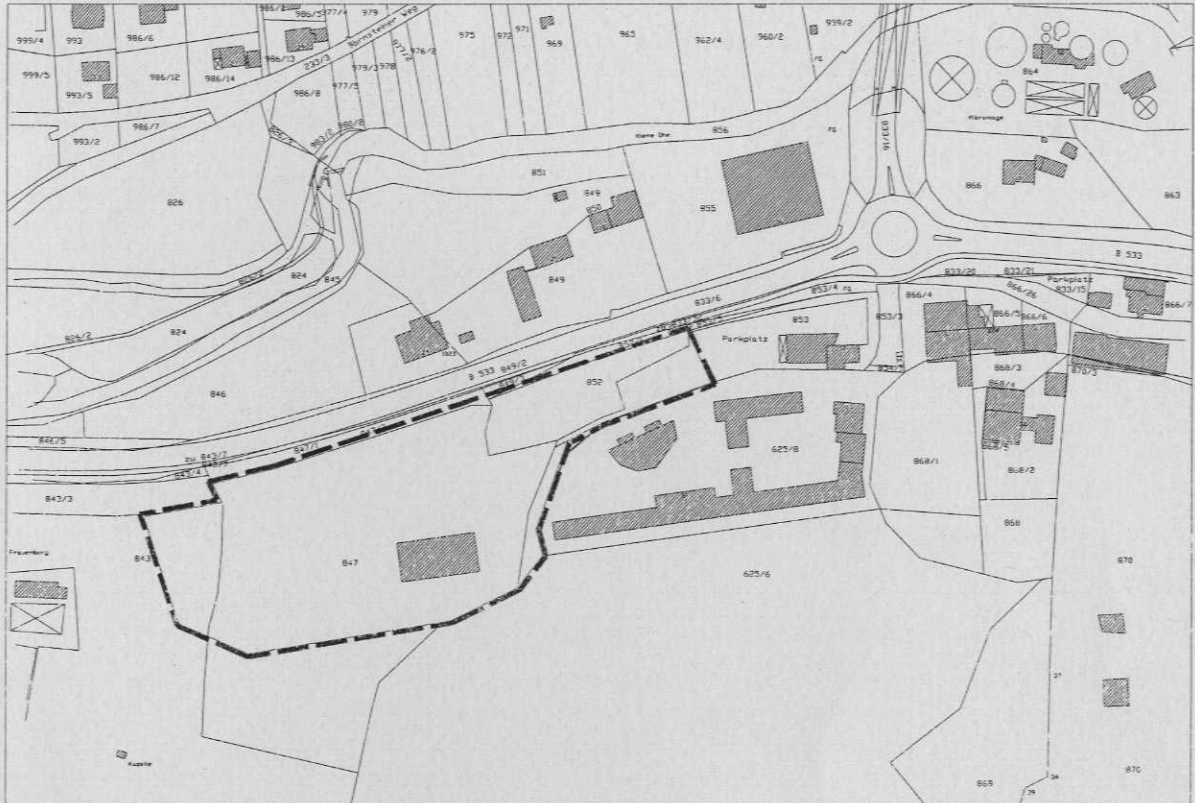


# BEBAUUNGSPLAN "FRAUENBERG SÜDWEST"



## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## "FRAUENBERG-SÜDWEST" ENTWURF

Entwurfsverfasser:  
Arbeitsgruppe Planung + Architektur  
Dr. Klaus Bauer  
Architekt, Stadt- und Regionalplaner  
Spitalstr. 2  
94481 Grafenau  
Tel.: 08552.2484

Stadt Grafenau  
Rathausgasse 1  
94481 Grafenau  
Tel.: 08552.9623-0

Grünordnung:  
APA in Kooperation mit  
Landschaftsarchitekt Erwin Fröschl  
Ulmenweg 8  
93333 Neustadt a. d. Donau  
Tel.: 09445.21117

Flurnummern der Gemarkung Schlag  
FINr. 843 (Teilfläche)  
FINr. 847 (Teilfläche)  
FINr. 833/6 (Teilfläche B 533)  
FINr. 852

**Maßstab 1 : 1000**

Datum 27.04.2006  
geändert: 08.08.2006

# BEBAUUNGSPLAN "FRAUENBERG SÜDWEST"

STADT GRAFENAU  
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

## BEGRÜNDUNG

### Vorbemerkung

Der Stadtrat der Stadt Grafenau hat in der Sitzung vom 14. Februar 2006 beschlossen, einen Bebauungsplan für die Grundstücke FINr. 847 und 852, Gemarkung Schlag, aufzustellen.

### Lage und Abgrenzung

Das zu beplanende Gebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Grafenau, in der Gemarkung Schlag.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt umgrenzt:

im Norden:	von den Geh- und Radwegen südlich der B 533 (FINr. 852/1, 847/2 und 843/3 Gemarkung Schlag)
im Osten	vom Grundstück FINr. 853 Gemarkung Schlag (Getränke De-genhart)
im Süden	von den Grundstücken FINr. 625/8 Gemarkung Schlag (Bau-hofgelände) und FINr. 625/6 (Staatsforst)
im Westen	vom Grundstück FINr. 843 Gemarkung Schlag (Grundstück Ecker).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke FINr. 852, 843 und 847 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Schlag.

### Topographie und Größe

Das Gelände fällt von Süden nach Norden in Richtung Bundesstraße B 533 ab.

Das Grundstück FINr. 847 ist für den Betrieb der ehemaligen Baufirma auf zwei Plateaus eingeebnet worden mit einem Niveauunterschied von ca. 4 m.

Der Planungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha.

Einbezogen ist auch ein ca. 140 m langer Abschnitt der Bundesstraße B 533 für die Ver-kehrsanbindung des neuen Baugebietes.

### Übergeordnete Planungen

Überörtliche Planungen oder Belange der Raumordnung werden nicht berührt.

## **Planung und Entwicklungsziel**

---

Der Stadtrat von Grafenau hat beschlossen, den Bebauungsplan "Frauenberg Südwest" aufzustellen, um die Ansiedlung eines Einzelhandelsgeschäftes für Lebensmittel der Fa. ALDI auf dem Grundstück FINr. 847 zu ermöglichen. Da dies nur unter Einbeziehung des privaten Grundstücks FINr. 852 realisierbar ist, wurde dieses in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen.

Im Verlauf der Planung stellte sich heraus, dass nicht die gesamte Fläche des Grundstücks FINr. 847 in Richtung Süden für die Betriebsansiedlung erforderlich ist, sondern für den gesamten Betriebsablauf eher eine Erweiterung Richtung Westen auf das Grundstück FINr. 843 notwendig wird. (Siehe Plan). In diesem Sinne wird auf privater Rechtsbasis ein Flächentausch stattfinden.

Hinsichtlich städtebaulicher und funktionaler Betrachtungen ist dieser Standort für die Ansiedlung eines größeren Einzelhandelsbetriebes gut geeignet.

Nicht nur die Grundstückssituation (Verfügbarkeit), sondern auch die verkehrsmäßig gute Anbindung waren wesentliche Aspekte für die Standortwahl.

Wie bereits dargestellt, liegt das Planungsgebiet im Eingangsbereich zur Stadt Grafenau und an der Bundesstraße B 533, die als Verbindungsachse von überörtlicher Bedeutung ist.

Städtebauliche Disharmonien sind nicht zu erwarten, da Wohngebiete im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden sind und sich die geplante Bebauung in seiner Baukörpergestaltung harmonisch in den vorhandenen Baubestand einfügt.

Für die bauliche Umsetzung der geplanten Maßnahmen ist die Umgestaltung des Geländes notwendig. Die entsprechende Geländeausformung wird auf den unbedingt erforderlichen Umfang beschränkt bleiben.

Zur Eingrünung der Stellplätze und der Bebauung wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die sich vor allem auf die Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenze und im Bereich der Stellplätze mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern beziehen.

## **Erschließung**

---

Die verkehrliche Anbindung des ALDI-Grundstücks wird über eine neu zu errichtende Zufahrtsstraße erfolgen. Sie wird abzweigend von der Bundesstraße B 533 entlang der Westgrenze des Grundstücks FINr. 852 mit einer Steigung von 6 ° verlaufen. Über diese neue Zufahrtsstraße wird sowohl das Grundstück FINr. 852 (Gewerbegebiet) mit erschlossen, als auch der bestehende Feld- und Waldweg Nr. 56 neu angebunden.

## **Wasserversorgung**

---

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die örtliche Wasserversorgungsanlage der Stadt Grafenau sicher gestellt.

## **Energieversorgung**

---

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG.

## **Abfallwirtschaft**

---

Die Entsorgung des Abfalls wird vom Zweckverband Donau Wald (ZWA) Wertstoffeffassung und Abfallwirtschaft übernommen.

## **Oberflächenentwässerung**

---

Anfallendes Niederschlagswasser, das nicht versickerungsfähig ist, kann durch Anschluss an eine vorhandene Verrohrung unter der B 533 in den Vorfluter Kleine Ohe eingeleitet werden, sobald die Verbindung zwischen dieser Verrohrung und dem Vorfluter hergestellt ist.

Diesbezügliche Verhandlungsgespräche zwischen Grundstückseigentümer und Bürgermeister sollen noch in diesem Jahr stattfinden, um die notwendigen Leitungsrechte zu sichern.

Falls notwendig, werden entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser auf den Bauflächen und deren Verkehrsflächen getroffen.

## **Abwasserbeseitigung**

---

Die Abwassersituation stellt sich folgendermaßen dar:

Zur Zeit besteht für das Baugebiet keine wirtschaftlich sinnvolle Möglichkeit anfallende Abwässer über einen Anschluss an das städtische Kanalsystem abzuleiten. Im Zuge des Ausbaus der Elsenenthaler Leite erfolgt auch der Einbau eines Abwasserkanals mit Verbindung zur Kläranlage in Furth.

Mit einem Abschluss der Ausbaumaßnahmen ist voraussichtlich Ende 2007 zu rechnen. Zu diesem Zeitpunkt wäre dann auch eine Verbindung des Baugebietes (Fa. ALDI) mit dem neuen Kanal in der Elsenenthaler Leite möglich.

Sollte die Fa. ALDI vor diesem Zeitpunkt eine Inbetriebnahme beabsichtigen, wäre eine Zwischenlösung erforderlich.

Eine ausreichend dimensionierte 3-Kammer-Ausfallgrube käme als sinnvolle Zwischenlösung in Betracht. Der Einbau sollte am nordöstlichen Eck des Betriebsgebäudes erfolgen, um eine problemlose Entleerung zu gewährleisten. Bereits während der Erdarbeiten sollte eine Verbindung zwischen der Grube und der Verrohrung der B 533 hergestellt werden, damit zum gegebenen Zeitpunkt der endgültige Anschluss sicher gestellt werden kann. Das gereinigte Abwasser soll, soweit möglich, einer versickerungsfähigen Fläche zugeführt oder in den Vorfluter Kleine Ohe eingeleitet werden, sobald eine Verbindung zu diesem Vorfluter hergestellt worden ist. Diesbezügliche Verhandlungen finden derzeit zwischen Grundstückseigentümer und Bürgermeister statt.

Sollte der Anschluss nicht zeitlich entsprechend geschehen, ist vorgesehen, das Überwasser mit einem Saugwagen o. ä. der städtischen Kläranlage zuzuführen.

## Schallschutz

---

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde diese schalltechnische Untersuchung Nr. 83306 vom 10.07.06 erstellt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.

Die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile.

Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus dem immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.

Die festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel ( $L_{WA}$ -Werte) bedeuten, dass auf den Gewerbegebietsflächen eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit möglich ist. Zur Nachtzeit ist die gewerbliche Nutzung entsprechend den zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden, wenn ein Betrieb zur Nachtzeit geplant ist.

Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung Nr. 83306 vom 10.07.06 zu entnehmen.

Die schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros Harbauer vom 10. Juli 2006 ist Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNG UND GRÜNORDNUNG

## Festsetzungen für das Sondergebiet (SO)

### 1 Art der baulichen Nutzung

---

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO

- Zulässig sind:  
Großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3, Satz 2 BauNVO

### 2 Maß der baulichen Nutzung

---

#### 2.1 Grundflächenzahl GRZ = 0,6

#### 2.2 Geschossfläche GF = 1.900 qm

#### 2.3 Maximale talseitige Wandhöhe 4,80 gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden (OKFFB) bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit der Außenkante Außenwand bezogen auf 563,75 m üNN.

### 3 Baugestaltung

---

#### 3.1 Dach

Zulässig sind flachgeneigte Dächer (auch Split – Roof) mit einer maximalen Dachneigung von 12 Grad.

#### 3.2 Stellplätze:

- Eingrünung der PKW-Stellplätze.
- Sickerfähige Beläge bei den Stellplätzen entlang der Außenkante der Anlage (Randbereiche).
- Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

#### 3.3 Einfriedungen

- Zäune dürfen nur mit einem Punktfundament ausgeführt werden.
- Sockel- und Streifenfundamente sind unzulässig.
- Maschendrahtzäune als Einfriedung sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

#### 3.4 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind im Geltungsbereich ausschließlich auf dem eigenen Betriebsgrund- stück unterzubringen. Zulässig sind Flächen und Fahnen.

- Pro Werbeeinheit (Schild, Tafel oder Fahne und der Träger / Aufsteller) ist eine Gesamtgröße von maximal 5 qm zulässig.
- Pro Betriebsgrundstück sind vier Werbeeinheiten zulässig.
- Unzulässig sind Großflächenwerbung oder Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht.

### 3.5 Öffentliche Straßen

- Bestehende Versorgungsleitungen, die durch die Verbreiterung der B 533 nunmehr in der Fahrbahn zu liegen kommen, sind nach Rücksprache mit den Versorgungsämtern in den Gehwegbereich zu verlegen. Generell ist mit den Versorgungsträgern zu klären, ob Leitungsverlegungen notwendig sind, um spätere Aufgrabungen zu vermeiden.
- Die Ein- und Auslenkungsradien der Einmündung sind nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-K-1) so zu bemessen, dass beim Ein- und Ausfahren nicht die Gegenfahrspur benutzt werden muss (siehe Tabelle 5 der RAS-K-1).
- Im Zuge der Bundesstraße ist ein Linksabbiegestreifen ohne Verzögerungsstrecke und mit in der Regel offener Einleitung (Bild RAS-K-1) erforderlich.
- Für die einseitige Verbreiterung sind folgende Abmessungen zugrunde zu legen:

Verzögerungsstrecke	Lz	=	35 m in Richtung Stadtmitte und 35 m in Richtung Elsenthal
Verzögerungsstrecke	Lv	=	0 m
Aufstellstrecke	La	=	20 m (Richtung Aldi) <u>10 m (Richtung Photogeschäft)</u>
insgesamt			ca. 145 m Gesamtbaulänge
Knotenpunktgeschwindigkeit V <sub>k</sub>			50 km/h
Breite des Linksabbiegestreifens			3,50 m
Breite der durchgehenden Fahrspuren			3,70 m
Breite der Bundesstraße außerhalb der Einmündung			ca. 9,5 m.

- Die Fahrbahn der Bundesstraße ist gemäß den Richtlinien für Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsfläche (RStO 01, August 2001) wie folgt zu befestigen.
  - 4,0 cm Splittmastixasphalt 0/11 S Bindemittel 50/70
  - 22,0 cm bit. Tragschicht 0/32 mm, Mischgutart CS, Anteil an gebr. Korn > 60 Gew.-% Bindemittel 50/70
  - Frostschutzschicht nach Bestand, jedoch mindestens 59 cm.
- Die Einmündung der Erschließungsstraße ist so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser auf die B 533 gelangen kann. Dies hat entweder durch die Ausbildung einer Pflastermulde mit entsprechendem Stich oder mittels Kastenrinne zu erfolgen.
- Die neu zu errichtende Längsentwässerung neben der Bundesstraße ist mit wandverstärkten Betonmuffenrohren herzustellen, falls dies technisch notwendig ist.

- Die Querneigung der Zufahrt ist so auszubilden, dass die Längs- und Querneigung der Bundesstraße hierdurch nicht beeinträchtigt wird.
- An der Einmündung sind Sichtdreiecke mit folgenden Schenkellängen, gemessen vom Schnittpunkt des Fahrbahnrandes der Bundesstraße mit der Achse der einmündenden Straße wie folgt einzuhalten:  
70 m beiderseits im Zuge der Bundesstraße  
5 m im Zuge der Einmündung.  
Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen jeder Art (Pflanzungen, Bebauung, Stapelung, Zäunen usw.) freizumachen und freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Bundesstraße ragen.  
Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf die bevorrechtigten Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.
- Abwasser und Oberflächenwasser aller Art darf nicht vom Gewerbegebiet auf die B 533 bzw. die Entwässerungseinrichtungen der B 533 geleitet werden.
- Die vorhandene Zufahrt des ÖFW im Bereich des Grundstücks Martin ist nach Abschluss der Arbeiten dauerhaft zu schließen und rückzubauen. Dieses Grundstück ist künftig über die neu angelegte Erschließungsstraße an die B 533 angebunden.
- Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße sind folgende Abstände einzuhalten:

bis zu den baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.	mindestens 20 m
bis zu einer stabilen Einzäunung	mindestens 10 m
bis zu einer einfachen Einzäunung (z. B. Maschendrahtzaun mit einem Pfostendurchmesser < 40 mm und einer Rohrwandstärke < 2,9 mm)	mindestens 5 m
bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen	mindestens 15 m
bis zu Bäumen	mindestens 10 m
bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m	mindestens 6 m

Ausnahme:

Für das Grundstück FINr. 852 ist die Anbauverbotszone von 20 m auf 15 m reduziert worden (Straßenbauamt Passau, Schreiben vom 24.11.1998 und vom 04.12.2005.)

## **4 Grünordnerische Festsetzungen**

---

### **4.1 Bepflanzungserhaltung**

- Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze und im nördlichen Bereich an der Bundesstraße B 533 sind die Gehölzstrukturen auf den Böschungsflächen in ihrem bisherigen Umfang zu erhalten, soweit es die geplante Geländeausformung zulässt.
- Zu erhaltende Gehölze und Ihre Pflanzflächen sind ordnungsgemäß zu pflegen.



- Während der Bauzeit sind zum Schutz der erhaltenswerten Grünbestände entsprechende Vorkehrungen zu treffen (Schutz durch Einbretterung, Bauzaun o.ä.).
- Die Wurzelbereiche der Gehölze sind in jeder Hinsicht zu schützen.
- Auf die Beachtung der DIN-Norm 18920 zum Schutz von Baumbeständen während der Dauer der Bauarbeiten wird hingewiesen.

#### 4.2 Neubepflanzung

- Die südlichen und westlichen Vegetationsflächen (Böschungsbereiche) sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen, siehe Pflanzenliste.
- Die nördliche Vegetationsfläche (Böschung entlang der B 533) ist analog zu bepflanzen.
- Im Bereich des Sichtdreiecks ist eine Bepflanzung mit einer maximalen Wuchshöhe von 80 cm zulässig, Ausnahmen sind Bäume (Hochstämme) mit einer Verastung ab 2,50 m.
- Zusätzlich sind diese Flächen mit freiwachsenden heimischen Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu begrünen.
- Großbäume der 1. oder 2. Ordnung sind für die Überstellung der Stellplatzflächen vorgesehen, siehe Pflanzenliste.
- Die Bauminseln sind mit Bodendeckern oder Kleingehölzen gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen.
- Die bepflanzten Bauminseln sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen auf Dauer zu schützen.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen.
- Die Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, ein Freiflächengestaltungsplan ist in der ersten Pflanzperiode nach der Inbetriebnahme des Gebäudes zu vollziehen.
- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Abstände von 4 m zwischen Pflanzstandorten und landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken nach Art. 48 AGBGB ist zu achten.

Das südlich des Planungsgebietes angrenzende Biotop B 30.30 ist von der Planung nicht betroffen und somit findet kein Eingriff auf die charakterisierenden und wertbestimmenden Merkmale statt.

## 5 Schallschutz

---

- In den nachfolgend aufgeführten Flächen sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten, die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel  $L_{wa}$  nicht überschreiten:

Tabelle 1: Immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) der Teilflächen Frauenberg Südwest

Name	$L_{wa}$ Tag in dB(A)/m <sup>2</sup>	$L_{wa}$ Nacht in dB(A)/m <sup>2</sup>
SO	69	54
GE 1	63	48

Hinweis: Die  $L_{wa}$ -Werte sind in den betreffenden Flächen im Bebauungsplan einzutragen bzw. im Satzungstext zu beschreiben. Ebenso sind die maßgeblichen Immissionsorte in der Nachbarschaft des Umgriffs des Bebauungsplanes zu kennzeichnen. Für die Teilfläche GE 1 lautet z. B. der Eintrag: Immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel (kurz  $L_{wa}$  je m<sup>2</sup>) tags/nachts 63 dB(A)/48 dB(A).

- Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag bzw. beim Antrag auf Genehmigungsfreistellung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben unter Anwendung der TA Lärm (Sechste AVwV v. 26.08.98 zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)) nachzuweisen, dass die, aus den festgesetzten immissions-wirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln sich ergebenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen. Ein Verzicht auf ein schalltechnisches Gutachten ist nur im Einvernehmen mit der Immissionsschutzbehörde möglich.
- Für die Ermittlung von Immissionsrichtwertanteilen einzelner Teilflächen ist die DIN 18005 Teil 1 in Verbindung mit dem "Alternativen Verfahren" aus Kapitel 7.3.2 der DIN ISO 9613-2 (Gleichwindverteilung  $C_0 = 2$  dB) mit einer Emissionshöhe von 3 m ü. Gelände zugrunde zu legen.

## 6 Hinweise

---

### 6.1 Leitungstrassen

- Bei Pflanzungen im Bereich von Leitungs- und Kabeltrassen ist das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebene "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

### 6.2 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

- Im Planungsgebiet befinden sich keine geschützten Denkmäler.
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet relevante Bodendenkmäler befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Zutage kommenden baulichen Anlagen, Keramik-, Metall- oder Knochenfunden die bauausführenden Firmen umgehend die archäologische Außenstelle in Landshut oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Freyung-Grafenau zu verständigen haben.

### 6.3 Umweltschutz

- Gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen aus der Sicht des Lärmschutzes grundsätzlich keine Bedenken.
- Unzulässige Geruchsimmissionen im geplanten Baugebiet sind unter Beachtung des Standes der Technik und einer fachgerechten Betriebsführung des landwirtschaftlichen Betriebes voraussichtlich nicht zu erwarten.
- Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche wird nicht eingeschränkt.

## Festsetzungen für das Gewerbegebiet (GE)

### 1 Art der baulichen Nutzung

---

#### 1.1 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

- Zulässig sind:  
§ 8 Abs. 2, Satz 1 BauNVO  
Gewerbegebiete aller Art und öffentliche Betriebe, außer Lagerhäuser und Lagerplätze.  
  
§ 8 Abs. 2, Satz BauNVO  
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Ausnahmsweise zulässig sind:  
§ 8, Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO  
Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.
- Einschränkungen:  
Nachtbetrieb ist nicht zulässig

### 2 Maß der baulichen Nutzung

---

- 2.1 Grundflächenzahl GRZ = 0,6
- 2.2 Geschossfläche GF = 950 qm
- 2.3 Maximale talseitige Wandhöhe 4,80 gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden (OKFFB) bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit der Außenkante Außenwand bezogen auf 562 m üNN.

### 3 Bauweise

---

- 3.1 Geschlossene Bauweise

### 4 Baugestaltung

---

#### 4.1 Dach

Zulässig sind flachgeneigte Dächer (auch Split – Roof) mit einer maximalen Dachneigung von 12 Grad.

#### 4.2 Stellplätze

- Eingrünung der PKW-Stellplätze.
- Sickerfähige Beläge auf allen Stellplätzen entlang der Außenkante der Anlage (Randbereiche).
- Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

#### 4.3 Einfriedungen

- Zäune dürfen nur mit einem Punktfundament ausgeführt werden.
- Sockel- und Streifenfundamente sind unzulässig.
- Maschendrahtzäune als Einfriedung sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

#### 4.4 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind im Geltungsbereich ausschließlich auf dem eigenen Betriebsgrundstück unterzubringen. Zulässig sind Flächen und Fahnen.
- Pro Werbeeinheit (Schild, Tafel oder Fahne und der Träger / Aufsteller) ist eine Gesamtgröße von maximal 5 qm zulässig.
- Pro Betriebsgrundstück sind vier Werbeeinheiten zulässig.
- Unzulässig sind Großflächenwerbung oder Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht.

#### 4.5 Öffentliche Straßen

- Bestehende Versorgungsleitungen, die durch die Verbreiterung der B 533 nunmehr in der Fahrbahn zu liegen kommen, sind nach Rücksprache mit den Versorgungsämtern in den Gehwegbereich zu verlegen. Generell ist mit den Versorgungsträgern zu klären, ob Leitungsverlegungen notwendig sind, um spätere Aufgrabungen zu vermeiden.
- Die Ein- und Auslenkungsradien der Einmündung sind nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-K-1) so zu bemessen, dass beim Ein- und Ausfahren nicht die Gegenfahrspur benutzt werden muss (siehe Tabelle 5 der RAS-K-1).
- Im Zuge der Bundesstraße ist ein Linksabbiegestreifen ohne Verzögerungsstrecke und mit in der Regel offener Einleitung (Bild RAS-K-1) erforderlich.
- Für die einseitige Verbreiterung sind folgende Abmessungen zugrunde zu legen:

Verziehungsstrecke	Lz	=	35 m in Richtung Stadtmitte und 35 m in Richtung Elsenthal
Verzögerungsstrecke	Lv	=	0 m
Aufstellstrecke	La	=	20 m (Richtung Aldi) <u>10 m (Richtung Photogeschäft)</u>
insgesamt			ca. 145 m Gesamtbaulänge
Knotenpunktgeschwindigkeit V <sub>k</sub>			50 km/h
Breite des Linksabbiegestreifens			3,50 m
Breite der durchgehenden Fahrspuren			3,70 m
Breite der Bundesstraße außerhalb der Einmündung			ca. 9,5 m.

- Die Fahrbahn der Bundesstraße ist gemäß den Richtlinien für Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsfläche (RStO 01, August 2001) wie folgt zu befestigen.

4,0 cm Splittmastixasphalt 0/11 S Bindemittel 50/70  
22,0 cm bit. Tragschicht 0/32 mm, Mischgutart CS,  
Anteil an gebr. Korn > 60 Gew.-%  
Bindemittel 50/70

Frostschuttschicht nach Bestand, jedoch mindestens 59 cm.

- Die Einmündung der Erschließungsstraße ist so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser auf die B 533 gelangen kann. Dies hat entweder durch die Ausbildung einer Pflastermulde mit entsprechendem Stich oder mittels Kastenrinne zu erfolgen.
- Die neu zu errichtende Längsentwässerung neben der Bundesstraße ist mit wandverstärkten Betonmuffenrohren herzustellen, falls dies technisch notwendig ist.
- Die Querneigung der Zufahrt ist so auszubilden, dass die Längs- und Querneigung der Bundesstraße hierdurch nicht beeinträchtigt wird.
- An der Einmündung sind Sichtdreiecke mit folgenden Schenkellängen, gemessen vom Schnittpunkt des Fahrbahnrandes der Bundesstraße mit der Achse der einmündenden Straße wie folgt einzuhalten:  
70 m beiderseits im Zuge der Bundesstraße  
5 m im Zuge der Einmündung.  
Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen jeder Art (Pflanzungen, Bepflanzung, Stapelung, Zäunen usw.) freizumachen und freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Bundesstraße ragen.  
Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf die bevorrechtigten Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.
- Abwasser und Oberflächenwasser aller Art darf nicht vom Gewerbegebiet auf die B 533 bzw. die Entwässerungseinrichtungen der B 533 geleitet werden.
- Die vorhandene Zufahrt des ÖFW im Bereich des Grundstücks Martin ist nach Abschluss der Arbeiten dauerhaft zu schließen und rückzubauen. Dieses Grundstück ist künftig über die neu angelegte Erschließungsstraße an die B 533 angebunden.
- Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße sind folgende Abstände einzuhalten:

bis zu den baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.	mindestens 20 m
bis zu einer stabilen Einzäunung	mindestens 10 m
bis zu einer einfachen Einzäunung (z. B. Maschendrahtzaun mit einem Pfostendurchmesser < 40 mm und einer Rohrwandstärke < 2,9 mm)	mindestens 5 m
bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen	mindestens 15 m
bis zu Bäumen	mindestens 10 m
bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m	mindestens 6 m

Ausnahme:

Für das Grundstück FINr. 852 ist die Anbauverbotszone von 20 m auf 15 m reduziert worden (Straßenbauamt Passau, Schreiben vom 24.11.1998 und vom 04.12.2005.)

## 4 Grünordnerische Festsetzungen

---

### 4.1 Bepflanzungserhaltung

- Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind die Gehölzstrukturen auf den Böschungsflächen in ihrem bisherigen Umfang zu erhalten, soweit es die geplante Geländeausformung zulässt.
- Zu erhaltende Gehölze und Ihre Pflanzflächen sind ordnungsgemäß zu pflegen.
- Während der Bauzeit sind zum Schutz der erhaltenswerten Grünbestände entsprechende Vorkehrungen zu treffen (Schutz durch Einbretterung, Bauzaun o. ä.). Dies trifft insbesondere auf den erhaltenswerten Laubbaum (Eiche) im südwestlichen Bereich zu.
- Die Wurzelbereiche der Gehölze sind in jeder Hinsicht zu schützen.
- Auf die Beachtung der DIN-Norm 18920 zum Schutz von Baumbeständen während der Dauer der Bauarbeiten wird hingewiesen.

### 4.2 Neubepflanzung

- Die südlichen Vegetationsflächen (Böschungsbereiche) sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen, siehe Pflanzenliste.
- Die nördliche Vegetationsfläche (Böschung entlang der B 533) ist analog zu bepflanzen.
- Im Bereich des Sichtdreiecks ist eine Bepflanzung mit einer maximalen Wuchshöhe von 80 cm zulässig, Ausnahmen sind Bäume (Hochstämme) mit einer Verastung ab 2,50 m.
- Zusätzlich sind diese Flächen mit freiwachsenden heimischen Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu begrünen.
- Großbäume der 1. oder 2. Ordnung sind für die Überstellung der noch zu pflanzenden Stellplätze vorgesehen, siehe Pflanzenliste.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen.
- Die Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, ein Freiflächengestaltungsplan ist in der ersten Pflanzperiode nach der Inbetriebnahme des Gebäudes zu vollziehen.
- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Abstände von 4 m zwischen Pflanzstandorten und landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken nach Art. 48 AGBGB ist zu achten.

Das südlich des Planungsgebietes angrenzende Biotop B 30.30 ist von der Planung nicht betroffen und somit findet kein Eingriff auf die charakterisierenden und wertbestimmenden Merkmale statt.

## 5 Schallschutz

---

- In den nachfolgend aufgeführten Flächen sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten, die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel  $L_{wa}$  nicht überschreiten:

Tabelle 1: Immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) der Teilflächen Frauenberg Südwest

Name	$L_{wa}$ Tag in dB(A)/m <sup>2</sup>	$L_{wa}$ Nacht in dB(A)/m <sup>2</sup>
SO	69	54
GE 1	63	48

Hinweis: Die  $L_{wa}$ -Werte sind in den betreffenden Flächen im Bebauungsplan einzutragen bzw. im Satzungstext zu beschreiben. Ebenso sind die maßgeblichen Immissionsorte in der Nachbarschaft des Umgriffs des Bebauungsplanes zu kennzeichnen. Für die Teilfläche GE 1 lautet z. B. der Eintrag: Immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel (kurz  $L_{wa}$  je m<sup>2</sup>) tags/nachts 63 dB(A)/48 dB(A).

- Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag bzw. beim Antrag auf Genehmigungsfreistellung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben unter Anwendung der TA Lärm (Sechste AVwV v. 26.08.98 zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)) nachzuweisen, dass die, aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln sich ergebenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen. Ein Verzicht auf ein schalltechnisches Gutachten ist nur im Einvernehmen mit der Immissionsschutzbehörde möglich.
- Für die Ermittlung von Immissionsrichtwertanteilen einzelner Teilflächen ist die DIN 18005 Teil 1 in Verbindung mit dem "Alternativen Verfahren" aus Kapitel 7.3.2 der DIN ISO 9613-2 (Gleichwindverteilung  $C_0 = 2$  dB) mit einer Emissionshöhe von 3 m ü. Gelände zugrunde zu legen.

## 6 Hinweise

---

### 6.1 Leitungstrassen

- Bei Pflanzungen im Bereich von Leitungs- und Kabeltrassen ist das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebene "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.



## 6.2 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

- Im Planungsgebiet befinden sich keine geschützten Denkmäler.
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet relevante Bodendenkmäler befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Zutage kommenden baulichen Anlagen, Keramik-, Metall- oder Knochenfunden die bauausführenden Firmen umgehend die archäologische Außenstelle in Landshut oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Freyung-Grafenau zu verständigen haben.

## 6.3 Umweltschutz

- Gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen aus der Sicht des Lärmschutzes grundsätzlich keine Bedenken.
- Unzulässige Geruchsimmissionen im geplanten Baugebiet sind unter Beachtung des Standes der Technik und einer fachgerechten Betriebsführung des landwirtschaftlichen Betriebes voraussichtlich nicht zu erwarten.
- Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche wird nicht eingeschränkt.

## UMWELTBERICHT

### Vorbemerkung

---

Am südwestlichen Stadtrand von Grafenau wird zur Umnutzung bestehender Gewerbegebiets- und Grünflächen (FNP-Ausweisung) der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Frauenberg Südwest" aufgestellt, um den Bau eines Einzelhandelsgeschäftes für Lebensmittel mit den dazugehörigen Stellplätzen und ein kleines Gewerbegebiet zu ermöglichen.

Im Sinne des Umweltschutzes werden dazu folgende Ziele angestrebt:

- Erhalt des wertvollen Gehölzbestandes auf den zwei verbleibenden Böschungsflächen.
- Landschaftspflegerische Auslichtung dieser Flächen und ergänzende Bepflanzung.
- Baum- und Strauchbepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen.
- Ein- und Durchgrünung der PKW-Stellplätze.

### Bestandsaufnahme

---

Bezüglich des Grundwassers liegen keine genauen Daten vor. Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

In diesem Areal handelt es sich aufgrund der angrenzend verlaufenden Bundesstraße B 533 mit der dazugehörigen Böschung, der partiell bestehenden Bebauung und der stark verdichteten Flächen um anthropogen überprägte bzw. gestörte Böden.

Schwerpunktgebiete des Naturschutzes nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm liegen im Planungsgebiet nicht vor. Das südlich gelegene Biotop B 30.30 wird nicht berührt.

Eine negative Beeinflussung des Orts- und Landschaftsbildes ist aufgrund des modellierten Geländereiefs nicht zu erwarten.

### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich

---

Zur Thematik Niederschlagswasser wird auf die Ausführung zum Punkt Oberflächenentwässerung in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen. Ansonsten wird die Stellplatzanlage - soweit machbar - versickerungsfähig gestaltet.

Am betreffenden Standort sind durch Versiegelung und intensive Verdichtung überwiegend gestörte Böden anzutreffen. Natürliche und/oder ertragreiche Böden werden daher von dem Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Durch das Anpflanzen von Großbäumen und Gehölzen auf den privaten Grünflächen soll die negative Bodenversiegelung vermindert werden. Diese Anpflanzungen dienen auch als Maßnahme zur Einbindung in das Landschaftsbild und werden als Verminderungsmaßnahmen gewertet.

#### Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensläufen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume und Baumgruppen
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4 bzw. DIN 8920)
- Bündelung von Versorgungsleitungen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (z. B. Sockelmauern bei Zäunen)

#### Schutzgut Wasser:

- Vermeidung von Gewässerverrohrungen (Graben)
- Festschreibung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze
- Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

#### Schutzgut Boden:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggfs. Wiedereinbau des Bodens

#### Schutzgut Klima / Luft:

- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung (entfällt bei Aldi aus hygienischen Gründen)

#### Schutzgut Landschaftsbild:

- Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen:
  - Waldränder

#### Grünordnerische Maßnahmen:

- Baumüberstellung und Eingrünung der Parkplatzbereiche
- Böschungsbepflanzung zur umlaufenden Eingrünung der Betriebsgelände
- Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen (entfällt bei Aldi aus hygienischen Gründen)

## **Zusammenfassung**

---

Abschließend lässt sich feststellen, dass gravierende negative Umweltauswirkungen durch die geplanten Bauvorhaben nicht zu erwarten sind.

Ausschlaggebend hierfür sind:

- die Anbindung an bestehende Bebauung
- die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur
- die geringe Qualität des Geltungsbereiches für Arten- und Biotopschutz, Landschaftsbild und Erholung
- der Nichteingriff in wertvolle Flächen
- ein reduzierter Flächenverbrauch durch kurze Verkehrsanbindung
- die Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz von Wasser, Boden, Lebensräumen, Landschafts- und Ortsbild und Klima.

Nach Durchführung der vermeidenden, vermindernenden und ausgleichenden Maßnahmen wird der Eingriff als natur- und landschaftsverträglich angesehen.

## NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Ermittlung von Ausgleichsflächen in Anlehnung an den Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" der Arbeitsgruppe "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

### Vorhaben

---

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Frauenberg Südwest"  
Neubauung im Sonder- und Gewerbegebiet, GRZ > 0,35

### Anmerkung

---

Die FINr. 852 wurde nicht in die Berechnung mit aufgenommen, da dieser Bereich zurzeit als Lagerfläche (Straßenbauschutt) während des Ausbaus der Elsenthaler Leite genutzt wird und eine mögliche Bodenkontamination nicht ausgeschlossen werden kann. Durch die künftig zulässige Baumaßnahme dürfte also keine Verschlechterung gegenüber dem derzeitigen Zustand eintreten.

Auch die an der Bundesstraße B 533 gelegenen Flächen (Straßenbegleitgrün) fallen nicht unter die Berechnung, da durch diese Straße bereits jetzt gravierende Lärm- und Abgasimmissionen auf diesen Grünbereich einwirken.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs

---

- Eingrünung und partielle Baumüberstellung der PKW-Stellplätze.
- Sickerfähige Beläge auf allen Stellplätzen.
- Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind die Gehölzstrukturen auf den Böschungsflächen in ihrem bisherigen Umfang zu erhalten, soweit es die geplante Geländeausformung zulässt.
- Zu erhaltende Gehölze und Ihre Pflanzflächen sind ordnungsgemäß zu pflegen.
- Während der Bauzeit sind zum Schutz der erhaltenswerten Grünbestände entsprechende Vorkehrungen zu treffen (Schutz durch Einbretterung, Bauzaun o. ä.). Dies trifft insbesondere auf den erhaltenswerten Laubbaum (Eiche) im südwestlichen Bereich zu.
- Die Wurzelbereiche der Gehölze sind in jeder Hinsicht zu schützen.
- Auf die Beachtung der DIN-Norm 18920 zum Schutz von Baumbeständen während der Dauer der Bauarbeiten wird hingewiesen.
- Die südlichen Vegetationsflächen (Böschungsbereiche) sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen, siehe Pflanzenliste.
- Die nördliche Vegetationsfläche (Böschung entlang der B 533) ist analog zu bepflanzen.
- Im Bereich des Sichtdreiecks ist eine Bepflanzung mit einer maximalen Wuchshöhe von 80 cm zulässig, Ausnahmen sind Bäume (Hochstämme) mit einer Verastung ab 2,50 m.

- Zusätzlich sind diese Flächen mit freiwachsenden heimischen Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu begrünen.
- Großbäume der 1. oder 2. Ordnung sind für die Überstellung der noch zu planenden Stellplätze vorgesehen, siehe Pflanzenliste.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen.
- Die Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, ein Freiflächengestaltungsplan ist in der ersten Pflanzperiode nach der Inbetriebnahme des Gebäudes zu vollziehen.

### **Bewertung des zur Bebauung vorgesehenen Gebietes** **Flurnummer 852**

---

Wie oben ausgeführt, wird der größte Teil der Fläche zur Lagerung des Straßenbauschuttes verwendet. Eine Teilfläche ist mit Granitschotter befestigt und dient als LKW- Zufahrt bzw. als Abstellplatz für PKW. Vegetationsbestände sind zwar noch rudimentär vorhanden aber im Zuge des Lagerungsablaufes wohl unbedeutend werden.

### **Flurnummer 847**

---

Dieses Grundstück diente als Betriebsfläche einer Baufirma. Ca. 80 % der Geländeoberfläche besteht aus stark verfestigtem Granitschotter, sie war Manövrierfläche für schwere Baufahrzeuge und wurde auch zur Lagerung von Baumaterial genutzt.

Das Gelände wird durch drei Böschungstreifen geformt wo sich im Laufe der Zeit durch natürliche Sukzession ein Vegetationsbestand entwickelte, der sich überwiegend aus Gräsern, Stauden und Gehölzbeständen zusammensetzt.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung Anfang April 2006 waren nachfolgende Bestände sichtbar:

Birke, Weide, Fichte, Eiche, Kastanie.

Hasel- oder Pioniergebüsche, in der Krautschicht meist Gräser und nitrophile Stauden, Brennessel.

Bei den Böschungstreifen handelt es sich um naturferne, anthropogen stark beeinflusste durch Sukzession entstandene Grünflächen ohne Vorkommen von Arten der Roten Liste, die mittelfristig (1 – 25 Jahre) wieder herstellbar sind.

Für die anschließende Berechnung werden nur die Flächen einbezogen, die durch die Baumaßnahme negativ verändert werden.

### **Berechnung**

---

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen ergibt sich entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" die nachfolgende Berechnung:

Wertigkeit der Teilfläche aus Flurnummer 847: Kategorie 1 "Gebiete mit geringer Bedeutung"

Eingriffsschwere: Typ A – hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Feld A 1, Faktor 0,3

$3.385 \text{ qm} \times 0,3 = 1.016 \text{ qm}$  Gesamtausgleichsfläche

Der vorstehend ermittelte Ausgleichsbedarf kann innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert werden.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs**

---

- Eingrünung und partielle Baumüberstellung der PKW-Stellplätze.
- Sickerfähige Beläge bei den Stellplätzen entlang der Außenkante der Anlage.
- Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.
- Zäune dürfen nur mit einem Punktfundament ausgeführt werden.
- Sockel- und Streifenfundamente sind unzulässig.
- Maschendrahtzäune als Einfriedung sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

### **Bepflanzungserhaltung**

---

- Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind die Gehölzstrukturen auf den Böschungsflächen in ihrem bisherigen Umfang zu erhalten, soweit es die geplante Geländeausformung zulässt.
- Zu erhaltende Gehölze und Ihre Pflanzflächen sind ordnungsgemäß zu pflegen.
- Während der Bauzeit sind zum Schutz der erhaltenswerten Grünbestände entsprechende Vorkehrungen zu treffen (Schutz durch Einbretterung, Bauzaun o. ä.). Dies trifft insbesondere auf den erhaltenswerten Laubbaum (Eiche) im südwestlichen Bereich zu.
- Die Wurzelbereiche der Gehölze sind in jeder Hinsicht zu schützen.
- Auf die Beachtung der DIN-Norm 18920 zum Schutz von Baumbeständen während der Dauer der Bauarbeiten wird hingewiesen.

### **Neubepflanzung**

---

- Die südlichen Vegetationsflächen (Böschungsbereiche) sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen, siehe Pflanzenliste.
- Die nördliche Vegetationsfläche (Böschung entlang der B 533) ist analog zu bepflanzen.
- Im Bereich des Sichtdreiecks ist eine Bepflanzung mit einer maximalen Wuchshöhe von 80 cm zulässig, Ausnahmen sind Bäume (Hochstämme) mit einer Verastung ab 2,50 m.
- Zusätzlich sind diese Flächen mit freiwachsenden heimischen Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu begrünen.
- Großbäume der 1. oder 2. Ordnung sind für die Überstellung der noch zu pflanzenden Stellplätze vorgesehen, siehe Pflanzenliste.

- Die Pflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen.
- Die Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, ein Freiflächengestaltungsplan ist in der ersten Pflanzperiode nach der Inbetriebnahme des Gebäudes zu vollziehen.



## PFLANZENLISTE

### Bäume 1. Ordnung

---

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Weißbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzenqualifikation:

Hochstamm 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16 – 18 cm

### Bäume 2. Ordnung

---

Alnus glutinosa	Roterle
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzenqualifikation:

Hoch- oder Halbstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm

### Sträucher

---

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Blütensträucher	

Pflanzenqualifikation:

Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Sträucher in Gruppen von 3 – 9 Stück pflanzen

Pflanzabstand 125 x 125 cm

## **Bodendecker / Kleingehölze**

---

Rosa rugosa "Dagmar Hastrup"  
Symphoricarpos chenaultii "Hancock"  
Lonicera pileata  
Stephanandra incisa "Crispa"  
Potentilla fruticosa "Hachmanns Gigant"  
Spirea japonica "Little Princess"  
Bodendeckende Rosen in verschiedenen Sorten

### **Pflanzenqualifikation:**

Sträucher 2 x verpflanzt, mit Topfballen oder im Container  
Länge / Höhe je nach Art 20 – 50 cm  
Sträucher in Gruppen von 15 – 30 Stück Pflanzen

# BEBAUUNGSPLAN FRAUENBERG SÜDWEST



# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

### 1.3. GEWERBLICHE BAUFLÄCHE

#### 1.3.1. GEWERBEGEBIETE



Gewerbegebiet  
nach § 8 BauNVO

### 1.4. SONDERBAUFLÄCHEN

#### 1.4.2. SONSTIGE SONDERGEBIETE



Sondergebiet nach  
§ 11 Abs. 3 BauNVO  
Zweckbestimmung:  
Grossflächiger Einzelhandelsbetrieb

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### 2.1. GEWERBEGEBIET

2.1.1. GRZ = 0,6 Grundflächenzahl

2.1.2. GF = 950m<sup>2</sup> Geschossfläche

### 2.2. SONDERGEBIET

2.2.1. GRZ = 0,6 Grundflächenzahl

2.2.2. GF = 1.900m<sup>2</sup> Geschossfläche


2.3.2. VF = 950m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1.  Baugrenze

3.2.  überbaubare Grundstücksfläche


## 6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1.  Straßenverkehrsfläche öffentlich

6.2.  Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung: private Erschließung  
(Zufahrten und Betriebsflächen)


## 9. GRÜNFLÄCHEN

9.1.  Straßenbegleitgrün öffentlich


9.2.  private Grünfläche  
Zweckbestimmung:  
Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

**13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN  
UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR  
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR  
UND LANDSCHAFT**

---

13.1.  zu pflanzende Laubbäume

13.2.  zu pflanzende Gehölze

13.3.  zu pflanzende Laubbäume


**15. SONSTIGE PLANZEICHEN**

---

15.1.  Gemeinschaftsstellplätze

15.2.  Anbaufreie Zone entlang der B 533

15.3.  Bestehendes Gebäude, zu entfernen


15.4.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

15.5.  Sichtdreieck

**PLANLICHE HINWEISE**

**16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN  
FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN**

---

16.1.  bestehende Grundstücksgrenze

16.2. *847* Flurstücksnummern

**17. BAUWERKE**

---

17.1.  Geplantes Gebäude

**18. VERSCHIEDENES**

---

18.1.  Böschung

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Grafenau hat in der Sitzung vom 14.02.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Frauenberg Südwest" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Bürgerbeteiligung / Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.04.2006 wurde vom 10.05.2006 bis einschl. 31.05.2006 gemäß § 3 (1) BauGB in einer Bürgerbeteiligung öffentlich dargelegt und erörtert. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 04.05.2006 bis einschl. 06.06.2006 statt.

### 3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung in der Fassung vom 08.08.2006 gemäß § 3(2) BauGB vom 23.08.2006 bis einschl. 25.09.2006 aufgrund des Auslegungsbeschlusses und der ortsüblichen Bekanntmachung im Rathaus der Stadt Grafenau öffentlich ausgelegt.

### 4. Satzung

Der Stadtrat von Grafenau hat mit Beschluss vom 17.10.2006 ~~den~~ <sup>u. 29.5.2007</sup> Bebauungsplan "Frauenberg Südwest" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom 08.08.2006 als Satzung beschlossen.

Grafenau, den 30. Mai 2007

  
Peter, 1. Bürgermeister



### 5. Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Frauenberg Südwest" wurde am 28.6.2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Grafenau, den 29. Juni 2007

  
Peter, 1. Bürgermeister



## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## "FRAUENBERG-SÜDWEST" ENTWURF

Entwurfsverfasser:  
Arbeitsgruppe Planung + Architektur  
Dr. Klaus Bauer  
Architekt, Stadt- und Regionalplaner  
Spitalstr. 2  
94481 Grafenau  
Tel.: 08552/2484

Stadt Grafenau  
Rathausgasse 1  
94481 Grafenau  
Tel.: 08552.9623-0

Grünordnung:  
APA in Kooperation mit  
Landschaftsarchitekt Erwin Fröschl  
Ulmerweg 8  
93333 Neustadt a. d. Donau  
Tel.: 09445.21117

Flurnummern der Gemarkung Schlag  
FINr. 843 (Teilfläche)  
FINr. 847 (Teilfläche)  
FINr. 833/6 (Teilfläche B 533)  
FINr. 852

**Maßstab 1 : 1000**  
Datum 27.04.2006  
Geändert 08.08.2006