

BEBAUUNGSPLAN
GEE/SO/MI „BAHNHOFSGELÄNDE/
ELSENTHALER STRASSE“
STADT GRAFENAU
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI BL.
„BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAßE“ NR. 2
GEMEINDE: STADT GRAFENAU
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

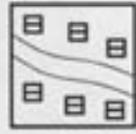
ARCHITEKTURSCHMIEDE
MARIENBERGSTRASSE 6
94261 KIRCHDORF I. WALD
TELEFON 09928/9400-0

DIPL. ING. UNIV. GEORG OSWALD



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl.
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRABE“ NR. 3
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. PLANLICHE ÜBERSICHT 
- 2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 
- 3. UMWELTBERICHT 
- 4. BEBAUUNGSPLAN 
- 5. FESTSETZUNGEN 
- 6. VERFAHREN 



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAßE“
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl. NR. 4



1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 AUSSCHNITT AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE M 1 : 25000



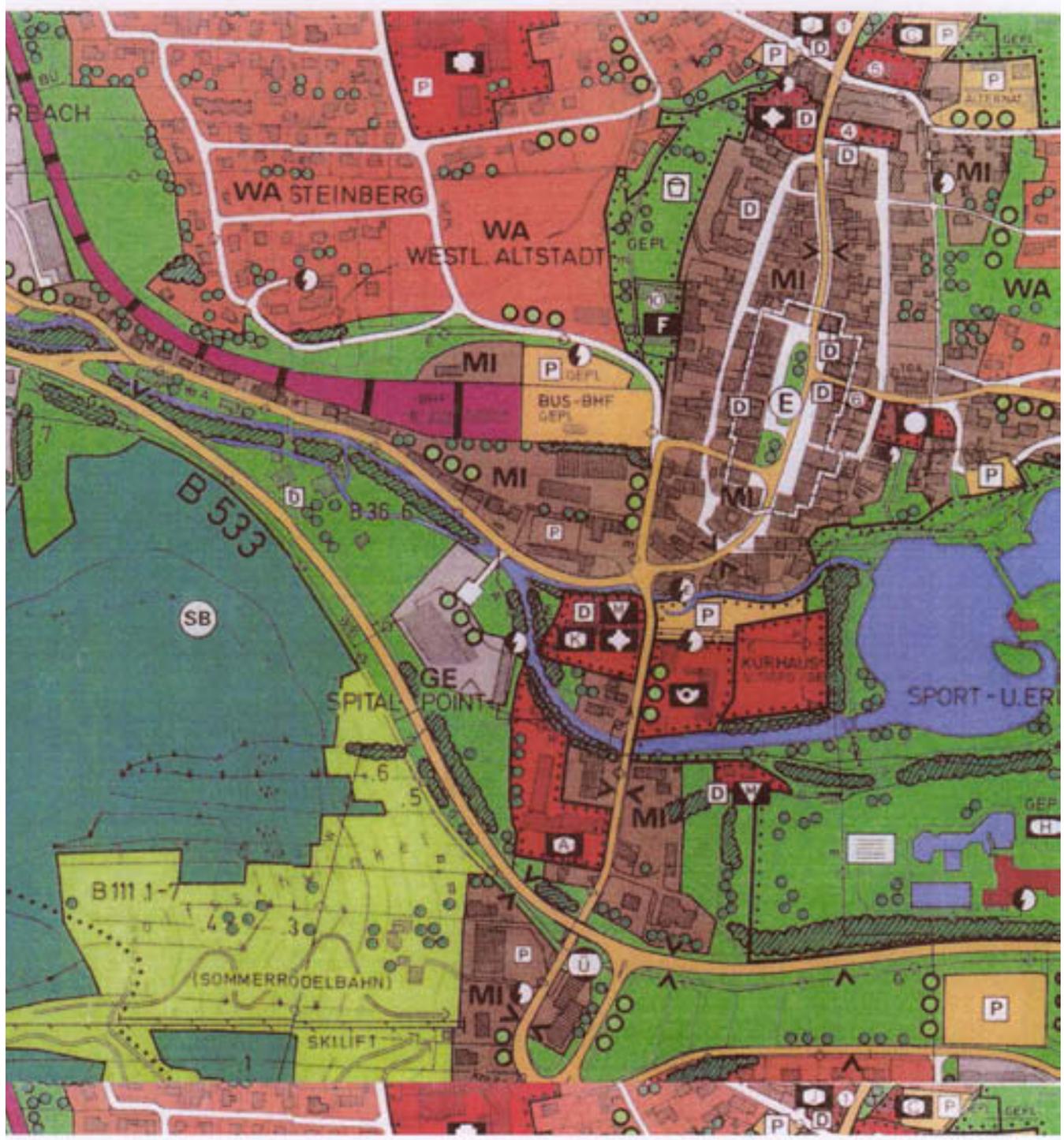


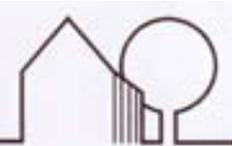
BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAßE“
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl. NR. 5



1.2 AUSSCHNITT AUS DEM DERZEIT GÜLTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



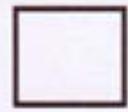


BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAÙE“

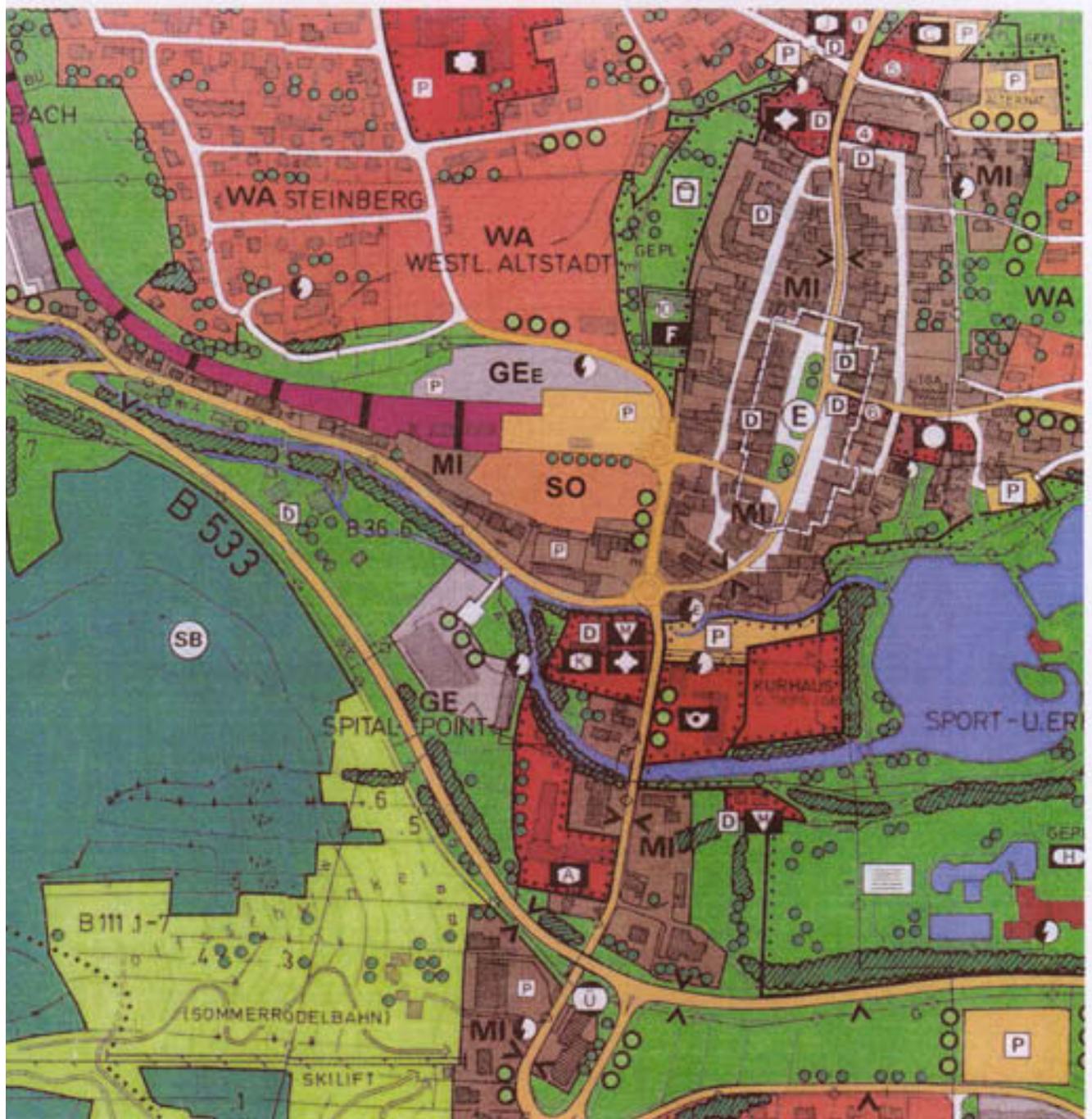
GEMEINDE: STADT GRAFENAU

LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl. Nr. 6



1.3 DECKBLATT NR. 17 ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



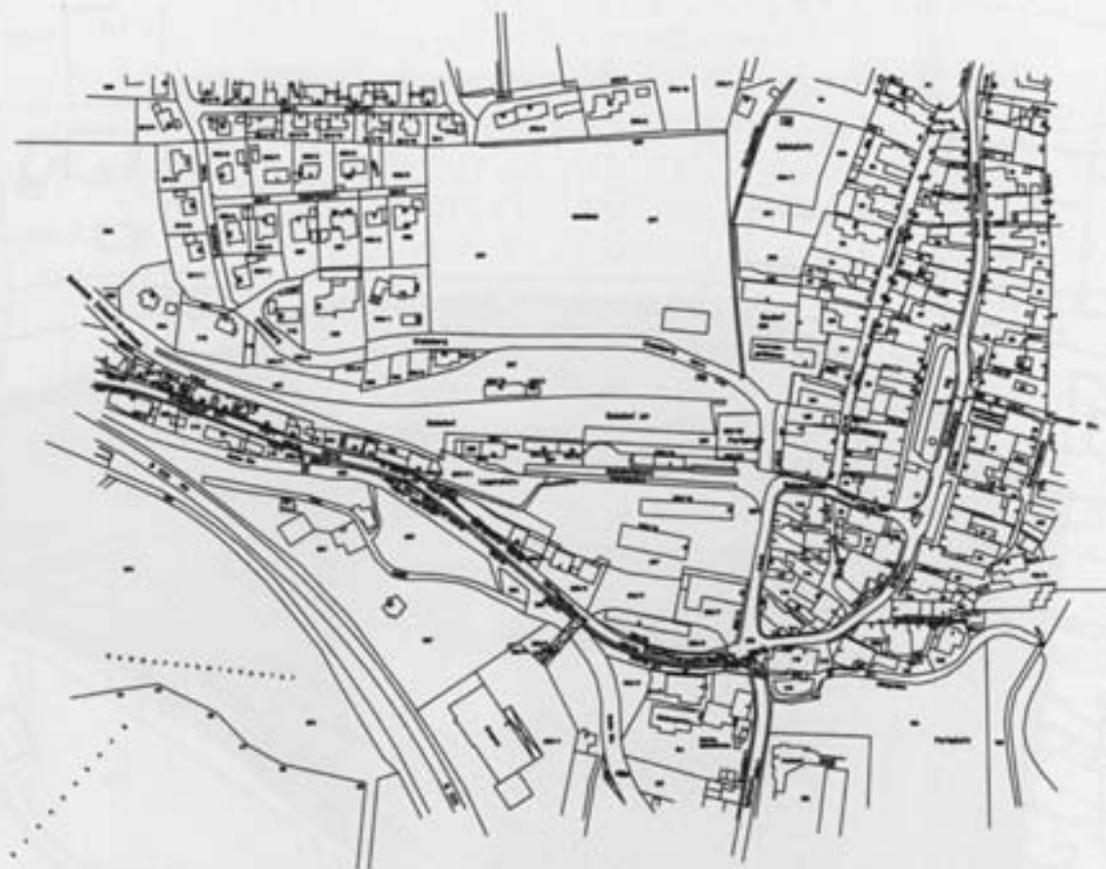


BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI
„BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE“
GEMEINDE: STADT GRAFENAU
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl. NR. 7



1.4 LAGE DES BAUGEBIETES
M 1:5000

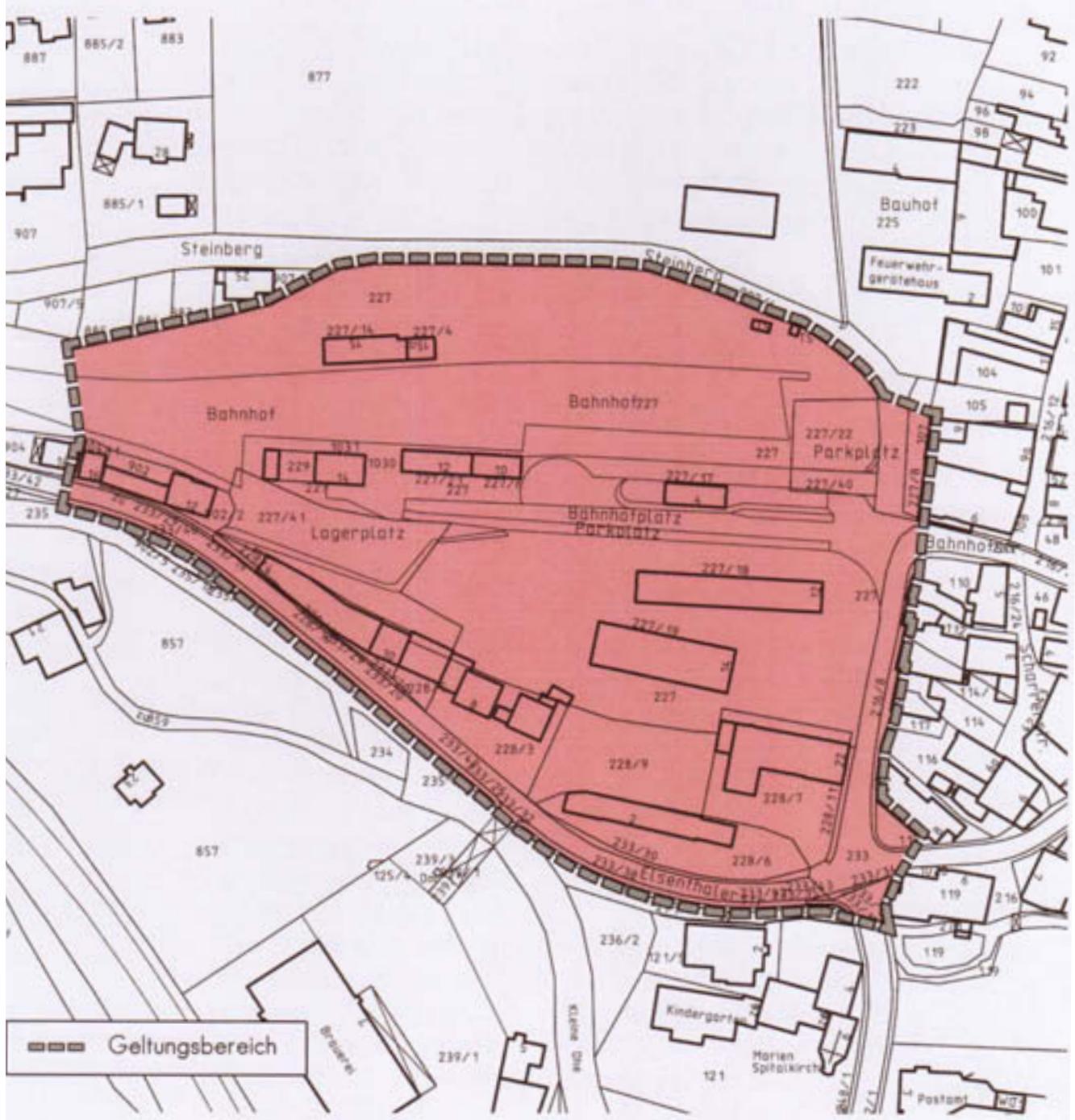




BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAßE“
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

BL. NR. 8 

1.5 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
 M 1:2000



 Geltungsbereich



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl.
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAÙE“ Nr. 9
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



2. BEGRÜNDUNG

2.1 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1.1 PLANUNGSANLASS

NACH DER UMORGANISATION DER BAHN DURCH DIE PRIVATISIERUNG SOLLEN DIE GRUNDSTÜCKE DER BAHN AG, DIE VON IHR NICHT MEHR BENÖTIGT WERDEN, EINER NEUEN NUTZUNG ZUGEFÜHRT WERDEN. DESHALB HAT SICH DIE STADT GRAFENAU ENTSCLOSSEN, FÜR DEN BEREICH DES BAHNHOFSGELÄNDES BIS HIN ZUR ELSENTHALER STRAÙE EINE STÄDTEBAULICHE NEUORDNUNG DURCHZUFÜHREN UND EINEN BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN

2.1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

PLANUNGSGRUNDLAGE IST DER RECHTSKRÄFTIGE FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT GRAFENAU AUS DEM JAHRE 2000, WO DAS GEBIET ALS MI, BUSBAHNHOF BZW. BAHNGELÄNDE DARGESTELLT IST. ALLERDINGS IST EINE ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES NOTWENDIG, DIES GESCHIEHT IM PARALLELVORFAHREN ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT DECKBLATT NR. 17.

WEITERE PLANUNGSGRUNDLAGEN SIND :

- EIN RAHMENPLAN DES ARCHITEKTURBÜROS APA, KLAUS BAUER IN GRAFENAU, ÜBERARBEITUNG JANUAR 2005
- EINE VERKEHRSGUTACHTLICHE STELLUNGNAHME ZUM RAHMENPLAN VOM VERKEHRSPLANUNGSBÜRO LANG UND BURGHARDT IN MÜNCHEN, BEARBEITUNG IM APRIL 2005
- EIN GUTACHTEN FÜR EINEN ZENTRALEN OMNIBUSBAHNHOF DES INGENIEURBÜROS B. HOFMANN IN PFARRKIRCHEN, BEARBEITUNG IM FEBRUAR 2003
- EINE VORGEZOGENE KOSTENBERECHNUNG MIT VORGEZOGENER VERKEHRSPLANUNGSKONZEPTION DES INGENIEURBÜROS WOLF IN GRAFENAU, BEARBEITUNG IM JUNI 2005
- EINE MARKT- UND STANDORTANALYSE SOWIE EINE EINZELHANDELSKONZEPTION FÜR DIE STADT GRAFENAU VON DEM CIMA-STADTMARKETING BÜRO IN MÜNCHEN



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. Nr. 10
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAÙE“
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



- EINE ABSTIMMUNG MIT DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG ÜBER RAUMBEBEUTSAME MAßNAHMEN, REGIERUNG VON NIEDERBAYERN VOM MÄRZ 2005
- EINE ERKUNDUNG VON ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN AUF DEM DB-GELÄNDE DURCH DAS INGENIEURBÜRO DR. JUNGBAUER + PARTNER VOM NOVEMBER 1997
- EIN ALTLASTENGUTACHTEN (ORIENTIERENDE UNTERSUCHUNG) DES ING. BÜROS MULL & PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH AUS ZORNING FÜR DEN BAHNHOF GRAFENAU VOM SEPTEMBER 2000
- EIN ZUSTANDSBERICHT ZUR SCHADSTOFFSITUATION AUF DER MIETFLÄCHE DER FA. BAYWA DURCH DAS INGENIEURBÜRO M-PLAN VOM SEPTEMBER 2005
- EIN SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN NR. 25.05.1426 DES INGENIEURBÜROS IFB EIGENSCHENK VOM OKTOBER 2005
- EINE ERGÄNZENDE ALTLASTENUNTERSUCHUNGEN DURCH DAS INGENIEURBÜRO IFB EIGENSCHENK VOM JANUAR 2006

2.1.3 BESCHLÜSSE ZUR PLANUNG

DIE STADT GRAFENAU HAT BEREITS AM 14.10.1997 EINEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FÜR DEN BAHNHOFSGEBIET, ALLERDINGS OHNE DAS SÜDLICHE GEBIET AN DER ELSENTHALER STRAÙE GEFASST. IN DER SITZUNG AM 24.06.2003 WURDE EIN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS MIT ERLASS EINER VERÄNDERUNGSSPERRE FÜR DAS SÜDLICH DES BAHNHOFSGELÄNDES LIEGENDE AREAL BIS ZUR ELSENTHALER STRAÙE GEFASST. DER B-PLAN FÜR DEN BAHNHOFSGEBIET WURDE BIS ZUM ENTWURF BEARBEITET UND HAT DAS VERFAHREN DURCHLAUFEN, WURDE ABER NICHT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. LEDIGLICH EIN GERINGER TEIL IM OSTEN (KREISEL) WURDE MIT DEM „WA WESTLICH DER ALTSTADT I“ ALS SATZUNG ERHOHEN.

DA SICH DIE PLANUNGSZIELE IM BAHNHOFSGEBIET MITTLERWEILE DEUTLICH GEÄNDERT HABEN, WURDE AM 24.05.2005 IM STADTRAT BESCHLOSSEN, DAS BISHERIGE BEBAUUNGSPLAN-AUFSTELLUNGSVERFAHREN EINZUSTELLEN.



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI
„BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAÙE“
BL. NR. 11
GEMEINDE: STADT GRAFENAU
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



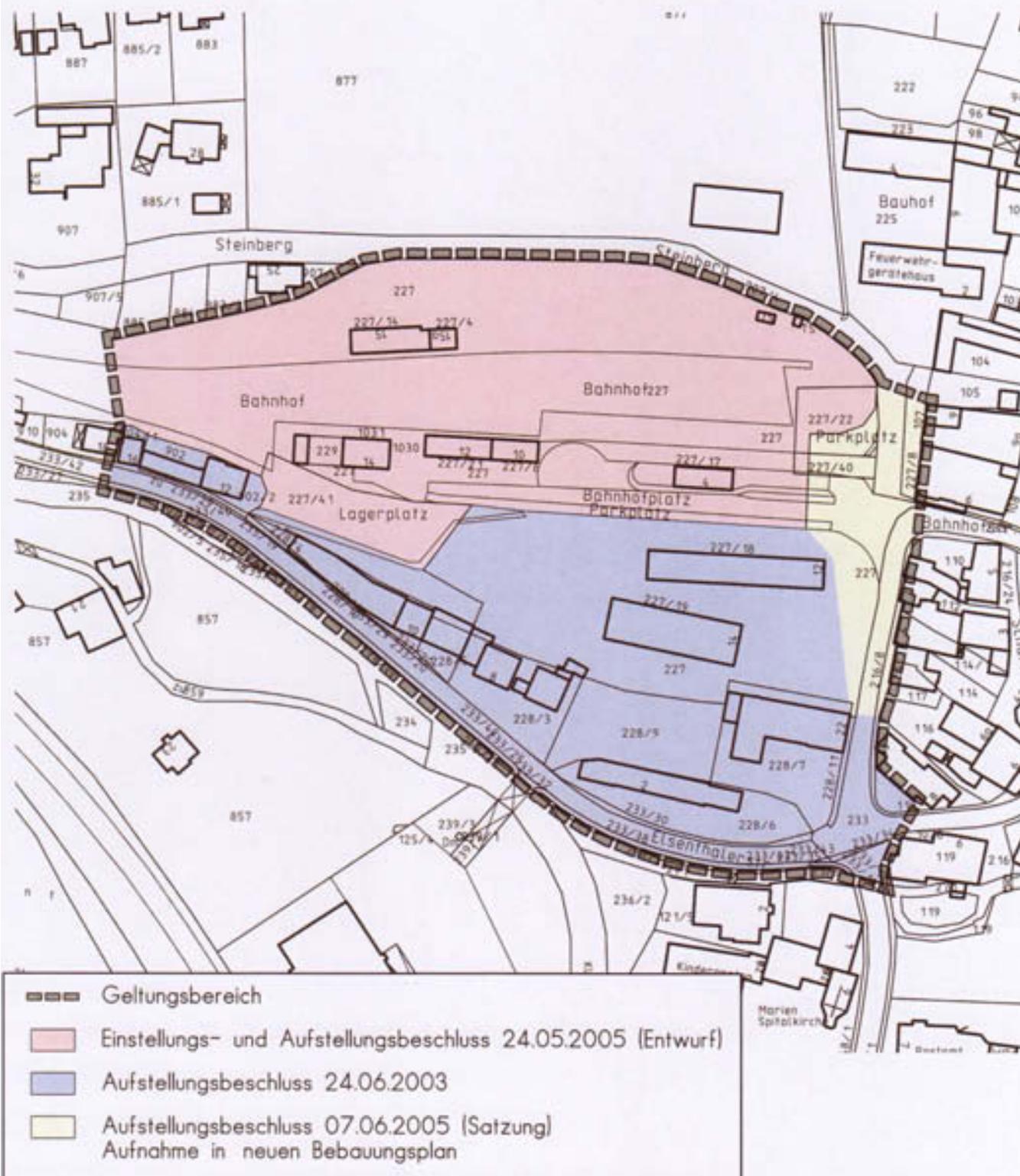
ZUGLEICH HAT DER STADTRAT EINEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS AM 24.05.2005 FÜR EINEN NEUEN BEBAUUNGSPLAN „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAÙE“ GEFASST. HIERZU WURDE AUCH EINE VERÄNDERUNGSSPERRE ERLASSEN.

NACHDEM DER DURCHMESSER DES GEPLANTEN KREISVERKEHRS AM BAHNHOFSPLATZ DEN NEUEN GEGEBENHEITEN ANGEPAßT UND DAMIT REDUZIERT WERDEN SOLL, WIRD DIESER TEILBEREICH DES B-PLANES, DER MOMENTAN INHALT DES B-PLANES „WESTLICH DER ALTSTADT“ IST, AUFGEHOBEN UND IN DEN GELTUNGSBEREICH DES NEUEN B-PLANES „GEE/SO/MI BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAÙE“ AUFGENOMMEN. DIES WURDE AM 07.06.2005 BESCHLOSSEN.

MIT DER SITZUNG VOM 04.04.2006 WURDE VOM STADTRAT DIE WÄHREND DER PLANUNGSPHASE MIT ZUM GELTUNGSBEREICH HINZUGENOMMENEN FLUR NRN. 902, 902/2, 904/1 UND 233/42 (JEWEILS DER GEMARKUNG GRAFENAU) PER BESCHLUSS MIT EINBEZOGEN.

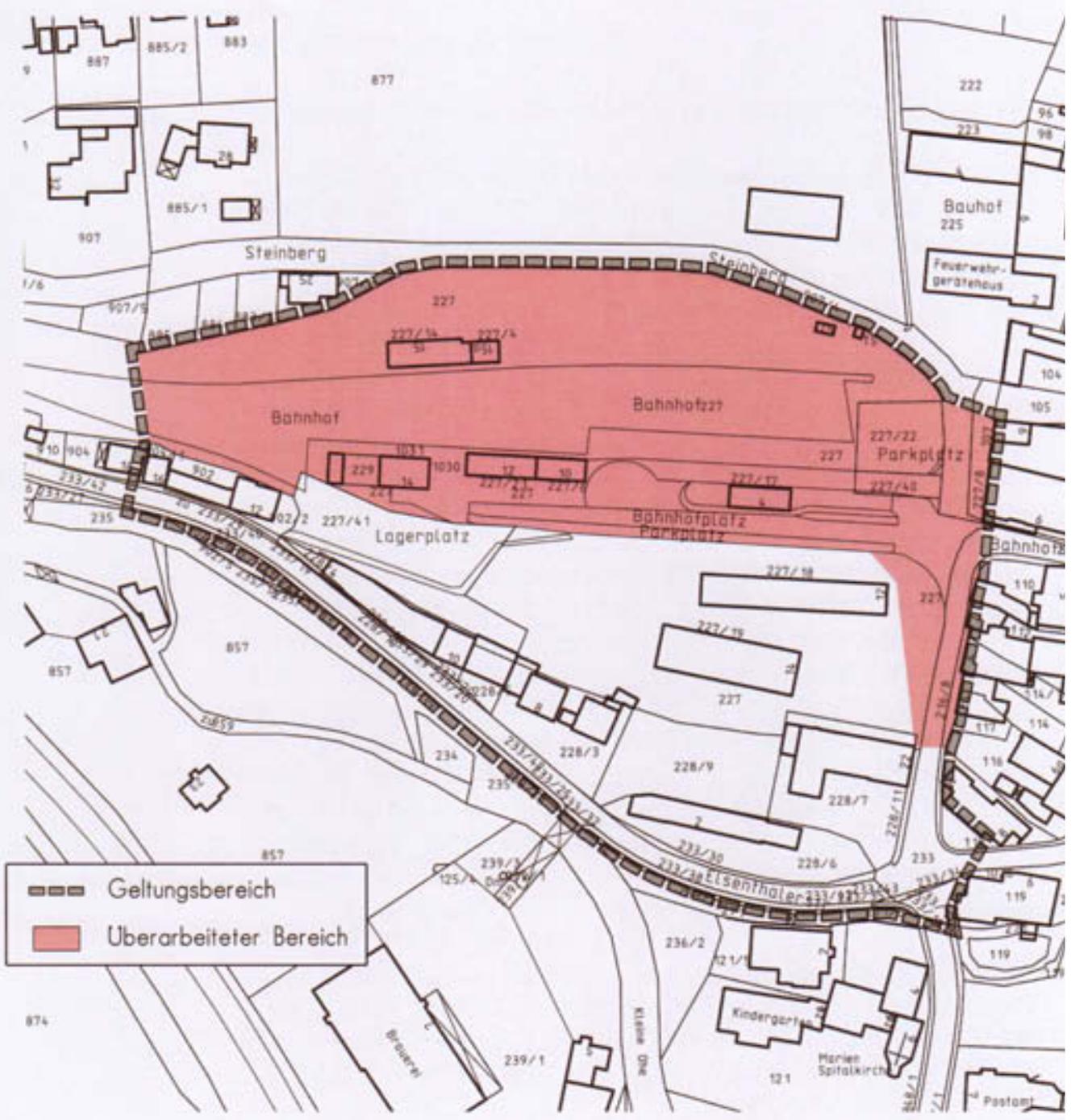
BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE“
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

BL.
 NR. 12





BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAÙE“ Bl. Nr. 13
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



--- Geltungsbereich
 ■ Überarbeiteter Bereich



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE“ Nr. 14
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



2.2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.2.1 NATURRÄUMLICHE UND TOPOGRAPHISCHE GEGEBENHEITEN

GRAFENAU LIEGT IM NATURRAUM „HINTERER BAYERISCHER WALD“. HYDROLOGISCH IST DIE ORTSLAGE, DIE AN DIE KLEINE OHE ANGRENZT, DEM WASSERREGIME DER ILZ ZUZUORDNEN. DER HAUPTORTSBEREICH IST VORWIEGEND SÜDEXPONIERT UND WIRD VON EINER REIHE DER HIER TYPISCHEN, BEWALDETEN KUPPEN ZWISCHEN 640 UND 730 M ÜBER NN UMGEBEN.

DIE DURCHSCHNITTLICHE JAHRESLUFTTEMPERATUR LIEGT ZWISCHEN 5 UND 6 ° C, DIE JAHRESNIEDERSCHLAGSMENGE LIEGT IM MITTEL BEI 1100 MM.

DIE ORTSLAGE LIEGT AUF DEM PFAHL, DAS „ANSTEHENDE“ IST PFAHLSCHIEFER. QUARZGÄNGE TRETEN NICHT AUF. UNMITTELBAR SÜDLICH DES ORTSRANDES (KLEINE OHE) WIRD DAS GRUNDGEBIRGE AUS DEM PALIT DER PFAHLZONE GEBILDET. NÖRDLICH, AN DIE ORTSLAGE ANGRENZEND, STEHEN UNGEGLIEDERTER GNEIS UND PARAGNEIS AN. IM PLANGEBIET OBERHALB DER OHE BESTEHEN VON EISZEITLICHEN FLIEBERDEN BEEINFLUßTE, BASENARME BODENTYPEN (BRAUNERDEN). IHR GESAMTPROFIL IST VERGLEICHSWEISE VON EHER GERINGER MÄCHTIGKEIT. DIE BODENART IST DORT GRUSIG-SANDIGER LEHM, AM HANGFUß STÄRKER LEHMIGER SAND.

DAS UNMITTELBARE PLANGEBIET IST GEPRÄGT DURCH DIE EINEBNUNGEN DES KOPFBAHNHOFES UND SEINER EHEMALIGEN GLEISANLAGE. DADURCH ENTSTAND NÖRDLICH DES BAHNGELÄNDES EINE MÄCHTIGE 6 - 7 M HOHE BÖSCHUNG ZU DEN OBERHALB LIEGENDEN „FRIEDL-WIESEN“.

SÜDLICH DES BAHNGELÄNDES BILDEN ZWEI ABGESTUFTE GRÖßERE BÖSCHUNGEN ZWEI EBENEN, EINMAL CA. 4 M TIEFER AUF HÖHE DES EHEMALIGEN BAUSTOFFLAGERS DER BAYWA UND EINMAL AUF HÖHE DER ELSSENTHALER STRASSE, WO NOCH EINMAL EIN GELÄNDESPRUNG VON CA. 4 M ERFOLGT.



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAÙE“ Nr. 15
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



2.2.2 LAGE IM STADTGEBIET

DAS PLANGEBIET MIT CA. 40,6 HA GRÖÙE LIEGT WESTLICH DER ALTSTADT VON GRAFENAU UND UMFASST IM WESENTLICHEN DAS BAHNGELÄNDE, DEN SÜDLICH DAVON GELEGENEN BEREICH DES EHEMALIGEN BAYWA-GELÄNDES UND DIE NÖRDLICHE ZONE ENTLANG DER ELSENTHALER STRAÙE.

DAS GEBIET SETZT SICH AUS ZWEI TEILGEBIETEN ZUSAMMEN, DIE WIE FOLGT ABGEGRENZT SIND:

TEILGEBIET BAHNHOFSGELÄNDE

- | | |
|-----------|--|
| IM SÜDEN | VON DER NORDGRENZE DER GRUNDSTÜCKE FL.NR. 904/1 UND 902 DER GEMARKUNG GRAFENAU, DER SÜD- UND OSTSEITE DES BESCHRÄNKT ÖFFENTLICHEN WEGES „BAHNSTEIG“ UND DER SÜDLICHEN STRAÙENKANTE DER ORTSSTRAÙE „BAHNHOFPLATZ“ |
| IM OSTEN | VON DEN WESTGRENZEN DER GRUNDSTÜCKE FL.NR. 227/22 (PARKPLATZ) UND 227/40 (ZUFahrTS-STRAÙE ZUM PARKPLATZ) UND DER VERLÄNGERUNG DER WESTGRENZEN DIESER GRUNDSTÜCKE BIS ZUR SÜDGRENZE DER ORTSSTRAÙE „BAHNHOFPLATZ“ |
| IM NORDEN | VON DER SÜDGRENZE DER ORTSSTRAÙE „STEINBERG“ UND DEN SÜDGRENZEN DER GRUNDSTÜCKE FL.NR. 907/3, 883/2, 884 UND 885, JEWEIF GEMARKUNG GRAFENAU |
| IM WESTEN | VON EINER GERADEN ZWISCHEN DEM SÜDWESTLICHEN GRENZSTEIN DES GRUNDSTÜCKES FL.NR. 885, GEMARKUNG GRAFENAU UND DEM NORDOSTSTECK-GRENZSTEIN DES GRUNDSTÜCKES FL.NR. 904, GEMARKUNG GRAFENAU |



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI BL.
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRABE“ NR. 16
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



TEILGEBIET SÜDLICH BAHNHOF, ELSENTHALER STRABE

IM NORDEN VON DER ORTSSTRABE „BAHNHOFPLATZ“ UND DER SÜD- UND OSTSEITE DES BESCHRÄNKT ÖFFENTLICHEN WEGES „BAHNSTEIG“

IM OSTEN VON DER OSTGRENZE DER „BAHNHOFSTRABE“ (KREISSTRABE FRG 9)

IM SÜDEN VON DER SÜDGRENZE DER ORTSSTRABE UND WESTEN „ELSENTHALER STRABE“

2.2.3 GRUNDSTÜCKE IM GELTUNGSBEREICH

DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES UMFABT FOLGENDE GRUNDSTÜCKE DER GEMARKUNG GRAFENAU:

FL.NR. 227, 227/17, 227/6, 227/21, 227/4, 227/14, 229, 227/22 (TEILFLÄCHE TF) UND 227/41, JEWEILS GEMARKUNG GRAFENAU, SOWIE FL.NR. 227/18, 227/19, 227, 228/7, 228/9, 228/3, 228/5, 227/41 (TF), 228/4, 233/19, 228/10, 233/29, 233/20, 233/42 (TEILFLÄCHE), 233/25, 233/32, 233/38, 233/30, 228/6, 233/43, 233/35, 228/11, 233 (TF), EBENFALLS JEWEILS GEMARKUNG GRAFENAU.

DAS GEBIET WURDE DURCH BESCHLUSS VOM 24.05.2005 ERWEITERT UM FOLGENDE FLÄCHEN:

EINBEZIEHUNG DES KOMPLETTEN KREUZUNGSBEREICHES DER KREISSTRABE FRG 9 (KRÖLLSTRABE, TEILFLÄCHE AUS FL. NR. 233 GEMARKUNG GRAFENAU) UND SPITALSTRABE (FL. NR. 233/18, 233/34, 233/17, TEILFLÄCHE AUS 248 GEMARKUNG GRAFENAU) UND EINER TEILFLÄCHE AUS DEM GRUNDSTÜCK FL. NR. 118 GEMARKUNG GRAFENAU (GRUNDSTÜCK LIPPL).



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE“ Bl. Nr. 17
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



2.2.4 VERKEHRSANBINDUNGEN

DAS PLANGEBIET LIEGT WESTLICH DES ALTSTADTBEREICHES UND IST ÜBER DIE AM RAND VERLAUFENDEN, INNERÖRTLICHEN STRASSEN MIT DEM STADTSTRASSENNETZ VERBUNDEN. IM SÜDEN IST DIES DIE ELSENTHALER STRASSE, IM OSTEN DIE BAHNHOFSTRASSE, IM NORDEN DIE STRASSE „AM STEINBERG“. INNERHALB DES PLANGEBIETES FÜHRT DIE STRASSE „BAHNHOFPLATZ“ ZUM BAHNHOFSGEBÄUDE. ÜBER DIE ELSENTHALER STRASSE BZW. SPITALSTRASSE IST DAS GEBIET AN DIE B 533, DIE SÜDUMFAHRUNG VON GRAFENAU ANGEBOUNDE.

2.2.5 ENTWICKLUNGSZIELE

DIE ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DEN BAHNHOFSGEBIET HABEN SICH GEGENÜBER DEN BISHERIGEN PLANUNGEN VERÄNDERT, SODASS EINE KOMPLETTE NEUPLANUNG FÜR DAS AREAL BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE VORGENOMMEN WIRD.

NACHDEM DIE BAHN IHR EIGENES AREAL DEUTLICH REDUZIEREN WILL UND DER INNERSTÄDTISCH STÖRENDE BAUSTOFFHANDEL DER BAYWA SÜDLICH DES BAHNGELÄNDES AUSGELAGERT WURDE, BEABSICHTIGT DIE STADT, DIESES GELÄNDE VÖLLIG NEU ZU ÜBERPLANEN.

DA DIESES GEBIET UNMITTELBAR AN DIE ALTSTADT ANGRENZT UND ALS „BAHNGELÄNDE“ AUCH EINE BESONDERE BEDEUTUNG IM STADTGEFÜGE HAT, WILL MAN DIE CHANCE NUTZEN, DAS GEBIET SO ZU BEPLANEN, DASS ES FÜR DIE INNENSTADT, INSBESONDERE FÜR DEN STADTPLATZ, POSITIVE IMPULSE ERBRINGT UND DIE BEABSICHTIGTEN NUTZUNGEN DIE EINKAUFSTRUKTUREN DES STADTKERNS SINNVOLL ERGÄNZEN. ALS FREQUENZBRINGER SOLL EIN LEBENSMITTEL-DISCOUNTER DIE INNENSTADT WIEDER ATTRAKTIVER MACHEN, DA SPEZIELL IN GRAFENAU ALLE LEBENSMITTELMÄRKTE AN DER PERIPHERIE DER STADT ANGESIEDELT SIND. ERGÄNZENDE VERKAUFSFLÄCHEN, DIE LAUT DEM EINZELHANDELSGUTACHTEN BZW. NACH DER RAUMORDNUNG SINNVOLL SIND, SOLLEN DAS LEBENSMITTELANGEBOT ERGÄNZEN.

DADURCH ERHOFFT MAN SICH DEUTLICHE BESUCHERSTEIGERUNGEN FÜR DEN INNERSTÄDTISCHEN BEREICH. DIESER EINKAUFKOMPLEX SOLL AUF DEM GELÄNDE DES EHEMALIGEN BAUSTOFFLAGERS DER BAYWA REALISIERT WERDEN.



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAÙE“ Nr. 18
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



DER EIGENTLICHE BAHNHOFVORPLATZ BLEIBT ALS ATTRAKTIVE UMSTEIGEMÖGLICHKEIT VOM LINIENBUS (MIT DEM BUSBAHNHOF) ZUR SO GENANNTEN „ZWIESELER SPINNE“ DER DB NICHT NUR ERHALTEN, SONDERN WIRD DIESBEZÜGLICH NOCH WEITER OPTIMIERT: DER BAHNSTEIG RÜCKT NÄHER AN DIE STADTMITTE HERAN UND DIE VIELFÄLTIGEN ÖPNV-UMSTEIGEMÖGLICHKEITEN (WALDBAHN – LINIENBUSSE – NATIONALPARK-IGLBUSSE – „PARK AND RIDE“-STELLPLÄTZE) WERDEN AUF ENGSTEM RAUM ATTRAKTIV ZUEINANDER ORGANISIERT. ERGÄNZT WIRD DIESE „ÖPNV-DREHSCHIEBE“ DURCH EINEN ÖFFENTLICHEN PARKPLATZ, DER SOWOHL FÜR DIESES ÖPNV-AREAL, ABER AUCH FÜR DEN STADTPLATZ DEN RUHENDEN VERKEHR AUFNEHMEN SOLL. DER WESTLICHE TEIL DES BAHNHOFSSAREALS WIRD AUCH ZUKÜNFTIG VON DER BAHN GENUTZT.

DER NÖRDLICHE TEIL DES PLANGEBIETES SOLL AUCH MIT EINEM GEBÄUDE MIT GESCHÄFTSNUTZUNG (VERKAUFS- BZW. DIENSTLEISTUNGSFLÄCHE) BELEGT WERDEN, WELCHES DEN GELÄNDESPRUNG ZU DER NÖRDLICH GELEGENEN STRAÙE „AM STEINBERG“ ABFÄNGT. MIT DIESEN NUTZUNGSSTRUKTUREN SOLL EINE STÄRKUNG BZW. BELEBUNG DES INNENSTADTBEREICHES ERREICHT WERDEN.

2.2.6 ERSCHLIEßUNGSSITUATION

• ENERGIEVERSORGUNG

EINE FERNLEITUNG DER KOMMUNALGAS NORDBAYERN GMBH BEFINDET SICH WESTLICH DER ORTSLAGE. DER ORT SELBST WIRD VON EINER HD LEITUNG DN 150 ETWA PARALLEL ZUR SÜDUMGEHUNG (B 533) AB DER ÜBERGABESTATION AN DER KREUZUNG SÜDLICH DEM ALTENHEIM VERSORGT. GASANSCHLUSS FÜR DIESES GEBIET IST MÖGLICH.

GRAFENAU IST AN DAS STROMVERSORGNUNGSNETZ DER EON BAYERN AG ANGESCHLOSSEN.

EINE GRÖßERE TRAFOSTATION BEFINDET SICH SÜDLICH DES DENKMALS AN DER STEINBERG STRAÙE. DIE STROMVERSORGUNG IST GESICHERT.



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE“
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl.
 Nr. 19



- WASSERVERSORGUNG

DIE STADT GRAFENAU IST ZWEI ZWECKVERBÄNDEN, DARUNTER DER FERNWASSERVERSORGUNG BAYERISCHER WALD, ANGESCHLOSSEN. DIE VERSORGUNG DES STADTGEBIETES UND DER KLEINSIEDLUNGEN BIS HINUNTER NACH ELSENTHAL WIRD ÜBER VIER EIGENE QUELLEN MIT EINER DURCHSCHNITTLICHEN SCHÜTTUNG VON 4,2 LTR/SEC. DER ANLAGE „GRAFENAU“ GEWÄHRLEISTET. DIE RESERVOIRE (HOCHBEHÄLTER) BEFINDEN SICH MIT ZUSAMMEN 1750 M³ FASSUNGSVERMÖGEN IN SCHWAINBERG UND BEI VOITSCHLAG. DREI QUELLEN BEI LICHTENECK (BRAUCHWASSER) SPEISEN DIE ANLAGEN IM STADTPLATZ UND IM KURPARK.

DIE TRINKWASSERVERSORGUNG DER STADT UND DIE VERSORGUNG MIT LÖSCH- UND BRAUCHWASSER IST SOWOHL IN DER MENGE ALS IN DER QUALITÄT FÜR DAS PLANGEBIET GESICHERT.

DAS FASSUNGSVERMÖGEN DER STÄDTISCHEN HOCHBEHÄLTER BETRÄGT INSGESAMT 1750 M³. DIE HOCHBEHÄLTER ELSENTHAL UND AN DER LUSENSTRASSE WURDEN AUFGEHASSEN. DIE BEHÄLTERSTANDORTE BEFINDEN SICH IN KAPFHAM, BEI VOITSCHLAG UND AM SCHWAIMBERG.

- ABWASSERBESEITIGUNG

GRAFENAU BESITZT FÜR DAS STADTGEBIET SEIT 1964 EINE INZWISCHEN ERWEITERTE MECHANISCH-BIOLOGISCHE KLÄRANLAGE AN DER KLEINEN OHE, UNMITTELBAR AM SÜDLICHEN ORTSRAND. IHRE KAPAZITÄT VON 16.000 EGW WIES 1995 EINE RESERVE VON ÜBER 5.000 EGW AUF. IHR ANSCHLUßBEREICH BETRIFFT 9.700 EINWOHNER, DEREN ANSCHLUßGRAD HAT DERZEIT 92 % ERREICHT. SIE IST DAMIT AUCH AUSREICHEND FÜR DAS GEPLANTE BAUGEBIET.



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. Nr. 20
„BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAÙE“
GEMEINDE: STADT GRAFENAU
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



- OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

DERZEIT WIRD DAS NIEDERSCHLAGSWASSER DER BEBAUTEN ORTSTEILE NOCH ÜBERWIEGEND DURCH EINE MISCHKANALISATION ABGEFÜHRT. NUR DIE NEUBAUGEBIETE ERHALTEN Z. Z. DAS TRENNSYSTEM.

FÜR DAS PLANUNGSGBIET NUTZBAR IST DER OBERFLÄCHENWASSERKANAL IM SÜDTEIL DER STRAÙE „STEINBERG“ BZW. IN DER BAHNHOFSTRAÙE.

- ABFALLWIRTSCHAFT

DIE STADT UNTERHÄLT EINEN RECYCLINGHOF STUFE 5. DIE NÄCHSTGELEGENEN SAMMELBEHÄLTER FÜR BUNTMETALL UND ALTGLAS (RECYCLINGHOF STUFE 1) BEFINDEN SICH IM BEREICH DES BAHNHOFSGELÄNDES. DIE STADT LÖST WEGEN DES ENTSORGUNGSZENTRUMS IN REISMÜHLE NACH UND NACH ALLE CONTAINERSTANDORTE AUF. DIE ENTSORGUNG DER WERTSTOFFE, DES HÄUSLICHEN RESTMÜLLS, DES ORGANISCHEN UND DES PAPIER-ABFALLS ERFOLGT ÜBER DEN ZWECKVERBAND DONAU WALD (ZWA) WERTSTOFFERFASSUNG UND ABFALLWIRTSCHAFT.



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE“ NR. 21
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



2.3 BEBAUUNGSKONZEPT

2.3.1 NUTZUNGSKONZEPT

FÜR DAS AREAL DES NEUEN B-PLANES SOLLEN NUTZUNGEN KONZIPIERT WERDEN, DIE EINE IDEALE ERGÄNZUNG ZUM STADTKERN BILDEN. DAS GEBIET DES EHEMALIGEN BAHNHOFSUMGRIFFS UND DES BAHNHOFVORPLATZES WIRD WIE BISHER GENUTZT. ALLERDINGS GIBT ES EINIGE UMORGANISATIONEN BEIM BAHNHOF UND BEIM BUSBAHNHOF.

FÜR DIE BAHNANLAGE IST NUR NOCH EIN GLEIS NOTWENDIG, DIE RESTLICHE ANLAGE WIRD ABGEBAUT UND DIE FLÄCHE EINER ANDEREN NUTZUNG ZUGEFÜHRT. DER VORGELAGERTE BAHNHOFSPLATZ WIRD FÜR DEN BUSBAHNHOF NEU ORGANISIERT, INSBESONDERE ÄNDERN SICH DIE AUFSTELLFLÄCHEN FÜR DIE BUSSE. SIE WERDEN EINEM ZUKÜNFTIG GEDECKTEN WARTEBEREICH IN DER MITTE DES PLATZES ZUGEORDNET. DIE AUFSTELLFLÄCHEN IM SÜDLICHEN BAHNHOFSPLATZ WERDEN KÜNFTIG PRIVATE PKW-STELLPLÄTZE.

DIE ÖFFENTLICHEN PARKPLATZFLÄCHEN WERDEN DEUTLICH ERHÖHT, IN DEM DIE BEREITS VORHANDENEN ÖFFENTLICHEN STELLPLÄTZE ERWEITERT WERDEN.

EINE VÖLLIGE UMNUTZUNG ERFÄHRT DAS GELÄNDE DES EHEMALIGEN BAYWA-BAUSTOFFHANDELS. HIER SOLLEN EINZELHANDELSFLÄCHEN ENTSTEHEN, DIE FREQUENZBRINGER FÜR DIE INNENSTADT SIND. DESHALB WERDEN HIER FLÄCHEN FÜR EINEN LEBENSMITTELMARKT, FÜR DROGERIEARTIKEL, SCHUHE UND BEKLEIDUNG VORGEGEHEN. UM DAS WARENSORTIMENT UND DIE JEWEILIGEN FLÄCHEN BESTIMMEN ZU KÖNNEN, WIRD EIN SONDERGEBIET FÜR EINZELHANDEL AUSGEWIESEN.

NÖRDLICH DES BAHNHOFSGELÄNDES BEI DEN EHEMALIGEN GLEISANLAGEN SOLLEN EBENFALLS LADEN- BZW. DIENSTLEISTUNGSFLÄCHEN ODER NICHTSTÖRENDES KLEINGEWERBE ENTSTEHEN. DESHALB WIRD DIESE FLÄCHE ALS GEE AUSGEWIESEN. NACHDEM HIER KEINE ERSCHLIEßUNG AUS DER NÖRDLICHEN STRASSE „AM STEINBERG“ MÖGLICH IST (HÖHENLAGE), SIND DIE GEBÄUDE SO ZU ORGANISIEREN, DASS DIE OBERGESCHOß-FLÄCHEN ÜBER DAS ERDGESCHOß ERSCHLOSSEN WERDEN KÖNNEN.

IM SÜDLICHEN TEIL AN DER ELSSENTHALER STRASSE SOLL DIE BISHERIGE MISCHGEBIETSNUTZUNG BEIBEHALTEN WERDEN.



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAÙE“ Nr. 22
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



2.3.2 KONZEPTION STÄDTEBAU

DAS PLANGEBIET BEFINDET SICH WESTLICH DES HISTORISCHEN STADTKERNES.

NÖRDLICH DES BAHNHOFSGELÄNDES BILDET DIE ZONE WESTLICH DER ALTSTADT, DIE SO GENANNT KIRCHENWIESE, EINEN MARKANTEN GRÜNZUG, DER DIE ALTSTADT VON DER NEUEN BAUENTWICKLUNG TRENNT.

DER BAHNHOFSPLATZ ENTSTAND ALS KÜNSTLICH ANGELEGTE EBENE FLÄCHE SÜDLICH ANSCHLIEßEND DARAN UND LÄSST DIESEN MARKANTEN HISTORISCHEN STADTRAND VERWISCHEN. GENAUSO IST DIE NEUERE BAULICHE ENTWICKLUNG ENTLANG DER BAHNHOFSTRASSE BIS ZUR ELSENTHALER STRASSE BZW. BIS ZUR OHE BEI FL.NR. 228/7 NAHE AN DEN STADTKERN HERANGEFÜHRT, SODASS AUCH HIER DER HISTORISCHE STADTRAND NICHT MEHR KLAR ABLESBAR IST.

TROTZDEM SOLL EINE ZÄSUR ZWISCHEN DEM HISTORISCHEN STADTKERN UND DER BEBAUUNG DES WESTLICHEN BEREICHES ERKENNBAR SEIN. DESHALB RÜCKT DIE NEUE VORGEGEHENE BEBAUUNG DES BAHNHOFSGELÄNDES VON DIESEM WESTLICHEN ALTSTADTRAND AB. DIE IN DIESER FLÄCHE ANGEORDNETEN ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN STELLPLÄTZE WERDEN MIT BÄUMEN ÜBERSTELLT, DAMIT ZUMINDEST EIN GRÜNES ZITAT DIE FORTSETZUNG DER KIRCHENWIESE UND SOMIT DES HISTORISCHEN STADTRANDES UNTERMAUERT. DER BAHNHOFSPLATZ SELBST SOLL VON BEBAUUNG MÖGLICHSST FREI GEHALTEN WERDEN. ER NIMMT IM WESENTLICHEN DEN BUSBAHNHOF AUF. NUR MITTIG AUF DEM PLATZ IST DIE GEDECKTE WARTEZONE FÜR DEN BUSBAHNHOF VORGEGEHEN.

DIE GEPLANTE NEUE BEBAUUNG, DIE BEWUSST EINE BESCHIEDENE HÖHENENTWICKLUNG AUFWEIST, WIRD JEWEILS AN DIE GELÄNDESPRÜNGE GESETZT, DIE DURCH DIE TERRASSIERUNGEN DES BAHNHOFSGELÄNDES ENTSTANDEN SIND. SO WIRD DIESE BAHNHOFSPLATZFLÄCHE IM NORDEN UND SÜDEN JEWEILS VON GEBÄUDEN FLANKIERT, WÄHREND SIE ZUR STADT HIN VÖLLIG OFFEN IST UND IM WESTEN VOM BAHNHOFSGEBÄUDE ABGESCHLOSSEN WIRD.

ES FINDET QUASI EINE ÜBERLAGERUNG DES HISTORISCHEN STADTRANDES MIT DER „NEUZEITLICHEN“ EINRICHTUNG DES EHEMALIGEN BAHNHOFSGELÄNDES STATT.



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl.
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAßE“ Nr. 23
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



2.3.3 KONZEPTION GRÜNORDNUNG

DAS GRÜNORDNERISCHE KONZEPT FÜR DAS AREAL DES NEUEN B-PLANES VERFOLGT DIE INTENTION, DIE MARKANTEN UND WERTVOLLEN GEHÖLZSTRUKTUREN SO WEIT WIE MÖGLICH ZU ERHALTEN.

DIESE FINDEN SICH AUSNAHMSLOS AUF DEN DREI BESTEHENDEN BÖSCHUNGSFLÄCHEN ZWISCHEN DEN DREI PLATEAUEBENEN, DIE NUR ABSCHNITTSWEISE UND NUR IM BEREICH DES BÖSCHUNGSFUßES BEEINTRÄCHTIGT WERDEN.

FÜR DIE MARKANTE KASTANIEN-BAUMREIHE ENTLANG DES BUSBAHNHOFES KANN EINE ENTSIEGELUNG DES NÖRDLICHEN WURZELBEREICHS ERREICHT WERDEN. AUFGRUND VON AUFFÜLLUNGEN NÖRDLICH DES BAUFENSTERS DES GEPLANTEN REWE-SUPERMARKTS MÜSSEN DIE VORHANDENEN KASTANIEN ENTFERNT UND DURCH GROßGEWACHSENE NEUE EXEMPLARE ERSETZT WERDEN. AUßERHALB DES BAUFENSTERS KÖNNE DIE KASTANIEN VERBLEIBEN UND WERDEN ICH LÜCKEN ERGÄNZT. DIE BIRKEN-BAUMREIHE ENTLANG DER „STEINBERG“-STRAßE BLEIBT UNVERÄNDERT ERHALTEN.

DIE BEIDEN UNTEREN PLATEAUFLÄCHEN SIND VOLL VERSIEGELT ODER ÜBERBAUT UND WEISEN KEINE WERTVOLLEN GRÜNSTRUKTUREN AUF. DIE WIESENFLÄCHE AUF DEM „BAYWA“-PLATEAU WESTLICH DES FUßWEGES WIRD VERKLEINERT, DER BESTEHENDE FUßWEG VON DER WESTLICHEN ELSENTHALER STRAßE ZUM BUSBAHNHOF BLEIBT IM WESENTLICHEN AUF JETZIGER TRASSE BESTEHEN, DIE DREIECKSFÖRMIGE WIESENFLÄCHE WESTLICH DAVON STEHT ZUKÜNFTIG ALS BAUFELD ZUR VERFÜGUNG.

FÜR DEN SO- UND GEE-GELTUNGSBEREICH WERDEN BODENUNTERSUCHUNGEN DURCHGEFÜHRT, UM EINE ETWAIGE KONTAMINATION ZU KLÄREN.

DAS GRÜNORDNUNGSKONZEPT SIEHT NEBEN DEM ERHALT DER DREI GLIEDERNDEN GEHÖLZBESTANDENEN BÖSCHUNGSFLÄCHEN AUCH VOR, DEN GRÜNZUG DES GEPLANTEN STADTPARKS WESTLICH DER ALTSTADT ÜBER DEN ÖSTLICHEN BEREICH DIESES BEBAUUNGSPLANES ZU VERLÄNGERN UND DIE ANBINDUNG AN DEN GRÜNZUG DER RENATURIERTEN KLEINEN OHE UND DEN KURPARK HERZUSTELLEN.

DAZU IST VORGEGEHEN, DIE STELLPLATZFLÄCHEN IM ÖSTLICHEN PLANUNGSBEREICH MIT EINEM REGELMÄßIGEN BAUMRASTER („PARKEN UNTER BÄUMEN“) ZU VERSEHEN. DADURCH SOLL EIN „GRÜNFILTER“



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl.
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE“ NR. 24
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



ZWISCHEN DER ALTSTADT UND DEM NEU ZU ENTWICKELNDEM AREAL MIT DB- UND BUSBAHNHOF ENTSTEHEN, DER EINERSEITS DIE BEIDEN STÄDTEBAULICH EIGENSTÄNDIGEN QUARTIERE TRENNT UND ANDERERSEITS DEN GRÜNEN RING IM WESTEN DER ALTSTADT NACH SÜDEN HIN VERLÄNGERT. SÄMTLICHE STELLPLÄTZE DER OBERSTEN EBENE SIND MIT TEILDURCHLÄSSIGEN BZW. OFFENPORIGEN BELÄGEN AUSZUFÜHREN.

2.3.4 KONZEPTION VERKEHR

DURCH DIE ZUSÄTZLICHEN GESCHÄFTLICHEN NUTZUNGEN BEIM BAHNHOFSGELÄNDE IST AUCH MIT VERÄNDERUNGEN BZW. STEIGERUNGEN DES VERKEHRSAUFKOMMENS ZU RECHNEN. IM HINBLICK AUF EINE WESTLICHE STADTPLATZUMFAHRUNG ÜBER DIE „AM STEINBERG“ STRASSE UND VOR ALLEM WEGEN DER NEUEN NUTZUNGEN AM BAHNHOFSPLATZ SOLL DIE EINBAHNREGELUNG IN DER BAHNHOFSTRASSE, DIE MOMENTAN STADTAUSWÄRTS FÜHRT, AUFGEHOBEN WERDEN. DIES SOLL GESCHEHEN, UM DEN VON AUßEN KOMMENDEN VERKEHR DIREKT OHNE UMLENKUNG ÜBER DIE KRÖLLSTRASSE AUF DAS NEUE GESCHÄFTSQUARTIER LEITEN ZU KÖNNEN. DIESE NEUE VERKEHRSFÜHRUNG HAT WIEDERUM AUSWIRKUNGEN AUF DIE BEIDEN KREUZUNGEN, DIE SOGENANNT „MEININGER KREUZUNG“ IM SÜDEN UND DIE „BAHNHOFSKREUZUNG“ IM NORDEN DES PLANGEBIETES.

DA SCHON HEUTE BEI DER „MEININGER KREUZUNG“ DER ZULAUF DER ELSENTHALER STRASSE PROBLEME AUFWIRFT, IST MIT EINER WEITEREN VERSTÄRKUNG DIESER KRITISCHEN SITUATION IN ZUKUNFT ZU RECHNEN. DER STADTRAT VON GRAFENAU HAT DESHALB ENTSCHIEDEN, BEI DER MEININGER KREUZUNG EINEN KREISEL ZU INSTALLIEREN (Ø 26 M).

DIE ZWEITE KNOTENSITUATION BEI DER „BAHNHOFSKREUZUNG“ WIRFT MOMENTAN DURCH DIE EINBAHNREGELUNG KEINE KRITISCHEN SITUATIONEN AUF, DOCH KÖNNEN DURCH DIE AUFHEBUNG DER EINBAHNREGELUNG UND DES ZUSÄTZLICHEN VERKEHRSAUFKOMMENS RÜCKSTAU SITUATION NICHT AUSGESCHLOSSEN WERDEN. UM DIE GEFAHR DES RÜCKSTAUES RICHTUNG STADTPLATZ ZU VERMEIDEN, HAT SICH DER STADTRAT AUCH HIER DAZU ENTSCHLOSSEN, EINEN KREISEL ZU INSTALLIEREN. DIE LAGE DES KREISELS GESTALTET SICH SCHWIERIG,



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAÙE“ NR. 25
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



WEIL ER NICHT IDEALERWEISE IN DEN KREUZUNGSSCHNITTPUNKTEN DER STRAÙENACHSEN GELEGT WERDEN KANN, DA DIE BEBAUUNG BZW. DIE TOPOGRAPHIE DIES NICHT ZULASSEN. DESHALB WURDE HIER AUCH DER SOGENANNTEN MINIKREISEL ANDISKUTIERT, LETZTENDLICH WURDE ABER NACH EINGEHENDER ABWÄGUNG IM STADTRAT EBENFALLS EIN KREISEL MIT 26 M DURCHMESSER BESCHLOSSEN. DADURCH IST AUCH EINE ZÜGIGE ZU- UND ABFAHRT DER BUSSE VOM BAHNHOFSPLATZ GEWÄHRLEISTET.

2.3.5 KONZEPTION ERSCHLIEßUNG

DIE ERSCHLIEßUNG DES GEBIETES IST INSGEAMT GESICHERT. DER ANSCHLUSS AN DAS NETZ DER VERSORGUNGSTRÄGER IST JEWEILS MÖGLICH.

- **WASSERVERSORGUNG**
 EINE QUALITATIV UND QUANTITATIV AUSREICHEND VERSORGUNG MIT TRINKWASSER, LÖSCH- UND BRAUCHWASSER IST AUS STADTEIGENEN QUELLEN ÜBER DAS WASSERLEITUNGSNETZ DER STADT SICHERGESTELLT. BEI BEDARF WIRD ÜBER DIE FERNWASSERVERSORGUNG BAYERISCHER WALD (RACHELWASSER) ZUSÄTZLICH EINGESPEIST.
 DAS BAUGEBIET IST AN EINE DER BESTEHENDEN DRUCKLEITUNGEN ANGESCHLOSSEN.
 DIE HYDRANTENSTANDORTE WERDEN BEI DER ERSCHLIEßUNGSPLANUNG MIT DER ÖRTLICHEN FEUERWEHR BZW. DEM KREISBRANDRAT ABGESTIMMT.
 FÜR DIE ZULEITUNG UND DAS LEITUNGSNETZ IM BEPLANTEN BAHNHOFSGELÄNDE WIRD EINE GESONDERTE FACHPLANUNG ERSTELLT.
- **ABWASSERENTSORGUNG**
 DIE MECHANISCH-BIOLOGISCHE KLÄRANLAGE FÜR DAS STADTGEBIET (KAPAZITÄT 16.000 EINWOHNERGLEICHWERTE) IST DERZEIT NACH AUSKUNFT DER GEMEINDE ZU CA. 60 % AUSGELASTET. BEI OHNEHIN BESTEHENDER STÄRKERER HYDRAULISCHER BELASTUNG DURCH DAS MISCHSYSTEM SOLL DIE KAPAZITÄTSRESERVE KÜNFTIGEN STEIGERUNGEN DES REINEN



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE“ NR. 26
GEMEINDE: STADT GRAFENAU
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



SCHMUTZWASSERS VORBEHALTEN BLEIBEN (BAUENTWICKLUNG). DER TRENNUNG DES NIEDERSCHLAGS- UND OBERFLÄCHENWASSERS VOM SCHMUTZWASSER KOMMT DAHER ZUKÜNFTIG BESONDERE BEDEUTUNG ZU.

ZIEL IST ES, AUCH DIESEN BEREICH DES BAHNHOFSGELÄNDES MIT EINEM TRENNSYSTEM AUSZUSTATTEN UND DAS VORHANDENE KANALNETZ ENTSPRECHEND ZU ERGÄNZEN.

- KABELSPARTEN

IM PLANGEBIET IST EIN VERSORGNUNGSNETZ DER KABELSPARTEN WEITGEHEND VORHANDEN. EVENTUELL ZUSÄTZLICH NOTWENDIGE MAßNAHMEN SIND MIT DEN EINZELNEN VERSORGNUNGSTRÄGERN ABZUSTIMMEN UND VON DIESEN IM RAHMEN DER ERSCHLIEßUNGSMAßNAHMEN DURCHZUFÜHREN.

- STRAßENERSCHLIEßUNG

FÜR DIE STRAßENERSCHLIEßUNG IST IM NORDEN EINE NEUE ERSCHLIEßUNGSSTRASSE ANZULEGEN DIE DIE NÖRDLICHE GEPLANTE BEBAUUNG IM GEE UND DIE ÖFFENTLICHEN STELLPLÄTZE ERSCHLIEßT. DIE SÜDLICHE ERSCHLIEßUNGSSTRASSE (STRASSE „BAHNHOFSPLATZ“) IST BEREITS VORHANDEN. SIE WIRD ABER IM WESENTLICHEN ERNEUERT. SIE DIENT ZUR ERSCHLIEßUNG DES SÜDLICHEN EINKAUFSKOMPLEXES IM SONDERGEBIET UND DIENT AUCH ALS ANFAHRT ZUM BAHNHOFSGELÄNDE MIT DEM BAHNHOFSGEBÄUDE. ANSONSTEN SIND UMBAUARBEITEN BEI DEN KREUZUNGEN NOTWENDIG. AUCH DIE BAHNHOFSTRASSE IST VON UMBAUMAßNAHMEN BETROFFEN. DES WEITEREN WERDEN ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE UND DER BUSBAHNHOF ANGELEGT BZW. NEU ORGANISIERT.



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAÙE“ NR. 27
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



2.3.6 KOSTEN

FÜR DIE STRÄßENERSCHLIEßUNGEN BZW. UMBAUMAßNAHMEN BEI DEN STRÄßEN UND DEN KREUZUNGSBEREICHEN ENTSTEHEN KOSTEN, DIE TEILWEISE ALS ERSCHLIEßUNGSKOSTEN UMZULEGEN SIND. DER ENTSPRECHENDE UMLEGUNGSSCHLÜSSEL IST VON DER STADT FESTZULEGEN.

DIESE KOSTEN WURDEN VOM INGENIEURBÜRO WOLF ERMITTELT. SIE WERDEN NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN. BEI DIESER SCHÄTZUNG HANDELT ES SICH UM NETTOBAUKOSTEN. DIE GESAMTKOSTEN ENTSTEHEN DURCH AUFRUNDUNG, 10% NEBENKOSTEN UND ZUZÜGLICH DER GESETZLICHEN MEHRWERTSTEUER VON DERZEIT 16%.

FÜR TEILMAßNAHMEN IST EIN GRUNDERWERB ERFORDERLICH, KOSTEN HIERFÜR SIND NOCH NICHT BEKANNT.

FÜR DIE KOSTEN GRÜNORDNUNG WURDEN DIE TEILWEISE SANIERUNG DER KASTANIEN, DIE ERGÄNZUNGSPFLANZUNGEN SOWIE DIE BAUM-NEUPFLANZUNGEN BEI DEN ÖFFENTLICHEN STELLPLÄTZEN ANGESETZT. AUßERDEM WURDEN AUCH DIE AUFWERTUNGSMÄßNAHMEN BEI DEN AUSGLEICHSFLÄCHEN BERÜCKSICHTIGT.

1. ERSCHLIEßUNGSSTRASSE SÜD (BAHNHOFSPLATZ)

GRUNDERWERB	---
STRASSE	76.345 €
KANAL (REGENWASSER)	14.148 €
	<hr/>
ZUZÜGL. RUNDUNG, NEBENKOSTEN, MWST.	
GESAMTKOSTEN	121.000 €

2. BUSBAHNHOF

GRUNDERWERB	---
STRASSE	236.570 €
KANAL (REGENWASSER)	33.601 €
	<hr/>
ZUZÜGL. RUNDUNG, NEBENKOSTEN, MWST.	
GESAMTKOSTEN	362.000 €

3. ÖFFENTLICHER PARKPLATZ



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. Nr. 28
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRABE“
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



	GRUNDERWERB	---
	STRABE	163.935 €
	KANAL (REGENWASSER)	22.990 €
		<hr/>
	ZUZÜGL. RUNDUNG, NEBENKOSTEN, MWST.	
	GESAMTKOSTEN	250.000 €
4.	ERSCHLIEßUNGSSTRABE	
	GRUNDERWERB	---
	STRABE	47.275 €
	KANAL (REGENWASSER)	9.726 €
		<hr/>
	ZUZÜGL. RUNDUNG, NEBENKOSTEN, MWST.	
	GESAMTKOSTEN	76.000 €
5.	P + R PARKPLATZ	
	GRUNDERWERB 2.150 M ²	---
	STRABE	71.030 €
	KANAL (REGENWASSER)	8.842 €
		<hr/>
	ZUZÜGL. RUNDUNG, NEBENKOSTEN, MWST.	
	GESAMTKOSTEN	107.000 €
6.	STRABE AM STEINBERG	
	GRUNDERWERB	---
	STRABE	65.137 €
	KANAL (REGENWASSER)	38.150 €
		<hr/>
	ZUZÜGL. RUNDUNG, NEBENKOSTEN, MWST.	
	GESAMTKOSTEN	138.000 €
7.	KREISEL KREUZUNG BAHNHOF	
	GRUNDERWERB 415 M ²	---
	STRABE	83.737 €
		<hr/>
	ZUZÜGL. RUNDUNG, NEBENKOSTEN, MWST.	
	GESAMTKOSTEN	112.000 €



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAßE“ Nr. 29
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



8. BAHNHOFSTRASSE SÜD	
GRUNDERWERB 200 M ²	---
STRASSE	90.505 €
GEHWEG	37.200 €
	<hr/>
ZUZÜGL. RUNDUNG, NEBENKOSTEN, MWST.	
GESAMTKOSTEN	171.000 €
9. BAHNHOFSTRASSE SÜD	
GRUNDERWERB 122 M ²	---
STRASSE	98.167 €
GEHWEG	26.525 €
	<hr/>
ZUZÜGL. RUNDUNG, NEBENKOSTEN, MWST.	
GESAMTKOSTEN	191.000 €
10. WASSERVERSORGUNG UND WASSERENTSORGUNG	
WASSERVERSORGUNG	23.600 €
	<hr/>
ZUZÜGL. RUNDUNG, NEBENKOSTEN, MWST.	
GESAMTKOSTEN	45.000 €
OBERFLÄCHENWASSERKANAL	
KANAL	88.425 €
	<hr/>
ZUZÜGL. RUNDUNG, NEBENKOSTEN, MWST.	
GESAMTKOSTEN	118.000 €
11. KOSTEN FÜR ÖFFENTLICHE GRÜNORDNUNG	
BAUMSANIERUNG KASTANIENREIHE,	
9 St à 1.500,-- €	13.500 €
NEUE BÄUME ZUR ERGÄNZUNG,	
2 St à 2.000,-- €	4.000 €
BAUM-NEUPFLANZUNG ÖFFENTLICH,	
15 St à 1.000,-- €	15.000 €
GUSSBAUMSCHEIBE MIT STAMMGITTER,	
15 St à 4.000,-- €	60.000 €
AUSGLEICHSFLÄCHENMAßNAHMEN	3.000 €
	<hr/>
ZUZÜGL. RUNDUNG, NEBENKOSTEN, MWST.	
GESAMTKOSTEN	120.000 €



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAßE“
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl.
 Nr. 30



2.3.7 FLÄCHEN- UND DICHTE DATEN

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	40.610,00 m ²
• SONSTIGES SONDERGEBIET (SO)	
BRUTTOBAULAND	8.170,00 m ²
• GEWERBEGEBIET MIT EINSCHRÄNKUNG (GEE)	
BRUTTOBAULAND	5.300,00 m ²
• MISCHGEBIET (MI)	
BRUTTOBAULAND	13.440,00 m ²
• BAHNHOFSGELÄNDE	4.980,00 m ²
• BUSBAHNHOF	6.580,00 m ²
• ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	2.140,00 m ²



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE“ Nr. 31
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



3. UMWELTBERICHT

3.1 EINLEITUNG UND ANLASS

DIE STADT GRAFENAU WILL EINE NEUORDNUNG DES AREALS SÜDWESTLICH DER ALTSTADT DURCHFÜHREN, UM FOLGENDE STÄDTEBAULICH-INFRASTRUKTURELLE ZIELE UMSETZEN ZU KÖNNEN:

- AUSLAGERUNG DES BAYWA-BAUSTOFFHANDELS AUS DEM ORTSZENTRUM,
- NEUREGELUNG DES FLIEßENDEN VERKEHRS WESTLICH DER ALTSTADT MITTELS ZWEIER VERKEHRS-KREISEL,
- NEUANLAGE VON ZENTRUMSNAHEN KURZZEIT-STELLPLÄTZEN ZUR ENTLASTUNG DES STADTPLATZES VOM RUHENDEN VERKEHR,
- STÄRKUNG DES ÖPNV-VERKEHRS DURCH VERBESSERUNG DER UMSTEIGEMÖGLICHKEITEN VON LINIENBUS-, IGELEBUS- UND BAHNAHVERKEHR, NEUANLAGE VON P+R-PARKPLÄTZEN
- ATTRAKTIVITÄTSSTEIGERUNG FÜR DIE WALDBAHN
- ERWEITERUNG DES WARENANGEBOTS FÜR EINKAUFSMÖGLICHKEITEN IN UNMITTELBARER ALTSTADTNÄHE,
- FORTSETZUNG DES GRÜNZUGS VOM GEPLANTEN STADTPARK IN RICHTUNG KLEINE OHE UND KURPARK.

DAZU WIRD DAS GESAMTAREAL BAUNUTZUNGSRECHTLICH IN FOLGENDE TEILBEREICHE AUFGEGLIEDERT:

- EIN EINGESCHRÄNKTES GWERBE GEBIET (GEE) SÜDLICH DER STEINBERG-STRASSE, IM WESTLICHEN BEREICH MIT EINER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE ZUR SICHERUNG DES BESTEHENDEN BÖSCHUNGSBEWUCHS, SOWIE EINER GEMEINBEDARFSFLÄCHE FÜR ÖFFENTLICHE KFZ-STELLPLÄTZE,
- EINE GEMEINBEDARFSFLÄCHE FÜR DEN BUSBAHNHOF UND DIE ÖPNV-STELLPLÄTZE, SOWIE DAS BAHNHOFSGELÄNDE DER DEUTSCHE BAHN AG,
- EIN SONDERGEBIET FÜR DEN GEPLANTEN REWE-SUPERMARKT UND DEN DAZUGEHÖRIGEN STELLPLÄTZEN,
- EIN MISCHGEBIET MIT DER BESTEHENDEN BEBAUUNG ENTLANG DER ELSENTHALER STRASSE.

ALS SPEZIFISCHE UMWELTSCHUTZZIELE SIND FESTZUHALTEN:

- ERHALT DES GEHÖLZBEWUCHSES AUF DEN STEILBÖSCHUNGSFLÄCHEN,
- ERHALT UND ERGÄNZUNG DER BAUMREIHEN ENTLANG DER STEIN-



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE“ NR. 32
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



- STEINBERG- UND BAHNHOFSTRASSE,
 – SANIERUNG DER KONTAMINIERTEN BÖDEN ENTSPRECHEND DEN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN,
 – ENTSIEGELUNG VON GROßFLÄCHIG ASPHALTIERTEN BEREICHEN, NEUGLIEDERUNG ÜBER OFFENPORIGE STELLPLATZ-BELÄGE,
 – EINGRÜNUNG VON STELLPLATZBEREICHEN MITTELS HOCHSTÄMMIGER LAUBBÄUME.

3.2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

DAS AREAL DES NEUEN B-PLANES GLIEDERT SICH IN DREI PLATEAU-EBENEN UND IST VERGLEICHSWEISE SEHR STARK ANTHROPOGEN ÜBERFORMT. DIESE DREI EBENEN WERDEN DURCH BÖSCHUNGSFLÄCHEN GEGLIEDERT, DIE DIE EINZIG WERTVOLLEN GEHÖLZSTRUKTUREN IM GELTUNGSBEREICH AUFWEISEN. DIE PLATEAUFLÄCHEN SELBST SIND WEITGEHEND ÜBERBAUT ODER VOLL VERSIEGELT.

FÜR DEN BEREICH DES EHEMALIGEN BAHNHOFSGELÄNDES IN GRAFENAU WURDEN VON 4 VERSCHIEDENEN INGENIEURBÜROS BODENGUTACHTEN ZU UNTERSCHIEDLICHEN TEILFLÄCHEN GEFERTIGT:

- 06.11.1997 DURCH DR. JUNGBAUER + PARTNER: ERKUNDUNG VON ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN AUF DEM DB-GELÄNDE
- 29.09.2000 DURCH MULL & PARTNER: GEFÄHRDUNGSABSCHÄTZUNG I FÜR DAS DB-GELÄNDE
- 16.09.2005 DURCH M-PLAN: ZUSTANDSBERICHT ZUR SCHADSTOFFSITUATION AUF DER MIETFLÄCHE DER FA. BAYWA
- 24.01.2006 DURCH DAS INGENIEURBÜRO IFB EIGENSCHENK: UMWELTECHNISCHER BERICHT UND ERGÄNZENDE ALTLASTEN-UNTERSUCHUNGEN.

ALS KURZZUSAMMENFASSUNG DER O. G. UNTERSUCHUNGEN LÄSST SICH FESTHALTEN, DASS AUF DEN BEIDEN OBEREN PLATEAUFLÄCHEN BODENVERUNREINIGUNGEN NAHEZU VOLLFLÄCHIG IN EINER VERGLEICHSWEISE NIEDRIGEN KONZENTRATION VORLIEGEN, ABER AUCH EINZELNE HÖHERE PUNKTUELLE BELASTUNGEN FESTZUSTELLEN SIND.

IN DER STELLUNGNAHME DES WASSERWIRTSCHAFTSAMTS DEGGENDORF WERDEN 4 SCHWERPUNKTAREALE DEFINIERT, FÜR DIE JEWEILS SPEZIFISCHE MAßNAHMEN AUFGELISTET WERDEN:



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE“ Nr. 33
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



- *EHEMALIGES LAGERHAUS DER BAYWA IM NORDWESTEN*

DIESES AREAL IST DURCH SCHWERMETALLE FLÄCHIG BELASTET, BEI EINZELNEN STOFFGRUPPEN WERDEN DIE GRENZWERTE ÜBERSCHRITTEN. PLANUNGSBEDINGT NOTWENDIGER BODENAUSHUB IST GESONDERT AUFZUSCHÜTTEN, NOCHMALS ZU UNTERSUCHEN UND ENTSPRECHEND DEN ANALYTISCHEN ERGEBNISSEN ORDNUNGSGEMÄß ZU ENTSORGEN. BÖDEN AUßERHALB DER HOCHBELASTETEN PUNKTE, DIE BAULICH NICHT VERÄNDERT WERDEN, KÖNNEN VERBLEIBEN.

- *EHEMALIGES TANKLAGER DER FA. DIERMEIER IM NORDOSTEN*

DIESES TERRAIN IST RELATIV GERING BELASTET, WEIST ABER EINIGE PUNKTUELLE STARKBELASTUNGEN AUF MIT ÜBERSCHREITUNGEN DER GRENZWERTE. DA MIT DER GEPLANTEN ÜBERBAUUNG KEINE AUSWASCHUNG DER SCHADSTOFFE EINHERGEHT, KÖNNEN DIE BETREFFENDEN BÖDEN HIER VERBLEIBEN. VORHABENBEDINGT AUSZUHEBENDE BÖDEN SIND SEPARAT AUF MIETEN AUFZUSETZEN, NEU ZU BEPROBEN UND ENTSPRECHEND ORDNUNGSGEMÄß ZU ENTSORGEN.

- *EHEMALIGER LAGERPLATZ DER BAYWA BZW. EHEM. KOHLEBANSEN UND ABSTELLGLEIS FÜR DAMPFLOKS*

EINZELNE UNTERSUCHUNGSPUNKTE WEISEN BELASTUNGEN ÜBER DEN GRENZWERTEN AUF. DIESE AREALE SIND SEPARAT AUSZUHEBEN, ZU UNTERSUCHEN UND GEMÄß DER BELASTUNG ORDNUNGSGEMÄß ZU ENTSORGEN. PLANUNGSBEDINGT NOTWENDIGER BODENAUSHUB IST GESONDERT AUFZUSCHÜTTEN, NOCHMALS ZU UNTERSUCHEN UND ENTSPRECHEND DEN ANALYTISCHEN ERGEBNISSEN ORDNUNGSGEMÄß ZU ENTSORGEN. DIE ÜBRIGEN BAULICH NICHT VERÄNDERTEN BÖDEN KÖNNEN VERBLEIBEN.

- *JETZIGES BAYWA-GELÄNDE SÜDLICH DER BAHNHOFSTRASSE*

DIE BEREICHE UM DIE ÜBER DEM GRENZWERT BELASTETEN UNTERSUCHUNGSPUNKTE SIND SEPARAT AUSZUHEBEN UND ORDNUNGSGEMÄß ZU ENTSORGEN. PLANUNGSBEDINGT NOTWENDIGER BODENAUSHUB IST GESONDERT AUFZUSCHÜTTEN, NOCHMALS ZU UNTERSUCHEN UND ENTSPRECHEND DEN ANALYTISCHEN ERGEBNISSEN ORDNUNGSGEMÄß ZU ENTSORGEN. DIE ÜBRIGEN BAULICH NICHT



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl.
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE“ Nr. 34
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



BETROFFENEN BÖDEN BZW. DIE BÖDEN IM BEREICH DER GEPLANTEN ÜBERBAUUNG (REWE-SUPERMARKT) KÖNNEN VERBLEIBEN.

DAS WASSERWIRTSCHAFTSAMT FORDERT DIE EINHALTUNG DER EINSCHLÄGIGEN BESTIMMUNGEN, EINE RECHTZEITIGE ABSTIMMUNG MIT DEN BEHÖRDEN, EINE FACHGUTACHTERLICHE BETREUUNG UND DIE VORAB-VORLAGE EINER ENTSORGUNGSKONZEPTION. EINE VERMISCHUNG DER EINZELNEN O. A. BODENAREALE HAT ZU UNTERBLEIBEN. FERNER SIND EIN ABSCHLUßBERICHT MIT DEN ENTSPRECHENDEN ENTSORGUNGSNACHWEISEN VORZULEGEN UND DER MAßNAHMENBEGINN SCHRIFTLICH ANZUZEIGEN.

3.3 SCOPING-TERMIN

ANLÄSSLICH DES SCOPING-TERMINES AM 08.06.2005 WURDE BEISEIN VOM KREISBAUMEISTER UND VOM VERTRETER FÜR DEN TECHNISCHEN UMWELTSCHUTZ FESTGELEGT, DASS EINE UNTERSUCHUNG DER ALTLASTEN AUF DEM DB-GELÄNDE (LIEGT BEREITS VOR, SIEHE 3.2) UND EIN LÄRMSCHUTZGUTACHTEN FÜR DIE VERKEHRSANLAGEN VON DER STADT ZU VERANLASSEN SIND. DIESES SCHALLSCHUTZGUTACHTEN SOLL DIE ZUSÄTZLICHEN BELASTUNGEN DURCH DIE GEÄNDERTE VERKEHRSFÜHRUNG UND DIE GEPLANTEN NUTZUNGEN AUFZEIGEN, UM GGF. LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN ABLEITEN ZU KÖNNEN.

ANLÄSSLICH EINES WEITEREN ORTSTERMINES MIT DEM VERTRETER DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE, HERRN HUBER WURDEN DER PRINZIPIELLE VERFAHRENSWEG UND DIE ECKDATEN DES UMWELTBERICHTS BESPROCHEN. HERR HUBER ERKANNTA AUCH DIE NOTWENDIGKEIT DER UNTERSUCHUNG ÜBER ETWAIGE KONTAMINATION DES DB-GELÄNDES UND DASS DIE SUKZESSIONSFLÄCHEN AUF DEM GLEISGELÄNDE NICHT ALS KLASSISCHE EINGRIFFSFLÄCHEN ZU WERTEN SEIEN. HERR HUBER FORDERT DIE FESTSCHREIBUNG VON FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNEN IM RAHMEN DER EINZELNEN BAUGENEHMIGUNGEN.



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE“ NR. 35
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



3.4 ABSCHÄTZUNG DER ERHEBLICHKEIT DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

IN DER NACHFOLGENDEN MATRIX WIRD DIE ERHEBLICHKEIT DES EINGRIFFS FÜR SÄMTLICHE SCHUTZGÜTER ABGEFRAGT UND ABGESCHÄTZT. AUFGRUND DER BEREITS SEHR STARK ANTHROPOGEN ÜBERFORMTEN BESTANDES SIND DIE AUSWIRKUNGEN ZUMEIST NICHT ERHEBLICH.

SCHUTZGUT	BESCHREIBUNG DER ERHEBLICHKEIT DES EINGRIFFS	BAU- UND BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN
KLIMA	KEIN KALTLUFTENTSTEHUNGSGEBIET, FÜR FRISCHLUFTZUFUHR KAUM BEDEUTUNG	GERING
BODEN	ÜBERWIEGEND ÜBERBAUTE UND VOLL VERSIEGELTE BEREICHE WERDEN ABSCHNITTSMWEISE TEILENTSIEGELT, MEHRERE UNTERSUCHUNGEN ERGEBEN NUR GERINGE FLÄCHIGE BELASTUNGEN, AN EINIGEN PUNKTEN KONTAMINATION ÜBER GRENZWERTEN ERFORDERT ORDNUNGSGEMÄßE BODENSANIERUNG	GERING
GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER	CA. 4 M GRUNDWASSERABSTAND DURCH GROßFLÄCHIGE TERRASSIERUNG, KEINE VERUNREINIGUNG LAUT BODENGUTACHTEN, DURCH OFFENPORIGE STELLPLÄTZE GEWISSE REGENWASSERRÜCKHALTUNG	GERING
FAUNA UND FLORA	BEST. WERTVOLLE GEHÖLZSTRUKTUREN BLEIBEN WEITGEHEND ERHALTEN	GERING
MENSCH - LÄRM UND ERHOLUNG	LÄRMSCHUTZGUTACHTEN ERGIBT NUR GERINGE LÄRMZUWÄCHSE IM TOLERANZBEREICH, DURCH NEUANLAGE VON VERKEHRS-KREISELN VERKEHR FLÜSSIGER UND EMISSIONSÄRMER GESTALTEN, KEIN NAHERHOLUNGSGBIET	GERING
LANDSCHAFTSBILD	BEST. WERTVOLLE GEHÖLZSTRUKTUREN BLEIBEN WEITGEHEND ERHALTEN, NEUES BAUMRASTER ÜBER ÖSTLICHE STELLPLATZFLÄCHEN FÜR GRÜNZUGAUSBILDUNG	GERING



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAßE“ Nr. 36
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



KULTUR- UND SACHGÜTER	DENKMALGESCHÜTZTES DB-BAHNHOFS- UND NEBENGEBÄUDE BLEIBEN ERHALTEN, EHEMALIGE VERLADERAMPEN WERDEN ABGEBROCHEN, BODENDENKMÄLER SIND DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ANZUZEIGEN	GERING
-----------------------	---	--------

DAS PLANUNGSZIEL DES ERHALTS DER MARKANTEN KASTANIEN-LINDEN-BAUMREIHE VERLANGT IN DER KONSEQUENZ EINMAL DIE UMFASSENDE SANIERUNG DER EINZELBÄUME ZUR AUFRECHTERHALTUNG DER VERKEHRSSICHERUNG DURCH EINE BAUMSANIERUNGS-FACHFIRMA UND ZUM ZWEITEN DEN VERZICHT AUF DIE BEEINFLUSSUNG DER BÖSCHUNGSFLÄCHEN, AUF DENEN DIE BÄUME STEHEN (KEINE AUFSCHÜTTUNGEN, ANBÖSCHUNGEN O. Ä.). DIES BETRIFFT DIE ÖSTLICHEN 5 BÄUME UND DIE WESTLICHEN 3 BAUMSTANDORTE.

AUF HÖHE DES GEPLANTEN REWE-SUPERMARKTES KANN DIESES VORGEHEN NICHT PRAKTIZIERT WERDEN, DA HIER EINE VOLLFLÄCHIGE AUFFÜLLUNG GEPLANT IST. HIER IST DAS FÄLLEN DER BESTEHENDEN BÄUME UNABWENDBAR UND DEREN ERSATZPFLANZUNG MIT ENTSPRECHEND GROßEN EXEMPLAREN (WUCHSHÖHE ÜBER 7 M, STAMMUMFANG MIND. 50 CM), UM DEN „OPTISCHEN BRUCH“ IN DER BAUMREIHE DURCH DIE NEUPFLANZUNGEN MÖGLICHT ABZUSCHWÄCHEN.

DES WEITEREN WIRD DARAUF HINGEWIESEN, DASS MIT DEM TRINKWASSER SORGSAM UND SPARSAM UMZUGEHEN IST. EMPFOHLEN WERDEN DER EINBAU VON WASSERSPARENDEN ARMATUREN UND WC-SPÜLUNGEN.

ZUR VERMEIDUNG VON ABFLUSSVERSCHÄRFUNGEN BEI NIEDERSCHLAGSWASSER UND ZUR STÄRKUNG DES GRUNDWASSERHAUSHALTS IST DER ZUNEHMENDEN BODENVERSIEGELUNG ENTGEGENZUWIRKEN UND DIE VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT VON FLÄCHEN ZU ERHALTEN. ES SOLLTE DESHALB DAS ANFALLENDE NIEDERSCHLAGSWASSER, INSBESONDERE VON DACH UND VERSCHMUTZTEN HÖFFLÄCHEN NICHT GESAMMELT WERDEN, SONDERN ÜBER GRÜNFLÄCHEN ODER MULDEN BREITFLÄCHIG VERSICKERT WERDEN. BEI PLANUNG UND BAU DER NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG IST GGF. DAS ATV-DWK-MERKBLATT M 153 „HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZUM UMGANG MIT REGENWASSER“ ZU BEACHTEN. ZUM SCHUTZ DER UNTERLIEGER SIND



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE“ NR. 37
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



AUFGRUND DES HÄNGIGEN GELÄNDES VORKEHRUNGEN GEGEN WILD ABFLIEßENDES WASSER ZU TREFFEN.

3.5 NULLVARIANTE, PLANUNGSALTERNATIVEN

BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PROJEKTS IST DAVON AUSZUGEHEN, DASS ZWAR DIE IN DIESEM KAPITEL GESCHILDERTEN EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT UNTERBLEIBEN, ABER AUCH DIE INFRASTRUKTURELLEN UND STÄDTEBAULICHEN VERBESSERUNGEN NICHT GREIFEN.

BESONDERES AUGENMERK GILT DER VERBESSERUNG DER ÖPNV-VERFLECHTUNG MIT DB-, IGE- UND LINIENBUSBAHNHOF UND P+R-PARKPLÄTZEN. DIE VERKEHRSLICHE NEUORGANISATION MIT DEN BEIDEN KREISELN UNTERBLEIBT EBENSO WIE DIE ENTLASTUNG DES STADTPLATZES VOM RUHENDEN VERKEHR DURCH DAS ANBIETEN VON ZENTRUMSNAHEN UND ATTRAKTIV GESTALTETEN (LANGZEIT-) STELLPLÄTZEN. DIE FORTFÜHRUNG DES „GRÜNEN RINGS“, AUSGEHEND VOM GEPLANTEN STADTPARK WESTLICH DER ALTSTADT, BIS ZUR KLEINEN OHE UND ZUM KURPARK KANN OHNE DIE GEPLANTE STÄDTEBAULICHE NEUORDNUNG NICHT KONSEQUENT GELINGEN. DIE AUSLAGERUNG DES STÖRENDE BAUSTOFFLAGERS DER BAYWA WÜRD BEI EINER NULLVARIANTE UNTERBLEIBEN. DER SÜDLICHE BEREICH ZUR ELSENTHALER STRASSE HIN, DER SELBST IM B-PLAN KAUM EINE VERÄNDERUNG ERFÄHRT, BLIEBE AUF DEM JETZIGEN STATUS QUO.

ALTERNATIVEN ZUR NEUSTRUKTURIERUNG DES PLANUNGSGEBIETES BESCHRÄNKEN SICH AUF DIE NUTZUNG DER FLÄCHEN BEIDSEITIG DER MITTIG GELEGENEN ÖPNV-ZONE. NÖRDLICH ZUR STEINBERG-STRASSE WAR IN EINEM FRÜHEREN PLANUNGSSTADIUM EIN ÖFFENTLICHES PARKDECK ANGEDACHT, WELCHES ABER AUS KOSTENGRÜNDEN FALLEN GELASSEN WURDE.

DIE GEPLANTEN MÄRKTE WERDEN ALS ERGÄNZUNG DES WARENSORTIMENTS DER ALTSTADT-GESCHÄFTSWELT DEN STADTPLATZ IN SEINER ZENTRALITÄT STÄRKEN. DIE ALTERNATIVE ENTWICKLUNG, NÄMLICH DIE ANSIEDELUNG DIESER MÄRKTE IN DER PERIPHERIE DER ORTSCHAFT, WÜRD DEN STADTPLATZ DEUTLICH SCHWÄCHEN.



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAÙE“ Nr. 38
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



3.6 EINGRIFFSREGELUNG UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

DAS SO GENANNTHE VEREINFACHTHE VERFAHREN SCHEIDET AUS, DA NICHT ALLE PUNKTE DER CHECKLISTE MIT „JA“ BEANTWORTET WERDEN KÖNNEN.

DIE KONKRETE BESTANDSANALYSE ERGIBT FOLGENDE IN SICH HOMOGENE TEILFLÄCHEN MIT BESTIMMTEN FLÄCHENGRÖÙEN UND DEREN EINSTUFUNG IN GEBIETE MIT MITTLERER BEDEUTUNG FÜR NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD. FLÄCHEN DER KATEGORIE 3 FINDEN SICH NICHT. DABEI WERDEN NUR JEWEILS DIEJENIGEN FLÄCHEN IN DIE AUFSTELLUNG EINBEZOGEN, DIE DURCH DIE BAUMAßNAHME NEGATIV VERÄNDERT WERDEN. GENERELL WERDEN DIE FLÄCHEN DES DB-GLEISKÖRPERS IN ABSPRACHE MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE NICHT MIT IN DIE AUFSTELLUNG EINBERECHNET.

DIE EINORDNUNG „KATEGORIE 2 – UNTERER WERT“ GILT FÜR FOLGENDE TEILFLÄCHEN, DIE DERZEIT ÜBERWIEGEND ALS EXTENSIV-GRÜNLAND GENUTZT WERDEN ODER SICH ZU SIEDLUNGSGEHÖLZEN MIT EINHEIMISCHEN ARTEN ENTWICKELT HABEN:

- | | |
|---|------------------------|
| – GEHÖLZBESTANDENER BÖSCHUNGSFUßSTREIFEN UNTERHALB „STEINBERG“-STRAÙE | CA. 650 M ² |
| – GRÜNLANDFLÄCHEN NÖRDLICH UND WESTLICH DES DB-SCHUPPENS NÖRDLICH BAHNHOFSGEBÄUDE | CA. 300 M ² |
| – GRÜNSTREIFEN MIT SOLITÄRBÄUMEN AUF FLUR NR. 227/22 (ÖFFENTLICHER PARKPLATZ) | CA. 50 M ² |
| – GRÜNLANDFLÄCHE WESTLICH DES FUßWEGES AUF FLUR NR. 227/41 | CA. 400 M ² |
| – BAUMFÄLLUNG DER KASTANIEN AUF LÄNGE DES GEPLANTEN MARKTES UND AUFFÜLLUNG DER BÖSCHUNG | CA. 190 M ² |
| – WEITERE KLEINE PFLANZINSELN IM PLANGEBIET | CA. 100 M ² |

GESAMTSUMME EINGRIFFSFLÄCHEN CA. 1.690 M²



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE“ Nr. 39
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



BEIM EINGRIFF HANDELT ES SICH UM EIN *GEBIET MIT HOHEM VERSIEGELUNGS- BZW. NUTZUNGSGRAD (TYP A)*, DA DIE FESTGESETZTE GRZ BEI ETWA 0,4, ALSO ÜBER DEM SCHWELLENWERT VON 0,35 LIEGT. DIES ERGIBT ALS *KOMPENSATIONSFAKTOR* IN DER KOMBINATION VON KATEGORIE 2 MIT DEM TYP A DEN WERT *VON 0,8 – 1,0*.

DAS STÄDTEBAULICH-GRÜNPLANERISCHE KONZEPT VERFOLGT DAS ZIEL, DIE EINGRIFFSSCHWERE DES BAUVORHABENS SO WEIT WIE MÖGLICH ZU MILDERN. FOLGENDE VERMEIDUNGSSTRATEGIEN SIND VORGEGEHEN:

- *SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSÄÄUME*: ERHALT SCHUTZWÜRDIGER GEHÖLZGRUPPEN (AUF BÖSCHUNGEN) UND EINZELBÄUME (KASTANIENREIHE), BÜNDELUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN, VERBOT TIERGRUPPENSCHÄDLICHER ANLAGEN ODER BAUTEILE (Z.B. SOCKELMAUERN); DIE KASTANIEN- UND LINDENREIHE SÜDLICH DES BAHNHOF-ZOB-GELÄNDES IST ABSCHNITTSGEWEISE SANIERUNGSBEDÜRFTIG, WAS IM ZUGE DIESES VERFAHRENS EINZULEITEN IST.
- *SCHUTZGUT WASSER*: VERMEIDUNG VON GEWÄSSERVERROHRUNGEN (GRABEN), FESTSCHREIBUNG VON VERSICKERUNGSFÄHIGEN BELÄGEN FÜR STELLPLATZFLÄCHEN, AUFLAGEN ZUR REGENWASSERNUTZUNG.
- *SCHUTZGUT BODEN*: REDUZIERUNG DES VERSIEGELUNGSGRADDES DURCH MINIMIERUNG DER VERKEHRSGFLÄCHEN, FESTSCHREIBUNG VON VERSICKERUNGSFÄHIGEN BELÄGEN FÜR STELLPLATZFLÄCHEN.
- *SCHUTZGUT KLIMA/LUFT*: VERMEIDUNG DER AUFHEIZUNG VON GEBÄUDEN DURCH FASSADEN- UND DACHBEGRÜNUNG.
- *WOHNUMFELDGESTALTUNG*: FASSADEN- UND DACHBEGRÜNUNG, BAUMÜBERSTELLUNG UND EINGRÜNUNG VON ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN STELLPLATZBEREICHEN.

DIE KONSEQUENTE UMSETZUNG DER O. G. VERMEIDUNGSMAßNAHMEN ERLAUBT DIE EINBRINGUNG EINES NIEDRIGEN FAKTORS INNERHALB DER VORGEGEBENEN SPANNE DES KOMPENSATIONSFAKTORS. ALS WERT WIRD DEMNACH DER UNTERE GRENZWERT VON 0,8 ANGENOMMEN. MULTIPLIZIERT MIT DEM FLÄCHENANSATZ DER EINGRIFFSFLÄCHEN VON CA. 1.690 m² ERGIBT SICH DER *GESAMT-KOMPENSATIONSUMFANG VON 1.350 m²*.

IM PLANGEBIET SIND AUFGRUND DER INTENSIVEN NUTZUNG UND DEN RÄUMLICH BEENGTE VORGABEN KEINE AUSGLEICHSGFLÄCHEN AUSWEISBAR. ALS AUSGLEICHSGMAßNAHME WIRD DESHALB EINE *EXTERNE AUSGLEICHSGFLÄCHE* AUS DEM GRUNDSTÜCKSGBESTAND DER STADT GRA-



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE“ NR. 40
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



GRAFENAU HERANGEZOGEN („ÖKOKONTO“), DIE IM NATURFACHLICHEN SINNE AUFWERTBAR IST. DIE BENÖTIGTE GRUNDSTÜCKSFÄCHE LIEGT IM OBERLAUF UND QUELLBEREICH DES HEINRICHSREITER GRABENS IST WESENTLICHER BESTANDTEIL EINER GEWÄSSERRENATURIERUNG, DIE BEREITS MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE ABGESTIMMT WURDE.

DIE AUSGLEICHSFÄCHE LIEGT IN DER GEMARKUNG HEINRICHSREIT UND UMFASST EINE TEILFÄCHE DER FLUR NR. 101. DIESE BEINHÄLTET EINE GESAMTFÄCHE VON 11.677 m², WOBEI DIE TEILFÄCHE 1 VON 2.310 m² BEREITS FÜR DIE AUSGLEICHSMÄßNAHME ZUM BEBAUUNGSPLAN LEUCHTENBERGERWEG DER STADT GRAFENAU „ABGEBUCHT“ WURDE. DIE FÄCHE FLUR NR. 101 IST IN MEHRERE TEILFÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER WERTIGKEIT AUFGEGLIEDERT, FÜR DIE EIN DURCHSCHNITTLICHER ANERKENNUNGSFAKTOR VON 0,87 ANGESETZT WERDEN KANN. VERRECHNET MAN DEN ANERKENNUNGSFAKTOR VON 0,87 MIT DEM KOMPENSATIONSUMFANG VON 1.350 m², SO ERHÄLT MAN DEN *ERFORDERLICHEN AUSGLEICHSFÄCHENWERT AUF DER FLUR NR. 101 VON GERUNDET 1.550 m².*

FÜR DIE TEILFÄCHE 1 MIT DER FÄCHENGRÖÖE VON 2.882 m² WURDEN BIS DATO ERST 2.310 m² ABGEBUCHT, DIE RESTFÄCHE VON 572 m² KANN FÜR DIESE AUSGLEICHSMÄßNAHME GENUTZT WERDEN. DER RESTBEDARF VON 978 m² WIRD AUF DER TEILFÄCHE 2 NACHGEWIESEN, DIE EIN AUSGLEICHSFÄCHENPOTENZIAL VON 972 m² HÄTTE, ALSO VOLLSTÄNDIG ABGERUFEN WIRD.

FÜR DIE *TEILFÄCHE 1* (FRISCHE FETTWIESE) WIRD EINE ARTENREICHE, WECHSELFEUCHTE MAGERWIESE ANGESTREBT, MIT EINER PUFFERFÄCHE ZUM ANGRENZENDEN BACHLAUF. DIE FÄCHE 1 SOLL SICH ZU EINEM GEBIET MIT MITTLERER BEDEUTUNG FÜR DEN NATURHAUSHALT UND DAS LANDSCHAFTSBILD (KATEGORIE 2 – OBERER WERT) ENTWICKELN, WOZU IN DEN ERSTEN 5 JAHREN EINE 3-MALIGE MAHD, IN DEN WEITEREN JAHREN EINE 2-MALIGE MAHD, JEWEILS MIT ORDNUNGSGEMÄÖER ABFUHR DES MÄHGUTES UND UNTER VERZICHT AUF DÜNGUNG DURCHZUFÜHREN SIND.

FÜR DIE *TEILFÄCHE 2* (13 D-FEUCHTFÄCHE) WIRD EINE ARTENREICHE FEUCHTWIESE ANGESTREBT, MIT AKTIVER WASSERRETENTIONS-FUNKTION. DIE BEREITS GESCHÜTZTE FEUCHTFÄCHE 2 SOLL SICH ZU EINEM GEBIET MIT HOHER BEDEUTUNG FÜR DEN NATURHAUSHALT UND DAS LANDSCHAFTSBILD (KATEGORIE 3) ENTWICKELN, WOZU EINE 2-MALIGE MAHD MIT ORDNUNGSGEMÄÖER ABFUHR DES MÄHGUTES



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl.
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAßE“ Nr. 41
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



ABFUHR DES MÄHGUTES UNTER VERZICHT AUF DÜNGUNG DURCHFÜHREN IST. ZUSÄTZLICH IST EINE BEFESTIGTE ZUFAHRT VOM NÖRDLICHEN FORSTWEG HER ANZULEGEN, UM DIE BISHERIGE AUFLÖSEN ZU KÖNNEN.

DER DAZUGEHÖRIGE PLAN M 1:1.000 „NR. 4.1.6 EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN“ FINDET SICH IM KAPITEL 4.

NACH ARTIKEL 6 B ABS. 7 BAYNATSCHG IST DIE AUSGLEICHSFLÄCHE VON DER STADT AN DAS LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (AUßENSTELLE NORDBAYERN, REF. K 7, SCHLOSS STEINENHAUSEN, 95326 KULMBACH) FÜR DIE AUFNAHME IN DEN ÖKOFLÄCHENKATASTER ZU MELDEN. EIN DIESBEZÜGLICHES FORMBLATT IST AUF SEITE 20 DES LEITFADENS ZU FINDEN UND DIES IST UNVERZÜGLICH NACH INKRAFTTRETEN DES VERFAHRENS ZUSAMMEN MIT DEM LAGEPLAN EINZUREICHEN.

3.7 SCHALLSCHUTZ, LÄRMPROBLEMATIK

DAS SCHALLTECHNISCHE GUTACHTEN NR. 25.05.1426, SOWIE DIE ERGÄNZENDEN GUTACHTEN NR. 25.05.1426-2 UND 25.05.1426-3 DES INGENIEURBÜROS IFB EIGENSCHENK WURDEN VON DER STADT GRAFENAU BEAUFTRAGT UND DIESER AM 20.10.2005 VORGELEGT BZW. AM 25.10.2005 ERGÄNZT. FERNER WURDE EIN NOCHMALIGES SCHALLSCHUTZGUTACHTEN DER FA. IFB EIGENSCHENK MIT NR. 16.07.1059 VOM 12.02.2007 BEAUFTRAGT.

BEI DEM LÄRMGUTACHTEN FÜR DAS GESAMTE PLANGEBIET WURDEN 5 VARIANTEN UNTERSUCHT:

- GEWERBE MIT NACHTANLIEFERUNG,
- GEWERBE OHNE NACHTANLIEFERUNG MIT LÄRMSCHUTZWAND,
- VERKEHR BESTEHEND (EINSCHLIEßLICH WALDBAHN UND PARKPLÄTZEN) ALS BEZUGSBASIS,
- VERKEHR ZUKÜNFTIG MIT 50 KM/H (EINSCHLIEßLICH WALDBAHN UND PARKPLÄTZEN),
- VERKEHR ZUKÜNFTIG MIT 30 KM/H (S. O.).

BEIM THEMA GEWERBLICHE EMISSIONEN (REWE-SUPERMARKT) IST LAUT GUTACHTEN DAVON AUSZUGEHEN, DASS EINE NACHTANLIEFERUNG ZU UNTERBLEIBEN HAT, DIE STELLPLÄTZE MIT ASPHALTDECKE AUSZUFÜHREN SIND UND EINE LÄRMSCHUTZWAND VON CA. 2 M HÖHE ZUM SÜDLICH GELEGENEN ANWESEN MADL/RESCH



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI BL.
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAßE“ NR. 42
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



MADL/RESCH VORZUSEHEN IST, UM DIE GRENZWERTE EINHALTEN ZU KÖNNEN. BEI DER GENEHMIGUNGSPLANUNG SOLL DER NACHWEIS DER SCHALLTECHNISCHEN UNBEDENKLICHKEIT ÜBER EIN QUALIFIZIERTES SCHALLSCHUTZGUTACHTEN NACHGEWIESEN WERDEN.

AUFGRUND DER ANNAHMEN DES SCHALLTECHNISCHEN GUTACHTENS DER FA. IFB EIGENSCHENK UND TROTZ DER O. A. EINSCHRÄNKUNGEN ERGEBEN SICH ANLAGENBEDINGTE LÄRMGRENZWERTÜBERSCHREITUNGEN AN DER OSTSEITIGEN ALTSTADT-BEBAUUNG UM MAXIMAL 0,5 DB(A). AUS DEN NACH GENANNTEN WIRTSCHAFTLICHEN UND STÄDTEBAULICHEN GRÜNDEN WURDE IN DER ABWÄGUNG AUF DEN EINBAU EINER WEITEREN FAHRBAHNPARALLELEN LÄRMSCHUTZWAND VERZICHTET, WIE VOM GUTACHTER IN EINER VERSION UNTERSUCHT. DER AUFWAND ZUR ERSTELLUNG DER LÄRMSCHUTZWAND STEHT DEMNACH IN KEINEM VERHÄLTNIS ZUM ZU ERZIELENDEN LÄRMMINDERUNGSEFFEKT. FERNER IST EINE „EINHAUSUNG“ DES REWE-SUPERMARKTS AUCH AUS STÄDTEBAULICHEN GESICHTSPUNKTEN HER NICHT ERWÜNSCHT (HISTORISCHE ALTSTADT GEGENÜBER LIEGEND).

BEIM ABGLEICH DES BESTEHENDEN MIT DEM PROGNOSTIZIERTEN VERKEHR STELLTE SICH HERAUS, DASS BEREITS IM BESTAND ÜBERSCHREITUNGEN VORLIEGEN, DIE ZUKÜNFTIG EBENFALLS BESTEHEN BLEIBEN. DER BEABSICHTIGTE AUSBAU DER KREISSTRASSE FRG 9 MIT DER ERRICHTUNG VON ZWEI KREISVERKEHREN UND DER AUFHEBUNG DER EINBAHNREGELUNG ZWISCHEN DEN BEIDEN KREISELN KANN AUS LÄRMTECHNISCHER SICHT NUR MIT DER HÖCHSTGESCHWINDIGKEIT VON 30 KM/H GESCHEHEN. AUS DER SCHALLTECHNISCHEN UNTERSUCHUNG VOM 12.02.2007, NR. 16.07.1059 IST ZU ENTNEHMEN, DASS SICH HIERBEI KEINE WESENTLICHE ÄNDERUNG IM SINNE DES § 1 DER 16. BImSchV ERGIBT, DA DIE BEURTEILUNGSPEGEL SICH NICHT UM MEHR ALS 3 DB(A) ERHÖHEN UND AUCH DER TAGWERT VON 70 DB(A) BZW. DER NACHTWERT VON 60 DB(A) NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN. DIESE WERTE WERDEN JEWEILS NUR GERINGFÜGIG UNTERSCHRITTEN.

3.8

MONITORING

DIE ÜBERWACHUNG VON UNERWARTETEN UND ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN WIRD AUF DER EINEN SEITE DIE NATURSCHUTZ-



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAßE“ NR. 43
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



NATURSCHUTZ-FACHLICH RICHTIGE UMSETZUNG DER AUSGLEICHSMÄß-
 NAHMEN UMFASSEN.

ANDERERSEITS IST DIE VERIFIZIERUNG DER SCHALLTECHNISCHEN
 UNTERSUCHUNG FÜR DIE KREISSTRASSE FRG 9 (BAHNHOFSTRASSE MIT 2
 KREISVERKEHREN) ANHAND VON REPRÄSENTATIVEN, DEN AMTLICHEN
 BESTIMMUNGEN ENTSPRECHENDEN VERKEHRSZÄHLUNGEN NACH DER
 UMSETZUNG DER PLANUNG DURCHZUFÜHREN, UM DIE
 PROGNOSESICHERHEIT DER LÄRMBERECHNUNGEN ÜBERPRÜFEN ZU
 KÖNNEN. GEGEBENFALLS SIND LÄRMSCHUTZMAßNAMEN AUF
 GRUNDLAGE IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHER BESTIMMUNGEN
 DURCHZUFÜHREN.

ANALOG DAZU IST AUCH FÜR DIE ANLAGENBEDINGTEN EMISSIONEN
 DES REWE-SUPERMARKTS EINE ÜBERPRÜFUNG DER LÄRMWERTE NACH
 ERRICHTUNG DER EINRICHTUNG SINNVOLL, UM DIE MÖGLICHE EINHAL-
 TUNG DER GRENZWERTE FÜR DIE SÜD- UND OSTSEITIGE BEBAUUNG
 ÜBERPRÜFEN ZU KÖNNEN.

IM PLANUNGSUMGRIFF SIND KEINE ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN ZU
 ERWARTEN. WEITERHIN BEOBACHTET WERDEN SOLLTE DIE VITALITÄT
 DER VERBLEIBENDEN KASTANIENBAUMREIHE SÜDLICH DES BAHNHOF-
 /ZOB-GELÄNDES. AUFGRUND DES VERKEHRSSICHERUNGSASPEKTS
 SOLLTE IN REGELMÄßIGEN ABSTÄNDEN PFLLEGEMAßNAMEN DURCHGE-
 FÜHRT WERDEN.

3.9 KURZZUSAMMENFASSUNG

DIE NEUSTRUKTURIERUNG DES BAHNHOF-UMGRIFFS IN GRAFENAU
 GIBT DER STADT DIE EINMALIGE CHANCE, IN UNMITTELBARER NÄHE
 ZUM STADTPLATZ STÄDTEBAULICH-INFRASTRUKTURELLE MISSSTÄNDE
 (AUSLAGERUNG DES BAYWA-BAUSTOFFHANDELS AUS DEM
 ORTSZENTRUM) ABZUSTELLEN UND EINE NACHHALTIGE POSITIVE
 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG EINZULEITEN.

DIESE UMFASST DIE NEUREGELUNG DES FLIEßENDEN VERKEHRS WEST-
 LICH DER ALTSTADT MITTELS ZWEIER KREISEL, DIE NEUANLAGE VON
 ZENTRUMSNAHEN STELLPLÄTZEN ZUR ENTLASTUNG DES STADTPLATZES
 VON DAUERPARKERN, DIE STÄRKUNG DES ÖPNV-VERKEHRS DURCH
 VERBESSERUNG DER UMSTIEGEMÖGLICHKEITEN VON BUS- UND BAHN-
 NAHVERKEHR, DIE STEIGERUNG DER ATTRAKTIVITÄT DER WALDBAHN,



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI BL.
„BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAÙE“ NR. 44
GEMEINDE: STADT GRAFENAU
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

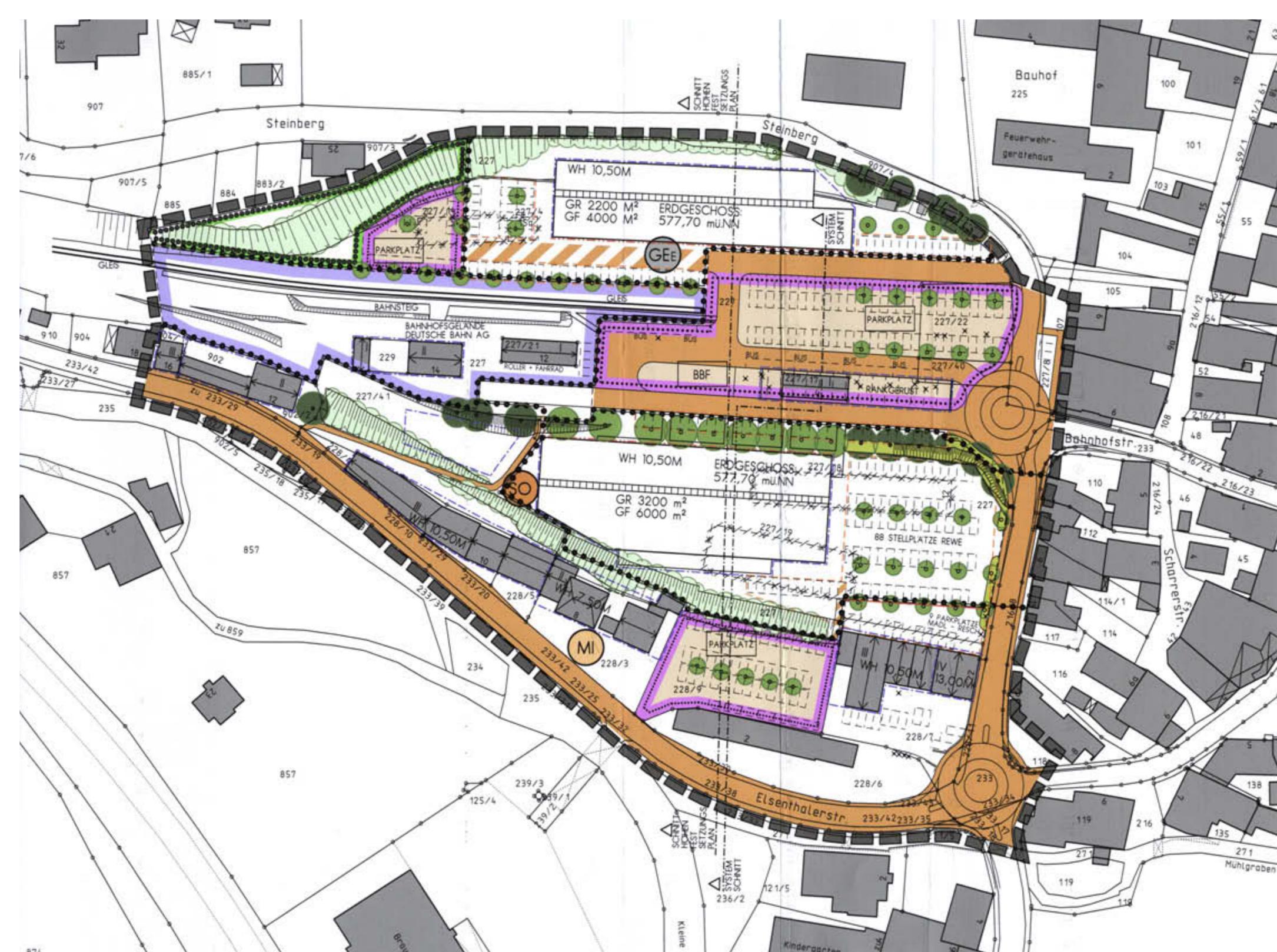


DER WALDBAHN, DIE NEUANLAGE VON P+R-PARKPLÄTZEN UND DIE ERWEITERUNG DES WARENANGEBOTS FÜR EINKAUFSMÖGLICHKEITEN IN UNMITTLBARER ALTSTADTNÄHE.

GRÜNORDNERISCH WIRD DER HISTORISCHE ORTSRAND DER ALTSTADT, DER MIT DER ENTWICKLUNG DER KIRCHENWIESE ZUM STADTPARK BEREITS EINGELEITET WURDE ÜBER DEN GRÜNZUGS IM PLANUNGSGEBIET IN RICHTUNG KLEINE OHE UND KURPARK WEITER ENTWICKELT.

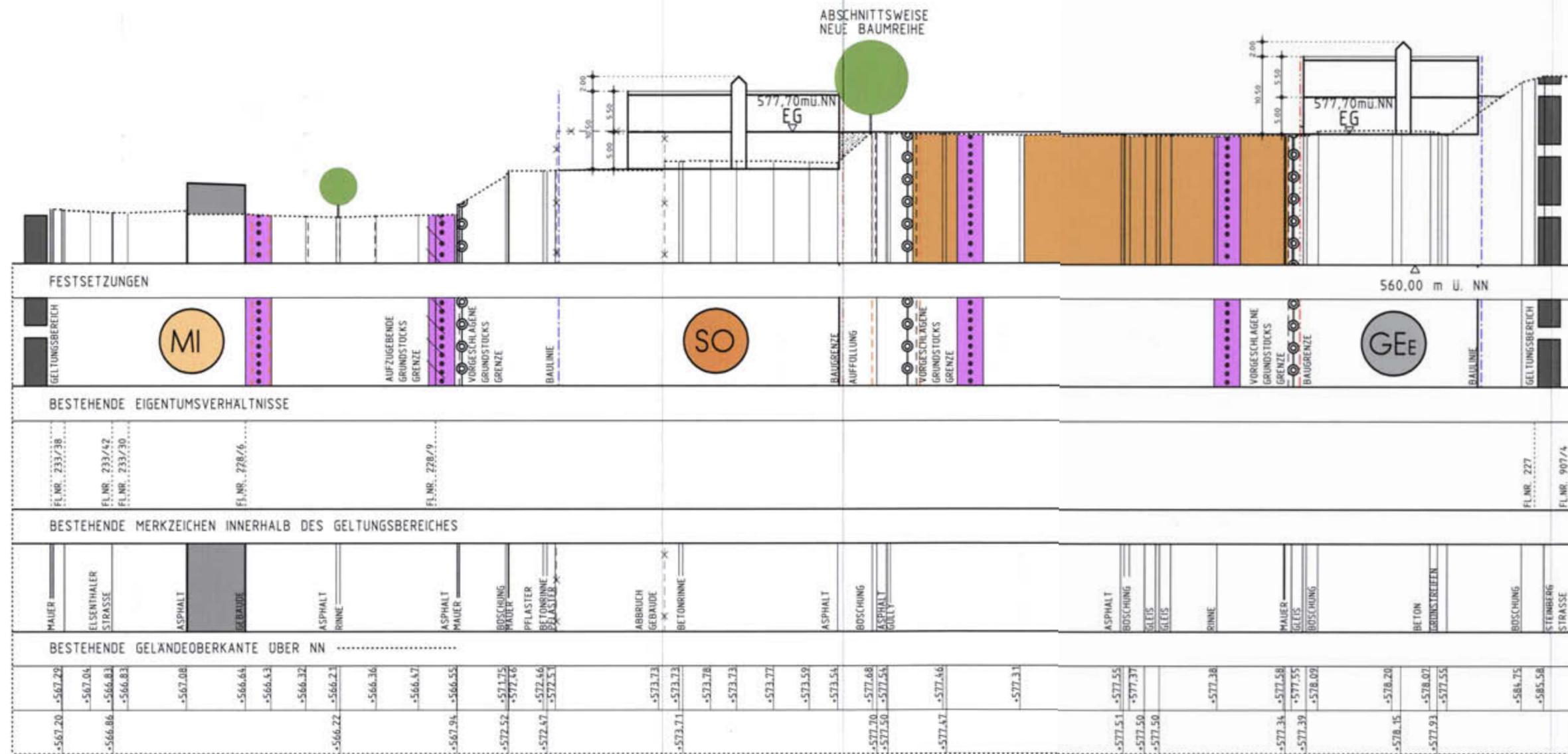
DIE AUSWIRKUNGEN DES EINGRIFFS SIND GENERELL ALS GERING EINZUSTUFEN, DA DIE FLÄCHEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHS BEREITS STARK ÜBERBAUT UND VERSIEGELT SIND.

DIE LÄRMSCHUTZGRENZWERTE FÜR DIE VERKEHRlichen UND ANLAGEN- GEDINGTEN NEUSTRUKTURIERUNGEN WERDEN KNAPP NICHT BZW. MARGINAL ÜBERSCHRITTEN, WAS ABER IM SPÄTEREN MONITORING ZU ÜBERPRÜFEN IST.



4. BAULICHE UND GRÜNORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS		STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	BAULINE		GEWIDMETER VERKEHRSFLÄCHEN
	BAUGRENZE		STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG		FUSSWEG
ART DER BAULICHEN NUTZUNG			FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE
	SONDERGEBIET SO EINZELHANDEL NACH §11 BAUNVO	HINWEISE	
	MISCHGEBIET MI NACH §6 BAUNVO		LARMSCHUTZWAND, HOHE 2,0M SIEHE KAPITEL 3.7 UND 5.3.7
	GEWERBEGEBIET GEE MIT EINGESCHRÄNKUNG NACH §8 BAUNVO		BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	GEMEINBEDARFSFLÄCHE NACH §9 BAUGB		FLURNUMMERN
	BAHNHOFSGELÄNDE DEUTSCHE BAHN AG		VORHANDENE HAUPT- UND NEBENGEBAUDE
	BUSBAHNHOF		ABZUBRECHENDE GEBÄUDE
	PARKPLATZ		VORGESCHLAGENE GEBÄUDE
	GEBÄUDE		AUFZUGEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER GESCHOSSE MAX. ZULÄSSIGE WANDHOHE MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE		VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	FIRSTRICHTUNG	BEBAUUNGSPLAN: GEMEINDE: LANDKREIS:	
	GRÜNFLÄCHEN	GEE / SO / MI "BAHNHOFSGELÄNDE/ ELSENTHALER STRASSE" STADT GRAFENAU FREYUNG-GRAFENAU	
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	BL. NR. 45	
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE	4. BEBAUUNGSPLAN	
	ZU ERHALTENDE LAUB-/OBSTÄUHE	4.1 PLANLICHE FESTSETZUNGEN	
	ZU PFLANZENDE/ERSETZENDE LAUBÄUHE	FESTSETZUNGSPLAN	
	ZU ENTFERNENDE ÄUHE	M 1/1000	
	ZU ERHALTENDE GEHOLZPFLANZUNGEN		

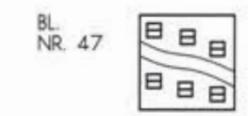


BESTAND + PLANUNG

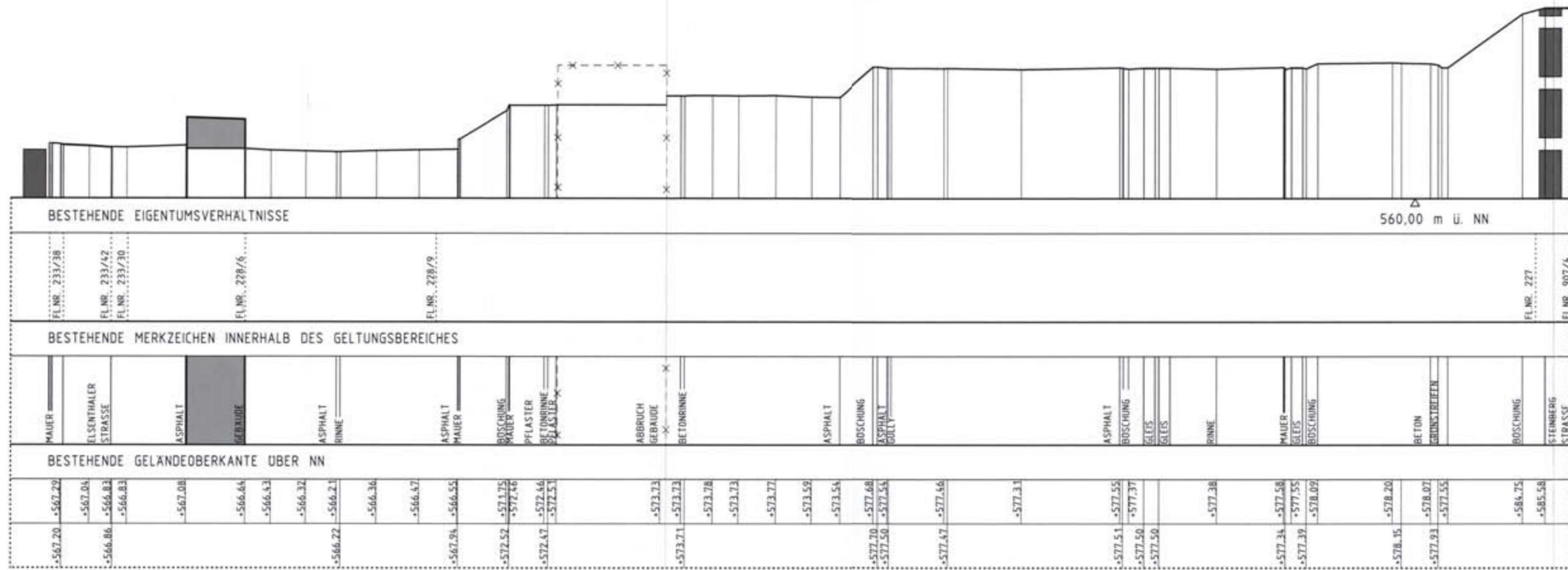
4. BAULICHE UND GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GEMEINBEDARFSFLÄCHE NACH §9 BAUGB
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- GRÜNFLÄCHEN**
- ZU ERHALTENDE LAUB-/ OBSTBÄUME
- HINWEISE**
- VORHANDENE HAUPT- UND NEBENGEBAUDE
- ABZUBRECHENDE GEBÄUDE
- VORGESCHLAGENE GEBÄUDE
- AUFZUGEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:
GEe /SO/MI "BAHNHOFSGELÄNDE/
ELSENTHALER STRASSE"
STADT GRAFENAU
FREYUNG-GRAFENAU



4. BEBAUUNGSPLAN
4.1 PLANLICHE FESTSETZUNGEN
4.13 HOHENFESTSETZUNGSPLAN
M 1/500

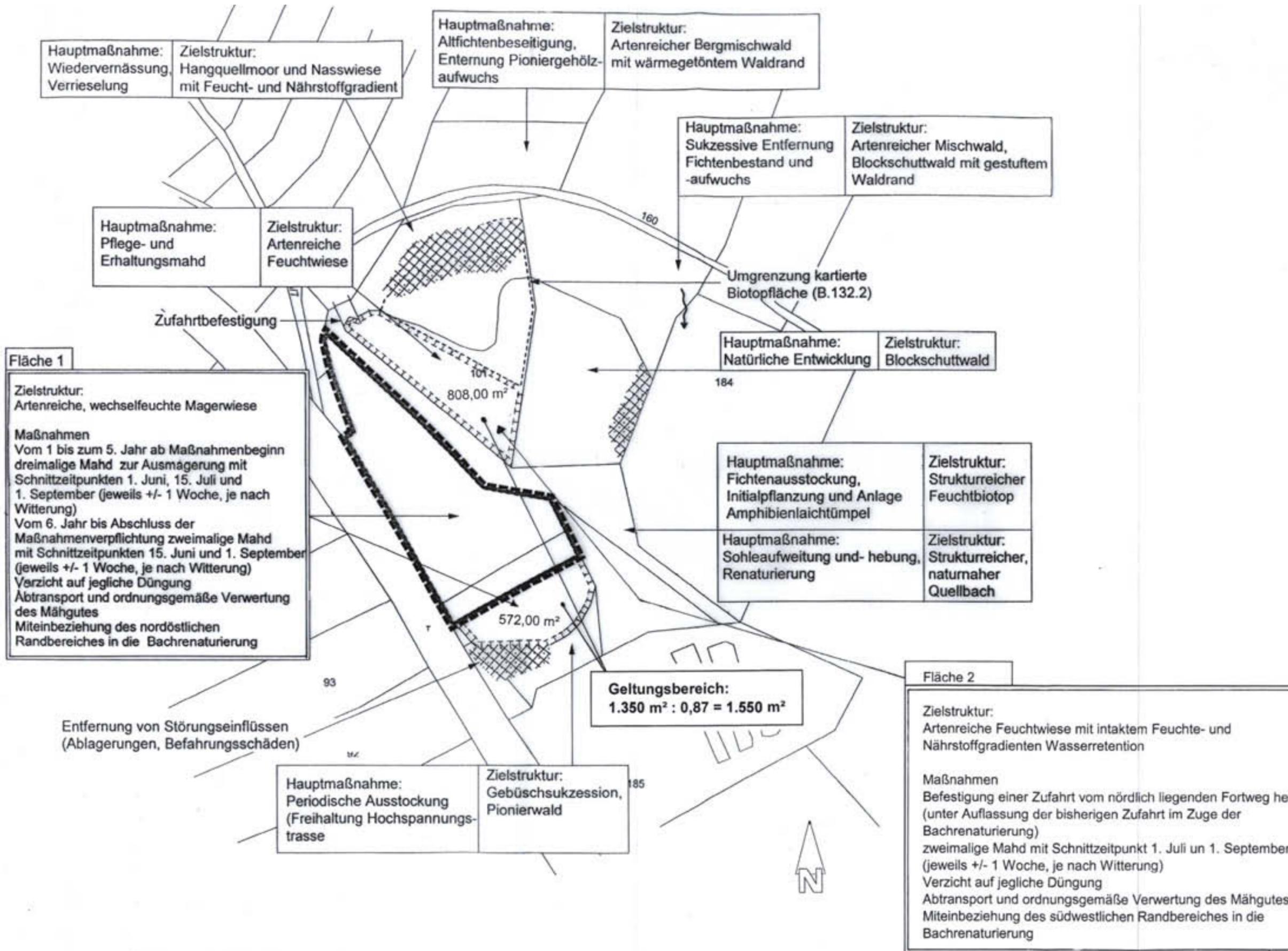


BESTAND

BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE:
LANDKREIS:
GEE /SO/MI * BAHNHOFSGELÄNDE/
EISENTHALER STRASSE
STADT GRAFENAU
FREYUNG-GRAFENAU



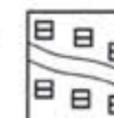
4. BEBAUUNGSPLAN
4.1 PLANLICHE FESTSETZUNGEN
4.1.4 HOHENPLAN BESTAND
M 1/500



BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

GEE /SO/MI "BAHNHOFSGELÄNDE/
ELSENTHALER STRASSE"
STADT GRAFENAU
FREYUNG-GRAFENAU

BL.
NR. 49



4. BEBAUUNGSPLAN

4.1 PLANLICHE FESTSETZUNGEN
4.1.5 EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN
M 1/1000



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. Nr. 50
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE“
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



5. BAULICHE UND GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5.1 FESTSETZUNGEN FÜR DAS SONDERGEBIET (SO)

5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SONSTIGES SONDERGEBIET (SO) NACH § 11 BAUNVO.

- ZULÄSSIG SIND:
§11, ABSATZ (3), SATZ 2. BAUNVO:
GROßFLÄCHIGE EINZELHANDELSBETRIEBE
- EINSCHRÄNKUNGEN:
NACHTBETRIEB IST UNZULÄSSIG

5.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- FÜR DAS SONDERGEBIET SIND FOLGENDE MAXIMALE VERKAUFS-
FLÄCHEN ZULÄSSIG:

– LEBENSMITTELVOLLSORTIMENTER	1.500 m ²
– BEKLEIDUNG	1.000 m ²
– SCHUHE	350 m ²
– DROGERIEARTIKEL	400 m ²
- DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD AUßERDEM FESTGESETZT ÜBER:
 1. DIE BAUGRENZEN UND BAULINIEN,
 2. DIE MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRUND- UND GESCHOßFLÄCHEN UND
 3. DIE MAXIMAL ZULÄSSIGEN WANDHÖHEN

5.1.3 BAUWEISE

- ABWEICHENDE BAUWEISE



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE“
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl. Nr. 51



5.1.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE

5.1.4.1 DACH:

- ZULÄSSIG SIND BEGRÜNTE FLACHDÄCHER ODER FLACHGENEIGTE DÄCHER MIT EINER MAXIMALEN DACHNEIGUNG VON 6 GRAD.
- ZULÄSSIG SIND PUNKTUELLE, UNTERGEORDNETE ÜBERHÖHUNGEN (Z.B. AUFZÜGE, WERBEFLÄCHEN, ETC.) BIS MAXIMAL 2,00 M ÜBER DER DACHKANTE

5.1.4.2 BAUKÖRPER:

- MAXIMAL ZULÄSSIG SIND TALSEITIGE WANDHÖHEN VON 10,5 M ÜBER DEM GEPLANTEN GELÄNDE

5.1.4.3 GELÄNDE:

- DAS ERDGESCHOSSNIVEAU WIRD AUF 577,70 M Ü. NN FESTGESETZT
- DER GELÄNDEVERLAUF ENTLANG DER BAULINIE IST ENTSPRECHEND DEM HÖHENFESTSETZUNGSPLAN ZU GESTALTEN. DIE BÖSCHUNG DARF NUR AUF LÄNGE DES BAUFENSTERS AUSGEFÜLLT WERDEN
- GELÄNDEÄNDERUNGEN AUßERHALB DER BAUFLÄCHEN UND STELLPLATZBEREICHE SIND BIS MAXIMAL 0,50 M ABWEICHUNG ZUM BESTAND ZULÄSSIG

5.1.4.4 STELLPLÄTZE:

- DIE STELLPLÄTZE NÖRDLICH DER KASTANIENBAUMREIHE SIND AUSSCHLIEßLICH ZULÄSSIG IN OFFENPORIGER UND WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE
- DIE ÜBRIGEN STELLPLÄTZE SIND MIT EINEM LÄRMARMEN BELAG AUSZUFÜHREN, NACH MÖGLICHKEIT WASSERDURCHLÄSSIG
- STELLPLÄTZE SIND BAUMÜBERSTELLT ZU GESTALTEN; IM MITTEL IST EIN VERHÄLTNIß VON 1 BAUM FÜR 8 STELLPLÄTZE HERZUSTELLEN
- STELLPLÄTZE SIND AUF DEM GRUNDSTÜCK NACHZUWEISEN
- NICHT NACHWEISBARE STELLPLÄTZE SIND BEI DER STADT ABZULÖSEN



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAßE“ BL. NR. 52
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



5.1.4.5 EINFRIEDUNGEN, LÄRMSCHUTZWAND:

- EINFRIEDUNGEN SIND NICHT ZULÄSSIG
- LÄRMSCHUTZWAND IM SÜDEN ZUM MI HIN SIEHE 5.3

5.1.4.6 WERBEANLAGEN:

- WERBEANLAGEN SIND AUSSCHLIEßLICH AM GEBÄUDE UNTERZUBRINGEN
- PRO LADENEINHEIT IST EINE GESAMTGRÖßE VON MAXIMAL 5 m² ZULÄSSIG
- PRO BAUKÖRPER IST EINE ZUSÄTZLICHE SAMMELINFORMATION AM GEBÄUDE ZULÄSSIG

5.1.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1.5.1 PLANERISCHE VORGABE

DIE FREIFLÄCHEN SIND LANDSCHAFTSARCHITEKTONISCH DURCHZUGESTALTEN. DAZU IST DER NACHWEIS EINES FACHGERECHTEN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLANS MINDESTENS IM M 1:200 ZU ERBRINGEN.

5.1.5.2 ZU ERHALTENDE GRÜNSTRUKTUREN

- DIE VORHANDENE KASTANIEN-LINDEN-BAUMREIHE SÜDLICH DES BUS-/DB-BAHNHOFES IST ABSCHNITTSGEMÄß GEMÄß PLANDARSTELLUNG ZU ERHALTEN. ALLE MAßNAHMEN ZUR BEEINTRÄCHTIGUNG DES WURZELTELLERS AUF DER STEILBÖSCHUNG SIND NICHT ZULÄSSIG. DAZU ZÄHLT INSBESONDERE DAS AUFFÜLLEN ODER ABGRABEN DER STEILBÖSCHUNG IM GESAMTEN BÖSCHUNGSVERLAUF.
- DIE DERZEIT VOLL VERSIEGELTEN FLÄCHEN NÖRDLICH DER BAUMREIHE SIND MIT EINEM OFFENPORIGEN PFLASTERBELAG FÜR DIE STELLPLATZREIHE ENTLANG DER VORHANDENEN/GEPLANTEN BAUMREIHE AUSZUBILDEN.



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. Nr. 53
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAßE“
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



- DIE VORHANDENEN GEHÖLZSTRUKTUREN AUF DER SÜDLICHEN BÖSCHUNGSFLÄCHE (OBERHALB DER STÜTZMAUER) UND NÖRDLICH DER GEBÄUDEZEILE ENTLANG DER ELSENTHALER STRAßE SIND IM BISHERIGEN UMGRIFF ZU ERHALTEN. DIE FACHGERECHTE PFLEGE FÜR DIE VERKEHRSSICHERHEIT IST DAUERHAFT SICHERZUSTELLEN.
- ZUM SCHUTZ ERHALTENSWERTER STRUKTUREN IM GELTUNGSBEREICH SIND WÄHREND DER BAUZEIT ENTSPRECHENDE FACHGERECHTE SCHUTZMAßNAHMEN ZU TREFFEN (Z.B. ABGRENZUNG DURCH BRETTERGEVIERTE ODER BAUZÄUNE ETC.). DER WURZELBEREICH DER GEHÖLZE DARF NICHT ALS LAGERPLATZ, ALS ABSTELLPLATZ FÜR FAHRZEUGE ODER ALS ZWISCHENLAGERPLATZ FÜR ERDREICH ODER BAUSCHUTT GENUTZT WERDEN. AUßERDEM DARF DER WURZELBEREICH NICHT DURCH ÜBERFAHREN VERDICHTET WERDEN. AUF DIE ANWENDUNG DER DIN-NORM 18920 ZUM SCHUTZ VON BAUMBESTÄNDEN WÄHREND DER DAUER VON BAUARBEITEN IST ZU ACHTEN.
- DIE FACHGERECHTE PFLEGE DER ZU ERHALTENDEN GEHÖLZE UND SONSTIGER PFLANZFLÄCHEN IST DAUERHAFT SICHERZUSTELLEN.

5.1.5.3 NEU ANZULEGENDE GRÜNSTRUKTUREN

- IM BEREICH DER BÖSCHUNGSAUFFÜLLUNG SIND 10 KASTANIENBÄUME NACHZUPFLANZEN; PFLANZGRÖßE ÜBER 700 CM, STAMMUMFANG MINDESTENS 50-60 CM. BEI DIESEN IN REGELMÄßIGEN ABSTÄNDEN NEU ZU PFLANZENDEN BÄUMEN IST ZU BEACHTEN, DASS JEDER BAUM MINDESTENS 20 M² GROßE OFFENEN BAUMSCHEIBEN ERHÖLT, MIT SPEZIELLEN BAUMSUBSTRATEN VERFÜLLT.
- DIE PARKPLATZFLÄCHEN SIND MIT GROßBÄUMEN DER 1. ODER 2. WUCHSORDNUNG ENTSPRECHEND DER PLANDARSTELLUNG ZU BEGRÜNEN UND ZU GLIEDERN, SIEHE PFLANZLISTEN UNTER 5.4.1. FÜR DURCHSCHNITTLICH 8 STELLPLÄTZE IST JE EIN BAUMSTANDORT VORZUSEHEN, DIE STANDORTE IN DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN SIND ALS ANHALTSPUNKT ANZUSEHEN.



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI

Bl.

„BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAßE“

Nr. 54



GEMEINDE: STADT GRAFENAU

LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

- ALLE BAUMSTANDORTE IM BEREICH DER KFZ-STELLPLÄTZE SIND MIT EINEM NICHT KOMPRIMIERBAREN UND OFFENPORIGEN WURZELRAUM VON MINDESTENS 6 M² GRUNDRISSEFLÄCHE AUSZUSTATTEN. EMPFOHLEN WIRD DER EINBAU VON BEFAHRBAREN BAUMSCHEIBEN AUS GUSSEISEN ODER BETON MIT EINEM DAUERHAFTEN UND WIRKSAMEN STAMMSCHUTZ.
- BEI BEGRÜNTEN OFFENEN BAUMSCHEIBEN IST DAS BEFAHREN DER BAUMSCHEIBE MIT GEEIGNETEN MITTELN DAUERHAFT ZU UNTERBINDEN.
- DIE FACHGERECHTE PFLEGE DER ZU PFLANZENDEN LAUBGEHÖLZE UND SONSTIGER PFLANZFLÄCHEN IST DAUERHAFT SICHERZUSTELLEN.
- DIE UNBEPFLANZTEN GRÜNFLÄCHEN SIND ÜBERWIEGEND ALS WIESENARTIGES GEMEINSCHAFTSGRÜN ZWEI- BIS DREISCHÜRIG ZU BEWIRTSCHAFTEN. SIE SOLLEN SICH ZU MAGERWIESEN ENTWICKELN UND DAHER KEINE DÜNGUNG ERHALTEN.
- UM UNFÄLLE UND KABELSCHÄDEN ZU VERMEIDEN, SIND BEI ALLEN MIT ERDARBEITEN VERBUNDENEN VORHABEN, DAZU GEHÖREN AUCH PFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, DIE LEITUNGSTRÄGER ZU VERSTÄNDIGEN. DIE KABELTRASSEN MÜSSEN ÖRTLICH GENAU BESTIMMT UND DIE ERFORDERLICHEN SICHERHEITSVORKEHRUNGEN FESTGELEGT WERDEN. BEI BAUMPFLANZUNGEN UND TIEFWURZELNDEN STRÄUCHERN IST EINE ABSTANDSZONE VON JE 2,50 M BEIDSEITIG VON ERDKABELN UND 2,50 M BEIDERSEITS DER ERDGASLEITUNG EINZUHALTEN. IST DAS NICHT MÖGLICH, SIND AUF KOSTEN DES ERSCHLIEßUNGSTRÄGERS IM EINVERNEHMEN MIT DEN LEITUNGSTRÄGERN GEEIGNETE SCHUTZMAßNAHMEN DURCHFÜHREN. BEZÜGLICH DER PFLANZUNGEN IST AUF DAS VON DER FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESSEN HERAUSGEGEBENE "MERKBLATT ÜBER BAUMSTANDORTE UND UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN" ZU ACHTEN.



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE“ Bl. Nr. 55
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



5.1.6 ALTLASTENPROBLEMATIK, UNTERGRUND

5.1.6.1 AUFLAGEN FÜR TIEFBAUARBEITEN

FOLGENDE AUFLAGEN SIND FÜR DIE TIEFBAUARBEITEN VERBINDLICH EINZUHALTEN:

- DER RÜCKBAU HAT NACH DEN BESTIMMUNGEN DES BODENSCHUTZRECHTS UND DES ABFALLRECHTS ZU ERFOLGEN.
- DER BEGINN DES RÜCKBAUS IST MIT DEM LRA FREYUNG-GRAFENAU UND DEM WWA DEGGENDORF, SERVICESTELLE PASSAU RECHTZEITIG VORAB ABZUSTIMMEN.
- DIE MAßNAHMEN SIND UNTER FACHGUTACHTERLICHER BETREUUNG DURCHZUFÜHREN. ES IST VORAB EIN KONZEPT VORZULEGEN.
- DIE BÖDEN SIND NACH DEM AUSHUB VOR ORT AUF HAUFWERKEN ZU LAGERN, ZU BEPROBEN UND ENTSPRECHEND IHREM BELASTUNGSGRAD ORDNUNGSGEMÄß ZU ENTSORGEN, BZW. KÖNNEN AUCH AUF DEM GELÄNDE BELASSEN WERDEN. EINE AUSNAHME STELLEN DIE BÖDEN AUS DEN HÖHER BELASTETEN BEREICHEN DAR, DIE DEFINITIV ZU ENTFERNEN SIND. EINE VERMISSUNG AUS WENIGER BELASTETEN FLÄCHEN MIT BÖDEN DER HÖHEREN PUNKTBELASTUNGEN IST NICHT ZULÄSSIG. HIERZU SIND DIE IM UMWELTBEREICH GEMachten AUSFÜHRUNGEN ZU DEN 4 EINZELNEN FLÄCHENABSCHNITTEN ZU BEACHTEN.
- DIE AUSHUBBEREICHE SIND MITTELS SOHL- UND WANDPROBEN BZGL. IHRES VERBLEIBENDEN SCHADSTOFFGEHALTS ZU UNTERSUCHEN. DIESE ERGEBNISSE SIND UNVERZÜGLICH MITZUTEILEN, ZUR ABSTIMMUNG, OB DIE SANIERUNG AUSREICHEND IST.
- ÜBER DIE MAßNAHME IST EIN ABSCHLUßBERICHT ZU ERSTELLEN UND DEM LRA UND DEM WWA ZUZUSENDEN.
- DIE ENTSORGUNGSNACHWEISE SIND DEM LRA FREYUNG-GRAFENAU VORZULEGEN.
- ZU BEGINN DER MAßNAHME IST 2 WOCHEN VORHER SCHRIFTLICH DEM LRA UND DEM WWA MITZUTEILEN (FAX ODER MAIL GENÜGT).



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE“ Bl. Nr. 56
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



5.1.6.2 BODENDENKMÄLER

FOLGENDE AUFLAGEN SIND FÜR DIE TIEFBAUARBEITEN VERBINDLICH EINZUHALTEN. SIE BETREFFEN EINEN 50 M BREITEN STREIFEN ENTLANG DER ALTSTADT VON GRAFENAU, GEMESSEN VON DEN WESTLICHEN AUßENMAUERN DER AN DEN ORTSSTRASSEN STEINBERG UND BAHNHOFSTRASSE ANLIEGENDEN GEBÄUDEN:

- SÄMTLICHE IN DIE ERDE EINGREIFENDE ARBEITEN BEDÜRFEIN EINER DENKMALPFLEGERISCHEN ERLAUBNIS.
- DIE ARBEITEN DÜRFEN NUR UNTER AUFSICHT EINER FACHKRAFT DES DENKMALAMTS ERFOLGEN.
- KOMMEN DABEI BEDEUTENDE BODENDENKMÄLER ZUTAGE, SO IST BAUVORGREIFEND EINE ARCHÄOLOGISCHE UNTERSUCHUNG IN DIE WEGE ZU LEITEN. MIT DEM BAU KANN ERST BEGONNEN WERDEN, WENN DIE UNTERE DENKMALSCHUTZBEHÖRDE AUF VERANLASSUNG DES LANDESAMTS HIN DIE DENKMALRECHTLICHE GENEHMIGUNG ERTEILT HAT.

5.1.7 EMISSIONEN

NACHTBETRIEB IST UNZULÄSSIG.

DIE VOM EISENBAHNBETRIEB AUSGEHENDEN EMISSIONSMÄßIGEN EINWIRKUNGEN MÜSSEN GEDULDET WERDEN.

DIE SCHALLTECHNISCHEN GUTACHTEN Nr. 25.05.1426, Nr. 25.05.1426-2 UND 25.05.1426-3 VOM 20. BZW. 25.10.2005 DES INGENIEURBÜROS IFB EIGENSCHENK SIND BESTANDTEIL DIESER SATZUNG.

BEI ABWEICHUNGEN VON DEN VORGABEN DES BEBAUUNGSPLAN UND DEN DEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRENDE SCHALLTECHNISCHEN GUTACHTEN IST DER NACHWEIS DER SCHALLTECHNISCHEN UNBEDENKLICHKEIT ÜBER EIN QUALIFIZIERTES SCHALLSCHUTZGUTACHTEN ERFORDERLICH.



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAßE“ Bl. Nr. 57
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



5.2 FESTSETZUNGEN FÜR DAS EINGESCHRÄNKTE GEWERBEGEBIET (GEE)

5.2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEWERBEGEBIET MIT EINSCHRÄNKUNG (GEE) NACH §8 BAUNVO

- ZULÄSSIG SIND:
 §8, ABSATZ (2), SATZ 1. BAUNVO:
 GEWERBEBETRIEBE ALLER ART UND ÖFFENTLICHE BETRIEBE
 AUßER: SELBSTÄNDIGE LAGERHÄUSER UND LAGERPLÄTZE
 §8, ABSATZ (2), SATZ 2. BAUNVO:
 GESCHÄFTS-, BÜRO- UND VERWALTUNGSGEBÄUDE
 §8, ABSATZ (2), SATZ 4. BAUNVO:
 ANLAGEN FÜR SPORTLICHE ZWECKE
- NICHT ZULÄSSIG SIND:
 §8, ABSATZ (2), SATZ 3. BAUNVO:
 TANKSTELLEN
- AUSNAHMSWEISE KÖNNEN ZUGELASSEN WERDEN:
 §8, ABSATZ (3), SATZ 2. BAUNVO:
 ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, SOZIALE UND GESUNDHEITLICHE ZWECKE
 §8, ABSATZ (2), SATZ 3. BAUNVO:
 VERGNÜGUNGSSTÄTTEN
- EINSCHRÄNKUNGEN:
 NACHTBETRIEBE SIND UNZULÄSSIG

5.2.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD FESTGESETZT ÜBER:
 1. DIE BAUGRENZEN UND BAULINIEN,
 2. DIE MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRUND- UND GESCHOßFLÄCHEN UND
 3. DIE MAXIMAL ZULÄSSIGEN WANDHÖHEN

5.2.3 BAUWEISE

- ABWEICHENDE BAUWEISE



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. Nr. 58
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE“
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



5.2.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE

5.2.4.1 DACH

- ZULÄSSIG SIND BEGRÜNTE FLACHDÄCHER ODER FLACHGENEIGTE DÄCHER MIT EINER MAXIMALEN DACHNEIGUNG VON 6 GRAD.
- ZULÄSSIG SIND PUNKTUELLE, UNTERGEORDNETE ÜBERHÖHUNGEN (Z.B. AUFZÜGE, WERBEFLÄCHEN, ETC.) BIS MAXIMAL 2,0 M ÜBER DACHKANTE

5.2.4.2 BAUKÖRPER:

- MAXIMAL ZULÄSSIG SIND TALSEITIGE WANDHÖHEN VON 10,5 M ÜBER DEM GEPLANTEN GELÄNDE
- AUS DER STEINBERGSTRASSE SIND KEINE ZUGÄNGE ZULÄSSIG. DIE ERSCHLIEßUNG ERFOLGT AUSSCHLIEßLICH VOM BAHNHOFSPLATZ

5.2.4.3 GELÄNDE:

- DAS ERDGESCHOSSNIVEAU WIRD AUF 577,70 Ü. NN FESTGESETZT
- DER GELÄNDEVERLAUF ENTLANG DER NÖRDLICHEN BAUGRENZE AN DER STEINBERGSTRASSE IST ENTSPRECHEND DEM HÖHENFESTSETZUNGSPLAN ZU GESTALTEN
- GELÄNDEÄNDERUNGEN AUßERHALB DER BAUFLÄCHEN UND STELLPLATZBEREICHE SIND BIS MAXIMAL 0,50M ZULÄSSIG

5.2.4.4 STELLPLÄTZE:

- STELLPLÄTZE SIND AUSSCHLIEßLICH ZULÄSSIG IN OFFENPORIGER UND WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE
- STELLPLÄTZE SIND BAUMÜBERSTELLT ZU GESTALTEN. IN DER ÖSTLICHEN HÄLFTE DES PARKPLATZBEREICHS IST IM MITTEL EIN VERHÄLTNIß VON 1 BAUM FÜR 8 STELLPLÄTZE HERZUSTELLEN
- STELLPLÄTZE SIND AUF DEM GRUNDSTÜCK NACHZUWEISEN
- NICHT NACHWEISBARE STELLPLÄTZE SIND BEI DER STADT ABZULÖSEN



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE“ Bl. Nr. 59
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



5.2.4.5 EINFRIEDUNGEN:

- EINFRIEDUNGEN SIND NICHT ZULÄSSIG
- AUSNAHMEN HIERZU ERGEBEN SICH AUS DER ABGRENZUNG DER BAHNANLAGEN GEGEN GEWOLLTES UND UNBEABSICHTIGTES BETRETEN ODER BEFAHREN; DIESE SIND IN ABSPRACHE MIT DER DB NETZ AG UND DER STADT AUSZUFÜHREN

5.2.4.6 WERBEANLAGEN, BELEUCHTUNG:

- WERBEANLAGEN SIND AUSSCHLIESSLICH AM GEBÄUDE UNTERZUBRINGEN
- PRO LADENEINHEIT IST EINE GESAMTGRÖÖE VON MAXIMAL 5 M² ZULÄSSIG
- PRO BAUKÖRPER IST EINE ZUSÄTZLICHE SAMMELINFORMATION AM GEBÄUDE ZULÄSSIG
- BELEUCHTUNGEN UND WERBEANLAGEN SIND SO ZU GESTALTEN, DASS EINE BEEINTRÄCHTIGUNG DER SICHERHEIT DES EISENBAHNVERKEHRS (BLENDUNG DES PERSONALS UND VERWECHSLUNG MIT SIGNALANLAGEN) JEDERZEIT SICHER AUSGESCHOSSEN IST

5.2.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.2.5.1 PLANERISCHE VORGABE

DIE FREIFLÄCHEN SIND LANDSCHAFTSARCHITEKTONISCH DURCHZUGESTALTEN. DAZU IST DER NACHWEIS EINES FACHGERECHTEN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLANS ZU ERBRINGEN.

5.2.5.2 ZU ERHALTENDE GRÜNSTRUKTUREN

- DIE BIRKENREIHE ENTLANG DER „STEINBERG“-STRASSE IST AUF GESAMTER LÄNGE ZU ERHALTEN. BEI NOTWENDIGEN BÖSCHUNGSABGRABUNGSARBEITEN IM TRAUFBEREICH DER BIRKEN IST EIN FACHGERECHTER WURZELVORHANG EINE VEGETATIONS-PERIODE VOR DER AUSFÜHRUNG DER ARBEITEN ANZULEGEN.



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. Nr. 60 !
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE“
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

- DIE VORHANDENEN GEHÖLZE AUF DER BÖSCHUNGSFLÄCHE UNTERHALB DER BIRKEN-BAUMREIHE ENTLANG DER „STEINBERG“-STRAßE SIND GEMÄß DER UMGRENZUNG IM FESTSETZUNGSPLAN ALS BESTAND ZU ERHALTEN.
- DIE FACHGERECHTE PFLEGE DER ZU ERHALTENDEN LAUB- UND OBSTGEHÖLZE IST DAUERHAFT SICHERZUSTELLEN.
- ZUM SCHUTZ ERHALTENSWERTER STRUKTUREN IM GELTUNGSBEREICH SIND WÄHREND DER BAUZEIT ENTSPRECHENDE FACHGERECHTE SCHUTZMAßNAHMEN ZU TREFFEN (Z.B. ABGRENZUNG DURCH BRETTERGEVIERTE ODER BAUZÄUNE ETC.). DER WURZELBEREICH DER GEHÖLZE DARF NICHT ALS LAGERPLATZ, ALS ABSTELLPLATZ FÜR FAHRZEUGE ODER ALS ZWISCHENLAGERPLATZ FÜR ERDREICH ODER BAUSCHUTT GENUTZT WERDEN. AUßERDEM DARF DER WURZELBEREICH NICHT DURCH ÜBERFAHREN VERDICHTET WERDEN. AUF DIE ANWENDUNG DER DIN-NORM 18920 ZUM SCHUTZ VON BAUMBESTÄNDEN WÄHREND DER DAUER VON BAUARBEITEN IST ZU ACHTEN.
- DIE UNBEPFLANZTEN GRÜNFLÄCHEN SIND ÜBERWIEGEND ALS WIESENARTIGES GEMEINSCHAFTSGRÜN ZWEI- BIS DREISCHÜRIG ZU BEWIRTSCHAFTEN. SIE SOLLEN SICH ZU MAGERWIESEN ENTWICKELN UND DAHER KEINE DÜNGUNG ERHALTEN.

5.2.5.3 NEU ANZULEGENDE GRÜNSTRUKTUREN

- DIE PARKPLATZFLÄCHEN SIND MIT GROßBÄUMEN DER 1. ODER 2. WUCHSORDNUNG ZU BEGRÜNEN UND ZU GLIEDERN, SIEHE PFLANZLISTEN UNTER 5.4.1. FÜR DURCHSCHNITTLICH 8 STELLPLÄTZE IST JE EIN BAUMSTANDORT VORZUSEHEN, DIE STANDORTE IN DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN SIND ALS ANHALTSPUNKT ANZUSEHEN.
- ALLE BAUMSTANDORTE IM BEREICH DER Kfz-STELLPLÄTZE SIND MIT EINEM NICHT KOMPRIMIERBAREN UND OFFENPORIGEN WURZELRAUM VON MINDESTENS 6 M² GRUNDRISSEFLÄCHE AUSZUSTATTEN. EMPFOHLEN WIRD DER EINBAU VON BEFAHRBAREN BAUMSCHEIBEN AUS GUSSEISEN ODER BETON MIT EINEM DAUERHAFTEN UND WIRKSAMEN STAMMSCHUTZ.
- BEI BEGRÜNTEN OFFENEN BAUMSCHEIBEN IST DAS BEFAHREN DER BAUMSCHEIBE MIT GEEIGNETEN MITTELN DAUERHAFT ZU UNTERBINDEN.



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. Nr. 61
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE“
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



- DIE FACHGERECHTE PFLEGE DER ZU PFLANZENDEN LAUBGEHÖLZE UND SONSTIGER PFLANZFLÄCHEN IST DAUERHAFT SICHERZUSTELLEN.
- BAUMANPFLANZUNGEN IN BAHNNÄHE: UM BETRIEBSGEFÄHRDUNGEN DURCH BAUMSTÜRZE VORZUBEUGEN, IST BEI NEUANPFLANZUNGEN IN BAHNNÄHE DER ABSTAND DER PFLANZEN ZUM LICHTRAUMPROFIL DES GLEISES SO ZU WÄHLEN, DASS DIESE BEI WINDBRUCH NICHT IN DIE GLEISANLAGEN FALLEN KÖNNEN. DER MINDESTPFLANZABSTAND ZUR NÄCHSTGELEGENEN GLEISACHSE ERGIBT SICH AUS DER ENDWUCHSHÖHE UND EINEM SICHERHEITSABSTAND VON 2,5 M. DIESE ABSTÄNDE SIND DURCH GEEIGNETE MAßNAHMEN (RÜCKSCHNITT ETC.) STÄNDIG ZU GEWÄHRLEISTEN. SOWEIT VON BESTEHENDEN ANPFLANZUNGEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN DES EISENBAHNBETRIEBES UND DER VERKEHRSSICHERHEIT AUSGEHEN KÖNNEN, MÜSSEN DIESE ENTSPRECHEND ANGEPAßT WERDEN. BEI GEFAHR IM VERZUG BEHÄLT SICH DIE DB DAS RECHT VOR, DIE BEPFLANZUNG AUF KOSTEN DES EIGENTÜMERS ZURÜCKZUSCHNEIDEN BZW. ZU ENTFERNEN. FÜR DIE BAUMREIHE NORDSEITIG PARALLEL ZUM GLEISKÖRPER SIND DEMNACH KLEINERKRONIGE BÄUMEN DER 3. WUCHSORDNUNG ZU VERWENDEN, SIEHE PFLANZLISTEN UNTER 5.4.1.
- UM UNFÄLLE UND KABELSCHÄDEN ZU VERMEIDEN, SIND BEI ALLEN MIT ERDARBEITEN VERBUNDENEN VORHABEN, DAZU GEHÖREN AUCH PFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, DIE LEITUNGSTRÄGER ZU VERSTÄNDIGEN. DIE KABELTRASSEN MÜSSEN ÖRTLICH GENAU BESTIMMT UND DIE ERFORDERLICHEN SICHERHEITSVORKEHRUNGEN FESTGELEGT WERDEN. BEI BAUMPFLANZUNGEN UND TIEFWURZELNDEN STRÄUCHERN IST EINE ABSTANDSZONE VON JE 2,5 M BEIDSEITIG VON ERDKABELN UND 2,5 M BEIDERSEITS DER ERDGASLEITUNG EINZUHALTEN. IST DAS NICHT MÖGLICH, SIND AUF KOSTEN DES ERSCHLIEßUNGSTRÄGERS IM EINVERNEHMEN MIT DEN LEITUNGSTRÄGER GEEIGNETE SCHUTZMAßNAHMEN DURCHZUFÜHREN. BEZÜGLICH DER PFLANZUNGEN IST AUF DAS VON DER FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN HERAUSGEGEBENE "MERKBLATT ÜBER BAUMSTANDORTE UND UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN" ZU ACHTEN.



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. Nr. 62 !
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE“
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

- DIE UNBEPFLANZTEN GRÜNFLÄCHEN SIND ÜBERWIEGEND ALS WIESENARTIGES GEMEINSCHAFTSGRÜN ZWEI- BIS DREISCHÜRIG ZU BEWIRTSCHAFTEN. SIE SOLLEN SICH ZU MAGERWIESEN ENTWICKELN UND DAHER KEINE DÜNGUNG ERHALTEN.

5.2.6 ALTLASTENPROBLEMATIK, UNTERGRUND

5.2.6.1 AUFLAGEN FÜR TIEFBAUARBEITEN

FOLGENDE AUFLAGEN SIND FÜR DIE TIEFBAUARBEITEN VERBINDLICH EINZUHALTEN:

- DER RÜCKBAU HAT NACH DEN BESTIMMUNGEN DES BODENSCHUTZRECHTS UND DES ABFALLRECHTS ZU ERFOLGEN.
- DER BEGINN DES RÜCKBAUS IST MIT DEM LRA FREYUNG-GRAFENAU UND DEM WWA DEGGENDORF, SERVICESTELLE PAS-SAU RECHTZEITIG VORAB ABZUSTIMMEN.
- DIE MAßNAHMEN SIND UNTER FACHGUTACHTERLICHER BETREUUNG DURCHZUFÜHREN. ES IST VORAB EIN KONZEPT VORZULEGEN.
- DIE BÖDEN SIND NACH DEM AUSHUB VOR ORT AUF HAUFWERKEN ZU LAGERN, ZU BEPROBEN UND ENTSPRECHEND IHREM BELASTUNGSGRAD ORDNUNGSGEMÄß ZU ENTSORGEN, BZW. KÖNNEN AUCH AUF DEM GELÄNDE BELASSEN WERDEN. EINE AUSNAHME STELLEN DIE BÖDEN AUS DEN HÖHER BELASTETEN BEREICHEN DAR, DIE DEFINITIV ZU ENTFERNEN SIND. EINE VERMISSUNG AUS WENIGER BELASTETEN FLÄCHEN MIT BÖDEN DER HÖHEREN PUNKTBELASTUNGEN IST NICHT ZULÄSSIG. HIERZU SIND DIE IM UMWELTBE-REICHT GEMachten AUSFÜHRUNGEN ZU DEN 4 EINZELNEN FLÄ-CHENABSCHNITTEN ZU BEACHTEN.
- DIE AUSHUBBEREICHE SIND MITTELS SOHL- UND WANDPROBEN BZGL. IHRES VERBLEIBENDEN SCHADSTOFFGEHALTS ZU UNTERSUCHEN. DIESE ERGEBNISSE SIND UNVERZÜGLICH MITZUTEILEN, ZUR ABSTIMMUNG, OB DIE SANIERUNG AUSREICHEND IST.
- ÜBER DIE MAßNAHME IST EIN ABSCHLUßBERICHT ZU ERSTELLEN UND DEM LRA UND DEM WWA ZUZUSENDEN.
- DIE ENTSORGUNGSNACHWEISE SIND DEM LRA FREYUNG-GRAFENAU VORZULEGEN.



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAßE“ Bl. NR. 63
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



- ZU BEGINN DER MAßNAHME IST 2 WOCHEN VORHER SCHRIFTLICH DEM LRA UND DEM WWA MITZUTEILEN (FAX ODER MAIL GENÜGT).

5.2.6.2 BODENDENKMÄLER

FOLGENDE AUFLAGEN SIND FÜR DIE TIEFBAUARBEITEN VERBINDLICH EINZUHALTEN. SIE BETREFFEN EINEN 50 M BREITEN STREIFEN ENTLANG DER ALTSTADT VON GRAFENAU, GEMESSEN VON DEN WESTLICHEN AUßENMAUERN DER AN DEN ORTSSTRABEN STEINBERG UND BAHNHOFSTRABE ANLIEGENDEN GEBÄUDEN:

- SÄMTLICHE IN DIE ERDE EINGREIFENDE ARBEITEN BEDÜRFEIN EINER DENKMALPFLEGERISCHEN ERLAUBNIS.
- DIE ARBEITEN DÜRFEN NUR UNTER AUFSICHT EINER FACHKRAFT DES DENKMALAMTS ERFOLGEN.
- KOMMEN DABEI BEDEUTENDE BODENDENKMÄLER ZUTAGE, SO IST BAUVORGREIFEND EINE ARCHÄOLOGISCHE UNTERSUCHUNG IN DIE WEGE ZU LEITEN. MIT DEM BAU KANN ERST BEGONNEN WERDEN, WENN DIE UNTERE DENKMALSCHUTZBEHÖRDE AUF VERANLASSUNG DES LANDESAMTS HIN DIE DENKMALRECHTLICHE GENEHMIGUNG ERTEILT HAT.

5.2.7 EMISSIONEN

FESTGELEGT WIRD EIN FLÄCHENBEZOGENER SCHALLEISTUNGSPEGEL VON

- TAG 60 dB(A).
- NACHTBETRIEB IST UNZULÄSSIG.

DIE VOM EISENBAHNBETRIEB AUSGEHENDEN EMISSIONSMÄßIGEN EINWIRKUNGEN MÜSSEN GEDULDET WERDEN.

DAS SCHALLTECHNISCHE GUTACHTEN NR. 25.05.1426 VOM 20.10.2005 DES INGENIEURBÜROS IFB EIGENSCHENK IST BESTANDTEIL DIESER SATZUNG.



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. Nr. 64
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAÙE“
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



5.3 FESTSETZUNGEN FÜR DAS MISCHGEBIET (MI)

5.3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MISCHGEBIET (MI) NACH §6 BAUNVO

- ZULÄSSIG SIND:
 - §6, ABSATZ (2), SATZ 1. BAUNVO:
WOHNGEBÄUDE
 - §6, ABSATZ (2), SATZ 2. BAUNVO:
GESCHÄFTS- UND BÜROGEBÄUDE
 - §6, ABSATZ (2), SATZ 3. BAUNVO:
EINZELHANDELSBETRIEBE, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN
SOWIE BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES
 - §6, ABSATZ (2), SATZ 4. BAUNVO:
SONSTIGE GEWERBEBETRIEBE
 - §6, ABSATZ (2), SATZ 5. BAUNVO:
ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN SOWIE FÜR KIRCHLICHE,
KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE
 - §6, ABSATZ (2), SATZ 7. BAUNVO:
TANKSTELLEN
- NICHT ZULÄSSIG SIND:
 - §6, ABSATZ (2), SATZ 6. BAUNVO:
GARTENBAUBETRIEBE
 - §6, ABSATZ (2), SATZ 8. BAUNVO:
VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IM SINNE DES §4A ABSATZ (3) SATZ 2.
IN TEILEN DES GEBIETES, DIE ÜBERWIEGEND DURCH GEWERBLICHE
NUTZUNG GEPRÄGT SIND
- AUSNAHMSWEISE KÖNNEN ZUGELASSEN WERDEN:
 - §6, ABSATZ (3), BAUNVO:
VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IM SINNE DES §4A ABSATZ (3) SATZ 2. AU-
ßERHALB DER IN ABSATZ (2) SATZ 8. BEZEICHNETEN TEILE DES
GEBIETES



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE“ BL. NR. 65
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



5.3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD FESTGESETZT ÜBER:
 1. DIE BAUGRENZEN,
 2. DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
 3. DIE MAXIMAL ZULÄSSIGEN WANDHÖHEN

5.3.3 BAUWEISE

- GESCHLOSSENE BAUWEISE

5.3.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE

5.3.4.1 DACH

- ZULÄSSIG SIND GENEIGTE DÄCHER BZW. BEGRÜNTE FLACHDÄCHER

5.3.4.2 BAUKÖRPER:

- HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE MÜSSEN IHRER FUNKTION ENTSPRECHEND GESTALTERISCH ABLESBAR SEIN
- MAXIMAL ZULÄSSIG SIND TALSEITIGE WANDHÖHEN VON:
7,50M BEI II, 10,50M BEI III, 13,00M BEI IV

5.3.4.3 GELÄNDE:

- GELÄNDEÄNDERUNGEN SIND NICHT ZULÄSSIG

5.3.4.4 STELLPLÄTZE:

- STELLPLÄTZE SIND AUSSCHLIESSLICH ZULÄSSIG IN OFFENPORIGER UND WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE
- STELLPLÄTZE SIND AUF DEM GRUNDSTÜCK NACHZUWEISEN
- NICHT NACHWEISBARE STELLPLÄTZE SIND BEI DER STADT ABZULÖSEN



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAßE“
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl. Nr. 66



5.3.4.5 EINFRIEDUNGEN:

- EINFRIEDUNGEN AN DER ELSENTHALER STRAßE SIND NICHT ZULÄSSIG

5.3.4.6 WERBEANLAGEN:

- WERBEANLAGEN SIND AUSSCHLIESSLICH AM GEBÄUDE UNTERZUBRINGEN
- PRO LADENEINHEIT IST EINE GESAMTGRÖßE VON MAXIMAL 2 m² ZULÄSSIG
- HANDWERKLICH GESTALTETE AUSLEGER MIT EINER GESAMTGRÖßE VON MAXIMAL 0,75 m² SIND ZULÄSSIG
- NICHT ZULÄSSIG IST LICHTWERBUNG IN GRELLEN FARBEN ODER SIGNALFARBEN, BEWEGLICHE WERBUNG, GROßFLÄCHIGES BEKLEBEN ODER BEMALEN VON SCHAUFENSTERN SOWIE WERBUNG MIT EINZELNEN TRAGBAREN WERBESCHILDERN UND -TAFELN

5.3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.3.5.1 PLANERISCHE VORGABE

DIE FREIFLÄCHEN SIND LANDSCHAFTSARCHITEKTONISCH DURCHZUGESTALTEN. DAZU IST DER NACHWEIS EINES FACHGERECHTEN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLANS ZU ERBRINGEN.

5.3.5.2 ZU ERHALTENDE GRÜNSTRUKTUREN

- DIE VORHANDENEN GEHÖLZSTRUKTUREN AUF DER BÖSCHUNGSFLÄCHE NÖRDLICH DER GEBÄUDEZEILE ENTLANG DER ELSENTHALER STRAßE SIND IM BISHERIGEN UMGRIFF ZU ERHALTEN. DIE DAUERHAFT FACHGERECHTE PFLEGE UND DIE VERKEHRSSICHERHEIT IST SICHERZUSTELLEN.
- DIE FACHGERECHTE PFLEGE DER ZU ERHALTENDEN GEHÖLZE UND SONSTIGER PFLANZFLÄCHEN IST DAUERHAFT SICHERZUSTELLEN.



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. Nr. 67 !
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE“
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

- ZUM SCHUTZ ERHALTENSWERTER STRUKTUREN IM GELTUNGSBEREICH SIND WÄHREND DER BAUZEIT ENTSPRECHENDE FACHGERECHTE SCHUTZMAßNAHMEN ZU TREFFEN (Z.B. ABGRENZUNG DURCH BRETTERGEVIERTE ODER BAUZÄUNE ETC.). DER WURZELBEREICH DER GEHÖLZE DARF NICHT ALS LAGERPLATZ, ALS ABSTELLPLATZ FÜR FAHRZEUGE ODER ALS ZWISCHENLAGERPLATZ FÜR ERDREICH ODER BAUSCHUTT GENUTZT WERDEN. AUßERDEM DARF DER WURZELBEREICH NICHT DURCH ÜBERFAHREN VERDICHTET WERDEN. AUF DIE ANWENDUNG DER DIN-NORM 18920 ZUM SCHUTZ VON BAUMBESTÄNDEN WÄHREND DER DAUER VON BAUARBEITEN IST ZU ACHTEN.

5.3.5.3 NEU ANZULEGENDE GRÜNSTRUKTUREN

- DIE PARKPLATZFLÄCHEN SIND MIT GROßBÄUMEN DER 1. ODER 2. WUCHSORDNUNG ZU BEGRÜNEN UND ZU GLIEDERN, SIEHE PFLANZLISTEN UNTER 5.4.1. FÜR DURCHSCHNITTLICH 8 STELLPLÄTZE IST JE EIN BAUMSTANDORT VORZUSEHEN, DIE STANDORTE IN DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN SIND ALS ANHALTSPUNKT ANZUSEHEN.
- ALLE BAUMSTANDORTE IM BEREICH DER KFZ-STELLPLÄTZE SIND MIT EINEM NICHT KOMPRIMIERBAREN UND OFFENPORIGEN WURZELRAUM VON MINDESTENS 6 M² GRUNDRISSFLÄCHE AUSZUSTATTEN. EMPFOHLEN WIRD DER EINBAU VON BEFAHRBAREN BAUMSCHEIBEN AUS GUSSEISEN ODER BETON MIT EINEM DAUERHAFTEN UND WIRKSAMEN STAMMSCHUTZ.
- BEI BEGRÜNTEN OFFENEN BAUMSCHEIBEN IST DAS BEFAHREN DER BAUMSCHEIBE MIT GEEIGNETEN MITTELN ZU UNTERBINDEN.
- DIE FACHGERECHTE PFLEGE DER ZU PFLANZENDEN LAUBGEHÖLZE UND SONSTIGER PFLANZFLÄCHEN IST DAUERHAFT SICHERZUSTELLEN.
- DIE UNBEPFLANZTEN GRÜNFLÄCHEN SIND ÜBERWIEGEND ALS WIESENARTIGES GEMEINSCHAFTSGRÜN ZWEI- BIS DREISCHÜRIG ZU BEWIRTSCHAFTEN. SIE SOLLEN SICH ZU MAGERWIESEN ENTWICKELN UND DAHER KEINE DÜNGUNG ERHALTEN.



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRASSE“
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl. Nr. 68


- UM UNFÄLLE UND KABELSCHÄDEN ZUR VERMEIDEN, SIND BEI ALLEN MIT ERDARBEITEN VERBUNDENEN VORHABEN, DAZU GEHÖREN AUCH PFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, DIE LEITUNGSTRÄGER ZU VERSTÄNDIGEN. DIE KABELTRASSEN MÜSSEN ÖRTLICH GENAU BESTIMMT UND DIE ERFORDERLICHEN SICHERHEITSVORKEHRUNGEN FESTGELEGT WERDEN. BEI BAUMPFLANZUNGEN UND TIEFWURZELNDEN STRÄUCHERN IST EINE ABSTANDSZONE VON JE 2,5 M BEIDSEITIG VON ERDKABELN UND 2,5 M BEIDERSEITS DER ERDGASLEITUNG EINZUHALTEN. IST DAS NICHT MÖGLICH, SIND AUF KOSTEN DES ERSCHLIEßUNGSTRÄGERS IM EINVERNEHMEN MIT DEN LEITUNGSTRÄGER GEEIGNETE SCHUTZMAßNAHMEN DURCHFÜHREN. BEZÜGLICH DER PFLANZUNGEN IST AUF DAS VON DER FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN HERAUSGEGEBENE "MERKBLATT ÜBER BAUMSTANDORTE UND UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN" ZU ACHTEN.

5.3.6

BODENDENKMÄLER

FOLGENDE AUFLAGEN SIND FÜR DIE TIEFBAUARBEITEN VERBINDLICH EINZUHALTEN. SIE BETREFFEN EINEN 50 M BREITEN STREIFEN ENTLANG DER ALTSTADT VON GRAFENAU, GEMESSEN VON DEN WESTLICHEN AUßENMAUERN DER AN DEN ORTSSTRASSEN STEINBERG UND BAHNHOFSTRASSE ANLIEGENDEN GEBÄUDEN:

- SÄMTLICHE IN DIE ERDE EINGREIFENDE ARBEITEN BEDÜRFEIN EINER DENKMALPFLEGERISCHEN ERLAUBNIS.
- DIE ARBEITEN DÜRFEN NUR UNTER AUFSICHT EINER FACHKRAFT DES DENKMALAMTS ERFOLGEN.
- KOMMEN DABEI BEDEUTENDE BODENDENKMÄLER ZUTAGE, SO IST BAUVORGREIFEND EINE ARCHÄOLOGISCHE UNTERSUCHUNG IN DIE WEGE ZU LEITEN. MIT DEM BAU KANN ERST BEGONNEN WERDEN, WENN DIE UNTERE DENKMALSCHUTZBEHÖRDE AUF VERANLASSUNG DES LANDESAMTS HIN DIE DENKMALRECHTLICHE GENEHMIGUNG ERTEILT HAT.



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. Nr. 69
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAßE“
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



5.3.7 EMISSIONEN

DIE VOM EISENBAHNBETRIEB AUSGEHENDEN EMISSIONSMÄßIGEN EINWIRKUNGEN MÜSSEN GEDULDET WERDEN.

DIE SCHALLTECHNISCHEN GUTACHTEN NR. 25.05.1426 UND -2 DES INGENIEURBÜROS IFB EIGENSCHENK SIND BESTANDTEIL DIESER SATZUNG.

FÜR DIE ERRICHTUNG EINER LÄRMSCHUTZWAND IM ÖSTLICHEN ÜBERGANGSBEREICH ZUM SO-GEBIET WERDEN FOLGENDE AUFLAGEN FESTGELEGT:

- LÄNGE DER LÄRMSCHUTZWAND CA. 42 M GEMÄß PLANDARSTELLUNG
- HÖHE DER WAND 2,0 M ÜBER OK GELÄNDE, BEZUGSEBENE IST DAS NIVEAU DER PARKPLATZEBENE OBERHALB DER BETONSTÜTZMAUER ENTLANG DER STÜTZMAUER
- QUALITÄT DER WAND: MINDESTENS 10 KG/M² FLÄCHENGEWICHT IN SCHALLDICHTER UND NICHT REFLEKTIERENDER AUSFÜHRUNG
- GESTALTUNG DER LÄRMSCHUTZWAND: HOCHWERTIGE PLEXIGLAS-AUSFÜHRUNG ODER IN HOLZBAUWEISE IM NATURBELASSENEN HOLZFARBTON MIT FLÄCHIGEN RANKHILFEN FÜR EINE INTENSIVE EINGRÜNUNG MIT KLETTERPFLANZEN (SOLITÄRKLETTERPFLANZEN IM ABSTAND VON 3 M), JEWEILS MIT STATISCH ERFORDERLICHEN MASSIVEN HALTERUNGEN; DIE AUSFÜHRUNG ALS BETON (FERTIGTEIL)-LÄRMSCHUTZWAND IST NICHT GESTATTET; ERWÜNSCHT IST EINE GESTALTERISCH ANSPRECHENDE LÖSUNG MIT HOHER TRANSPARENZ ODER EINER RHYTHIMISIERENDEN VERTIKALEN GLIEDERUNG



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. Nr. 70 !
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAßE“
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

5.4 PFLANZLISTEN

5.4.1 BEISPIELE GEEIGNETER PFLANZEN NACH BAUGB, BAU NVO

BÄUME I. ORDNUNG

ACER PSEUDOPLATANUS	- BERGAHORN
ACER PLATANOIDES	- SPITZAHORN
AESCULUS HIPPOCASTANUM	- ROßKASTANIE
BETULA PENDULA	- SANDBIRKE
CARPINUS BETULUS	- WEIßBUCHE
FRAXINUS EXCELSIOR	- ESCHE
JUGLANS REGIA	- WALNUß
QUERCUS ROBUR	- STIELEICHE
TILIA CORDATA	- WINTERLINDE
TILIA PLATYPHYLLOS	- SOMMERLINDE
PYRUS COMMUNIS	- WILDBIRNE
ULMUS SPEC.	- RESISTENTE ULMEN

PFLANZQUALITÄTEN:

- ALS EINZELBÄUME:

HOCHSTAMM ODER STAMMBUSCH,
 3 X VERPFLANZT, MIT BALLEN,
 STAMMUMFANG 18 - 20 CM

- IM HECKENVERBUND:

HEISTER, 2 X VERPFLANZT,
 200 - 250 CM

BÄUME II. ORDNUNG

ALNUS GLUTINOSA	- ROTERLE
CORYLUS COLURNA	- BAUMHASEL
MALUS SYLVESTRIS	- WILDAPFEL
PRUNUS AVIUM	- VOGELKIRSCH
PRUNUS PADUS	- TRAUBENKIRSCH
SALIX CAPREA	- SALWEIDE
SORBUS AUCUPARIA	- EBERESCH
PFLANZQUALITÄT	SIEHE OBEN



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI BL. Nr. 71
 „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAßE“
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



BÄUME III. ORDNUNG

ACER CAMPESTRE ‚ELSRIJK‘	- KEGEL-FELDAHORN
AMELANCHIER LAMARCKII	- FELSENBIERNE ALS HOCHSTAMM
CRATEAGUS SPEC.	- WEIß-, ROT-, SCHARLACH-DORN
MALUS SPEC.	- ZIERAPFEL IN SORTEN
PRUNUS SPEC.	- ZIERKIRSCHEN IN SORTEN
SORBUS SPEC.	- EBERESCHEN IN SORTEN
PFLANZQUALITÄT	SIEHE OBEN

5.4.2 NICHT ZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

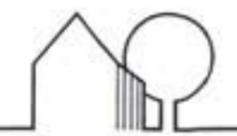
- NEGATIVLISTE

ALLE NICHT HEIMISCHEN KONIFEREN-ARTEN UND SORTEN (Z.B. ZYPRESSEN, THUJEN, BLAUFICHTEN ...)

ALLE LANDSCHAFTSFREMDE BAUMARTEN UND -SORTEN MIT BIZARREN WUCHSFORMEN, EINSCHLIEßLICH ALLER HÄNGE-, TRAUER-, KRÜPPEL-, KRIECH- UND BUNTLAUBIGER FORMEN VON NATÜRLICH WACHSENDEN GEHÖLZEN.

- GIFTIGE PFLANZEN

BEI DER BEPFLANZUNG IM ÖFFENTLICHEN BEREICH IST DIE PFLANZLISTE DES BUNDESGESUNDHEITSMINISTERIUMS UND DES BAYER. STAATSMINISTERIUMS FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (MABL 1976 S. 574) ZU BERÜCKSICHTIGEN.



BEBAUUNGSPLAN: GEE/SO/MI Bl. „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAßE“ Nr. 72 §
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

6. VERFAHREN

AUFSTELLUNGS- DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEE/SO/MI „BAHN-
 BESCHLUSS: HOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAßE“ HAT DER STADTRAT VON
 GRAFENAU IN SEINEN SITZUNGEN VOM 24.06.2003, 24.05.2005,
 07.06.2005 UND 04.04.2006 BESCHLOSSEN.
 DIE BESCHLÜSSE WURDEN AM 07.07.2003, 01.06.2005,
 03.06.2005, 17.06.2005 UND 20.04.2006 ORTSÜBLICH
 BEKANNTGEMACHT.

GRAFENAU, DEN 15. März 2007
 Stadt Grafenau

 1. BÜRGERMEISTER 

AUSLEGUNG: DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES GEE/SO/MI „BAHNHOFSGELÄNDE/ ELSENTHALER STRAßE“ WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 12.09.2006 BIS 12.10.2006 IM RATHAUS DER STADT GRAFENAU ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
 ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN AM 02.09.2006 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

GRAFENAU, DEN 15. März 2007
 Stadt Grafenau

 1. BÜRGERMEISTER 

BILLIGUNGS- DER STADTRAT VON GRAFENAU HAT DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF
 BESCHLUSS GEE/SO/MI „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAßE“ IN DER
 FASSUNG VOM 12.04.2006 UND DIE BEGRÜNDUNG IN SEINER
 SITZUNG VOM 12.04.2006 GEBILLIGT.

GRAFENAU, DEN 15. März 2007
 Stadt Grafenau

 1. BÜRGERMEISTER 

SATZUNG: DIE STADT GRAFENAU HAT MIT BESCHLUSS DES STADTRATES VOM 06.03.2007 DEN BEBAUUNGSPLAN „GEE/SO/MI „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAßE“ GEMÄß § 10 BAUGB ABS. 1 UND ART. 91 ABS. 3 BAYBO IN DER FASSUNG VOM 12.04.2006 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

GRAFENAU, DEN 15. März 2007
 Stadt Grafenau

 1. BÜRGERMEISTER 

BEKANNTMA- DER SATZUNGSBESCHLUSS ZU DEM BEBAUUNGSPLAN GEE/SO/MI
 CHUNG: „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAßE“ WURDE AM 16.03.2007 GEMÄß § 10 ABS. 3 SATZ 1 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN, GEE/SO/MI „BAHNHOFSGELÄNDE/ELSENTHALER STRAßE“ IST DERZEIT NACH § 10 ABS. 3 SATZ 4 BAUGB IN KRAFT GETRETEN. AUF DIE RECHTSFRAGE DES § 214 SOWIE DES § 215 BAUGB IST HINGEWIESEN WORDEN.

GRAFENAU, DEN 19. März 2007
 Stadt Grafenau

 1. BÜRGERMEISTER 

PLANUNGSABLAUF: VORENTWURFSFASSUNG: KIRCHDORF, 07.07.2005
 ENTWURFSFASSUNG: KIRCHDORF, 12.04.2006
 PLANFASSUNG: KIRCHDORF, 12.04.2006

PLANUNG: ARCHITEKTURSCHMIEDE
 MARIENBERGSTRASSE 6
 94261 KIRCHDORF I. WALD
 TELEFON 09928/9400-0

G. OSWALD DIPL.-ING. (UNIV.)