

## A. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 1.1 Gemäß § 9 (1) BauGB
2. Art der baulichen Nutzung
- 2.1 Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet ausgewiesen.
- 2.2 Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- 2.3 Zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
3. Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17, 19 und 20 BauNVO )
4. Abstandsflächen
- 4.1 Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß der BayBO.
5. Bauweise
- 5.1 Es wird keine Bauweise festgesetzt.
6. Gestaltung der Gebäude
  - 6.1 Die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben.
  - 6.2 Dachform: zulässig sind geneigte Sattler- und Pultdächer, Flachdächer, V-förmige Dächer (innenliegende Entwässerungsrinne).
  - 6.3 Zulässig sind alle harten Dachdeckungen, jedoch matt, nicht glänzend.
  - 6.4 Werbeanlagen an Gebäuden: Werbeanlagen über den Dächern der Gebäude sowie solche mit Lichtunterbrechung sind nicht zulässig. Maximale Höhe der Werbeanlagen 150 cm. Werbeanlagen im Freiraum: Für die Preisnaste (Preisanzeigen) der Tankstelle ist eine maximale Höhe von 9,00 m, blendfrei beleuchtet, zulässig. In der anbaufreien Zone sind Werbeanlagen unzulässig.
  - 6.5 Grell wirkende Fassadenanstriche sind nicht erlaubt.
  - 6.6 Nebenanlagen und Nebengebäude sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen und sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 7. Grünordnung und Freiraumgestaltung

- 7.1 Hinweise zur Grünordnung  
Die festgesetzte Pflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Ausgetragene Pflanzen sind den gründerischen Festsetzungen zu entsprechend nachzupflanzen. Der Oberboden ist in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite) zu lagern. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.  
Artenliste  
Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind folgende Baumarten zu verwenden:  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Sorbus intermedia - Mehlbeere  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
Tilia cordata - Winterlinde  
Quercus robur - Stieleiche  
Carpinus betulus - Hainbuche  
und vergleichbare Arten  
Qualität: HSt. 3xv, m.B., SU 14-16  
Für die festgesetzten Strauchpflanzungen sind heimische, standortgerechte Straucharten zu verwenden:  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Geme. Liguster  
Lonicera ssp.  
- Heckenkirische  
Prunus padus  
- Schlehdorn  
Prunus spinosa  
- Wildrosen  
Rosa ssp.  
Salix ssp.  
- Strauchweiden  
Sambucus nigra  
- Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana  
- Wolliger Schneeball  
Qualität: Str., 2xv., 100-125, 125-150  
Für die festgesetzten Schling- und Kletterpflanzen sind zu verwenden (Begrünung von Fassaden):  
Hedera helix - Geme. Efeu  
Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie  
Lonicera in Arten  
- Geißblatt  
Parthenocissus tric.  
- Wilder Wein  
Vitis vinifera  
- Weinrebe  
und vergleichbare Arten  
Qualität: m. Tb., mind. 2 Triebe

- 7.2 Bei sämtlichen Pflanzungen sind erforderlichenfalls die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechend Art. 47 und 48 AGBGB einzuhalten.
- 7.3 Nadelgehölze sowie buntblaubige Gehölze sind nicht zulässig.
- 7.4 Je 500 qm der nicht überbauten Grundstücksfläche ist ein Baum gem. Punkt 5.4 zu pflanzen.

- 7.5 Mindestens 20 % der Baugrundstückfläche ist als Grünfläche anzulegen. PKW-Stellplätze gemäß Punkt 5.1 sind hierauf anrechenbar. Festgesetzte Pflanzungen gemäß Punkt 5.4 sind hierauf anrechenbar. Eine Befestigung innerhalb der Grünfläche ist nur für Fußwege und Aufenthaltsbereiche zulässig.
- 7.6 Für jeweils 6 Stellplätze ist ein Baum gemäß Punkt 5.4 zu pflanzen.
- 7.7 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab M 1:200 einzureichen.
- 7.8 Pflanz- und Saatarbeiten in unmittelbarer Nähe von Gebäuden werden in der nach Fertigstellung folgender Pflanzperiode durchgeführt.

## 8. Sonstige Festsetzungen

- 8.1 Beim Erdaushub ist auf Bodenfunde zu achten.
- 8.2 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Bauvorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG beim Landesamt für Denkmalpflege.
- 8.3 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit versickert werden. Dazu ist beim Landratsamt Mühlhof eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

## B. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 GE Gewerbegebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 

1	2
3	4
5	6

 Nutzungsschablone mit folgenden Festsetzungen in den jeweils zugeordneten Spalten bzw. Zeilen:
- 2.2 Feld 1 Baugebiet
- 2.3 Feld 2 nicht besetzt
- 2.4 Feld 3 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,8
- 2.5 Feld 4 maximal zulässige Geschosflächenzahl GFZ von 0,2

### 2.6 Feld 5 Dachform und Dachneigung:

- SD: Satteldach  
PD: Pultdach  
TD: Tonnendach  
FD: Flachdach  
VD: Dach in V-Form (innenliegende Entwässerungsrinne)  
3°-30°: Dachneigung mit Angabe der von / bis Dachneigung  
2.7 Feld 6 maximal zulässige Wandhöhe von 9,00 m  
Definition:  
Zu messen ab der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### 3. Bauweise und Baugrenzen

- 3.1 Es wird keine Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Baugrenze (blau)

### 4. Verkehrsflächen, Stellplätze

- 4.1 Straßenbegrenzungslinie
- 4.2 Einfahrtsbereiche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
- 4.3 Flächen für private Erschließungsanlagen mit Begleitgrün (Parkplätze, Zufahrten etc.)

### 5. Grünordnung und Freiraumgestaltung

- 5.1 Private Grünflächen  
Rasen oder Schotterrasen.  
Die Flächen für die privaten PKW-Stellplätze sind oberflächlich in die angrenzenden Grünstreifen zu entwässern. Die Pflasterung hat mit Drainage zu erfolgen.
- 5.2 Bäume zu pflanzen
- 5.3 Sträucher zu pflanzen

### 6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes
- 6.2 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind:  
Anbaufreie Zone
- 6.3 Parkplatz für LKW
- 6.4 PM Preisnaste: Preisanzeige für die Tankstelle

## VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN M 1:1000



## VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "WESTLICH DER BAYWA 3" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

MARKT: HAAG i. OB.  
LANDKREIS: MÜHLDORF a. INN  
REGION 18: OBERBAYERN  
ROSENHEIM

PRÄAMBEL  
Der Markt Haag i. OB. erläßt auf Grund des § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2001 sowie nach Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 sowie der Verordnung über die Darstellung im Bebauungsplan und der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne sowie über die Darstellung des Planmaterials (Planzeicherverordnung) diesen Vorhaben- und Erschließungsplan durch Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 16.04.2004 in der Sitzung.

### Verfahrenshinweise

1. Aufstellungsbeschluss  
Der Marktrat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.04.2004ortsüblich bekanntgemacht.

2. Vorentwurf  
Haag i. OB., den 3.12.03  
Vorentwurf gebilligt

3. Fachstellenanhörung  
Haag i. OB., den 11.6.04  
Die Fachstellenanhörung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 6.10.04 bis 31.04.04 durchgeführt.

4. Beteiligung der Bürger  
Haag i. OB., den 3.12.03  
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 16.04.04 bis 31.04.04 durchgeführt.

5. Entwurf  
Haag i. OB., den 3.12.03  
Entwurf gebilligt 16.04.04

6. Auslegung  
Haag i. OB., den 3.12.03  
Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 16.04.04 wird gem. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16.04.04 bis 31.04.04 öffentlich ausgestellt.

7. Satzung  
Haag i. OB., den 16.04.04  
Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 16.04.04 den Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO in der Fassung beschlossen.

8. Genehmigung  
Haag i. OB., den 16.04.04  
Eine Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

9. Inkrafttreten  
Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 16.04.04 in der Sitzung vom 16.04.04 bekanntgemacht und ist damit mit dem Datum der Bekanntmachung der §§ 44 Abs. 3 und 4, 21 und 215 BauGB in Kraft getreten.

Haag i. OB., den 16.04.04

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

Architekt	Vorentwurf	Entwurf	Fassung
ARCHITEKTUR & PLANUNG	24.05.2004	07.06.2004	16.08.2004
ARCHITEKT: DR. DOMINGUEUR (FH), THOMAS STROBEL			
BOHMENWALDSTRASSE 23, 84632 AUDORF/LANDSCHAFT			
TEL. (0871) 76241, (0871) 9539738			
FAX. (0871) 9539739			