

WA	II	II
GRZ	GFZ	
0.4	0.8	
-	0	

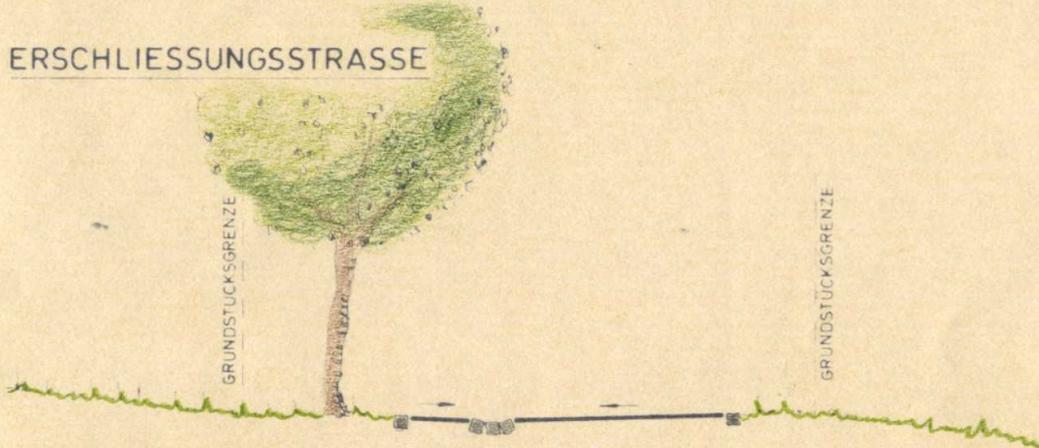
LAGEPLAN M. 1 : 1000



STRASSENQUERSCHNITTE

M. 1 : 100

ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

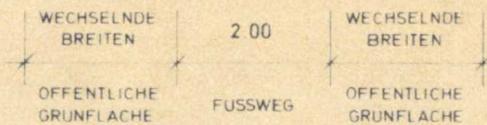
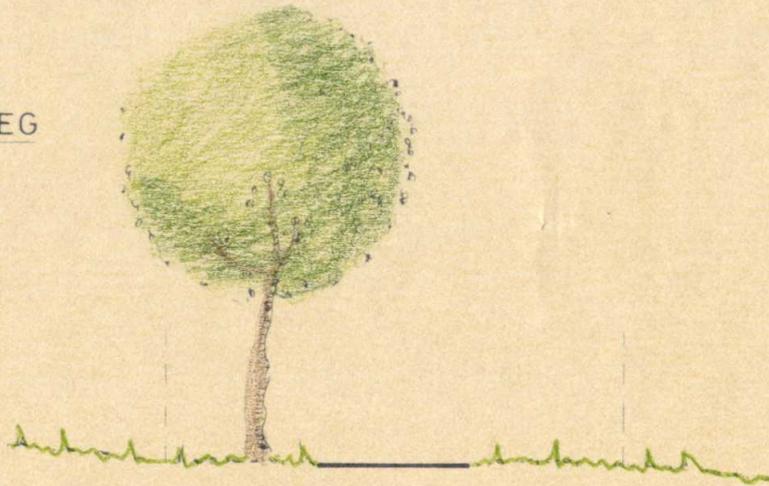


BZW.



PFLANZSTREIFEN BEI
GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN
PFLASTERFLACHE

FUSSWEG



A FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Bauweise

Offen

2 Mindestgröße der Baugrundstücke

700 m²

3 Firstrichtung

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichens.

4 Gebäude

Dachform: Satteldach (Krüppelwalm- und Walmdach sind nicht zulässig)

Dachneigung: 30° + - 3°

Dachdeckung: Kleinteilige ziegelrote Deckung
Material: Pfannen od. Falzziegeldeckung

Dachgauben: Satteldachgaube stehend mit max. 1,0 m² Fensterfläche
im inneren Drittel der Dachfläche

Dachüberstände: Ortgang: 0,70 - 1,20 m
Traufe: 0,70 - 1,20 m
Bei Balkonen auch mehr als 1,20 m möglich

Traufhöhe: bei E + D max. 4,50 m talseitig, mit Kniestock
bei E + 1 max. 6,50 m talseitig, kein Kniestock

Kniestock: bei E + D von OK Rohdecke bis UK Sparren
außen gemessen, max. 0,75 m

Fassade: Die Fassaden können mit Holz verkleidet oder verputzt werden.
Es wird eine senkrechte, gedeckelte Schalung empfohlen.
Alle Fassaden sind in heller, zurückhaltender Farbgebung
zu gestalten (gedeckte Erdtöne).
Nicht zulässig sind grelle oder metallisch glänzend wirkende
Materialien, mit Ausnahme von Kupferblech und Titanzink.

Farbsockel: max. 0,30 m über dem Niveau des natürlich verlaufenden Geländes.
Die Farbe des Sockels darf sich von der Fassadenfarbe nicht absetzen.

5 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachneigung, Dachdeckung und Dachform
dem Hauptgebäude anzupassen

6 Bodenschutz

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen. Grundsätzlich ist die Oberfläche so wenig wie möglich zu versiegeln; wasserdurchlässige Deckschichten sind zu bevorzugen.

7 Lärmschutz

Auf den Parzellen 1 - 11 sind die Schlaf- und Ruheräume auf der der Kreisstraße FRG 38 abgewandten Seite anzuordnen.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**1 Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Anlagen nach Abs. 3 sind ausgeschlossen

2 Maß der baulichen Nutzung

II

zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze,
GRZ = 0,4, GFZ = 0,8

Ⓜ

2 Vollgeschosse zwingend,
GRZ = 0,4, GFZ = 0,8

E + D

Erdgeschoß + Dachgeschoßausbau

E + 1

Erdgeschoß + Obergeschoß, Dachgeschoßteilausbau möglich

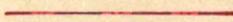
3 Bauweise

0

offene Bauweise



Baugrenze

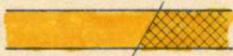


Baulinie

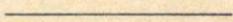
SD

Satteldach

4 Öffentliche Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen / Pflasterflächen



Straßenbegrenzungslinie,
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

FW

Fußweg

5 Grünflächen



Öffentliche Grünflächen



Pflanzgebot für Bäume auf öffentlichem Grund
(nur heimische, standortgerechte Laubbölder)
wie im Bebauungsplan dargestellt



Pflanzgebot für Bäume auf Privatgrund
unter Beachtung der Grenzabstände ist je 200 m²
Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, standortgerechter
Laubbaum, z.B. wie im Plan dargestellt, anzupflanzen.



Pflanzgebot für geschlossene Baum- und Strauchpflanzung
auf öffentlichem Grund zur Ortsrandeingrünung
(nur heimische, standortgerechte Arten)
wie im Bebauungsplan dargestellt

6 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



Flächen für private Stellplätze (Stauräume), die zur
Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen



Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung



Verkabelung der 20 kV-Freileitung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

C GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1 Öffentliche Grünflächen

Für die öffentlichen Pflanzflächen und die Ortsrandeingrünung sind Gehölze aus der Pflanzliste unter Punkt 4.1 zu verwenden.

2 Privatgärten

Für Privatgärten sind Baumpflanzungen als Planzeichen dargestellt, wobei die Lage im Grundstück verändert werden darf.

Zu beachten ist dabei Art. 47 AGBGB:

Grenzabstand von Pflanzen mit mehr als 2 m Wuchshöhe mindestens 2 m, falls der Nachbar dies verlangt (gilt nicht an den Grenzen zu öffentlichen Straßen und Plätzen)

Mindestens einer dieser Bäume ist an der Straßenseite des Grundstücks zu pflanzen.

Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum als Hochstamm, ein Baum aus der Pflanzliste unter Punkt 4.1 oder ein Baum aus der Pflanzliste unter 4.2 zu pflanzen.

Die Bepflanzung ist im Eingabeplan darzustellen und bis zur Bezugsfertigkeit des Wohnhauses durchzuführen

3 Qualität und Größe der Pflanzungen

Für die neu zu pflanzenden **Einzelbäume** sind mindestens 2 mal verschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu verwenden.

Zur **Strauchpflanzung** werden mindestens 2 mal verschulte Heister und Sträucher mit 60 - 100 cm Höhe festgesetzt.

4 Pflanzliste

4.1 Artenliste für öffentliche Grünflächen

BÄUME:

Buche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Eberesche	Sorbus aucuparia

STRÄUCHER:

Salweide	Salix caprea
Hasel	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose	Rosa canina

4.2 Artenliste für Privatgärten

Vogelkirsche	Prunus avium
Rotdorn	Crataegus laevigata
Haus-Vogelbeere	Sorbus domestica
Wildflieder	Syringa vulgaris

5 Ausgeschlossene Pflanzen

Nicht verwendet werden dürfen in den öffentlichen Grünflächen und den Privatgärten folgende Pflanzarten bzw. -gruppen:

Blaufichten
 Silbertannen
 Gehölze mit zweifarbigen Laubtönungen
 Immergrüne Hecken (z. B. Thujen und Scheinzypressen) außer Eibenhecken

6 Flächenbegrünung

Die flächige Begrünung im öffentlichen Bereich außerhalb der Pflanzungen erfolgt ausschließlich als Rasen oder Wiese.
 Bodenbedeckende Gehölze (z.B. Cotoneaster) sind in öffentlichen Grünflächen nicht zulässig.

7 Pflanzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken

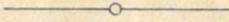
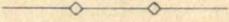
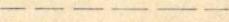
Bei Pflanzungen gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück ist Art. 48 AGBGB zu beachten, wonach bei erheblicher Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten ist.

D SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Einfriedungen

- Die straßenseitigen Einfriedungen sind ausschließlich mit senkrecht gelatteten Holzzäunen (Höhe max. 1,20 m) vorzunehmen.
 Sockel sind nicht zulässig.
- Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind mit Holz- oder Maschendrahtzäunen (Höhe max. 1,20 m) ohne Sockel vorzunehmen.
- Garagenvorplätze (Stauräume) dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

E PLANLICHE HINWEISE

	Flurstücksgrenze mit Grenzstein
	Bestehende Wohngebäude
	Bestehende Nebengebäude
	Bestehender Kanal
	Trafostation
136	Flurstücksnummer
	Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
	Parzellennummer

F TEXTLICHE HINWEISE

1 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- a) Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- b) Staubimmissionen beim Mährusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- c) Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr

2 Lärmimmissionen von der Kreisstraße

Im Bereich innerhalb eines Abstands von 25 m parallel zur Kreisstraße FRG 38 muß im Freien tagsüber mit erhöhten Lärmimmissionen gerechnet werden.

3 Sonstige Hinweise

- a) Die Befestigung der Garagenvorplätze soll als Pflaster mit Rasenfugen erfolgen.
- b) Auf die Verwendung von Waschbeton als Baumaterial oder Bodenbelag soll verzichtet werden.
- c) Pflaster soll nur auf Schotter und Sandbett ohne Mörtelverfugung verlegt werden.

B E B A U U N G S P L A N

" G R A F E N A U - E L M B E R G "

STADT
LANDKREIS

GRAFENAU / NBY.
FREYUNG-GRAFENAU

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	22.05.1990
BEKANNTMACHUNG gem. § 2 (1) BauGB	06.08.1990
BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 (1) BauGB	26.09.1991
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE gem. § 4 (1) BauGB	vom 03.09.1991 bis 03.10.1991
BILLIGUNGSBESCHLUSS	10.12.1991 14.4.1992
AUSLEGUNG gem. § 3 (2) BauGB	vom 29.5. bis 29.6.1992
SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB	19.1.1993

GRAFENAU, DEN **12. 05. 1993**



Stadt Grafenau

1. BÜRGERMEISTER
Töpl
1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11(3) BauGB wurde am **30.1.1996** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Das Landratsamt hat mit Bescheid Nr. **III/31-610-3P** vom **6.12.1995** mitgeteilt, daß der Bebauungsplan in formeller und materieller Hinsicht geprüft wurde und keine Rechtsvorschriften verletzt wurden.

Der Bebauungsplans tritt damit gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Auf die Vorschriften des § 44 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

GRAFENAU, DEN **31. 01. 1996**



Stadt Grafenau

1. BÜRGERMEISTER
Töpl
1. Bürgermeister

Aufgestellt: Regensburg, den 08.08.1991
Geändert: Regensburg, den 17.02.1992

Handwritten signature

EBB 
**STÄDTEBAU UND
 PROJEKTENTWICKLUNG**
 GmbH
 Ludwig-Eckert-Str. 5 , Tel. 2004-0
 8400 Regensburg