20 kV-Leitung der DBAG. Bei der Bepflanzung im Leitungsbereich ist darauf zu achten, daß aus Sicherheitsgründen nur niedrig wachsende Bäume u. Sträucher Verwendung finden.
 - 2.3.2 [Symbol] Öffentl. Mischwasserkanal, geplant
- 2.4.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- 2.4.1 [Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 2.4.2 [Symbol] Grundstücksgrenzen, im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung neu zu vermessen
- 2.5.0 KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 2.5.1 [Symbol] Parzellen-Nummerierung
- 2.6.0 KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN**
- 2.6.1 [Symbol] Flurstücksgrenze mit Grenzstein
 - 2.6.2 [Symbol] bestehendes Wohngebäude
 - 2.6.3 [Symbol] bestehendes Nebengebäude
 - 2.6.4 [Symbol] Böschung mit Ober- u. Unterkante (best. u. gep.)
 - 2.6.5 [Symbol] abgemerkter Weg
 - 2.6.6 [Symbol] Höhenrichtlinien
 - 2.6.7 [Symbol] Flurstücksnummern
 - 2.6.8 [Symbol] Freileitungsmast
 - 2.6.9 [Symbol] Wasserflächen

2.7.0 KENNZEICHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- 2.7.1 [Symbol] Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Lärmschutzmaßnahmen mit Eingrünung, z.B. Lärmschutzwand oder -wall oder Kombination oder entsprechende Gebäudeanordnung
- 2.7.2 [Symbol] Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Gehölz und Sträuchern.
- 2.7.3 [Symbol] Anpflanzen von Bäumen, I. Wuchsordnung z.B. Ahorn, Linde, Ulme, Eiche
- 2.7.4 [Symbol] Anpflanzen von Bäumen, II. Wuchsordnung z.B. Obstbäume
- 2.7.5 [Symbol] Anpflanzen von Sträuchern
- 2.7.6 [Symbol] Bindung zur Erhaltung von Bäumen
- 2.7.7 [Symbol] Bindung zur Erhaltung von Gehölz und Sträuchern

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:**
Neuhaus a. I.
1. Bürgermeister
- 2. FACHSTELLENANHÖRUNG:**
Neuhaus a. I.
1. Bürgermeister
- 3. BÜRGERBETEILIGUNG:**
Neuhaus a. I.
1. Bürgermeister
- 4. AUSLEGUNG:**
Neuhaus a. I.
1. Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung v. 30.11.87 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1-2 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d. Fassung vom 10.02.88 ein angemessene Frist vom bis gesetzt.
- Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentl. Unterrichtung u. Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d. Fassung v. 10.02.88 hat in der Zeit vom stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d. Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.d. Zeit von bis im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

5.5 A T Z U N G:
Neuhaus a. I.
1. Bürgermeister

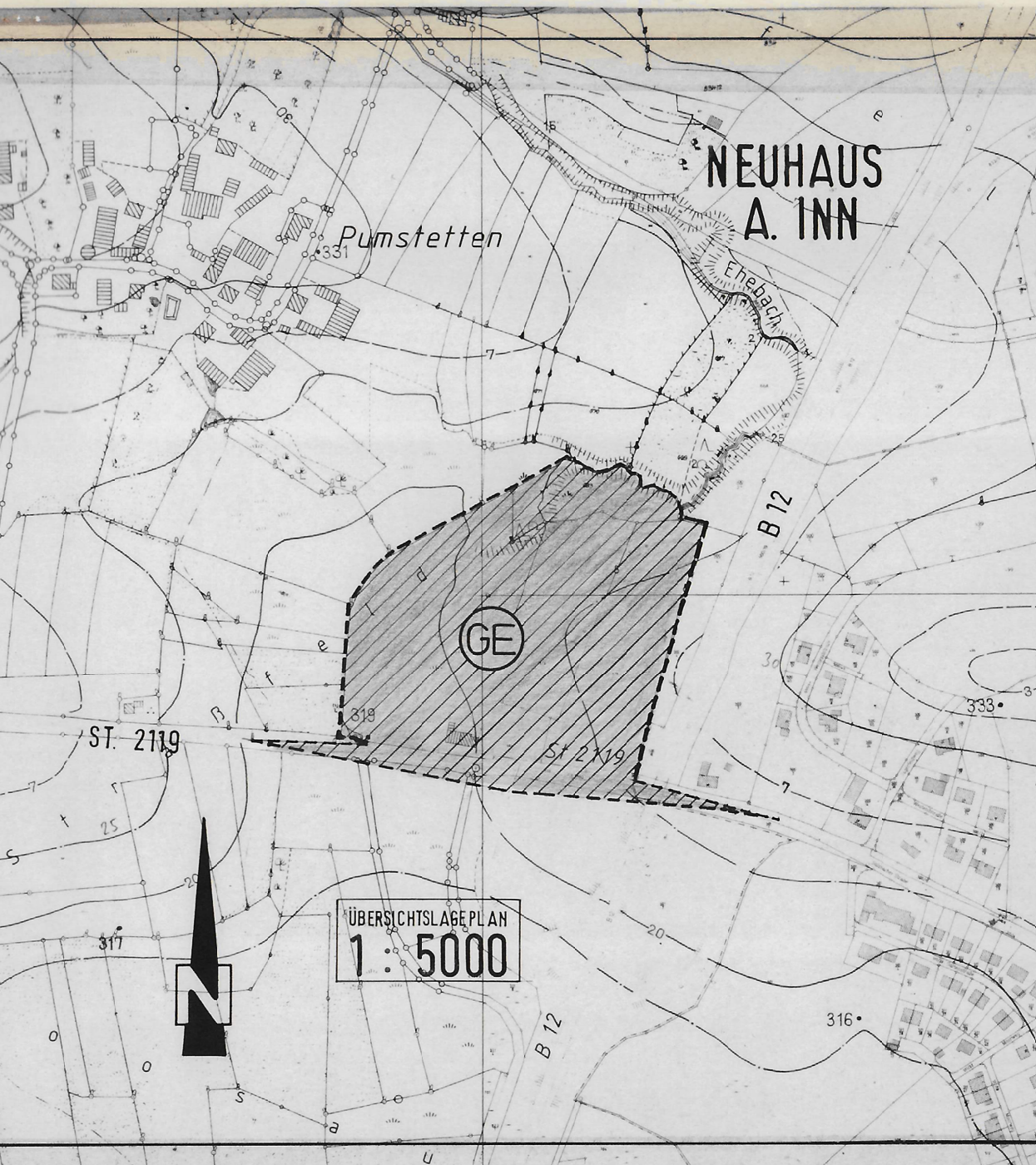
6. GENEHMIGUNG:
Passau, den
1. Bürgermeister

7. INKRAFTTRETEN:
Neuhaus a. I.
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Neuhaus a. I. hat den Beschluß des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB i.d. Fassung vom Nr. als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt P A S S A U hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom Nr. gem. § 11 Abs. 1-3 BauGB genehmigt.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 42-44 sowie § 214 u. 215 BauGB ist hier hingewiesen worden.



BEBAUUNGSPLAN ENTWURF

„LEIDL FELD“

GEMEINDE: NEUHAUS A. INN
LANDKREIS: PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

MASSSTAB: 1:1000

ARCHITEKTURBÜRO DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT BDA, BAB **K. LINKE**

8390 PASSAU, HEUWINKEL 6 TEL. 0851/35432

ENTW. JAN 88 LI.
1. AND. FEBR 88 HI.
2. AND. MÄRZ 88 LI.
3. AND. APRIL 88 LI.
4. AND. MAI 88 LI.