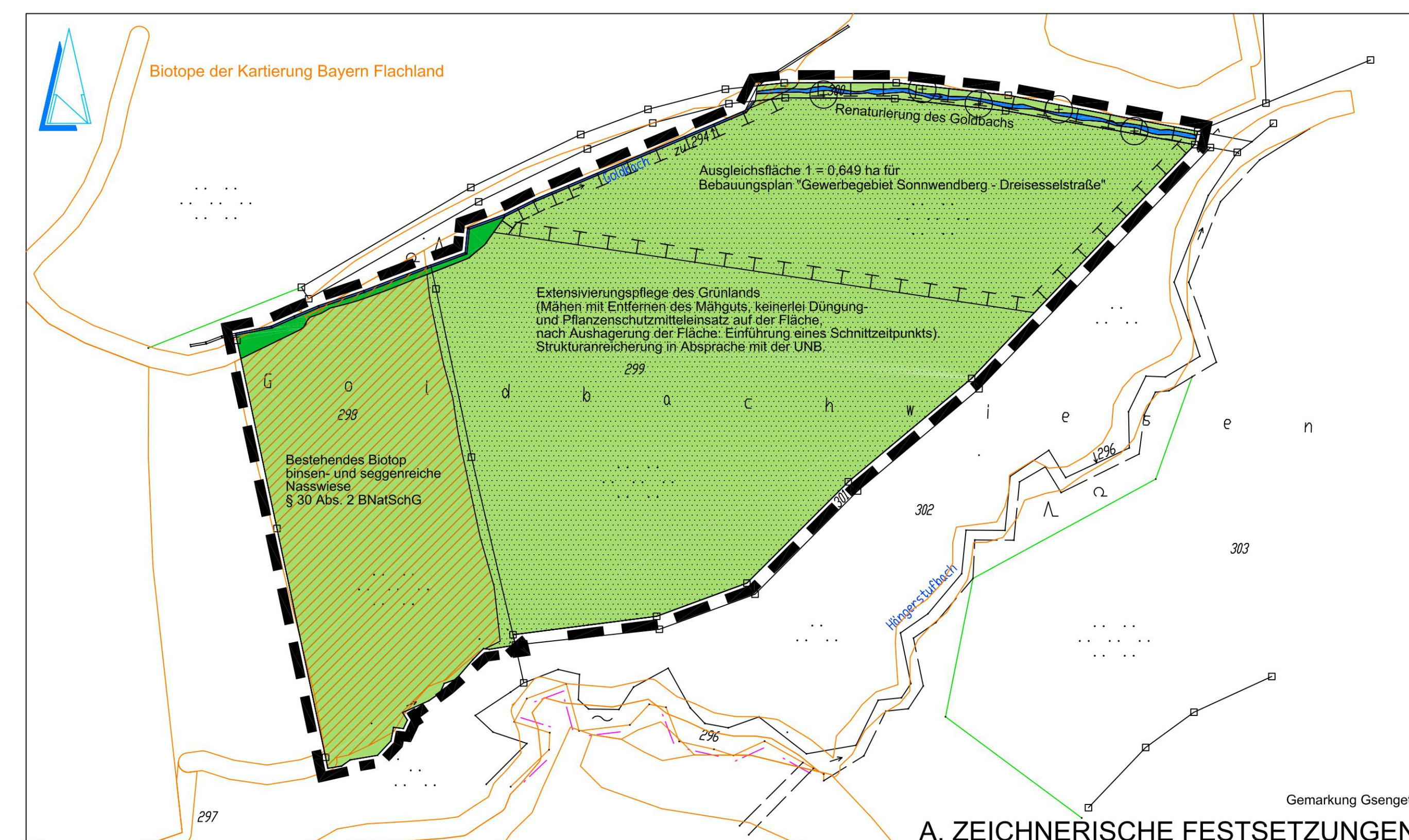




A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

B. ZEICHNERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- 1.0. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, z.B. GE1 mit Emissionskontingent gem. Ziff. 12.0 der textlichen Festsetzungen
- 2.0. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1. Wandhöhe, maximal zulässig, z.B. 8,5 m, gemessen vom natürlichen Gelände am tiefsten Punkt der Gebäudeaußenwände bis OK Schnittpunkt Dachhaut der traufseitigen Wand
- 2.2. Firsthöhe, maximal zulässig, z.B. 11,0 m, gemessen zwischen höchstem Punkt OK First und tiefstem natürlichem Geländepunkt senkrecht unter dem Firstaußenpunkt
- 2.3. Grundflächenzahl nach § 19 (1) BauNVO, z.B. 0,5; für befestigte Flächen (nicht bei Gebäuden) ist eine Überschreitung auf 0,7 zulässig
- 2.4. Geschossflächenzahl nach § 20 (1) BauNVO, z.B. 1,0

- 3.0. Baugrenzen, Firstlinien**
- 3.1. Baugrenze
- 3.2. vorgeschriebene Firstlinie

- 4.0. Verkehrsflächen**
- 4.1. öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, Bankett) mit Straßenbegrenzungslinie
- 4.2. freizuhaltende Sichtflächen
- 4.3. freizuhaltende Sichtdreiecke 10 x 110 m an der St 2130

- 5.0. Grünflächen**
- 5.1. private Grünflächen, Flächen für Ortsrandeingerünungen bzw. Waldmantelaufbau

- 6.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 6.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

- 6.2. Pflanzgebot Bäume folgender Arten
- 6.3. Strauchfläche mit folgenden Arten, Mindestgröße Str., 2xv., 100-150 cm, Pflanzabstand 1 x 1 m, im Verband gepflanzt, ergänzt durch Bäume aus Ziff. 6.2., alle Flächen mit Rindenmulchabdeckung
- 6.4. bestehende Bäume / Baum- und Strauchflächen / Mischwald, zu erhalten bei Abgang oder Gefahr durch dieselben Arten zu ersetzen, bei Nadelgehölzen durch Laubbäume

- 7.0. Sonstige Planzeichen**
- 7.1. Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes

- 2. FÜR DIE HINWEISE**
- 1.1. bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2. Nutzungsgrenze lt. DFK
- 2.0. Flurnummer, z.B. 737/2
- 3.0. Höhenlinien (Bestand)
- 4.0. bestehende Gebäude
- 5.0. Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"

- C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.0. Art der baulichen Nutzung**
- Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- Allgemein zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.
- Ausnahme zulässig sind
1. Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

- 2.0. Maß der baulichen Nutzung**
- Das Maß der baulichen Nutzung im GE wird bestimmt durch
- die maximale Grundflächenzahl,
 - die maximale Geschossflächenzahl,
 - die maximale Wandhöhe,
 - die maximale Firsthöhe.

- 3.0. Bauweise**
- 3.1. Bauweise, § 22 BauNVO
- Im Gewerbegebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.
- 3.2. Überbaubare Grundstücksflächen, § 23 BauNVO
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

4.0. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 4.1. Zusammenbauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.
- 4.2. Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschaltete Flächen auszuführen. Andere Verkleidungen sind nur zulässig, wenn sie in ihrem Aussehen Putz- oder Holzstrukturen gleichen. Beim Außenstrich sind nur helle natürlich bis hellgrau wirkende Farbtöne zulässig. Unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.
- 4.3. Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 15 m müssen durch vertikale Elemente, wie z.B. Pfeiler oder Gebäudeversätze gegliedert werden.

- 5.0. Dächer**
- 5.1. Im Gewerbegebiet sind nur Dächer mit einer Mindestdachneigung von 0° bis 30° zulässig.
- 5.2. Bei untergeordneten Anbauten und für Lichtbänder sind auch Glasdächer zulässig.

- 6.0. Garagen und Stellplätze**
- 6.1. Im Gewerbegebiet sind oberirdische Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 6.2. Der Abstand zwischen Toren und Garagen, Tiefgaragenabfahrten und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 6 m betragen.

- 7.0. Einfriedungen**
- 7.1. Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune in einer maximalen Höhe von 1,80 m oder Holzstaketenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedungen dürfen keine Sockel haben.

- 8.0. Lagerflächen / Behälter für Abfallbeseitigung**
- 8.1. Wird ein Grundstück nur als Lagerfläche genutzt, muss das Grundstück allseitig mit einem 10 m breiten Pflanzstreifen mit Arten nach Ziff. B.1. 6.2. und B.1. 6.3. versehen werden. Zulässig ist eine maximal 8 m breite Unterbrechung für eine Zufahrt.
- 8.2. Sammelmüllbehälter sind in Gebäuden oder in eigenen Müllgebäuden unterzubringen. Freistehende Sammelmüllbehälter sind unzulässig.

- 9.0. Abgrabungen und Aufschüttungen**
- 9.1. Abgrabungen und Aufschüttungen über 1,5 m sind unzulässig.

- 10.0. Anlagen der Außenwerbung**
- 10.1. Am Anfang der Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet ist als Hinweiszeichen eine Überstichttafel mit den im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben zulässig. Werbeanlagen in Form von Leuchtkästen und grelle Farben der Werbeanlagen sind unzulässig. Am Gewerbestandort selbst ist lediglich noch ein zusätzliches Firmenschild zugelassen.

- 11.0. Grünordnung**
- 11.1. Pflanzhinweise
- a. Bäume und Sträucher, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind durch dieselben Arten, Qualitäts- und Größenanforderungen, wie im Plan dargestellt, zu ersetzen.
- b. Die im Plan dargestellten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten.

- 11.2. Grün- und Verkehrsflächen
- a. Der Standort der festgesetzten Bäume nach Ziff. B.1. 6.2. kann verändert werden, wenn dies ein detaillierter Plan erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.
- b. Alle Stellplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden. Als mögliche Befestigung sind z.B. Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge oder wasserdurchlässige Betonsteine zu verwenden.
- c. Geschrittene Hecken, Koniferen- und Thujahecken sind unzulässig.
- d. Werden private Grundstücke im Gewerbegebiet geteilt, so ist an jeder Grundstücksgrenze, die neu entsteht und an der noch keine Eingrünung festgesetzt ist, eine mindestens 1,5 m breite Pflanzreihe mit Arten wie unter Ziff. B.1. 6.2. und 6.3. zu pflanzen.

- 12.0. Immissionsschutz**
- 12.1. Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12
- Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr noch nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr überschreiten:

zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A) je qm]
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S _{ex}
GE1: S _{ex} ca. 9.930 qm; L _{ex} , Tag 55; L _{ex} , Nacht 40
GE2: S _{ex} ca. 5.690 qm; L _{ex} , Tag 57; L _{ex} , Nacht 42
GE3: S _{ex} ca. 8.500 qm; L _{ex} , Tag 56; L _{ex} , Nacht 41

S_{ex}: Emissionsbezugsfläche gemäß Planeintrag

Die Einhaltung zulässiger Emissionskontingente ist - mit Ausnahme der Regelung zur "Relevanzgrenze", die keine Gültigkeit findet - nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes / Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit einer Schutzbedürftigkeit, die geringer ist, als diejenige eines Misch- oder Dorfgebiets.

Im Einzelgenehmigungsverfahren ist gegebenenfalls zu überprüfen, ob die zu erwartenden anlagenbezogenen Geräuschentwicklungen eines Betriebes / Vorhabens an bestehenden Immissionsorten innerhalb des Gewerbegebietes (zum Beispiel Betriebsleiterwohnungen) die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten.

- 13.0. Anbaubeschränkungen (ST 2130)**
- 13.1. Vom nächstgelegenen Fahrbandrand der Staatsstraße sind folgende Abstände einzuhalten:
- bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, Werbeanlagen etc. mind. 20 m
 - Stellplätze (von Station 1,915 bis Station 2,075) mind. 10 m
 - Stellplätze (von Station 1,830 bis Station 1,915) mind. 15 m
 - bis zu Einzelnutzungen mind. 10 m
 - während der Bauphase: bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen mind. 15 m
 - bis zu Bäumen mind. 10 m
 - bis zu Sträufern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m mind. 7,50 m

14.0. Baumaßnahmen mit weniger als 30 m Waldabstand

- 14.1. Bei Baumaßnahmen mit einem Waldabstand von weniger als 30 m ist das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Waldkirchen zu beteiligen.

D. TEXTLICHE HINWEISE

- 1.1. Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt. Nutzung der Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung. Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.
- 2.0. Stromversorgung / Straßenbeleuchtung**
- 2.1. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.
- 2.2. Die Straßenleuchten sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

- 3.0. Altlasten**
- 3.1. Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Grundstück keine Altlasten bekannt.

- 4.0. Ableitung von Niederschlagswasser, Grundwasserstand**
- 4.1. Nach Nr. 3.2.3.3. LEP und Art. 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayWG soll angestrebt werden, dass das Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen, möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. Entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 der NWFreiV, in der seit 01.10.2008 geltenden Fassung (GVBl Nr. 21/2008 S.777), ist erlaubnisfrei zu versickerndes, gesammeltes Niederschlagswasser in Versickerungsanlagen flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Eine Versickerung über andere Versickerungsanlagen, insbesondere über Rigolen, Sickerrohre oder Schächte ist nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist (§ 3 Abs. 2 Satz 1 der NWFreiV).
- Nach § 3 Abs. 3 NWFreiV gilt: Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb von Versickerungsanlagen und zugehörigen Vorreinigungsanlagen sind die Regeln der Technik, insbesondere die vom SIMUG nach Art. 41e BayWG bekannt gemachten, zu beachten. Mit Bekanntmachung des SIMUG vom 17.12.2008 wurde die geänderte TREGNW neu bekannt gemacht (<https://www.verkennung-bayern.de/files/allmb/2009/01/allmb-2009-01.pdf>).
- Wenn keine Versickerung erfolgt, ist eine Einleitung in ein oberflächengewässer wasserrechtlich erlaubnispflichtig wenn Niederschlagswasser von mehr als 1.000 qm befestigter Fläche eingeleitet wird.

- 4.2. Es ist zeitweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden sind daher die entsprechenden baulichen Maßnahmen zu treffen.

- 5.0. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**
- 5.1. Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, daß eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern ausgeschlossen ist. Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen angezeigt werden, entsprechend Art. 37 BayWG. Befüllungs- und Entlüftungsöffnungen sind mindestens 1,50 m über Gelände anzuordnen und die Einstiegsschächte von Erdtanks mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen. Tankanlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

- 6.0. Bodenfunde**
- 6.1. Bodendenkmäler, die zutage kommen, unterliegen nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.

- 7.0. Immissionsschutz**
- 7.1. In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 4 BauVorV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch die jeweiligen geplanten Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

- E. VERFAHRENSHINWEISE**
- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.10.2008 und erweitert am 16.01.2012 und 10.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 9. Mai 2012 öffentlich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.03.2012 hat in der Zeit vom 09.05.2012 bis 18.06.2012 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.03.2012 hat in der Zeit vom 10.05.2012 bis 18.06.2012 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.01.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2013 bis 24.05.2013 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.01.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2013 bis einleitet. 31.05.2013 öffentlich ausgestellt.
- f) Die Gemeinde Neureichenau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15. Mai 2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15. Mai 2014 als Satzung beschlossen.

Neureichenau, 15. Mai 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

Neureichenau, 2. April 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

Neureichenau, 2. April 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

Neureichenau, 2. April 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

Neureichenau, 2. April 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

Neureichenau, 2. April 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

Neureichenau, 2. April 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

Neureichenau, 2. April 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

Neureichenau, 2. April 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

Neureichenau, 2. April 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

Neureichenau, 2. April 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

Neureichenau, 2. April 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

Neureichenau, 2. April 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

GEMEINDE NEUREICHENAU

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET DREISSELSTRASSE"

Die Gemeinde Neureichenau erlässt aufgrund - des Baugesetzbuches (BauGB) - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZ 90) - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) - des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

in der jeweils letztgültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als SATZUNG.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus:

(1) Festsetzungen durch Text

(2) Lageplan mit Festsetzungen durch Planzeichen

Eine Begründung und ein Umweltbericht sind beigefügt.

M. = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 23.09.2008

11.04.2011

entwurf: 10.10.2011

ergänzt: 30.03.2012

ergänzt: 10.12.2012

geändert: 14.01.2013

red. geändert: 15.07.2013

Entwurfsvorlasser:

Huber Planungs-GmbH

Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim

Tel. 08031 / 381091, Fax 37695

Neureichenau, 15. Mai 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

Neureichenau, 2. April 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

Neureichenau, 2. April 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

Neureichenau, 2. April 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

Neureichenau, 2. April 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

Neureichenau, 2. April 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

Neureichenau, 2. April 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

Neureichenau, 2. April 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

Neureichenau, 2. April 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

Neureichenau, 2. April 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

Neureichenau, 2. April 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

Neureichenau, 2. April 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

Neureichenau, 2. April 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

Neureichenau, 2. April 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

Neureichenau, 2. April 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

Neureichenau, 2. April 2014

W. Sitter
stv. Bürgermeister

