



ZEICHNERKLÄRUNG 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.

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

1.3.1 GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNB
Die gemäß § 8 Abs. 3, Ziffer 1 zugelassenen Wohnungen müssen mit dem Betrieb baulich verbunden sein.

1.3.2 GE eingeschr. Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung gem. § 8 BauNB
Es dürfen nur Betriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die gem. § 8 Abs. 3 Ziffer 1 zu gelassenen Wohnungen müssen mit dem Betrieb baulich verbunden sein. Anlagen, welche nach § 4 Abs. 1 einer Genehmigung bedürfen, werden nicht zugelassen.

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

2.1 1,6 Geschosflächenzahl gem. § 17, Abs. 1 BauNB
2.5 0,8 Grundflächenzahl gem. § 17, Abs. 1 BauNB
2.7 II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

3.1 O offene Bauweise
3.4 — Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 5 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsfläche öffentlich
6.1.1 Gesteige und öffentliche Fußwege
6.2 Straßenbegrenzungslinien
6.7 Sichtdreieck mit Angabe der Scheitelkanten
6.8 Grünstreifen
Fahrbahn
Gehsteig
6.9 Fahrbahnaufweitung

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 13 BauGB)

7.1 Elektrizität / Trafostation

8. Hauptversorgungsleitungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 BauGB)

8.1 Öffentlicher Schmutzwasserkanal geplant
8.2 Öffentlicher Schmutzwasserkanal bestehend Stz DN 250
8.3 Geleitet der Erdgas Südbayern -ESB- 150 Stsw PN 70

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

9.1 öffentliche Grünflächen
9.2 private Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

15.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
15.13 Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung innerhalb des Baugebietes
15.14 Bestehende und zu erhaltende Einzelbäume, Baumgruppen, 2. T. mit Wildsträuchern unterpflanzt.
zu pflanzen
Laubbäume auch in Verbindung mit Wildsträuchern nach Biotopkartierung

ZEICHNERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

16. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

16.1 Bestehende Flurgrundstücksgrenze mit Grenzstein
16.2 Bestehendes Wohngebäude
16.3 Bestehendes Neben- oder Wirtschaftsgebäude
16.4 Abgemerkte Straßen oder Wege
16.5 Flurgrundstücknummer
16.6 Bestehende Wasserflächen (Eiebach)

17. Sonstige planliche Zeichen

220.68 Vorhandene Geländehöhen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Größe der Baugrundstücke

0.0.1 Teilung im Rahmen der baulichen Nutzung

0.2 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. Größere Baukörper sind zu gliedern, die Bauwerkachsen sind rechtwinklig zu den Erschließungsstraßen und zueinander anzuordnen.

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 lichtreflektierenden Baumaterialien verwendet werden.
Die farbliche Gestaltung der Baulichen Anlagen ist mit der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde festzusetzen, 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 oder bunte Farben.
An zwei Fassadenseiten können zu Reklamazwecken notwendige Werke angebracht werden. Die Reklamafläche darf an einer Wandfläche max. 20 % der gesamten Wandfläche einnehmen.

0.2.3 Dachgestaltung

0.2.3.1 Dachform: Satteldächer und Flachdächer
Dachneigung:
Hallenbauten: 8 - 30°
mit beidseitig gleicher Neigung
Bürogebäude: 20 - 30°
mit beidseitig gleicher Neigung

0.2.3.2 Dacheindeckung: Alle geeigneten harten Dacheindeckungen, Farbe ziegelrot, dunkelbraun und anthrazit, Blecheindeckungen sind nur in vorgenannten Farben zulässig.

0.2.4 Wandhöhen
Max. 7,00 m über natürlichem bzw. festgesetztem Gelände

0.2.5 Verkehrsanlagen

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

0.2.5.2 Gehwege, Zufahrten, Lagerflächen:
Um die Bodenversiegelung auf ein Unzumutbares Maß zu beschränken, sind auch Gehwege, Zufahrten und Lagerflächen wie Ziffer 0.2.5.1 zu befestigen.

0.4 Einfriedungen

0.4.1 Zaunarten:
Zulässig sind Maschendrahtzäune mit Pfosten aus Rohr- stahl, Holzlatenzäune 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 Pfeiler:
Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig.
Max. 1,0 m breit, 0,40 m tief, nicht höher als der Zaun, aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung od. aus Sichtbeton. Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von Müllbehältern soweit erforderlich überschritten werden. Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen. Bei Grundstück, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0,80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck). In diesem Bereich dürfen sich keine Sichtbehinderungen jeglicher Art befinden, angelegt od. gestapelt werden, die höher als 0,80 m über die Fahrbahn ragen.

0.5 Grünordnung

0.5.1 Zeichnerische Festsetzungen

Bestehende und zu erhaltende Biotoparten gem. Biotopkartierung
zu pflanzen
Laubbäume auch in Verbindung mit Wildsträuchern Arten lt. Ziffer 2.5

0.5.2 Textliche Festlegungen

2.1 Die 8 - 10 m breiten Grünstreifen sind mind. zu 80 % dicht zu bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern lt. Pflanzenauswahl (2.5). Anteil der Bäume und deren Standort ist aus diesem Plan zu entnehmen.

2.2 Zäune sind dicht zu hinterpflanzen mit Baum- und Straucharten gem. 2.5.

2.3 Pflanzungen zwischen Grundstücken mind. 4-reihig (pro Seite 2 Reihen) sonst wie vor.

2.4 Wandflächen der Gebäude sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen zu begrünen (2.6)

2.5 Pflanzenauswahl und Mindest-Pflanzgrößen für Baum und Straucharten der Holzartklasse:

5% Tilia Cordata, Winterlinde	St.U. 16 - 18
10% Acer platanoides, Spitzahorn	St.U. 16 - 18
5% Acer campestre, Feldahorn	Heister 150 - 175
20% Carpinus betulus, Hainbuche	Büsche 100 - 125
5% Fraxinus excelsior, Esche	St.U. 16 - 18
20% Quercus pedunculata, Stieleiche	St.U. 16 - 18 Heister 150 - 175
5% Ulmus carpinifolia, Feldulme	Heister 150 - 175
10% Cornus sanguinea, Hartweige	Büsche 60 - 80
10% Ligustrum vulgatum, Liguster	Büsche 60 - 80
5% Rosa Canina, Hundrose	Büsche 60 - 100
5% Lonicera xylosteum, Heckenkirsche	Büsche 80 - 100
5% Viburnum opulus, gem. Schneeball	Büsche 80 - 100

2.6 Kletterpflanzen
Hedera helix, gemeiner Efeu
Parthenocissus vitifolia, wilder Wein
Parthenocissus engelmanni, Mauerwein

2.7 Mit jedem Bauantrag ist ein von einem qualifizierten Fachmann erstelltes **Pflanzengestaltungsplan** einzureichen, der sich aus den vorgenannten Vorgaben zu entwickeln. Aus ihm müssen die Anzahl der zu pflanzenden Bäume, Sträucher, die Art, der Standort und anderes mehr ersichtlich sein.

2.8 Die Bepflanzung muß in der auf der Baufertigstellung folgende Pflanzzeit erfolgen.

2.9 Bei allen Grab- und Pflanzarbeiten im Bereich von Freileitungen und Erdkabeln der OBAG ist diese rechtzeitig zu verständigen, die erforderlichen Sicherheitsabstände - vertikal u. horizontal - sind mit der OBAG abzustimmen.

2.10 Zur Wahrung eines heimischen Orts- und Landschaftsbildes ist die Pflanzung folgender Gehölzarten nicht zulässig:

THUJA (Alle Arten)	- Lebensbaum
CHAMAECYPARIS (Alle Arten)	- Scheinzypresse
PICEA PLINGENS GLAUCA	- Blaueiche
SALIX ALBA TRISTIS	- Trauerweide
BETULA VERUCOSA TRISTIS	- Trauerbirke

2.11 Allee beidseits der Erschließungsstraße.
Für diese Bepflanzung ist nur eine der in Frage kommenden Baumarten zu verwenden und zwar als Hochstämme gezogene Alleebäume mit 3,50 m Stammhöhe. Pflanzabstand in der Reihe 15 - 20 m.
Baumarten:
Fraxinus excelsior, Esche, St.U. 18 - 20
oder
Quercus pedunculata, Stieleiche, St.U. 18 - 20
oder
Acer platanoides, Spitzahorn, St.U. 18 - 20

2.12 Nach dem die vorhandenen Biotoparten Nr. 30.03, 30.04 und 30.05 hauptsächlich aus Schilfröhricht, einzelnen Gehölzen (Weiden, Erlen, Traubenkirschen) und Großseggenrieden bestehen, sollen sich die dazwischenliegenden Flächen ähnlich entwickeln.

Oberflächenwasser:
Das Oberflächenwasser wird in einer Regenwasserkanalisation gesammelt, in einem Regenrückhaltebecken in der Nähe des Eiebachs gespeichert und gedrosselt an den Bach abgegeben.
Von den Baugrundstücken, welche an die Biotoparten Nr. 30.03, 30.04 und 30.05, bzw. die dazwischenliegenden Flächen angrenzen, kann das Oberflächenwasser oberirdisch in diesen Geländestreifen eingeleitet werden, um eine Wiedervernässung und damit eine Ausdehnung der vorh. Biotopflächen zu erreichen.

Hinweis!
Es wird darauf hingewiesen, daß die von dem landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl. Nr. 770, westlich des Baugebietes, möglicherweise ausgehenden Geruchsbelästigungen hingenommen werden müssen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 30 BauGB vom 06.12.1986 (Bau. I. S. 2753) der BauNutzungsverordnung § 4, 9, 12, 14, 15, 20, 21, 22 und 23 (BauNB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1990 (BauB. I. S. 132) sowie der Planzeicherverordnung vom 30.07.1951 (BauB. I. S. 833)

Verfahrensvermerk
Der Bebauungsplan-Entwurf vom 10.06.94... mit Begründung hat vom 13.06.94... bis 12.07.94... im Rathaus Neuhaus a. Inn... öffentlich ausliegen.
Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Auslegung an der Posttafel am 04.06.94... bekannt gemacht. Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 08.08.94... diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Neuhaus a. Inn, den 22.06.94...
Gemeinde Neuhaus a. Inn
Bürgermeister

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 13.04.95... 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 03.04.96...
Gemeinde Neuhaus a. Inn
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB, das ist am 02.05.95... rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt im Rathaus der Gemeinde Neuhaus a. Inn zur Einsicht in der Öffentlichkeit aus.
Auf die Vorschriften des § 44, Abs. 3, Sätze 1 und 2 des BauGB über die fristgenähe Geltungsmacht etwaiger Schadensansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Schadensansprüchen 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 unbedeutlich, 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 03.04.96...
Gemeinde Neuhaus a. Inn
Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk
Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Neuhaus a. Inn vom 06.02.94... durch das Ingenieurbüro Hermann Diel, Vormbach, den 30.10.92.

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEBEGRIET STRASSFELD

GEMEINDE NEUHAUS A. INN
LANDKREIS PASSAU

MASSTAB 1 : 1000

NEUHAUS A. INN, DEN 29.06.1992
30.10.1992
10.06.1994

INGENIEURBÜRO
DIPL.-ING. GERTH DIEL
KLEINWALDSTR. 10
94152 NEUHAUS A. INN