Textliche Festsetzungen

A Gewerbegebiet

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland wird nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

1.2 Im Gewerbegebiet sind folgende Arten von Betrieben nicht zugelassen :

a) Betriebe und Anlagen, die nach der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4 BImSchV - vom 14.2.1975 (BGBl I S. 499) geändert durch 12. BImSchV vom 27.6.1980 (BGBl S. 772) einer Genehmigung bedürfen.

b) Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Autowrackplätze. Lagerplätze als unselbständige Anlagen (bis zu einer Größe von 1/3 der überbaubaren Fläche) zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

d Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel von 55 dB(A)/m² tags oder 40 dB(A)/m² nachts überschreitet. Die Flächenschallleistungspegel von der vollen Emwert ist dem jeweiligen Beurteilungsteilraum aus. Bei Verringerung der Einwerte können die Flächenschallleistungspegel entsprechend den bekannten Gesetzmäßigkeiten erhöht werden.

1.3 Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden allgemein zugelassen.

1.4 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

2. Bauweise, Überbaubare Fläche

2.1 Die Wandhöhe wird auf max. 7,80 m, die Firsthöhe auf max. 9,80 m, jeweils über südlichen Fahrbahnrand der Bundesstrasse 12 beschränkt.
Es ist dabei auszugehen von der Höhe jenes Fahrbahnrandes, der nördlich vom betreffenden geplanten Gebäude vorhanden ist.

2.2 Werden die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen, so darf die zulässige GFZ gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO um max. 10 % überschritten werden.

2.3 Lagerplätze und Stellplätze für KFZ sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Bauraum) zulässig.

2.4 Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO durch Vordächer, Rampen und Eingangsvorbauten max. 1,50 m betragen.

2.5 Abstandsflächen:
Soweit durch Planzeichen nicht festgelegt, gemäß BayBO Art. 6 u. Art 7.

2.6 Firstrichtung: Bei Baukörpern entlang der Baugrenze der B 12 sind die Firstrichtungen in Ost-West-Richtung, bei Baukörpern entlang des Heimgartenweges ist sowohl Ost-West-Richtung als auch Nord-Süd-Richtung möglich, sh. Planzeichen.

Textliche Festsetzungen

3. Höhenlage der Gebäude

3.1 Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß darf max. 1,20 m, bei Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO max. 0,30 m über vorhandenem Gelände am Zugangsbereich nicht überschreiten.

3.2 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des Gebäudes freigelegt werden.
Ausnahmen kann man höchstens zwei Gebäudeseiten auf jeweils 1/2 der Wandlänge max. 2,50 m tief abgegraben werden.

4. Bauliche Gestaltung

4.1 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien, sowie der Farbgestaltung der Gebäude.

4.2 Kamine, Silos oder ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Gebäude einzubeziehen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn ein harmonisches Einfügen in die Gesamtsituation durch geeignete Maßnahmen erreicht wird.

4.3 Freileitungen aller Art (so auch Rohrleitungen) , auch innerhalb der Grundstücke, sind unzulässig.

5. Außenwände

5.1 Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig:
Verputzte, gestrichene Mauerflächen, Sichtbeton;
Naturstein;
Glas;
Holz in mittel- bis dunkelbraunen Farbtönen;
Mattgestrichenes oder mattbeschichtetes Metall;
Ebene Asbestzementplatten.

5.2 Nichtzulässige Materialien:
Grellfarbige oder glänzende Materialien,
Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen;
Glasbausteine,
Wellplatten aller Art,
Kunststoffolien aller Art
Kunststoffollen, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

5.3 Bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden (gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sind fensterlose Fassaden unzulässig. Art. 29 BayBO bleibt unberührt.

Textliche Festsetzungen

5.4 Solaranlagen (Sonnenkollektoren) sind zulässig, wenn sie nach Form, Werkstoff und Farbe im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.

6. Dächer

6.1 Als Dachform sind Flach-, Pult-, Sattel- oder Sheddächer zulässig mit einer Dachneigung zwischen 5 - 20°.
Satteldächer sind nur mit beidseitig gleicher Neigung zulässig.
Bei zusammengebauten Gebäuden sind die Dachneigungen gleich auszubilden.

6.2 Die Dachdeckung der gemeinten Dächer ist mit Dachplatten oder kleinformatigen Wellasbestzementtafeln in ziegelrot bis rotbrauner Farbe zulässig. Ausnahmen siehe Pkt. 5.4 der Festsetzungen.

6.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.
Liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Größe von 1,0 m2 zulässig.

7. Farbgebung

7.1 Alle Gebäude sind in gedeckten Farbtönen zu halten.
Grelle Anstriche und Signal- und Leuchtfarben sind unzulässig.

8. Nebenanlagen bzw. Gemeinschaftsanlagen

8.1 Nebenanlagen wie Trafohäuschen oder ähnliche sind in Form, Farbe, Material und Dachart den übrigen Gebäuden anzupassen.

8.2 Die Decken der Tiefgaragen sind mindestens 0,60 m unter Geländeniveau abzusenken, mit entsprechend starker Überbodenschicht zu bedecken und lt. Bepflanzungsplan zu begrünen. Pflanzmöglichkeiten für Großbäume sind zu schaffen.

8.3 Abfallbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Bauraum) zulässig.
Sie sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder durch dichte Begrünung unauffällig in das Baugebiet einzufügen.

9. Werbeanlagen

9.1 Innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung ist je Zufahrt nur eine bis zu 1,5 m2 große, max. 3 m lange Werbeanlage zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 3,0 m sein, das Baugrundstück erschließenden, Straßenoberkante liegen.

9.2 Es ist nur eine Werbeanlage je Gebäude, die mit dem Gebäude fest verbunden ist, zulässig. Diese Werbeanlage darf nicht größer als 3,0 m2 sein. Die Oberkante der Attika bzw. der Traufe darf auf keinen Fall überschritten werden.

Textliche Festsetzungen

9.3 Nicht zugelassen sind Werbeanlagen an der Einfriedung. Nichtzugelassen sind aufgeständerte Schriften, außerden Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, sich bewegende Werbeanlagen, Fahnen jeder Art, sowie beleuchtete Werbeanlagen, die in die freie Landschaft über outlie B 12 wirken.

10. Einfriedungen

10.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur in einem Abstand von mindestens 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
Diese Einfriedungen und die Einfriedungen an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind nur als mit Hecken hinterpflanzte Maschendrahtzäune in einer Höhe von max 2,0 m zulässig.

10.2 Türen und Tore sind aus folgendem Material und nur in derselben Höhe wie die Zäune zulässig.
Pfeiler aus verputzten gestrichenem Mauerwerk, Sichtbeton oder Stahl;
Torkonstruktion: Stahlrahmen mit senkrechten Stäben.

11. Grünordnung

11.1 Die unbebauten Grundstücksflächen (auch innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen und die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Einfriedung) sind - soweit sie nicht unbedingt notwendig, für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen erforderlich sind - gärtnerisch zu gestalten.

11.2 Im Abstand von 20,00 m vom Fahrbahnrand der Bundesstrasse B 12 besteht eine Bauverbotszone. Hier sind auch Parkplätze oder Wege genehmigungspflichtig. Diese Fläche soll begrünt werden. Die Art der Bepflanzung ist mit dem zuständigen Straßenbauamt zu vereinbaren.

11.3 Die Grundstückszufahrt und die damit verbundene Unterbrechung des Grünstreifens zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung wird auf max. 15,00 m begrenzt.

11.4 Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

11.5 Stell- und Lagerplätze über 100 m² Größe sind durch Pflanzzeilen oder ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

11.6 Die Pflanzenden und bestehenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten, ausgefallene Bäume und Sträucher sind unverzüglich nachzupflanzen.

11.7 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Freiflächengestaltungspläne gem. Art. 5 BayBO zur Genehmigung vorzulegen.

11.8 a) Es sind folgende Laubbäume mit einem Stammumfang (in 1,0 m Höhe gemessen) von 18/20 cm, 3 bis 4 mal verpflanzt zu pflanzen:
Spitzahorn, Bergahorn, Graueiche , Hainbuche, Buche,Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche, Cöbare Eberesche, Linde, Ulme, Europ. Lärche, Kiefer und Obstgehölze (alle Arten als Halbstämme und Buschformen)

Textliche Festsetzungen

11.8 b) Folgende Strauch- bzw. Heckenarten sind zu pflanzen - Pflanzengröße 2 mal verpflanzt 80 - 100 cm Höhe :
Feldahorn, Weißdorn, Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Schwarzer Holunder, wolliger Schneeball, gemeiner Schneeball.

c) Für geschnittene Hecken werden folgende Arten empfohlen : Feldahorn, Hainbuche, Kornelkirsche, Buche und Liguster.

11.9 Besondere Bedeutung kommt den das Gewerbegebiet umschließenden Pflanzstreifen zu. Dort sollen den unter 11.8 aufgeführten Bäumen Gruppen von 3 - 5 Stück, der oberfalls unter 11.8 genannten Sträucher und kleinkronigen Bäumen zugeordnet werden.

Hinweis :

Auf Art. 47 des Gesetzes zur Ausführung des BGB Grenzabstand von Pflanzen, Art. 50 Abstand von Grenzabstand sowie Art. 52 Verjährung der nachbarrechtlichen Ansprüche wird besonders hingewiesen.

12. Sonstiges

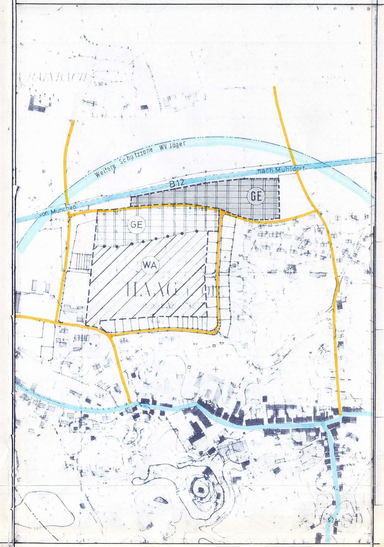
12.1 Der zul. äquivalente Dauerschallpegel der B 12 wird bei Kocht an der nördlichen Baugrenze überschritten, sh. Schallschutzberechnung. Soweit in den gewerbl.Gebäuden Büroräume erforderlich werden, sind diese so anzuordnen, daß eine Abschirmung auf den zulässigen Wert erfolgt.

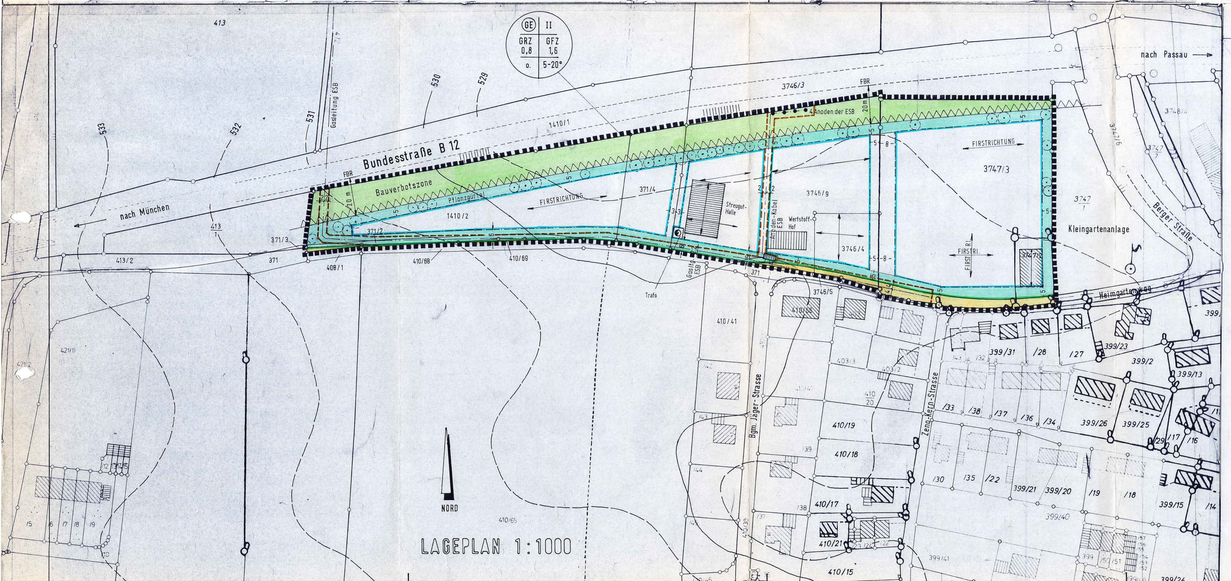
12.2 Ableitung von Niederschlagswasser:
Unverschmutztes Niederschlagswasser (von Dach- u.Hofflächen) ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern.

12.3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:
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 nicht eintritt. Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender : Stoffe müssen angezeigt werden entsprechend Art. 37 BayWG.

12.4 Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
Sollte aus betriebstechnischen Gründen eine geschlossene Fahrbahndecke notwendig sein, so ist das anfallende Oberflächenwasser nach den anerkannten Regeln der Technik zu sammeln und auf den Grundstück zu versickern.

Übersichtslageplan M=1:5000





LAGEPLAN 1:1000

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
1.3 Gewerbliche Bauflächen

GE — Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Einschränkungen nach Pt 1.2 der textlichen Festsetzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Zahl der Vollgeschosse
II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
2.2 Grundflächen-zahl (Höchstgrenzen n.§17 Abs.1 BauNVO)
Bei II GRZ 0,8, soweit nich aus sonstigen Festsetzungen keine geringeren Werte ergeben.
2.3 Geschoßflächenzahl (Höchstgr.n.§17/ Abs.1 BauNVO)
Bei II GFZ 1,6, soweit aus sonstigen Festsetzungen keine geringeren Werte ergeben.

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
3.1 o. offene Bauweise
3.5 Baugrenze, darf nicht überbaut werden.

4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf
entfällt

5. Flächen für den oberörtlichen Verkehr und für die Hauptverkehrszüge
5.1 Überörtliche Hauptverkehrsstraße
5.2 Sichtdreiecke, die von baulichen Anlagen sowie von Bepflanzungen von über o,80 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten sind.

6. Verkehrsflächen
6.1 Strassenverkehrsflächen
6.2 Gehwege
6.4 Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen usw. : entfällt

8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen: entfällt

9. Grünflächen
9.1 Verkehrsgrünflächen, öffentl.Grünflächen
9.2 private Grünflächen mit Pflanzgebot
9.3 neu zu pflanzende Bäume

10. Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft
entfällt

11. Flächen für Aufschüttungen usw.: entfällt

12. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft : entfällt

13. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
13.1 vorgeschriebene Firstrichtung (Satteldach)
13.2 St — Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen.
13.3 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche als Sicherheitsabstand von der B 12 ; 20,00 m vom Fahrbahnrand (FBR).
13.4 Flächen, die mit Leitungsrechten belastet sind und nicht überbaut werden dürfen.Baum-u.Buschpflanzungen unzulässig.
13.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Planliche Hinweise

14. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme
14.1 Vorhandene Gebäude
14.2 Vorgeschlagene Grundstücksteilung
15. Zeichen aus der amtlichen Flurkarte und Sonstiges
15.1 bestehende Grundstücksgrenzen
15.2 aufzuhebende Grundstücksgrenzen
15.3 Böschungen
15.4 Höhenschichtlinien
15.5 Gasleitungen der ESB bzw.Mobil-Oil-AG bestehend.
15.6 Korrosionsschutz-Anlage: Kabelleitung und Anoden bestehend; bei Aufgrabung ist die ESB (Erdgas-Süd-Bayern) zu verständigen.
15.7 Weitere Schutzzone der Brunnen der Molkerei Jäger Haag (sh.Lageplan 1:5000)
15.8 TRAFO GEPLANT, EVU: KRAFTWERKE HAAG AG

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss:
1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Haag am 02.11.1993 gefaßt und am 05.11.93 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB)

Haag i.OB den 04.08.1994
Markt Haag i. OB
Dumbe
1. Bürgermeister

2. Fachstellenanhörung:
Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs.1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.11.93 eine angemessene Frist von 24.02.94 bis 25.04.94 gesetzt.

Haag i.OB den 04.08.1994
Markt Haag i. OB
Dumbe
1. Bürgermeister

3. Bürgerbeteiligung:
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.11.93 hat in der Zeit vom 24.02.94 bis 25.04.94 stattgefunden.

Haag i.OB den 04.08.1994
Markt Haag i. OB
Dumbe
1. Bürgermeister

4. Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.4.94 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 11.5.94 bis 20.6.94 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 10.5.94 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Haag i.OB den 04.08.1994
Markt Haag i. OB
Dumbe
1. Bürgermeister

5. Satzung:
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.07.94 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art 91 der BayBO (Bay RS 2132-1-I) als Satzung beschlossen.

Haag i.OB den 04.08.1994
Markt Haag i. OB
Dumbe
1. Bürgermeister

6. Anzeige:
Das Anzeigeverfahrenzum Bebauungsplan in der Fassung vom _____ wurde mit Schreiben der Marktgemeinde Haag vom _____ an das Landratsamt Mühldorf eingeleitet.
Das Landratsamt hat mit Schreiben vom _____ AZ _____
keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

_____ den _____

7. Inkrafttreten:
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am _____ gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 und § 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom _____ in Kraft (§ 12 BauGB).

_____ den _____

Landratsamt Mühldorf a. Inn
Eing.: 05. AUG. 1994
Nr.:

1. ÄNDERUNG DES Bebauungsplan Gewerbegebiet Heimgartenweg

Gemeinde: Markt Haag i.OB
Landkreis: Mühldorf a.Inn
Regierungsbezirk: Oberbayern

Planfertiger: Ing.Büro M.Neumann, 84453 Mühldorf a.Inn, Tel.08631 / 7450.

Vorgang	Datum	Name		Bem.
Änderung	25.11.1993	rm		
Ergänzung	1/1994	rm		
gem. dB/A	4/1994	rm		

Mühldorf, 26.4.1994

INGENIEURBÜRO NEUMANN
84453 Mühldorf, Stadtplatz 78, Tel. (08631) 74 60
Telefax (08631) 193 41
84405 Dorfen, Rathauspatz 8, Tel. (08081) 44 69
Telefax (08081) 27 12