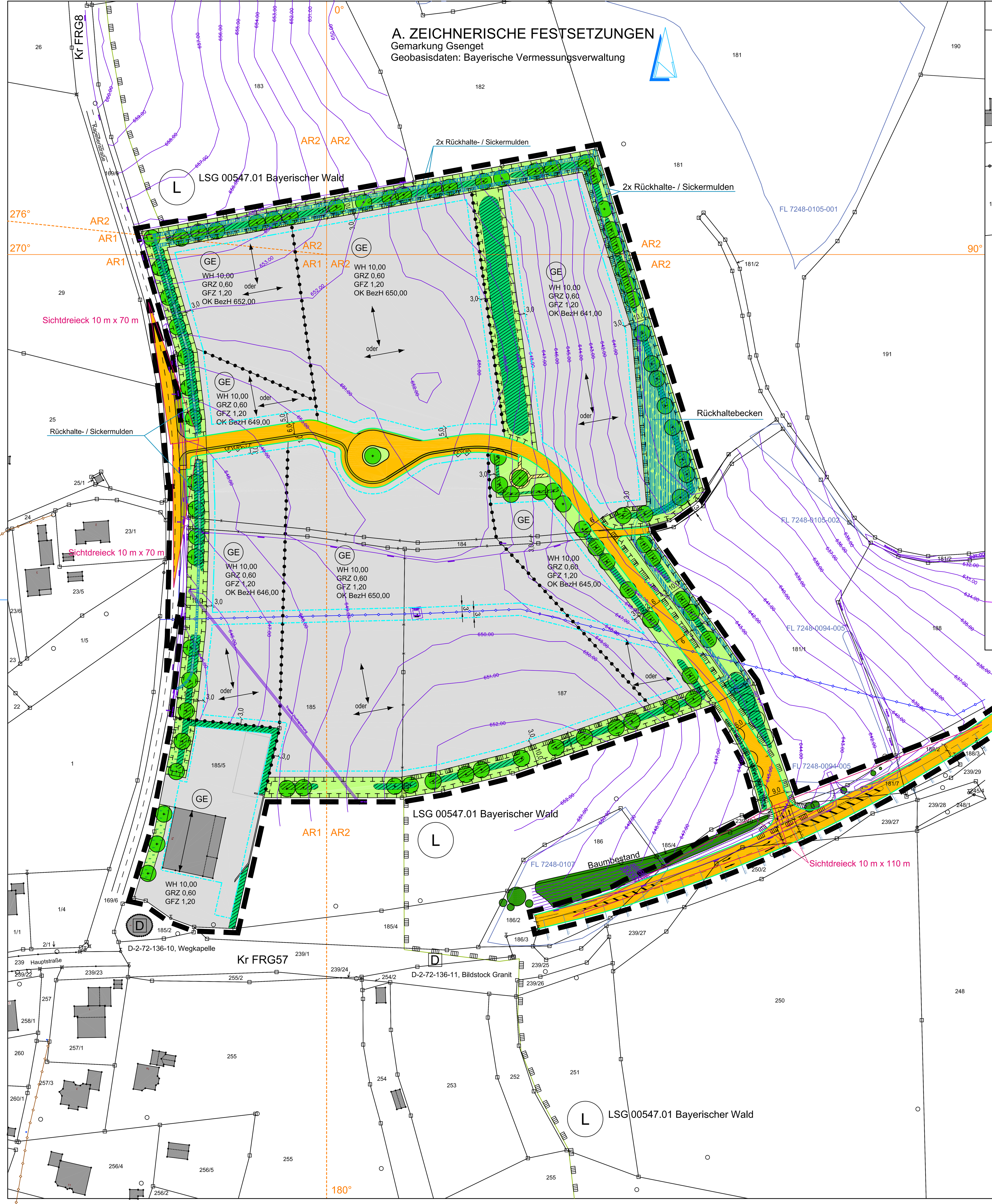

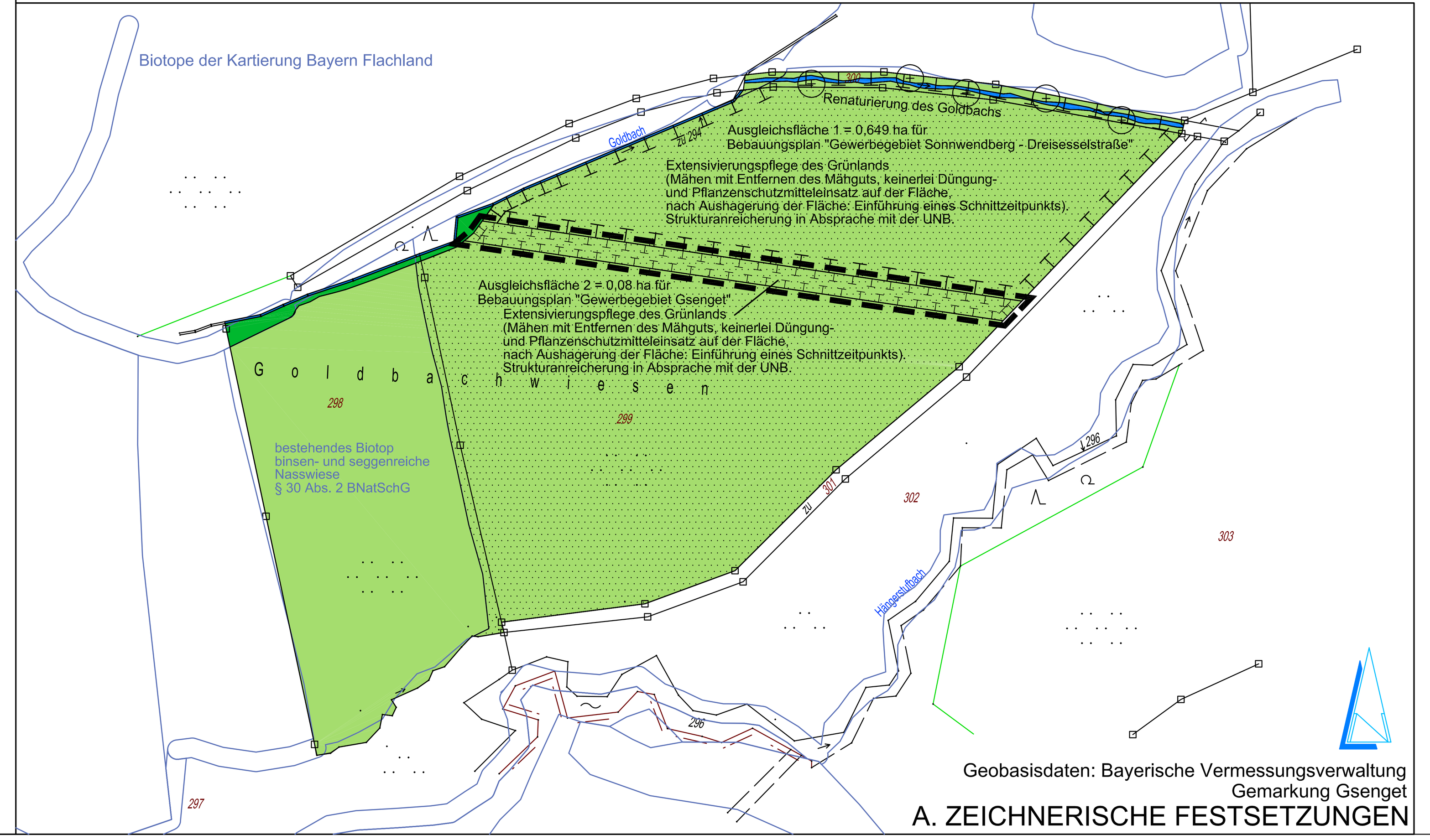

B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

GE — 1.1. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

WH 10,00 — 2.1. Wandhöhe, maximal zulässig, 10,00 m

GRZ 0,60 — 2.2. Grundflächenzahl nach § 19 (1) BauNVO, 0,6
Für befestigte Flächen und Lagerflächen ist eine Überschreitung auf 0,8 zulässig.

GFZ 1,20 — 2.3. Geschoßflächenzahl nach § 20 (1) BauNVO, 1,2

OK BezH 652,00 — 2.4. Oberkante Bezugshöhe in m üNN, z.B. 652,00, ab der die maximal zulässige Wandhöhe gemessen wird

3.0. Baugrenzen und Firstrichtungen

3.1. Baugrenze

3.2. vorgeschriebene Firstrichtung (wahlweise)

4.0. Verkehrsflächen

4.1. öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, Fuß- und Radweg) mit Bankette und Straßenbegrenzungslinie

4.2. öffentliche Verkehrsfläche: Fuß- und Radweg

4.3. freizuhaltende Sichtflächen

5.0. Grünflächen

5.1. öffentliche Grünfläche, Bankette (Bestand)

5.2. öffentliche Grünfläche (Planung), extensive Wiesenflächen

5.3. private Grünfläche (Bestand)

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
externe Ausgleichsflächen mit

Wegeflächen

Wasserflächen

Wiesenflächen

Baumbestand

geschlossener Baumbestand

Entwicklungsziele und Maßnahmen siehe gesonderte Planung

Extensivierungspflege des Grünlands auf Fl.Nr. 299 Teil Gmkg. Gsenget

6.2. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Ausgleich / Minimierungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs

6.3. Pflanzgebot Bäume (autochthon) folgender Arten
Mindestanforderung Hochstamm 3xv. StU 14-16 cm
Acer platanoides, Spitzahorn; Acer pseudoplatanus, Bergahorn; Fagus sylvatica, Buche; Fraxinus excelsior, Esche; Prunus avium, Kirsche; Prunus padus, Traubenkirsche; Quercus robur, Stieleiche; Sorbus aucuparia, Vogelbeere; Tilia cordata, Winterlinde, Taxus, Eibe; Ulmus glabra, Bergulme; Obst- und Nussbäume

6.4. Pflanzgebot Sträucher (autochthon) folgender Arten
Mindestgröße Str. 2xv. 100-150 cm, Pflanzabstand 1 m x 1 m, im Verband gepflanzt, ergänzt durch Bäume aus Ziff. 6.3. als Heister (mind. 1 Heister Hei. 200-250 cm zusätzlich zu den festgesetzten Hochstämmen alle 8 m)
Cornus sanguinea, Hartriegel; Rosa canina, Hundsrose; Salix aurita, Ohrweide; Sambucus nigra, Schwarzer Holunder; Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball; Prunus spinosa, Schlehdorn; Corylus avellana, Haselnuss; Ligustrum vulgare, Liguster; Lonicera xylosteum, Heckenkirsche; Crataegus monogyna, Weißdorn; Rhamnus cathartica, Kreuzdorn.

7.0. Sonstige Planzeichen

7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

7.2. Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen

7.3. Rückhalte- und Sickermulde
sowie Rückhaltebecken
ökologisch (ohne Verbau) ausbauen und zu einem Biotop entwickeln

AR1 — 7.4. Abstrahlrichtungen AR1 und AR2, z.B. AR1
siehe Ziff. 9.1. der textlichen Festsetzungen

2. FÜR DIE HINWEISE

1.1. bestehende Grundstücksgrenze (Quelle: DFK)
1.2. aufzuhebende Grundstücksgrenze
1.3. geplante Grundstücksgrenze
182/5 — 2.0. Flurnummer, z.B. 182/5

7,0 — 3.0. Vermaßung, Angaben in m, z.B. 7,0 m

650.00 — 4.0. Höhenlinien Bestand

5.0. Wasserleitung Bestand

6.0. Trasse Hochspannungsleitung Bestand
Die Aufwuchsbeschränkungen des Versorgungsträgers sind einzuhalten. Für Maßnahmen im Bereich der Trasse ist rechtzeitig die Stellungnahme des Versorgungsträgers einzuholen.

L — 7.0. Landschaftsschutzgebiet 00547.01 Bayerischer Wald
(Verordnung vom 23. Oktober 2024)

8.0. Gebäude Bestand

0° 90° — 9.0. Sektoren der Abstrahlrichtungen,
siehe Ziff. 9.1. der textlichen Festsetzungen

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Der in der Zeichnung festgelegte Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, wobei von den in Abs. 2 und 3 allgemein oder ausnahmsweise zulässig erklärten Nutzungsarten folgende ausgeschlossen sind:

1.1.1. Schrottverwertungsbetriebe

1.1.2. Vergnügungsstätten

1.1.3. Altreifenverwertungsbetriebe

1.1.4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung sowie Lagerung radioaktiver Stoffe

1.1.5. Betriebe, deren Hauptbetriebszweck auf die Beseitigung von Reststoffen und Sonderabfall ausgerichtet ist.

1.1.6. Betriebe zur Be- und Verarbeitung von Stoffen im Sinne des Sprengstoffgesetzes

1.1.7. Betriebe zur fabrikmäßigen Herstellung von Farben und Lacken

1.1.8. Großschlächtereien

1.1.9. Betriebe, in denen fabrikmäßig Blei und Schwermetalle be- und verarbeitet werden

1.1.10. Gerbereien

1.1.11. Tierkörperbeseitigungsanlagen

1.1.12. Betriebe zur Be- und Verarbeitung von Asbest und asbesthaltigen Stoffen

1.1.13. Betriebe zur Herstellung von Bleiakkumulatoren sowie Industriebatterien und Akkumulatoren

1.1.14. Betriebe des Bergbaus und Betriebe, deren Hauptzweck in der Wärmeerzeugung und Energiegewinnung liegen, ausgenommen Wärme- und Energiegewinnung aus regenerativen Quellen. Betriebe der Wärme- und Energiegewinnung aus regenerativen Quellen sind nur im Zusammenhang mit einer anderen gewerblichen Nutzung möglich. Diese muss flächenmäßig übergeordnet sein. Davon ausgenommen sind Betriebe der Wärmegewinnung; hier sind Betriebe zugelassen, die das Gewerbegebiet bzw. angrenzende Gebiete der Ortschaft Gsenget mitversorgen können (Wärmenahversorgung).

1.1.15. Betriebe zur Gewinnung, Ver- und Bearbeitung von Steinen und Erden, Glas, Keramik und Baustoffen

1.1.16. Betriebe zur Gewinnung von Stahl, Eisen und sonstigen Metallen

1.1.17. Betriebe zur Herstellung und Ver- sowie Bearbeitung von Zellstoffen

1.1.18. Betriebe zur Herstellung und Ver- sowie Bearbeitung von Futtermitteln

1.1.19. Betriebe zur Lagerung und Herstellung von Fluorchlorkohlenwasserstoffen (FCKW)

1.1.20. Betriebe, deren Hauptzweck die Lagerung, Herstellung und Abfüllung von Lösungsmitteln ist

1.1.21. Betriebe mit Einzelhandelsnutzung,
sofern es sich nicht um Lebensmitteleinzelhandel handelt (vgl. Ziff. 1.2.b.)

1.1.22. Betriebe, die eine übermäßige Abwasserbelastung verursachen
(als übermäßig gilt eine Schmutzfracht von über 150 Einwohnergleichwerte)

1.1.23. Betriebe mit Federwaschanlagen

1.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
a. Vorhaben für gesundheitliche Zwecke
b. Lebensmitteleinzelhandel

1.3. Lagerhallen und Lagerhäuser sind nur im Zusammenhang mit einer Verkaufsstelle zulässig.

1.4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nicht zulässig.

1.5. Mit Ausnahme der Flächen mit Pflanzgebot sowie Flächen in den Sichtdreiecksbereichen ist die Anordnung von Stellplätzen auf dem gesamten Grundstück zulässig, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt wurde. Die Anzahl der Stellplätze ist im Rahmen des Bauantrages nach Art. 55 BayBO nachzuweisen.

2.0. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ bzw. der festgesetzten Geschoßflächenzahl GFZ sowie den Wandhöhen.

3.0. Äußere Gestaltung der Gebäude

3.1. Außenwände
Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschalte Flächen auszuführen. Zulässig sind auch Glaswände. Andere Verkleidungen sind nur zulässig, wenn sie in ihrem Aussehen Putz oder Holzstrukturen gleichen. Wandverkleidungen als Profilblech sind ebenfalls zulässig. Beim Außenanstrich sind nur helle natürlich bis hellgrau wirkende Farbtöne zulässig. Unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Attikas von Dächern und sonstigen Überdachungen.

3.2. Dachgestaltung
Die zulässige Dachneigung beträgt 3° bis 20°.

4.0. Garagen und Stellplätze

4.1. Im Gewerbegebiet sind oberirdische Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

5.0. Einfriedungen

5.1. Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen als Maschendraht- und Stabgitterzäune in einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Sämtliche Maschendrahtzäune müssen innerhalb der Bepflanzung verlaufen.

6.0. Behälter für Abfallbeseitigung

6.1. Sammelmüllbehälter sind in Gebäuden oder in eigenen Müllgebäuden unterzubringen. Freistehende Sammelmüllbehälter sind unzulässig.

7.0. Sichtdreiecke

7.1. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über OK Straßenmitte unzulässig. Ausgenommen sind mit einem Kronenansatz über 3,00 m Höhe Laubbaumhochstämme.

8.0. Grünordnung

8.1. 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.
c. Thujenhecken sind unzulässig.

8.2. Private Schotterflächen mit Folienunterbau sind nicht zulässig.

9.0. Schallschutz

9.1. Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12
Das Gewerbegebiet 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 nachfolgenden Tabelle richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Tab. Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je qm]

Abstrahlrichtung (AR)	AR1		AR2	
Beginn - Ende	180°-276°		276°-180°	
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE1: S_{EK} ca. 13.460 qm	57	42	68	53
GE2: S_{EK} ca. 6.440 qm	60	45	69	54
GE3: S_{EK} ca. 12.215 qm	57	42	69	54
GE4: S_{EK} ca. 13.000 qm	57	42	68	53

S_{EK} - Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche
AR1 - maßgebliche Immissionsorte im Südwesten und Westen an der Kapellenstraße und Hauptstraße
AR2 - maßgebliche Immissionsorte im Nordwesten und Norden an der Kapellenstraße

Der Bezugspunkt der richtungsabhängigen Kontingentierung besitzt die UTM 32-Koordinaten x = 848695,02 (Rechtswert) und y = 5408244,53 (Hochwert). Die Gradzahl der Sektoren steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geografischen Norden.

Die Einhaltung der zulässigen Emissionkontingente ist 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.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent L_{IK} eines Betriebes / Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent auf den Wert L_{IK} = IRW - 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

10.0. Werbeanlagen

10.1. Leuchtende oder blinkende Werbeanlagen, Skybeamer und beleuchtete Werbeanlagen sowie grell leuchtende und grell farbige Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden und an der Grundstückszufahrt angebracht werden. Die Größe beträgt für das gesamte Gewerbegebiet maximal zweimal 4 m Länge und 1,2 m Höhe. Sie dürfen die Wandhöhen nicht überschreiten. Werbepylone, Fahnenmasten und Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Fremdwerbungen sind unzulässig.

11.0. Wasserwirtschaft

11.1. Starkniederschläge
Die geplanten Gebäude sind mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

11.2. Je 1.000 qm versiegelter Fläche sind mindestens 10 cbm Rückhaltebecken zu schaffen. Falls entwässerungstechnisch notwendig, ist die Rückhaltung entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zu erhöhen.

12.0. Aufschüttungen und Abgrabungen

12.1. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. +/- 2 m zulässig.
Stützmauern sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig.
Stützwände sind in Naturstein oder als begrünte Betonwände herzustellen.

D. TEXTLICHE HINWESE

1.0. Schallschutz

1.1. Das Immissionsschutztechnische Gutachten, Schallimmissionsschutz, NRA-6167-01 / 6167-01_E03 der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, vom 18.03.2025 ist Grundlage der Festsetzungen zum Thema Schallschutz und ist zu beachten.

1.2. In den Einzelgenehmigungsverfahren oder bei Genehmigungsfreistellungsverfahren ist durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorlV die Vorlage schalltechnischer Gutachten anzuordnen. 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 das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} 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.

Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Rücksprache mit der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.
Ob ein relevantes Lärmpotential vorliegt, ist gutachterlich festzustellen.

1.3. Nachweis der Einhaltung zulässiger Immissionrichtwerte bei Vorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 185/5 Gemarkung Gsenget
Die Beurteilung der Geräuschsituation bei Neugenehmigungen, Erweiterungen oder wesentlichen Änderungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 185/5 erfolgt über einen quantifizierenden Vergleich der betrieblichen Beurteilungspegel mit den jeweils geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte sind dabei im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung, die die Umstände und Randbedingungen des jeweiligen Vorhabens würdigt, zu bestimmen und festzulegen.

1.4. Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften
Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Gemeinde Neureichenau zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

2.0. Wasserwirtschaft

2.1. Oberflächenentwässerung
Die Oberflächenentwässerung der Gewerbegrundstücke erfolgt auf dem Grundstück. Das Straßenwasser wird über die östlich gelegene Sickermulde über den belebten Oberboden versickert.

2.2. Niederschlagswasserbehandlung
Für die Niederschlagswasserbehandlung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Außerdem das Merkblatt ATV-DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" vom August 2007. Für die Einleitung von gesammeltem Oberflächenwasser in den Untergrund ist ggf. im Landratsamt Freyung-Grafenau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

2.3. Bodenverunreinigung, Altlast
Werden Auffüllungen im Zuge der Bauarbeiten angetroffen, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen.
Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Freyung-Grafenau und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Belastungen des Untergrunds festgestellt werden, die eine Grundwassergefährdung befürchten lassen, sind unverzüglich das Landratsamt Freyung-Grafenau und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu benachrichtigen. Für die Niederschlagswasserbehandlung ist nachzuweisen, dass keine schädlichen Verunreinigungen im Untergrund vorliegen oder vom Niederschlagswasser durchströmt werden.

2.4. Hochwasser und Versicherungen
Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums (www.fib-bund.de/inhalt/themen/hochwasser) ist zu beachten, ebenso wie die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung
(https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf).
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen
(weitere Informationen: www.elementar-versichern.de).

2.5. Vorsorgender Bodenschutz
Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Das Merkblatt "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" des Bundesverbandes Boden e.V. ist zu beachten.

3.0. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.0. Sonstige Hinweise

4.1. Alternative Energieformen werden empfohlen.
Eine Gefährdung des Verkehrs durch Blendung bei Photovoltaikanlagen muss ausgeschlossen sein.

4.2. Die Außenbeleuchtung muss insektenfreundlich ausgeführt werden (kein Licht, das Insekten anzieht).

4.3. Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Straßengrund geleitet werden.

4.4. Flachdächer und flach geneigte Dächer sollen begrünt werden.

E. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2022 hat in der Zeit vom 01.09.2022 bis 06.10.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2022 hat in der Zeit vom 10.08.2022 bis 30.09.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2025 bis 18.07.2025 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2025 bis 18.07.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Neureichenau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.11.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.05.2025 als Satzung beschlossen.

Neureichenau, 28. Nov. 2025

Urmann (Siegel)
Erste Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

Neureichenau, 01. Dez. 2025

Urmann (Siegel)
Erste Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 04.12.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Neureichenau, 05. Dez. 2025

Urmann (Siegel)
Erste Bürgermeisterin

GEMEINDE NEUREICHENAU
LANDKREIS FREYUNG - GRAFENAU

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET GSENGET"

Die Gemeinde Neureichenau erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 27.06.2022
Entwurf: 19.05.2025

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de