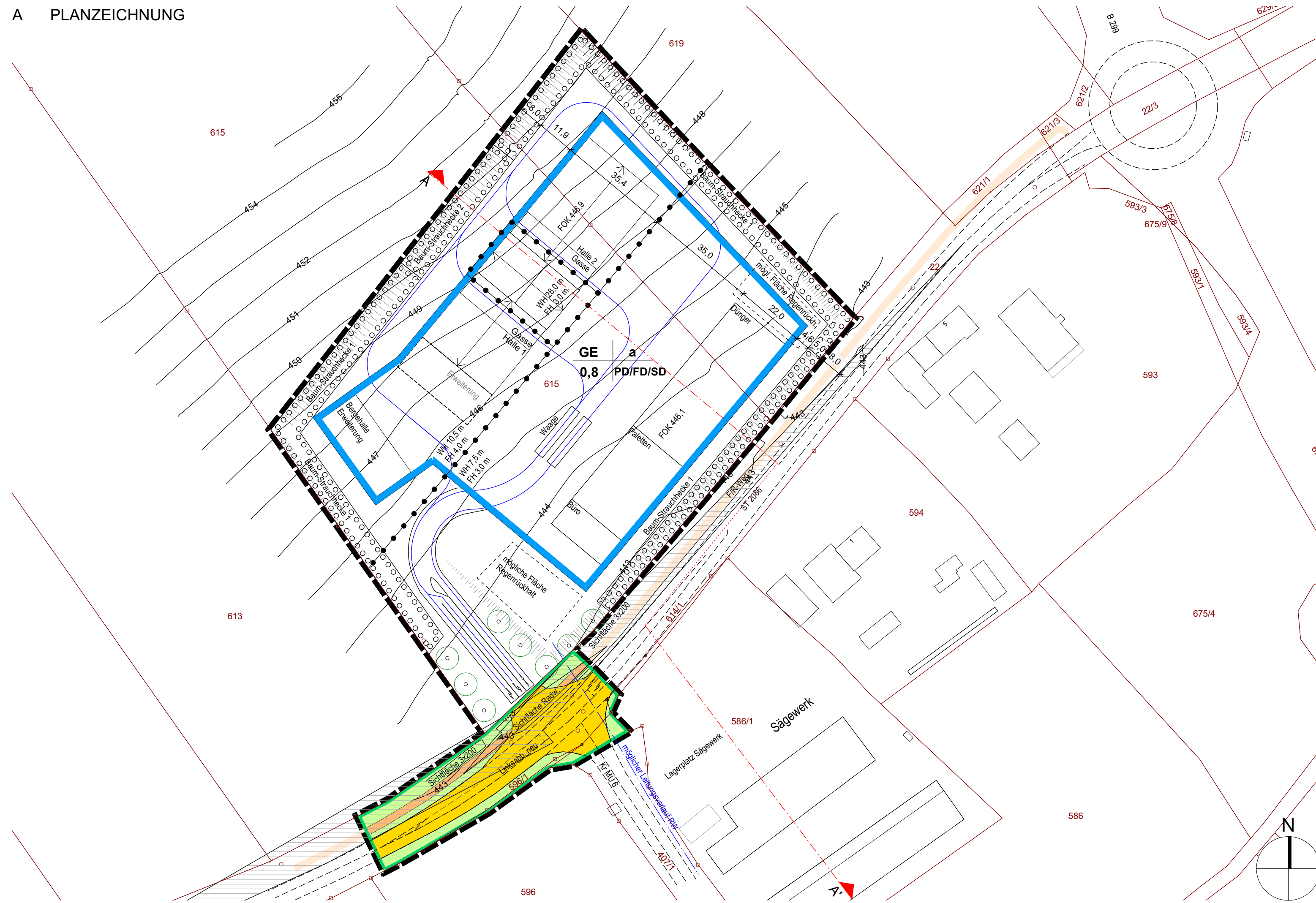


A PLANZEICHNUNG



B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Erläuterung der Nutzungsschablone	
1	Art der baulichen Nutzung (GE = Gewerbe)
2	Bauweise (a = abweichende Bauweise)
3	Grundflächenzahl
4	Dachform (SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach)

Flächennutzung, Maß baulicher Nutzung, Bauweise	
1.1	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
1.2	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
1.3	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
1.4	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
1.5	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Grünstreifen
1.4	Straßenbegrenzungslinie
1.5	maximal zulässige traufseitige Wandhöhe gemäß T2.2
1.6	maximal zulässige Firsthöhe über Wandhöhe gemäß T2.3

Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)	
2.1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit Bezug zu textlicher Festsetzung (wird als 2. räumlicher Geltungsbereich ergänzt)
2.2	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Bezug zu textlicher Festsetzung
2.3	Baum zu pflanzen; Standort kann bis zu 2,0 m von der Planzeichnung abweichen

Sonstige Planzeichen	
3.1	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes
3.2	Maßzahl in Meter
3.3	Flächen, von baulichen Anlagen freizuhalten, mit Angabe des Zwecks
3.4	Abgrenzung des Maßes der Höhe baulicher Anlagen

C HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

123	H1	Flurstücksgrenze, Flurnummer
372	H2	Höhenschichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter+NN
372	H3	Regenwasserkanal (mögliche Lage)
	H4	Sichtfläche
	H5	Fahrbahnkante
	H6	Böschungen

D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die Obergrenze für die Grundflächenzahl i.S. § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt 0,8.
 - traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß gemäß Einschrieb in der Planzeichnung nach Planzeichen 1.5. Unterer Bezugspunkt ist das fertige Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Betriebsbedingt notwendige, technische Anlagen und Aufbauten, sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung dürfen diese Höhe überschreiten.
 - Firsthöhe als Höchstmaß gemäß Einschrieb in der Planzeichnung nach Planzeichen 1.6, in Meter über tatsächlichem Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut. Ansonsten ist Festsetzung D 2.2, Satz 4 entsprechend anzuwenden.
- Bauweise, Abstandsflächen**
 - Abweichende Bauweise, zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, diese dürfen eine Länge von 50m überschreiten. Abstandsflächen sind nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu bemessen.
- Bauliche Gestaltung**
 - Dach: zulässig sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer.
 - Material: Für Wand- und Dachoberflächen sind keine spiegelnden oder blendenden Materialien und keine unbeschichteten Metalle zulässig.
 - Fassadengestaltung: Fassaden sind nur in gedeckten Pastelltönen in Naturfarben zulässig.
- Gelände, Nebenanlagen, Stellplätze**
 - Geländegestaltung: Aufschüttungen sind bis max. 4,0 m zulässig, Abgrabungen bis zu 5,0 m, jeweils ab bestehendem Gelände.
 - Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Straßen, Stellplätze und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nur außerhalb von Flächen nach B.2.2 zulässig, Sichtflächen nach B.3.3 sind auch von baulichen Anlagen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über fertigem Gelände sowie von Stellplätzen freizuhalten.
 - Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände, jedoch nur mit einer Bodenfreiheit von 0,15m zulässig. Entlang Flächen nach B.2.2 sind Einfriedungen mit mindestens einer Gehölzreihe nach außen hin vorzupflanzen.
 - Stellplätze: Pro 4 PKW-Stellplätze ist ein standortheimischer Baum zu pflanzen. Baumpflanzungen gemäß B.2.3 können hier angerechnet werden.
 - Werbeanlagen: zulässig am Gebäude, jedoch nicht über Dach. Keine blendenden oder Wechsellichtanlagen zulässig. Maximale Größe der Anlagen je Gebäude 15 m². Im Bereich der Einfahrt sind Fahnenmasten zulässig.
- Naturschutz und Landschaftspflege**
 - Mindestpflanzqualität von Bepflanzungen:
 - Bäume als Hochstamm mindestens H 3xv 18/20.
 - Heister 2xv, 150-200
 - Sträucher 2xv 60-100
 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode anzulegen und dauerhaft zu erhalten bzw. nach Abgang zu ersetzen.
 - In Flächen nach Planzeichen B 2.2 ist eine Baum-Strauchhecke zu pflanzen:
 - bei Planzeichenschrift "Baum-Strauchhecke 1" ist eine 5-reihige Gehölzhecke zu pflanzen, in einer Dichte von 1 Pflanze je 4 m² aus 20% Heistern und 80% Sträuchern zu pflanzen und fachgerecht zu entwickeln.
 - bei Planzeichenschrift "Baum-Strauchhecke 2" ist eine 5-reihige Gehölzhecke zu pflanzen, in einer Dichte von 1 Pflanze je 4 m² aus 5% Hochstämmen, 35% Heistern und 60% Sträuchern und fachgerecht zu entwickeln.
- Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz**
 - Die Bauaufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen, also keine Maßnahme im Zeitraum 01.03. bis 15.07. Ist dies nicht möglich, so sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um Gelege- und Nestslingsverluste vorzubeugen. Vor dem 01.03. bis zum Baubeginn ist die Vegetation zu entfernen und offen zu halten. Um bodenbrütende Vogelarten fern zu halten, sind Pfosten mit einer Höhe von 1,5 m über der Geländeoberkante und rund 15 m zueinander einzuschlagen und oben mit einer Flatterleine, Trassierband o.a. zu versehen.
- Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungssysteme mit Natriumdampfampfen oder LED-Lampen in warmweißer Lichtfarbe ohne UV-Licht-Emissionen zulässig. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit, Anzahl und Höhe der Leuchtpunkte) zu reduzieren (ggf. Einsatz von Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren oder Dimmern, Reduzierung von Beleuchtungsstärke und Beleuchtungsdauer). Die Lichtstrahlung ist nach unten zu richten.**

GELTUNGSBEREICH 2 (AUSGLEICHSPANUNG) wird ergänzt

PRÄAMBEL

Die Stadt Neumarkt - St. Veit erlässt aufgrund §§ 1 a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Neumarkt St. Veit hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Neumarkt- St.Veit, den

Erwin Baumgartner (1. Bürgermeister)

- Ausgefertigt
Neumarkt- St.Veit, den

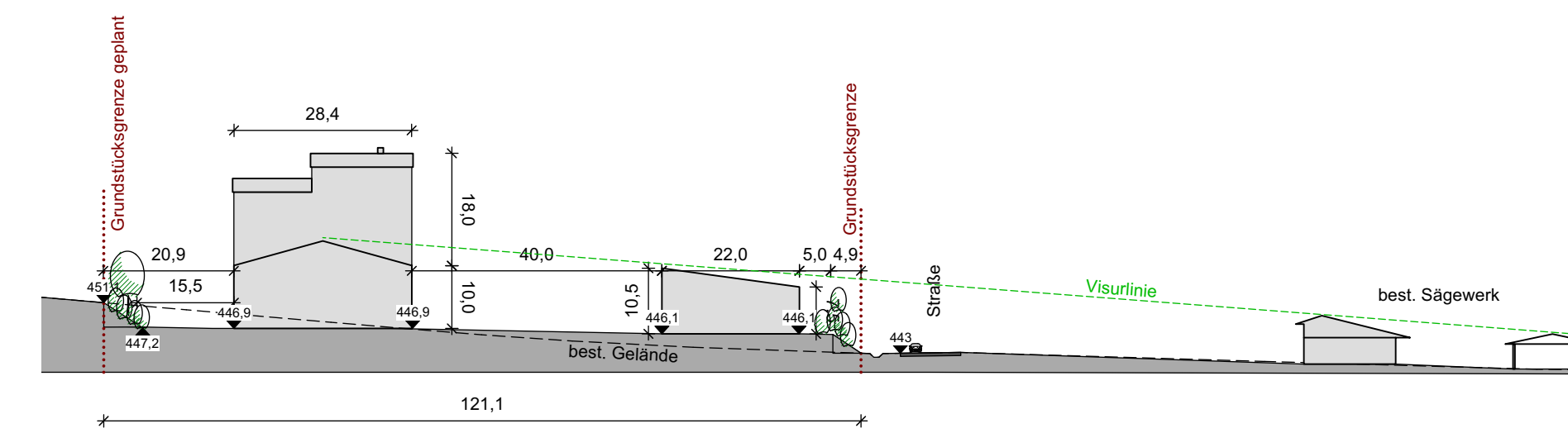
Erwin Baumgartner (1. Bürgermeister)

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

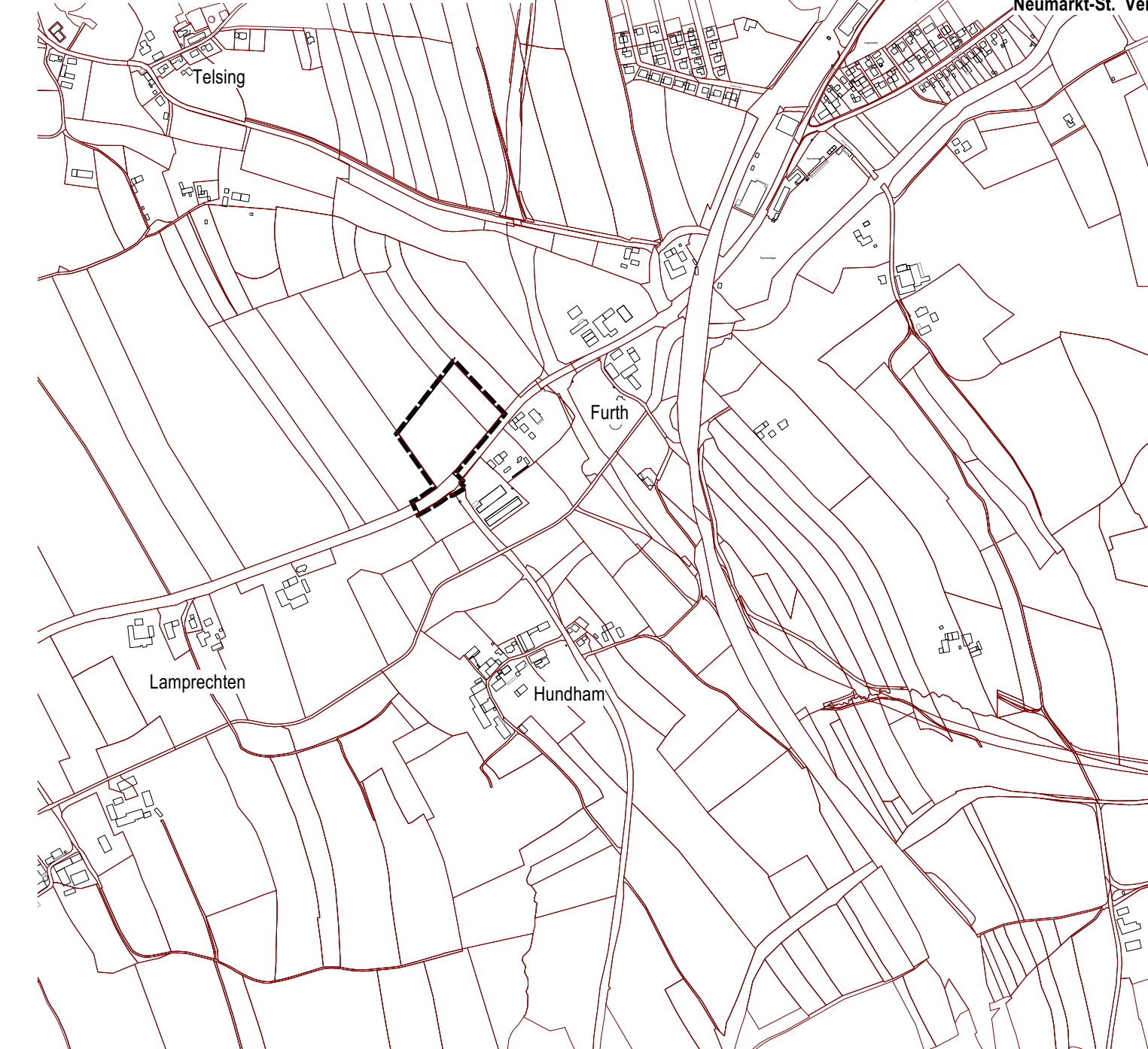
Neumarkt- St.Veit, den

Erwin Baumgartner (1. Bürgermeister)

ERLÄUTERNDER SCHNITT



ÜBERSICHTS-LAGEPLAN M 1 : 10000



D	10.03.21	Vorentwurf eng.	sp
C	26.01.21	Vorentwurf	js
B	20.11.20	Konzept überarbeitet	js
A	11.11.20	Konzept	js

NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
-----	-------	------------------	-----

PROJEKT / VORHABEN
Bebauungsplan GE "Raiffeisen Lagerhaus"

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR
Neumarkt- St. Veit

ANSCHLIEßER
Neumarkt- St. Veit

PLANNUMMER
Bebauungsplan

DRUCK DATUM
10.03.2021

PLANGRÖßE
0,88/0,59

MAßSTAB
1:1000

GEZEICHNET
js

GEPRÜFT
sp

DRUCK DATUM
2959

DATUM
10.03.2021

PLANNUMMER
2959.vwx

INDEX
s. oben

DATUM
10.03.2021

PLANGRÖßE
0,88/0,59

MAßSTAB
1:1000

GEZEICHNET
js

GEPRÜFT
sp

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42, fon 0991/4028 fax 4633

Bauleitung: Deggendorf, Perlbergstraße 3, fon 0991/382308

Büro Passau 94032, Heuwinkel 1, fon 0851/490 797 66

email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

DRUCK DATUM
2959

DATUM
10.03.2021

PLANNUMMER
2959.vwx

INDEX
s. oben

DATUM
10.03.2021

PLANGRÖßE
0,88/0,59

MAßSTAB
1:1000

GEZEICHNET
js

GEPRÜFT
sp

2959.bp