



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - 1.1.3 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - 1.2.2 MI Mischgebiet gem. § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze Erdgeschoss + Obergeschoss oder Erdgeschoss + ausgebauter Dachgeschoss GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
 - 2.2 zulässig 1 Vollgeschosse für Garagen und Nebengebäude
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22 + 23 BauNVO)
 - 3.1 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- Breiten- Verhältnis von mind 1 : 1,25 eingehalten werden.
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1, Nr. 5 u. 6 BauGB)
 - 4.2 Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
 - entfällt
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 Straßenverkehrsflächen öffentlich mit Angabe der Ausbaubreite
 - 6.1.1 Gehweg öffentlich
 - 6.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3 Fahrbahn Gehweg
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB)
 - 7.1 Elektrizität/Trafostation
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 13 BauGB)
 - 8.1 öffentlicher Schutzwasserkanal geplant
 - 8.2 öffentlicher Schutzwasserkanal bestehend
 - 8.3 20 kV-Leitung der OBAG, einschließlich Sicherheitsabstand. Bei der Befestigung im Leitungsbereich ist darauf zu achten, daß aus Sicherheitsgründen nur niedrigwachsende Bäume und Sträucher Verwendung finden.
- Grünflächen
 - 9.1 öffentliche Grünflächen
 - 9.2 private Grünflächen
- Wassersflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - 10.1 Wasserlauf - Ebbach Gewässer III. Ordnung
 - 10.2 Klärweiher, gemeindlich
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
 - entfällt
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 13.2 Anpflanzungen von Bäumen u. Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern..
 - 13.2.1 zu pflanzende Bäume
 - 13.2.2 zu pflanzende Sträucher
 - 13.2.1 pflanzen von Bäumen und unterpflanzen mit Strauchgruppen
 - 13.2.2 zu erhaltende Bäume
 - 13.2.2 zu erhaltende Sträucher
- Sonstige Planzeichen
 - 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 22 + 24 BauGB)
 - 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 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

- Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten
 - 16.1 Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein
 - 16.2 bestehendes Wohngebäude
 - 16.3 bestehendes Neben- oder Wirtschaftsgebäude
 - 16.4 Abgemerkte Straßen oder Wege
 - 16.5 Flurgrundstücksnummern
 - 16.6 Freileitungsmast
- Sonstige planliche Zeichen
 - 17.1 Grenze des Geltungsbereiches von angrenzenden Bebauungsplänen
 - 17.2 Vorhandene Geländehöhen
 - 17.3 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauweise
 - 0.1.1 offen
In der Regel ist eine Einzelhausbebauung vorgesehen, möglich ist teilweise auch eine Doppelhaus- bzw. Mehrfamilienhausbebauung
- Mindestgröße der Baugrundstücke
 - 0.2.1 Teilung im Rahmen der baulichen Nutzung
- Gestaltung der baulichen Anlagen

Grundsätzlich gilt: Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie sich in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht dem Orts- u. 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 ab 30° Dachneigung Größe der Dachgaupen bis max. 1,50 m² Fensterfläche.
Abstand der Dachgaupen von Ortsgang und untereinander mind. 2,50 m.

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.
Als Kniestock gilt die Oberkante der Rohdecke über dem Letzten Vollgeschos bis Oberkante Pfette des Dachstuhl.

Traufhöhe: Bei II max. 6,00 m ab natürlicher Geländeoberkante talseits.
Sockelhöhe: max. 0,30 m
- 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. Dachgehäusen 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.
- Einfriedungen

Zaunart: An Straßenseite Holzlatzen-, Hanelcholzau hinterpflanz.
Maß: Max. 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, mind. jedoch 20,0 m Frontlänge in beide Richtungen. Eine Heckeneinfriedung ist in diesen Bereichen unzulässig.

Ausführung: Holzlatzen- u. Hanelcholzau; Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimpregnierungsmittel ohne deckenden Zusatz.
Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 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.

Hinweis: Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Mischendrahtzäune erlaubt.
Ummitte Geländeaufschüttungen u. Stützmauern sind grundsätzlich unzulässig. Das Gelände ist im natürlichen Geländeverlauf zu belassen.
Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind unzulässig.
Zäune entlang von öffentlichen Erschließungsstraßen sind um 0,50 m zurückzusetzen.

- Verkehrsmittel

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

Gehwege, Zufahrten: Um die Bodenverfestigung auf das unangemessene Maß zu beschränken, sind auch Gehwege und Zufahrten innerhalb der bebauten Fläche wie die Fläche für den ruhenden Verkehr zu befestigen.
 - Grünordnung
 - 0.7.1 Pflanzgebote
 - 0.7.1.1 In öffentlichen Grünflächen und Grundstücken sowie als Straßengeleitgrün ist die Neupflanzung von Bäumen u. Sträuchern aus den Pflanzlisten 1 - 4 als Teil der Erschließungsmaßnahme vorgeschrieben.
 - 0.7.1.2 Je Grundstück ist min. 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 Trennung der Parzellen sind die im Plan eingetragenen Bäume und Gehölze aus Liste 1, 2, 3 u. 4 von den jeweiligen Eigentümern auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen in ausreichender Tiefe zu pflanzen.
 - 0.7.1.5 Bei Anpflanzungen von Sträuchern auf den innerbereichlichen Grundstücksflächen sind Sträucher aus der Liste 3 u. 4 zu verwenden.
 - 0.7.2 Pflanzlisten
 - 0.7.2.1 Liste 1

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

Bäume	Betula Verrucosa Corylus Avellana Fagus Sylvatica Populus Tremula Pyrus Avium Sorbus Aucuparia Acer Campestris	- Sandbirke - Hainbuche - Rottbuche - Zitterpappel - Vogelkirsche - Gem. Eberesche - Feldahorn
-------	--	--
 - 0.7.2.3 Liste 3

Sträucher	Cornus Mas Corylus Nana Euonymus Europaeus Ligustrum Vulgare Rhamnus Frangula Rosa Canina	- Kornekirsche - Eingriffeliger Weißdorn - Pfaffenhütchen - Liguster - Faulbaum - Hundrose
-----------	--	---
 - 0.7.2.4 Liste 4

Gastgehölze	Amelanchier Canadensis Kolkwitzia Amabilis Rhododendron Actin Ribes Alinum "Schmidt" Syringa Vulgaris Syringa Jaspicata Spiraea Arten Philadelphus Arten Weigelia Arten Berensträucher Rosa Radosa Rosa Spinosa	- Kan. Eisenbirne - Kolkwitzie - Alpenrose - Alpenjohannisbeere - Gem. Flieder - Spiersträucher - Pfeifsträucher - Weigelien - Apfelrose - Bibernellrose
-------------	--	---
 - 0.7.2.5

Kletterpflanzen	Hedera Helix Parthenocissus Quinquefolia "Engelmanni" Parthenocissus Tricuspidata "Veitchii"	- Gem. Efeu - Mauerefeu - Mauerwein - Wilder Wein
-----------------	--	--
 - 0.7.3 Nicht zulässige Pflanzenarten

Chamaecyparis alle Arten Thuja alle Arten Betula tristis Salix alba tristis	Zypressen alle Arten Thuja, Lebensbaum Trauerbirke Trauerweide
--	---
 - Bei der Bepflanzung im öffentlichen Bereich ist die Pflanzliste des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen bzw. des Bundesgesundheitsministeriums zu berücksichtigen.
 - Die Bepflanzung muß in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzzeit erfolgen.
- Lärmschutz

Durch Planeinzeichnung sind die nahe der B 12 gelegenen Häuserzeilen als lärmgefährdet gekennzeichnet, LS.
Hier werden passive Lärmschutzmaßnahmen dringend empfohlen. (Lärmschutzfenster Klasse 3, Rücksichtnahme bei der Grundrißwahl)
Für durch den Straßenverkehr bzw. den Bestand der Straße auftretende Lärmbelastung oder sonstige Beeinträchtigungen (z.B. bei 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 vom Bauwerber zu übernehmen.

Hinweis zu 8.3
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die dem aufgeführten VGE-Bestimmungen sind anzuhalten.
Nähere Auskünfte erteilt die OBAG-Bezirksstelle Fürstenzell, Inham 58, Tel. 08502/273

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 30 BauGB vom 09.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) der Baunutzungsverordnung §§ 1, 8, 12, 14 bis 20, 21, 22 u. 23 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) sowie der Planzeichnungsverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833)

Verfahrensvermerk
Der Bebauungsplan-Entwurf vom 06.04.95... mit Begründung vom 06.04.95... bis 19.05.95... im Rathaus... öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch *Posthof an der Poststraße* am 06.04.95... bekannt gemacht. Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 29.05.95... diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Neuhaus a. Inn, dem 05. Okt. 1995...
Gemeinde Neuhaus a. Inn
Der Bürgermeister

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 25.09.95... 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, dem 05. Okt. 1995...
Gemeinde Neuhaus a. Inn
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB, das ist am 05. Okt. 1995... rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt im Rathaus der Gemeinde Neuhaus a. Inn während der Dienststunden bereit.
Auf die Vorschriften des § 44, Abs. 3, Satz 1 u. 2 des BauGB über die Fristgebäude 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- od. Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde Neuhaus a. Inn geltend gemacht ist (§ 215 BauGB).

Neuhaus a. Inn, dem 05. Okt. 1995...
Gemeinde Neuhaus a. Inn
Der Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk
Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte in Auftrag der Gemeinde Neuhaus a. Inn vom 06.04.95... durch das Ingenieurbüro Herrmann Dietl, Vormbach, den 20.09.94

BEBAUUNGSPLAN

NEUHAUS WESTEND ÄNDERUNG und ERWEITERUNG

GEMEINDE NEUHAUS a. INN
LANDKREIS PASSAU

MASSTAB 1:1000

NEUHAUS a. INN, DEN 20.09.94
06.04.95