

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

**SO** Einzelhandels  
Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 BauNVO  
Die zulässigen Verkaufsflächen pro Einzelhandelsgeschäft sind begrenzt auf:  
- max. 1200 m² für Waren des täglichen Bedarfs in max. einem Lebensmittel-Vollsortiment als abgeschlossene Betriebseinheit  
- max. 300 m² für Getränke als abgeschlossene Betriebseinheit  
Die Geschäfte dürfen keine Funktionseinheit bilden. Voraussetzung dafür ist der getrennte Betrieb der beiden Einheiten, insbesondere müssen die Eingänge, die Kassen und die Sozialräume getrennt sein.

**GE** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**0,8** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

**1,0** Maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)

**I** Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

**WH** Wandhöhe (WH): max. 7,0 m (an der Traufe)

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

**abw. Bauweise** Abweichende Bauweise  
Die Gebäude dürfen länger als 50 m sein, sie müssen jedoch mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden.  
**Baugrenze**

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie und Trennung zwischen öffentlichen und privaten Flächen

Bestehender Einfahrtsbereich

**Sichtdreieck**  
Der Bereich des Sichtdreiecks ist von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartungspflichtigen Fahrzeugkern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**W** Besonderer Nutzungszweck:  
Fläche für Werbeplaton  
Die max. zulässige Höhe des Werbeplattens wird auf 6,0 m festgesetzt

Leitung unterirdisch (Abwasserleitung)  
Bestehende Hauptwasserleitung muss im Bereich der Bebauung unverlegt werden

**II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

6. Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1 Dachform und Dachneigung  
Satteldach DNG 10-30°; Pultdach DNG 3-11°  
Flachdächer sind für untergeordnete Bauteile zulässig

6.2 Dachdeckung:  
Foliendach, Ziegel-, Betondachsteine naturrot oder Blechdeckung (nicht reflektierend oder glänzend)  
Zink- und Kupferdeckungen sind unzulässig.

6.3 Wandhöhe  
Wandhöhe (WH): max. 7,00 m (an der Traufe)  
(Wandhöhe = Außenkante Mauer/Oberkante Dachhaut ab dem max. aufgeschüttetem bzw. planiertem Gelände gem Art. 6 Abs. 4 BayBO).  
Bezugspunkt neue Geländehöhe 639,00 m ü.NN

6.4 Werbeanlagen  
Werbeanlagen (auch beleuchtet) am Gebäude oder freistehend sind zulässig.  
Im Parkplatzbereich sind 2 Werbeflyer (auch beleuchtet) (W) bis zu einer max. Höhe von 6,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Die Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und mit dem Bauamt abzustimmen.

6.5 Fassadengestaltung  
Anstriche in sehr dunklen oder sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.  
Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der zu verwendenden Materialien zu beschränken.  
Fassadenverkleidungen aus Profillech (nicht reflektierend/ nicht glänzend) oder aus Holz sind zulässig.

6.6 Baugrenzen:  
Die innerhalb der Baugrenzen dargestellten Lagen der Gebäude, der Straßen, Stellplätze und Grünflächen usw. sind nur zur allgemeinen Verständlichkeit dargestellt und bedeuten keine Einschränkungen der überbaubaren Flächen, sind also nicht als weitere Festsetzungen innerhalb der Baugrenzen getroffen.

7. Lage und Gelände

7.1 Höhenlage der Gebäude  
Das Urreliefe und der geplante Geländeverlauf sind im Eingabepan einzutragen.

7.2 Geländegestaltung/ Stützmauern:  
Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützwände und Gabionenwände sind auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Sie sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über OK FFB Gebäude zulässig.

7.3 Abstandsflächen:  
Die in der BayBO festgesetzten Abstandsflächen sind einzuhalten, jedoch ist grundsätzlich auf allen Seiten H/2, jedoch mind. 3 m zulässig. (Ab neuer Geländeplanie).

8. Einfriedungen

8.1 Zulässig sind:  
- freiwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen  
- geschrittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 2,00 m  
- Metallgitter- und Maschendrahtzäune, Höhe max. 2,00 m

9. Freiflächen und Verkehrsflächen

9.1 Freiflächen, die nicht dem Verkehr bzw. dem Parken dienen, sind zu begrünen. Die Fahrbahnen sind zu pflastern oder zu asphaltieren, Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

9.2 Entwässerung der Bauflächen  
Abwasser und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen, einschl. der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der öffentl. Straße bzw. in die Straßentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

9.3 Straßentwässerung  
Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentl. Straße darf nicht behindert werden. Eine eventuell erforderliche Änderung oder Erweiterung der Straßentwässerungsanlagen (Verrohrung von offenen Gerinnen, Sammeln von breitflächig ablaufendem Oberflächenwasser in Mulden oder Rohrleitungen etc.) ist mit den zuständigen Ämtern rechtzeitig abzustimmen.

9.4 Erforderliche Stellplatzanzahl:  
mind. 1 Stellplatz je 25 qm Verkaufsfläche

9.5 Anbaubeschränkungen:  
Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbandrand der Fahrbahndecke zu beachten.

Abstand zur Staatsstraße:  
Vom nächstgelegenen Fahrbandrand der Staatsstraße sind folgende Abstände einzuhalten:  
bis zu den Gebäuden, Stützmauern etc. plangemäß mind. 27 m innerhalb OD  
bis zu den Gebäuden plangemäß mind. 37 m außerhalb OD  
bis zu den Stellplätzen, Verkehrsflächen plangemäß mind. 6 m innerhalb OD  
bis zu den Stellplätzen, Verkehrsflächen plangemäß mind. 6,5 - 14 m außerhalb OD (Bereich II)  
bis zu den Stellplätzen, Verkehrsflächen plangemäß mind. 13 - 14 m außerhalb OD (Bereich III)  
bis zu einer einfachen Einzäunung plangemäß mind. 6 m  
bis zu Bäumen plangemäß mind. 10 m  
bis zu Sträuchern (Stamm d < 0,1 m) plangemäß mind. 7,50 m  
während der Bauphase:  
bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen mind. 15 m

9.6 Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen:  
Die Bauflächen sind über die bestehende Einmündung der Gemeindestraße bei Abschnitt 220, Station 0,320 an die Staatsstraße zu erschließen.  
Bestehende Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

9.7 Privatzufahrten:  
Die geplanten Vorhaben sind über die bestehende Zufahrt bei Abschnitt 220, Station 0,143 an die Staatsstraße zu erschließen. Die Anlage einer weiteren Zufahrt zur Staatsstraße wird nicht gestattet.

9.8 Sichtdreieck  
Der Bereich des Sichtdreiecks ist von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.  
An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:  
110 m in Richtung Ortsmitte Neureichenau und im Zuge der Staatsstraße  
10 m im Zuge der Gemeindestraße bei Station 0,320, gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße  
70 m beiderseits in Richtung Ortsmitte Neureichenau/Langbruck und im Zuge der Staatsstraße  
5 m im Zuge der Zufahrt (Parkplatz) bei Station 0,143 gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße

10. Grünordnung

Private Grünfläche

Bestehende, zu erhaltende, mehrreihige Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern

Zu pflanzender großkroniger Laubbaum lt. Artenliste

Ein-/mehrreihige Gehölzpflanzung aus Sträuchern, zu pflanzen, lt. Artenliste, Pflanzabstand ca. 1,20 m

Zu rodender Baum- und Strauchbestand

10.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Wege, Zufahrten sind zu bepflanzen oder anzulassen.  
Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit heimischen standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu erfolgen.

10.2 Für das Bauvorhaben ist im Rahmen der Genehmigungsplanung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vom Bauherren vorzulegen.

10.3 Pflanzenarten sind wie folgt festgelegt:

10.3.1 Laubbäume (H 3x V, STU 16-18 cm)

Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
Fraxinus excelsior - Gem. Esche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Betula nigra - Birke  
Acer campestre - Feldahorn

10.3.2 Bodendecker

Lonicera - "Maigrün"  
Symphoricarpos chenaultii - Purpurschneebere  
Cotoneaster congestus  
Steph. incisa 'crispa' - Niedere Kranzspiere  
Potentilla fruticosa gelb

Cotoneaster Horizontalis 'Saxatilis'  
Spirea japonica in Sorten - Sommersprie  
Pachysandra terminalis - Dickmännchen  
Deutzia gracilis - Deutzie  
Epimedium perralderianum - Elfenblume

10.3.3 Strauchpflanzung (STR 2x V, 100-115 cm)

Prunus avium - Vogelkirsche  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Corylus avellana - Haselnuss  
Rosa canina - Hundrose  
Acer campestre - Feldahorn

Crataegus laevigata - Weißdorn  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Prunus spinosa - Schlehdorn  
Sambucus nigra - Holunder

10.4 Der Umweltbericht des Büros Kiendl & Moosbauer ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

11. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Regenrückhalteleitch

12. Entwässerung

12.1 Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten.  
Das Oberflächenwasser wird in das vorhandene Becken geführt und gedrosselt und gemäß den Auflagen vorbehandelt in den Großen Michelbach eingeleitet. Das notwendige Wasserrechtsverfahren ist durchzuführen.

13. Schallschutz

13.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Es gelten verminderte Lärmgrenzwerte:  
Emissionskontingente (flächenbezogene Schalleistungspegel):  
- im GE: 60 dB(A)/m² am Tag bzw. 45 dB(A)/m² in der Nacht  
- im SO: 60 dB(A)/m² am Tag bzw. 45 dB(A)/m² in der Nacht

13.2 Der Nachweis zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte ist im Baugenehmigungsverfahren durch ein Schallschutzgutachten zu erbringen.  
Das Schallschutzgutachten ist einschl. der Regelungen zum sog. Spitzenpegelkriterium TA Lärm und unter Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen nach Ziffer 7.4 bzgl. An- und Abfahrverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen unter Berechnung nach Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen- RLS 90 zu erstellen.

**III. TEXTLICHE HINWEISE**

14. Denkmalschutz  
Bei der Baumaßnahme zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. DStMG Art. 8 Abs. 1 - 2 unverzüglich zu melden.

15. ZAW Donau Wald  
Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen zur Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge, die Vorschriften der Abfallwirtschaftsatzung des ZAW und die Ausweisung und optimale Gestaltung von Stellplätzen für Abfallbehälter sind zu beachten.

16. Brandschutz  
Der geforderte Löschwasserbedarf von mind. 1600 l/min für zwei Stunden ist durch die vorhandene Wasserleitung DN 200, dem am Grundstück vorbeilaufenden großen Michelbach, die angrenzenden Regenrückhalteleiche und außer Betrieb genommene Schönungsleiche der Kläranlage sichergestellt.  
Ein Überflurhydrant ist in Nähe der Einfahrt zu errichten.

**IV. PLANLICHE HINWEISE**

Bestehende Grundstücksgrenze

774 Flurnummer

639 Höhenlinien Bestand

Vorgesehene Baukörper

Bestehende Baukörper

Stellplätze

Rampe

Bushaltestelle

Elektrizität (Trafostation)

**VERFAHRENSVERMERKE:**

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Gewerbegebiet Dreissesselstraße-Süd" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 19.09.2011 bis 24.10.2011 durchgeführt.

3. Beteiligung der Behörden:

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 19.09.2011 bis 15.11.2011 durchgeführt.

4. Billigungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.12.2011 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Gewerbegebiet Dreissesselstraße-Süd" und Begründung in der Fassung vom 05.12.2011 gebilligt.

5. Auslegung:

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Gewerbegebiet Dreissesselstraße-Süd" in der Fassung vom 05.12.2011 mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2012 bis 06.02.2012 öffentlich ausgelegt.  
Die Beteiligung der Behörden fand gem. § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 19.12.2011 bis 06.02.2012 statt.  
Die Auslegung wurde ortsüblich am 22.12.2011 bekannt gemacht.

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Neureichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Gewerbegebiet Dreissesselstraße-Süd" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.03.2012 als Satzung beschlossen.

Neureichenau, den 1.3. März 2012 (Siegel) (Bermann) 1. Bürgermeister

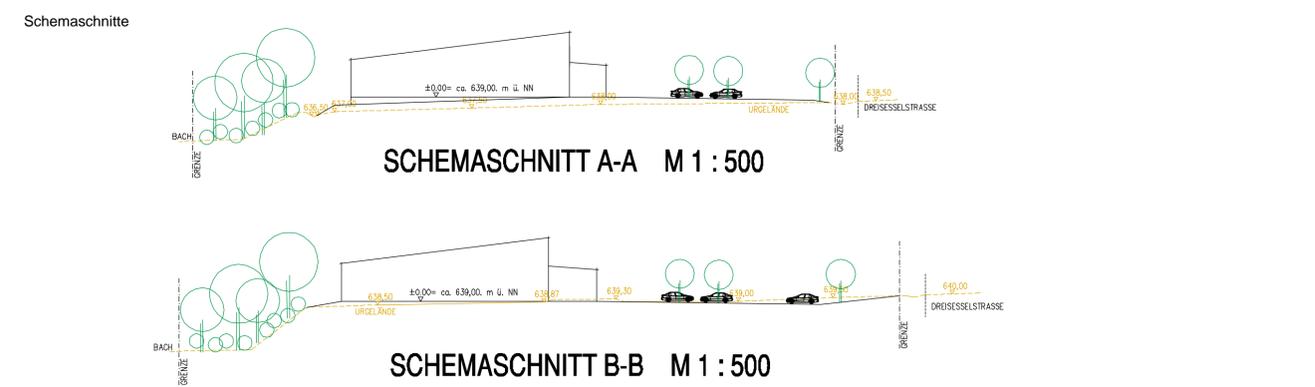
Neureichenau, den 1.4. März 2012 (Siegel) (Bermann) 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung - Inkrafttreten:

Die als Satzung beschlossene Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Gewerbegebiet Dreissesselstraße-Süd" wurde am 16.03.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 12.03.2012 ist die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Gewerbegebiet Dreissesselstraße-Süd" in Kraft getreten.  
Auf die Rechtsfolge des §44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Neureichenau, den 1.6. März 2012 (Siegel) (Bermann) 1. Bürgermeister



# BEBAUUNGSPLAN

## "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Gewerbegebiet Dreissesselstraße-Süd"



**GEMEINDE : NEUREICHENAU**  
**LANDKREIS : FREYUNG-GRAFENAU**  
**REG.-BEZIRK : NIEDERBAYERN**

---

### ENDFASSUNG VOM 12.03.2012

---

**BEARBEITUNG:**

mitschelen  gerstl

architekturbüro

architekten dipl.-ing.(fn) neuburger str. 43  
94032 passau tel 0851-503960 fax 0851-5039630  
email: info@mitschelen-gerstl.de