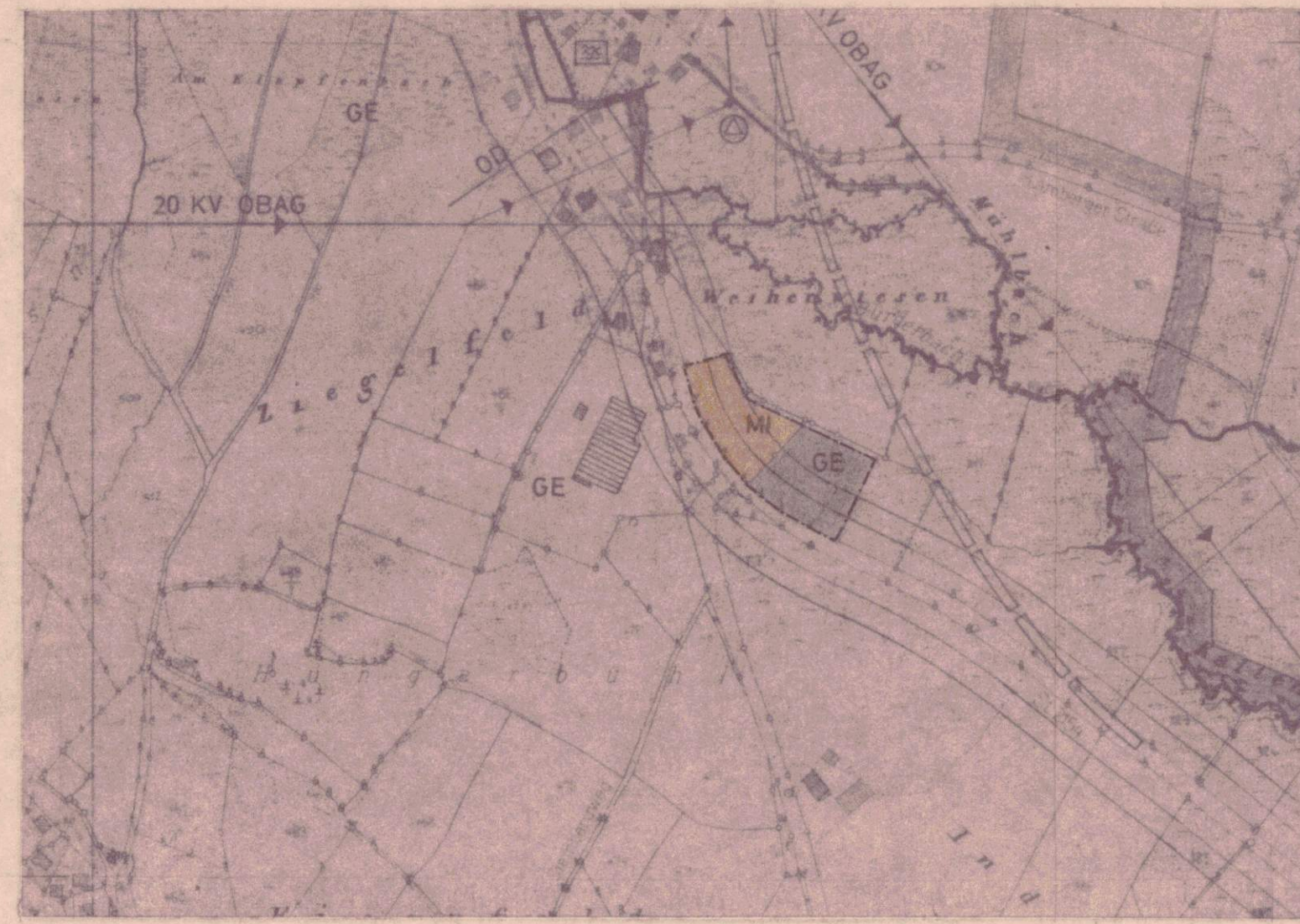


VERBINDLICHER BAULEITPLAN - BEBAUUNGSPLAN -

MARKT NEUKIRCHEN b. Hl. Blut LANDKREIS CHAM

FÜR DAS BAUGEBIET „An der Lamer Straße“



ÜBERSICHT : M = 1:5.000

LEGENDE:

- GE = GEWERBEGEBIET
MI = MISCHGEBIET
- BESTEHENDE GRENZEN
— BAUGRENZE
315 FLURSTÜCKSNUMMER
490 KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- VERKEHRSFLÄCHE (öffentlich)
STRASSEN- GRENZUNGSLINIE
- SICHTDREIECK
Innerhalb der Sichtdreiecke sind Materiallagerungen und Anpflanzungen über eine Höhe von 1,0 m unzulässig.
- EINGRÜNUNG:
BEPFLANZUNG
● Bäume Wuchsklasse I
● Bäume Wuchsklasse II
■ Sträucher 1-3 m Höhe
■ Sträucher bis 1 m Höhe



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1) Nutzungsart

Das mit MI gekennzeichnete Gebiet ist Mischgebiet im Sinne des § 6, das mit GE gekennzeichnete Gebiet ist Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 (GBBl. I S. 1763). Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt - soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geringere Werte ergeben - für das GE u. d. MI E + 1 (Zahl der Vollgeschosse).

Bei der Errichtung der gewerblichen Anlagen im Gewerbegebiet sind diese in Bezug auf Schallschutz, Rauch, Geruch usw. so zu gestalten, daß keine Belästigungen für das nördlich vorgesehene MI - Gebiet entstehen. Der äquivalente Dauerschallpegel (Lärmpegel) darf im Gewerbegebiet nicht mehr als 60 dB (A) bei Tag und 45 dB (A) bei Nacht betragen.

Sofern trotz der vorgesehenen Staffelung der Nutzungsarten, sich unzulässige Immissionswerte ergeben sollten, nachträglich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die erforderlichen Maßnahmen zu treffen sind.

Abwasserintensive Betriebe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2) Gebäudeform

a) Wohn- und Bürogebäude

Die Wohn- und Bürogebäude sind an die Baugrenze zu stellen. Abweichungen hiervon können von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Marktgemeinde ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dabei gesichert bleibt, daß in den einzelnen Straßenzügen eine einheitliche Gebäudestellung gewahrt bleibt. Das Mindestverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhe max. 100 cm Satteldach mit Dachneigung 20 - 28°, Kniestock bis max. 0,30 m. Dachgauben sind beim Satteldach nicht zulässig. Dachdeckung beim Satteldach: Flachdachpfannen oder rostbraune Wellasbestzementplatten. Dachüberstände beim Satteldach an der Traufe max. 50 cm und am Ortsgang max. 30 cm. Außenputz: Glattputz oder Rauhputz in gedeckten Farben. Jeder Betrieb ist verpflichtet, auf seinem Grundstück ausreichende Kfz-Abstellplätze für Betriebspersonal und Kundschaft vorzusehen.

b) Nebengebäude (Garagen)

Die Garagen sind in Dachform, -deckung und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen oder Flachdach. Putzart und Farbe wie Hauptgebäude, ggf. auch verschlammtes Vollziegelmauerwerk gestrichen. Stehen die Garagen nicht in direkter Verbindung mit dem Hauptgebäude, so muß der Abstand zwischen dem Hauptgebäude und der Garage mind. 3 m betragen.

c) Betriebsgebäude

Dachneigung von 0 - max. 28°. Deckung (der Dachneigung entsprechend) von 6 - 28° wie unter a) beschrieben, von 0 - 50 Pappdacheindeckung. max. Höhe: vom natürlichen Gelände bis zur Traufe 7,00 m.

3) Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie je Betrieb insgesamt 3,0 m² Fläche nicht überschreiten. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 qm und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht nicht zulässig. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.

4) Einfriedungen

Für die straßenseitige, seitliche und rückwärtige Einfriedung sind nur verz. oder kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune in grauen oder grünen Farbtönen, mit innenliegenden Eisensäulen max. Höhe 1,30 m einschl. eines max. 20 cm hohen Betonsockels zulässig. Im Bereich der Sichtdreiecke 1,00 m hoch.

5) Freileitungen

Freileitungen - mit Ausnahme von Mittelspannungsleitungen - sind nur im rückwärtigen Teil der Grundstücke gestattet. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

6) Abstandsflächen

Die Gebäudeabstände innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach der Bayer. Bauordnung in der Neufassung vom 21. 8. 1969, Teil II Art. 6 und Art. 7 BayBO.

7) Schallschutzmaßnahmen

Bei den eventuell errichteten Wohngebäuden im Mischgebiet sind die notwendigen Fenster von Schlafräumen in nordöstlicher Richtung anzuordnen.

Aufgestellt: Cham im Februar 1980
Ergänzt: Cham im Juli 1980

Landratsamt Cham
-Techn. Abt. Hochbau-

Begründung

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Neukirchen b. Hl. Blut ausgewiesenen Bauflächen sind zum größten Teil bereits bebaut. Diejenigen Grundstücke, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Flächen ausgewiesen sind, werden von den betroffenen Eigentümern nicht veräußert.

Aus diesem Grunde mußte der Betrieb Aulfes schon am Rande der Ortschaft angesiedelt werden.

Zur Befriedigung des dringenden örtlichen Baulandbedarfs für Gewerbe- und Handwerksbetriebe und zur planungsrechtlichen Absicherung des Betriebes Aulfes ist deshalb beabsichtigt, am südöstlichen Ortsrand die erforderlichen Flächen für Gewerbe- und Mischgebiete auszuweisen. Für diese neu ausgewiesenen Gebiete besteht Abgabebereitschaft, so daß mit dem Vollzug einer Bebauung gerechnet werden kann.

Das Baugelände ist bereits voll erschlossen. Kosten für Infrastrukturmaßnahmen entstehen deshalb der Gemeinde nicht.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch die Anordnung "Dorfgebiet", "Mischgebiet", "Gewerbegebiet" ist gewährleistet, daß die zulässigen Lärmwerte eingehalten werden.

Andere Grundstücke für Gewerbegebiete stehen im Anschluß an das Ortsgebiet Neukirchen b. Hl. Blut nicht zur Verfügung.

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes 07.03.1980

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 27.03.1980

Bürgerbeteiligung 27.03.1980

Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes 24.07.1980

Bekanntmachung der Auslegung am 28.07.1980

Auslegung: 6.08. - 8.09.

Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gemäß § 10 BBauG vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 341) in Verbindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (BayGVBl. S. 161) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Neufassung der GO vom 5.12.73 (GVBl. S. 599) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.10.1974 (GVBl. S. 502), sowie Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung in der Neufassung vom 1.10.1974 (GVBl. S. 513) geändert durch Gesetz vom 11.11.1974 (GVBl. S. 610)

Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Cham am 1.2.81

Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung 10.02.1981

Markt Neukirchen b. Hl. Blut



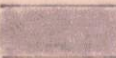


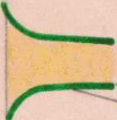
LEGENDE :

GE = GEWERBEGEBIET

MI = MISCHGEBIET

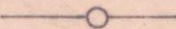
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

 ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

 VERKEHRSFLÄCHE (öffentlich)
STRASSENBE GRENZUNGSLINIE

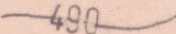
 SICHTDREIECK

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Materiallagerungen und Anpflanzungen über eine Höhe von 1.0m unzulässig.

 BESTEHENDE GRENZEN

 BAUGRENZE

315 FLURSTÜCKSNUMMER

 KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN

EINGRÜNUNG:

BEPFLANZUNG

 Bäume Wuchsklasse I.

 Bäume Wuchsklasse II.

 Sträucher 1-3m Höhe

 Sträucher bis 1m Höhe

1) Nutzungsart

Das mit MI gekennzeichnete Gebiet ist Mischgebiet im Sinne des § 6, das mit GE gekennzeichnete Gebiet ist Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 (GBBl. I S. 1763). Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt - soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geringere Werte ergeben - für das GE u. d. MI E + 1 (Zahl der Vollgeschosse)

Bei der Errichtung der gewerblichen Anlagen im Gewerbegebiet sind diese in bezug auf Schallschutz, Rauch, Geruch usw. so zu gestalten, daß keine Belästigungen für das nördlich vorgesehene MI - Gebiet entstehen. Der äquivalente Dauerschallpegel (Lärmpegel) darf im Gewerbegebiet nicht mehr als 60 dB (A) bei Tag und 45 dB (A) bei Nacht betragen.

Sofern trotz der vorgesehenen Staffelung der Nutzungsarten, sich unzulässige Immissionswerte ergeben sollten, nachträglich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die erforderlichen Maßnahmen zu treffen sind.

Abwasserintensive Betriebe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2) Gebäudeform

a) Wohn- und Bürogebäude

Die Wohn- und Bürogebäude sind an die Baugrenze zu stellen. Abweichungen hiervon können von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Marktgemeinde ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dabei gesichert bleibt, daß in den einzelnen Straßenzügen eine einheitliche Gebäudestellung gewahrt bleibt. Das Mindestverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhe max. 100 cm Satteldach mit Dachneigung 20 - 28°, Kniestock bis max. 0,30 m. Dachgauben sind beim Satteldach nicht zulässig. Dachdeckung beim Satteldach: Flachdachpfannen oder rostbraune Wellasbestzementplatten. Dachüberstände beim Satteldach an der Traufe max. 50 cm und am Ortgang max. 30 cm. Außenputz: Glattputz oder Rauhputz in gedeckten Farben. Jeder Betrieb ist verpflichtet, auf seinem Grundstück ausreichende Kfz-Abstellplätze für Betriebspersonal und Kundschaft vorzusehen.

b) Nebengebäude (Garagen)

Die Garagen sind in Dachform, -deckung und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen oder Flachdach. Putzart und Farbe wie Hauptgebäude, ggf. auch verschlämmtes Vollziegelmauerwerk gestrichen. Stehen die Garagen nicht in direkter Verbindung mit dem Hauptgebäude, so muß der Abstand zwischen dem Hauptgebäude und der Garage mind. 3 m betragen.

c) Betriebsgebäude

Dachneigung von 0 - max. 28°. Deckung (der Dachneigung entsprechend) von 6 - 28° wie unter a) beschrieben, von 0 - 5° Pappdacheindeckung. max. Höhe: vom natürlichen Gelände bis zur Traufe 7,00 m.

3) Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie je Betrieb insgesamt $3,0 \text{ m}^2$ Fläche nicht überschreiten. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von $0,3 \text{ qm}$ und eine Ausladung von $0,6 \text{ m}$ nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht nicht zulässig. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.

4) Einfriedungen

Für die straßenseitige, seitliche und rückwärtige Einfriedung sind nur verz. oder kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune in grauen oder grünen Farbtönen, mit innenliegenden Eisensäulen max. Höhe $1,30 \text{ m}$ einschl. eines max. 20 cm hohen Betonsockels zulässig.

IM BEREICH DER SICHTDREIECKE $1,00 \text{ m}$ HOCH

5) Freileitungen

Freileitungen - mit Ausnahme von Mittelspannungsleitungen - sind nur im rückwärtigen Teil der Grundstücke gestattet. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

6) Abstandsflächen

Die Gebäudeabstände innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach der Bayer. Bauordnung in der Neufassung vom 21. 8. 1969, Teil II Art. 6 und Art. 7 BayBO.

7) Schallschutzmaßnahmen

Bei den eventuell errichteten Wohngebäuden im Mischgebiet sind die notwendigen Fenster von Schlafräumen in nordöstlicher Richtung anzuordnen.

Landratsamt Cham

- Techn. Abt. Hochbau -

Aufgestellt: Cham im Februar 1980

Ergänzt : Cham im Juli 1980

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung
des Bebauungsplanes

07.03.1980

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

27.03.1980

Bürgerbeteiligung

27.03.1980

Beschluß der Gemeinde über die Billigung
des Bebauungsplanes

24.07.1980

Bekanntmachung der Auslegung am

28.07.1980

Auslegung:

Beschluß des Bebauungsplanes durch die
Gemeinde als Satzung gemäß § 19 BBauG
vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Ver-
bindung mit der VO über Festsetzungen
im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961
(BayGVBl. S. 161) und Art. 23 der Ge-
meindeordnung für den Freistaat Bayern
in der Neufassung der GO vom 5.12.73
(GVBl. S. 599) zuletzt geändert durch
Gesetz vom 8.10.1974 (GVBl. S. 502), sowie
Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung
in der Neufassung vom 1.10.1974 (GVBl.
S. 513) geändert durch Gesetz vom
11.11.1974 (GVBl. S. 610)

6.08. - 8.09.

Genehmigung des Bebauungsplanes durch
das Landratsamt Cham

am 6.2.81

Ort und Zeit der Auslegung des genehmig-
ten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der
amtlichen Bekanntmachung

11.09.1980



Wahndir

Wahlprüfungsrat

10.02.1981

Markt Neukirchen b. Hl. Blut



10.02.1981 x
Bürgermeister
Hofmann
1. Bürgermeister