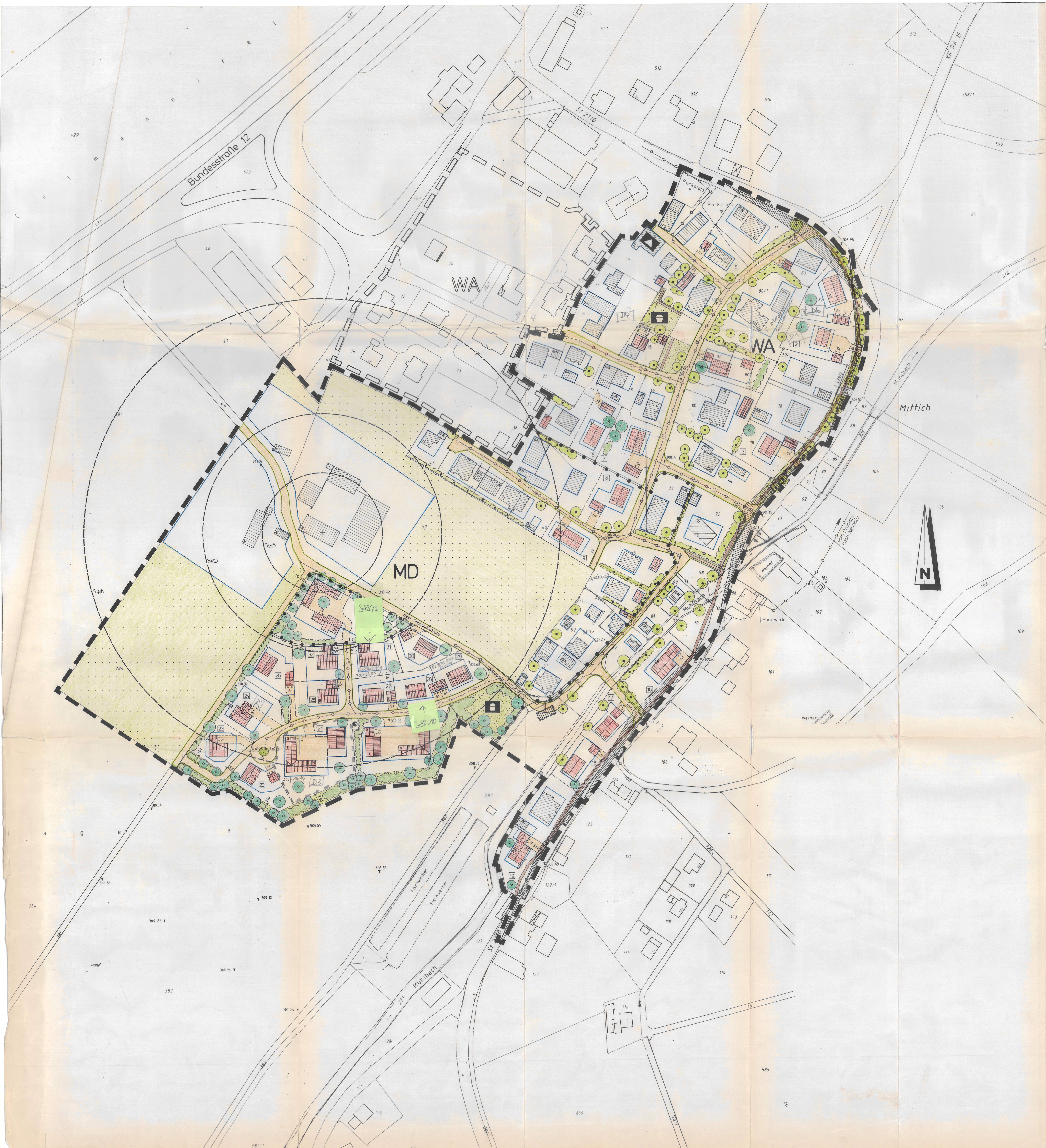


## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

| | | |
|---|---|---|
| 1.1.3 | **WA** | Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO |
| 1.2.1 | **MD** | Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO |

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

| | | |
|---|---|---|
| 2.1 | II | zulässig 2 Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoß als Höchstgrenze GRZ = 0,4 GFZ = 1,0 |
| 2.2 | G/N | zulässig 1 Vollgeschoß für Garagen und Nebengebäude |

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

| | | |
|---|---|---|
| 3.1 | O | offene Bauweise |
| 3.5 | ——— | Baugrenze |
| 3.6 | ▥ | Satteldach ohne zwingende Festsetzung der Firstrichtung. Die Firstrichtung muß parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen. Bei den Abmessungen des Gebäudes muß ein Längen- Breitenverhältnis von mind. 1 : 1,25 eingehalten werden. |

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

| | | |
|---|---|---|
| 4.2 | ■ | Flächen für Sport- und Spielanlagen |
| 4.1 | ▲ | Schule |

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

entfällt

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

| | | |
|---|---|---|
| 6.1 | 5,0 | Straßenverkehrsflächen öffentlich mit Angabe der Ausbaubreite |
| 6.1.1 | ═══ | Gehwege öffentlich |
| 6.2 | ——— | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.3 | ═ ═ ═ | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fluchtweg bei Hochwassergefahr |

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

| | | |
|---|---|---|
| 7.1 | ◐ | Elektrizität/Trafostation |

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

| | | |
|---|---|---|
| 8.1 | -◇----◇- | öffentlicher Abwasserkanal geplant |
| 8.2 | —◇——◇— | öffentlicher Abwasserkanal bestehend |

9. Grünflächen

| | | |
|---|---|---|
| 9.1 | ▨ | öffentliche Grünflächen |
| 9.2 | ☐ | private Grünflächen |

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

| | | |
|---|---|---|
| 10.1 | ═══ | Wasserlauf - Mühlbach Gewässer III. Ordnung |
| 10.2 | ☐ | Fischweiher, privat |

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

entfällt

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

| | | |
|---|---|---|
| 12.1 | ▨ | landwirtschaftlich genutzte Flächen, von Bebauung freizuhalten |

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

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 Strauchgruppen |
| 13.2.2 | ⊙ | zu erhaltende Bäume |
| | ○⊙○ | zu erhaltende Sträucher |

15. Sonstige Planzeichen

15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 22 + 24 BauGB)

| | | |
|---|---|---|
| | St | Stellplätze |
| | ▥ | Garagen mit Zufahrt in Pfeilrichtung |
| 15.5 | — — — — | 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 | 10m 70m | Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen |

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

16. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

| | | |
|---|---|---|
| 16.1 | —o—o— | Bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzstein |
| 16.2 | ▨ | Bestehendes Wohngebäude |
| 16.3 | ▥ | Bestehendes Neben - oder Wirtschaftsgebäude |
| 16.4 | 384 | Flurgrundstücksnummer |

17. Sonstige planliche Zeichen

| | | |
|---|---|---|
| 17.1 | ⊐ ▭ ⊏ | Geltungsbereich eines benachbarten Bebauungsplanes |
| 17.2 | 310.49▾ | vorhandene Geländehöhen |
| 17.3 | — — — — | Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung |
| 17.4 | $S_{WA}$ | Mindestabstand von 170 m zum nächstgelegenen Wohnhaus in einem allgemeinen Wohngebiet |
| | $S_{MD}$ | Mindestabstand von 85 m zum nächstgelegenen Wohnhaus in einem Dorfgebiet |
| | $S_{krit}$ | Abstand von 42,5 m innerhalb dessen schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Belästigungen durch Gerüche oder gesundheitliche Beeinträchtigungen nicht mehr auszuschließen sind |

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Wichtiger Hinweis !

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Ergebnisse aus den „Vorbereitenden Untersuchungen nach Städtebauförderungsgesetz § 3" mit dem Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet Mittich-Afham-Reding, vom August 1977. Die von der Gemeinde Neuhaus a. Inn gem. Art. 107 Abs. 1 u. 2 der BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Okt. 1974 (GVBl. S. 513) erlassene „Verordnung über besondere Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen und von Maßnahmen der Grün- u. Freiflächenordnung in den Ortsteilen Afham, Mittich und Reding" vom Aug. 1978 ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.
Soweit die gen. Verordnung (im folgenden mit VO abgekürzt) eindeutige Aussagen macht, wird in den anschließenden planungs- u. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen darauf hingewiesen.

0.1 Bauweise

0.1.1 offen

0.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Grundsätzlich gilt:
Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie sich in städtbaulicher und architektonischer Hinsicht dem Orts- u. Landschaftsbild harmonisch einfügen.
Größere Baumassen sind zu gliedern.

0.2.1 Hauptgebäude:

| | |
|---|---|
| Fassadengestaltung, Material: | Es gelten uneingeschränkt die Artikel 8, 9, 10, 11,12 und 15 der VO |
| Dachform: | Satteldach, mit mittiger Firstanordnung und gleicher Neigung für beide Dachflächen. Ausnahmsweise sind Halbwalme bei einer Neigung der Dachfläche von 35° bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.<br>Auch Walmdächer mit DN ab 23° (D5) |
| Dachneigung: | gemäß VO 30 - 38° |
| Dacheindeckung: | Gebrannte, naturrote Ziegel |
| Dachgauben: | Im Gegensatz zur VO sind Dachgauben zulässig. Pro Dachfläche max. 2 Gauben, mind. 2,50 m vom Ortgang entfernt, Größe der Dachgauben max. 1,50 m² Fensterfläche. |
| Kniestock: | Zulässig bis max. 0,80 m. Bei E + DG bis max. 1,25 m, wenn das Dachgeschoß mit Holz verschalt wird. Als Kniestock gilt die Oberkante Rohdecke über dem letzten Vollgeschoß bis Oberkante Pfette des Dachstuhles. |
| Traufhöhe: | max. 6,50 m über natürlicher Geländeoberkante, talseits. |
| Sockelausbildung: | Es gilt Art. 10 der VO |

0.2.2 Garagen und Nebengebäude

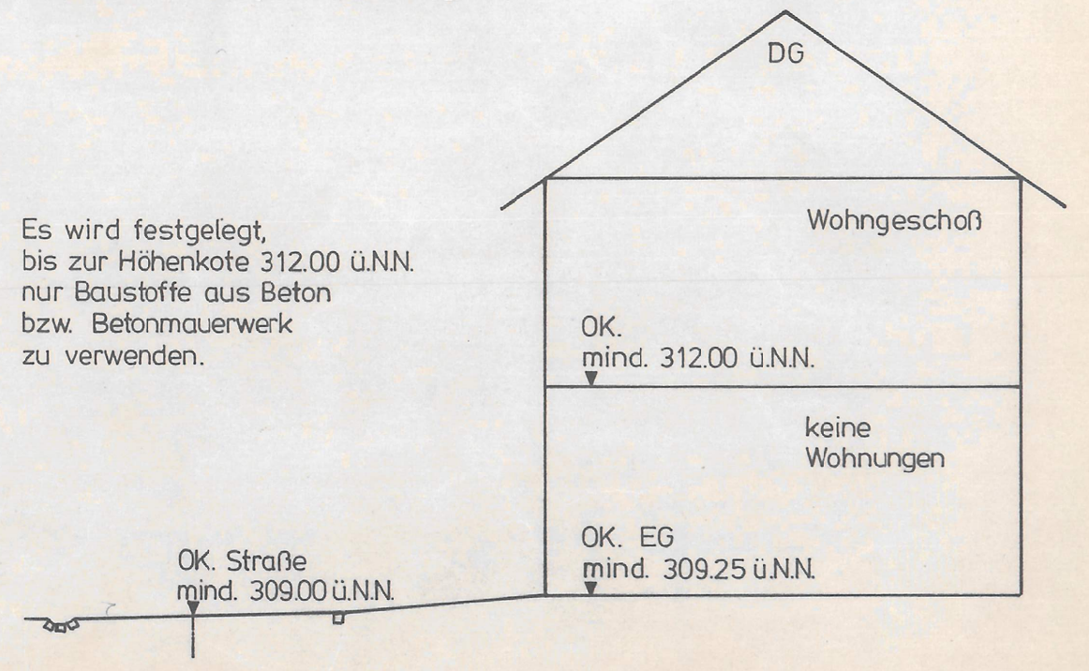
Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Bei an der Grenze zusammengebauten Garagen sind diese einheitlich zu gestalten.
Alle Nebenanlagen wie Garagen, Holzlegen, Abstellräume, sind in einem Nebengebäude unter einheitlichem Dach zusammenzufassen.
Sie können mit dem Hauptgebäude verbunden werden.
Dachabschleppungen vom Hauptgebäude sind unzulässig.

| | |
|---|---|
| Dachneigung: | Nach VO für Nebengebäude 25 - 33 ° |
| Dachform: | Satteldach und Pultdach zulässig |
| Traufhöhe: | max. 2,75 m, straßenseitig |

0.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Gem. Ministerialschreiben vom 4.4.75 ist für Wohngeschosse eine Höhenlage der Fußbodenoberkante von wenigstens 312,00 ü.N.N. zwingend vorgeschrieben.
Für das Einfügen der Gebäude in das Gelände gilt Abschnitt II der VO.
Für die Gestaltung der Baugrundstücke gilt Abschnitt IV der VO.
Abböschungen sind, soweit erforderlich, nachbarlich aufeinander abzustimmen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt hauptsächlich in der Zone III u. IV, d.h. zwischen 309,00 ü.N.N. und 310,00 ü.N.N..
Die Bauvorlagen sind mit Angaben gem. Art. 20 der VO zu versehen.

Schemazeichnung der Höhenlagen:

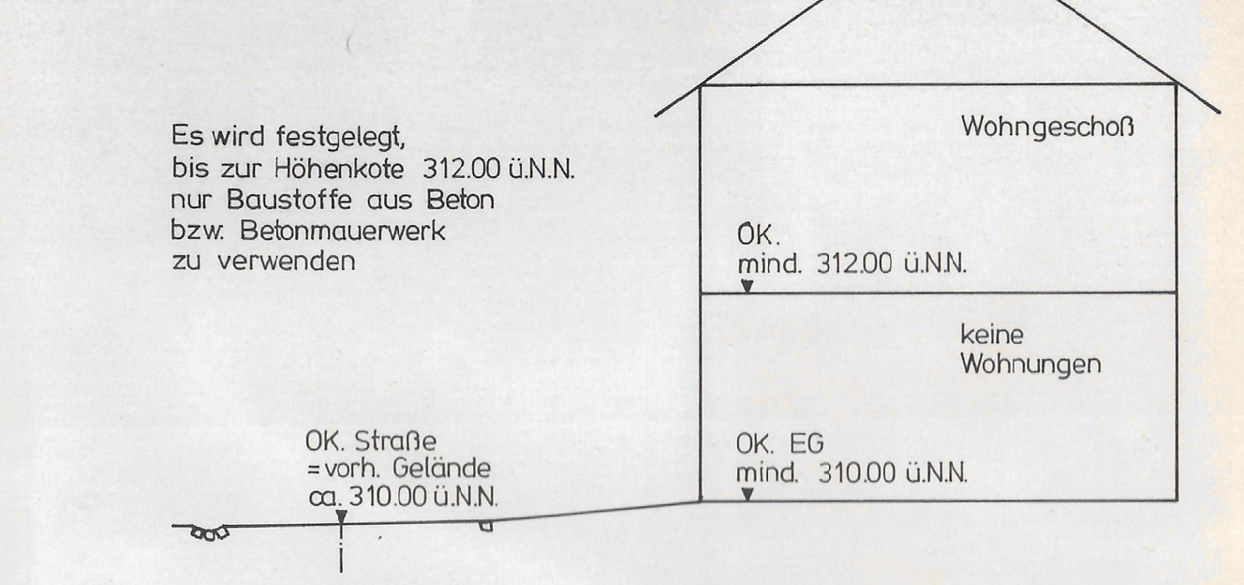

Es wird festgelegt, bis zur Höhenkote 312.00 ü.N.N. nur Baustoffe aus Beton bzw. Betonmauerwerk zu verwenden.

0.3.1 Sonderregelung für die Parzellen Nr. 20 - 33

0.3.1.1 Höhe der baulichen Anlagen
OK. Erdgeschoß auf OK. Urgelände mind. jedoch 310,00 ü.N.N.
OK. Wohngeschoß mind. 312,00 ü.N.N.

0.3.1.2 Gestaltung der baulichen Anlagen
Aufschüttungen bzw. Abgrabungen nicht zulässig

Schemazeichnung der Höhenlagen:


Es wird festgelegt, bis zur Höhenkote 312.00 ü.N.N. nur Baustoffe aus Beton bzw. Betonmauerwerk zu verwenden
DG
Wohngeschoß
ÖK. mind. 312.00 ü.N.N.
keine Wohnungen
OK. EG mind. 310.00 ü.N.N.
OK. Straße =vorh. Gelände ca. 310.00 ü.N.N.

0.4 Sonderregelung für Parzelle Nr. 33 gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Auf dieser Parzelle sind ausschließlich Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude (§ 5 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO) zulässig.

0.5 Einfriedungen

Hier gilt der Art. 18 der VO

Ergänzung:
Zäune entlang von öffentlichen Erschließungsstraßen sind um 0,50 m zurückzusetzen

0.6 Verkehrsanlagen

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

Gehwege, Zufahrten:
Um eine Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken, sind auch Zufahrten und Gehwege innerhalb der bebaubaren Fläche wie die Flächen für den ruhenden Verkehr zu befestigen.

In Abänderung des Art. 19 der VO sind für Zufahrten, Wege und Stellplätze keine Asphaltflächen zugelassen.

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 vorgeschrieben.

0.7.1.2 Je Grundstück ist mind. 1 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 sind Bäume und Gehölze aus der Liste 1 - 4 von den jeweiligen Eigentümern auf den, der freien Landschaft zugewandten Grundstücksfläche in der vorgeschriebenen Tiefe zu pflanzen.

0.7.1.5 Bei Anpflanzungen von Sträuchern auf den innerbereichlichen Grundstücksflächen sind Sträucher aus der Liste 3 und 4 zu verwenden.

0.7.2 Pflanzlisten

Bei der Wahl der Gehölze für öffentliche und private Grundstücke sollen neben Obstbäumen und Beerensträuchern nur diejenigen Bäume und Heckensträucher gepflanzt werden, die in die Auenlandschaft zwischen Rott und Inn passen.

Nachfolgend sind die bevorzugten Arten aufgeführt:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 0.7.2.1 | Liste 1 | Bäume | |
| | | Acer platanoides | Spitzahorn |
| | | Acer psendoplatanus | Bergahorn |
| | | Quercus robur | Eiche |
| | | Fraxinus excelsior | Esche |
| | | Tilia cordata | Linde |
| | | Obstgehölze | Hochstamm |
| 0.7.2.2 | Liste 2 | Bäume | |
| | | Betula pendula | Birke |
| | | Populus canescens | Pappel |
| | | Prunus avium | Wildkirsche |
| | | Sorbus ancuparia | Eberesche |
| | | Acer campestre | Feldahorn |
| | | Ulmus glabra | Ulme |
| | | Prunus padus | Faulbaum |
| 0.7.2.3 | Liste 3 | Sträucher | |
| | | Ligustrum vulgare | Liguster |
| | | Cornus mas | Kornelkirsche |
| | | Cornus sanguinea | Hartriegel |
| | | Berberis | Berberitze |
| | | Crataegus | Weißdorn, Rotdorn |
| | | Carpinus betulus | Hainbuche |
| | | Euonymus europaens | Pfaffenhütchen |
| 0.7.2.4 | Liste 4 | Blütensträucher | |
| | | Rosa hugonis | Heckenrose |
| | | Rosa moyesi | |
| | | Rosa canina | |
| | | Rosa rubifolia | |
| | | Syringa - Edelsorten | Flieder |
| | | Syringa - Vulgaris | gem. Flieder |
| | | Kolkwitzia amabilis | Kolkwitzie |
| | | Spiraea arguta | Spierstrauch |
| | | Philadelphus in Sorten | Pfeifensträucher |
| | | Malus in Sorten | Zierapfel |
| | | Viburnum burkwoodii | Schneeball |
| | | Viburnum farreri | |
| | | Weigelia | Weigelien |
| | | Buddleia alternifolia | Schmetterlingsstrauch |

0.7.3 Nicht zulässige Pflanzenarten

| | |
|---|---|
| Chameacyparis alle Arten | Zypressen alle Arten |
| Thuja alle Arten | Thuja, Lebensbaum |
| Pendula tristis | Trauerbirke |
| Salix alba tristis | Trauerweide |

0.7.4 Bei der Bepflanzung im öffentlichen Bereich ist die Pflanzliste des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen bzw. des Bundesgesundheitsministeriums zu berücksichtigen.

0.7.5 Die Bepflanzung muß in der auf die Baufertigstellung folgende Pflanzzeit erfolgen.

## HINWEISE FÜR DEN BAUHERRN

0.1 Es wird darauf hingewiesen, daß der Bauherr mit der Vorlage der Planunterlagen den Abschluß einer Elementarversicherung gegen mögliche Hochwasserschäden nachweisen muß. Ebenso wird darauf hingewiesen, daß der Bauherr gegenüber der Gemeinde eine Erklärung abzugeben hat, wonach er alle Beteiligten einschließlich des Freistaates Bayern für den Fall einer Überschwemmung von der Haftung freistellt.

0.2 Es wird darauf hingewiesen, daß sich im Plangebiet landwirtschaftliche Betriebe befinden, von denen insbesondere Geruchs- und Lärmemissionen ausgehen können. Diese müssen im Rahmen der Zumutbarkeit von den betroffenen Grundstückseigentümern hingenommen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 30 BauGB vom 08.12.1986 (BGBL I. S. 2253),
der Baunutzungsverordnung §§ 1, 8, 12, 14 bis 20, 21, 22 und 23 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL I. S. 132)
sowie der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBL I. S. 833)

Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 14.07.1997 mit Begründung ist vom 17.07.1997 bis 18.08.1997 im Rathaus, Zimmer Nr. 5 öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Aushang an der Amtstafel am 09.07.1997 bekannt gemacht. Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 15.09.1997 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.
Neuhaus a. Inn, den 30.09.1997 Gemeinde Neuhaus a. Inn

Der Bürgermeister

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 22.10.97 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 07.01.98 Gemeinde Neuhaus a. Inn

Der Bürgermeister

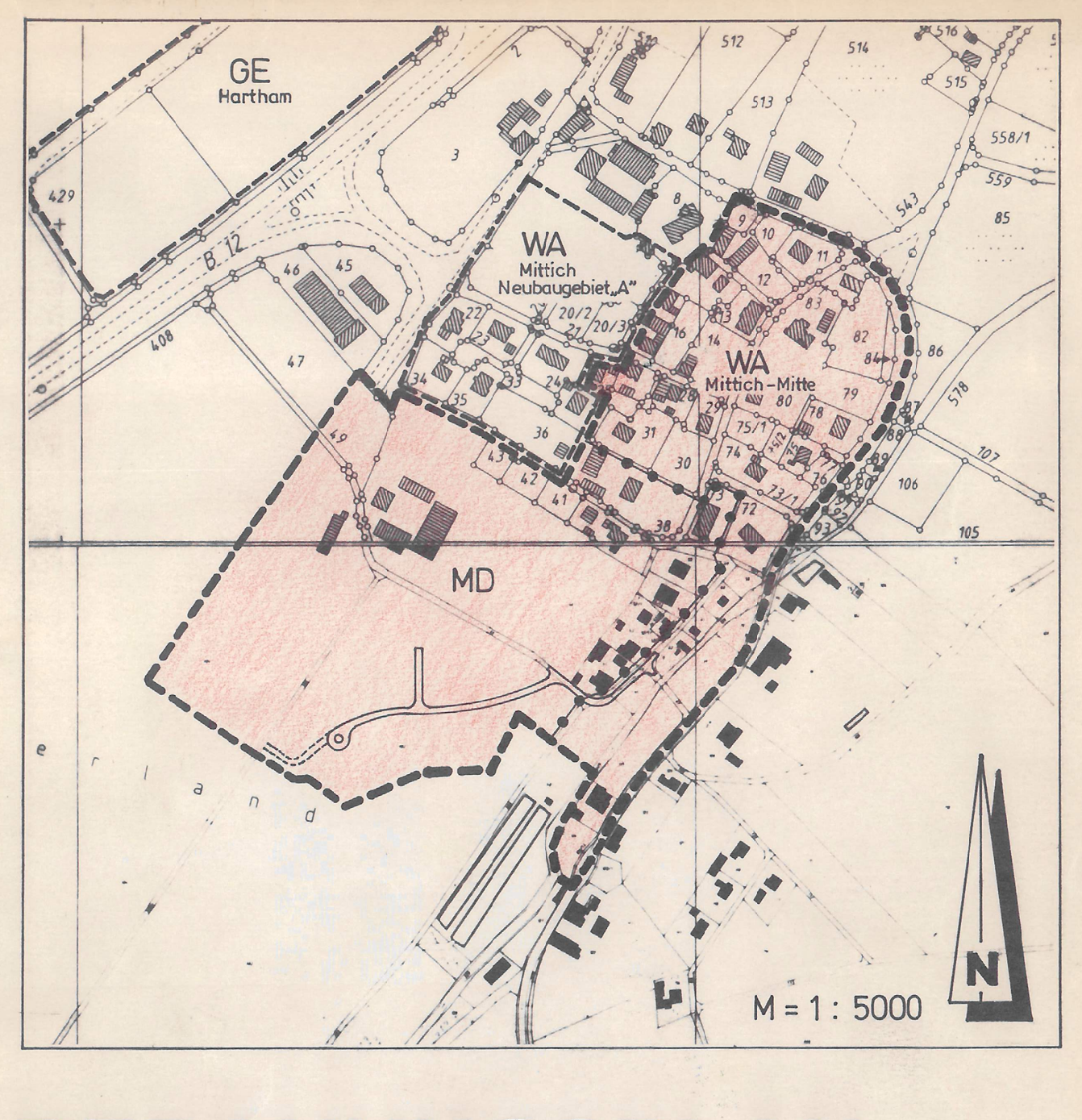
Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB, das ist am 08.01.98 rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit wirksam werdender Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Neuhaus a. Inn während der Dienststunden bereit.

Auf die Vorschriften des § 44, Abs. 3, Sätze 1 und 2 des BauGB über die fristgemäße Geltungsmachung 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- bzw. 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 07.01.98 Gemeinde Neuhaus a. Inn

Der Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Neuhaus a. Inn vom 05.04.93 durch das Ing. Büro Hermann Dietl.
Vornbach, den 19.04.93



# BEBAUUNGSPLAN MITTICH - MITTE

| | |
|---|---|
| **GEMEINDE:** | **NEUHAUS a. INN** |
| **LANDKREIS:** | **PASSAU** |
| **REGIERUNGSBEZIRK:** | **NIEDERBAYERN** |
| **MASSTAB:** | **1:1000** |

14.07.97
30.06.97
07.01.97
17.11.95
07.08.95
12.04.95
09.09.94
27.09.93
Neuhaus a. Inn, den 19.04.93

Ingenieurbüro
Dipl. Ing. (FH) H. Dietl
94032 Passau, Brunngasse 3
☎ 0851/30231 Fax 0851/30233