

BEBAUUNGSPLAN
 GEMEINDEGEBIET
 >GROSSARMSCHLAG-ALTENSTEIN<
 DUPLIKAT

PLANUNGSSTAND : Entwurf 20.08.1990
 Ergänzung 06.12.1990
 Endfertigung 12.04.1991/21.05.1991
 Ergänzung 14.03.1995

ORTSPLANUNG : ARCHITECT - DIPL.-ING. (FH)
 WALTER SEEMANN
 Hauptstr. 94481 Grafenau
 Tel. 0832/2303

02 07 02 Böschungen in Ortsrandzonen sind bis zu einer Höhe von 1,5 Metern und einer max. Neigung von 1:2 zulässig. Sichtbare Stützbauwerke (Stützmauern, Stützsäulen usw.) sind nur in Absprache mit der Stadt Grafenau zulässig.

02 08 00 **GRÜNSTRUKTUR**
 Im Bebauungsplan sind keine Einzelangaben über die Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher enthalten. Es sind daher Arten der standortheimischen Pflanzengesellschaft zu verwenden.

02 08 02 Im übrigen Bereich des GE- und GI-Gebietes ist die Pflanzung von Gehölzen auf dem Gelände des Hainseiner-Buchwaldes zu beschränken. Dazugehörige Nadelgehölze dürfen nur vereinzelt in den Pflanzungen vertreten sein bzw. zahlenmäßig einen Anteil von ca. 5% aller Gehölze pro Grundstück nicht überschreiten. Pflegemaßnahmen sind in festgesetzten Hecken und anderen geschlossenen Gehölzflächen nur insoweit zulässig, als dadurch die Entwicklung einer artenreichen Krautschicht gefördert wird, z.B. Auslichten oder Auf-den-Stock-setzen einzelner Gehölze. Die Düngung vegetationsbedeckter Flächen ist unzulässig.

02 08 03 Bei Gehölzpflanzungen mit Arten der Hainseiner-Buchwaldgesellschaft bietet sich folgende Pflanzauswahl an:
 Spitzahorn - Acer platanoides
 Bergahorn - Acer pseudoplatanus
 Birke - Betula pendula
 Hainbuche - Carpinus betulus
 Haselnuß - Corylus avellana
 Weißdorn - Crataegus monog. und oxyacantha
 Buche - Fagus sylvatica
 Fichte - Picea abies
 Vogekirsche - Prunus avium
 Steineiche - Quercus petraea
 Stieleiche - Quercus robur
 Faulbaum - Rhamnus frangula
 Brombeere - Rubus fruticosus
 Himbeere - Rubus idaeus
 Salweide - Salix caprea
 Schw. Holunder - Sambucus nigra
 Roter Holunder - Sambucus racemosa
 Vogelbeere - Sorbus aucuparia
 Winterlinde - Tilia cordata
 Ulme - Ulmus glabra
 Heidebeere - Vaccinium myrtillus
 Schneeball - Viburnum opulus

02 08 04 Mindestgröße von festgesetzten Baumpflanzungen: Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen. An öffentlichen Verkehrsflächen ist die Mindestgröße mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm festgelegt.

00 00 00 INHALTSVERZEICHNIS

01 00 00 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

02 00 00 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

03 00 00 ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

04 00 00 ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

05 00 00 HINWEISE

06 00 00 AUSLEGUNG / SATZUNG GENEHMIGUNG

02 08 05 Bei Baumpflanzungen im Bereich der Erdkabel ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich der Erdkabel sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden.

02 08 06 Der im nordöstlichen Planbereich befindliche Ranken auf den Parzellen 3,4 und 5 darf bei Bau- und Pflanzungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

02 09 00 **GELÄNDESTRUKTUR**
 Derzeitige Geländestruktur siehe nachgeordneten Höhenplan für die Parzelle 6.

02 09 02 Schallschutzwände in Form von Böschungen, Stützmauern u.ä. sind so zu gestalten, daß sie mindestens zur Hälfte begrünt bzw. mit Gehölzen eingebunden sind. Stützmauern und befestigte Flächen sind mit mindestens 2 Meter breiten Pflanzflächen zu trennen.

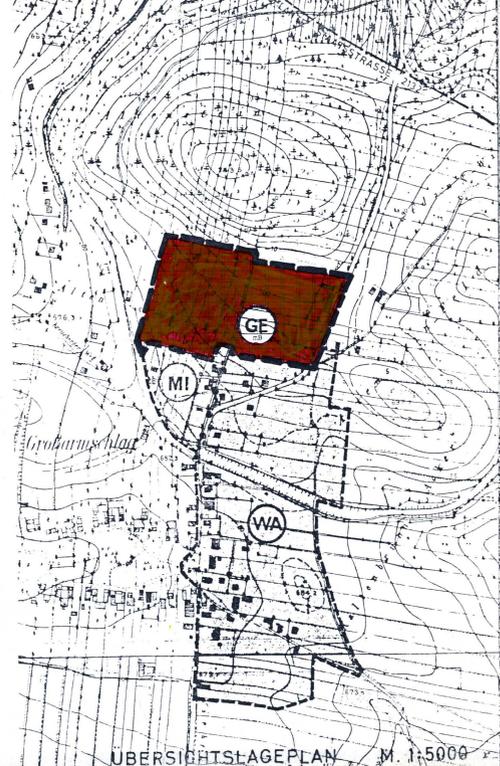
02 10 00 **REKLAME**
 Leuchtschrift-Reklame ist unzulässig
 Gebäudebeschriftungen dürfen nur mit einer Buchstabenhöhe von maximal 30 cm angebracht werden.
 Reklame darf nicht auf den Dächern montiert werden. Reklameschriften dürfen unter der höchsten Traufe angebracht werden.

02 10 04 Im gesamten Grundstücksbereich, ausgenommen Flächen der Ortsrandzone, können Firmenreklametafeln mit einer max. Einzelgröße von 5 m² aufgestellt werden. Die Größenbegrenzung gilt auch für aneinander gereichte Einzelreklametafeln für deren Gesamtfläche.

02 11 01 **TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ**
 Im Bereich des Gewerbegebietes GE 1 sind Anlagen und Betriebe, deren Betriebszeit die Nachtzeit beinhaltet bzw. in die Nachtzeit hineinreicht (z.B. Schichtbetrieb), unzulässig.
 Als Nachtzeit gilt die Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr.

02 11 02 Für die Gewerbegebiete GE 2 + GE 3 sind für Nachtbetrieb erhöhte Schallschutzwerte erforderlich. Siehe hierzu das Gutachten der EDB Regensburg vom 9.7.1990 mit Nachberechnungen vom 19.04.1991 u. 11.2.1992.
 An Stelle der in Zusatzberechnung vom 19.4.91 berechneten Orientierungswerte sind die in der Nachberechnung vom 11.2.1992 enthaltenen Orientierungswerte für die Nacht im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Werte wären dann in konkreten Verwaltungsverfahren als Immissionsrichtwerte zu beachten.

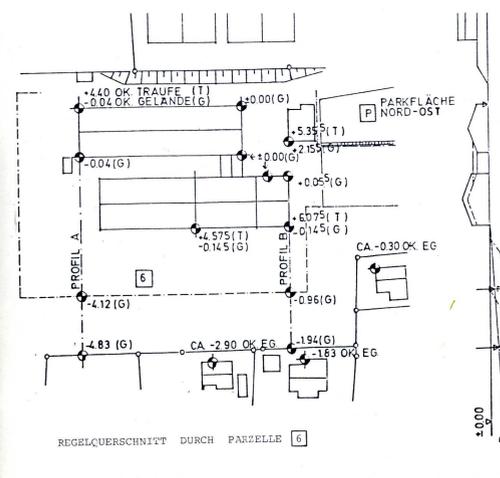
02 11 03 Vorstehende Gutachten sind Bestandteile des Bebauungsplanes und sind der Begründung als Anlage beigefügt.



02 11 04 Bei den Parkplätzen auf Parzelle 6 werden Schallschutzwände mit einem Mindestflächengewicht von 10 kg/m² und mit folgendem Mindesthöhen über Parkplatzniveau festgesetzt:
 a) bei Parkplatz West H = 2,00 m
 b) bei Parkplatz Nord-Ost H = 3,50 m
 Bei Parkplatz Nord-Ost kann die festgesetzte Schallschutzwand entfallen, sobald eine Abschirmwirkung durch ein zu errichtendes Gebäude gegeben ist.

02 11 05 Die nach §8 Abs.3 Satz 1 BauNVO ausnahmsweise über erforderliche Befreiung zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in den Gebäudeteilen so unterzubringen, daß sie abgewandt zum Fertigungsbetrieb liegen.

02 11 06 Bei der Belegung des Gewerbegebietes mit Betrieben sind emissionsbedeutsame Anlagen und Betriebsstellen (z.B. Schallquellen im Freien) durch emissionsarme Anlagen und Betriebsstellen gegen Süden hin abzusichern.



- 02 12 00 **ENERGIEVERSORGUNG / ABWASSERBESEITIGUNG**
 02 12 01 Die zur Ver- und Entsorgung erforderliche Leitungsverlegung ist, soweit ausserhalb der Grundstücke erforderlich, den Energieversorgungs- und Entsorgungsunternehmen zu gewähren.
 02 12 02 Die Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG) wird im Einvernehmen mit den ansiedelnden Betrieben/Grundstückseigentümern den jeweils erforderlichen Standort für Trafo-Stationen festlegen. Die notwendigen Standortflächen sind innerhalb der Baugrenzen bereitzustellen.
- 03 00 00 **ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN**
- 03 01 00 **GELTUNGSBEREICH**
 03 01 01 Grenze des Geltungsbereiches
 03 01 02 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung.
 03 01 03 Flächenanweisung des Gewerbegebietes im Übersichtsplan M = 1:5000
 03 01 04 Unterteilung des Gewerbegebietes in Teilbereiche
- 03 02 00 **VERKEHRSLÄCHEN / GRÜNLÄCHEN**
 03 02 01 Öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Fahrbahnbreite
 03 02 02 Fußweg
 03 02 03 Straßenbegrenzungslinie
 03 02 04 Sichtdreieck (Innerhalb des Sichtdreiecks darf die Sicht ab 80 cm über Fahrbahnoberkante durch nichts beeinträchtigt werden).
 03 02 05 Private Firmenparkplätze und Zufahrt
 03 03 00 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 03 03 01 Baugrenze
 03 03 02 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
 03 03 03 Einzuhaltende Firstrichtung
 03 03 04 Einzuhaltende Richtung des Dachgefälles bei Puldsichern bzw. versetzten Puldsichern
- 03 03 05 Auf Fl.Nr. 905/2 vorgesehene Garagengebäude als Hanggarage mit 1 m hoher Erdüberdeckung als Schutzmaßnahme gegen Windwurf
- 03 04 00 **VERSORGUNG-/ENTSORGUNGSLEITUNGEN**
 03 04 01 Elektrische Stromversorgung
 03 04 02 Abwasserkanal
 03 04 03 Öffentliche Wasserleitung
 03 04 04 Gasleitung
 03 04 05 Zu errichtende/vorhandene Trafo-Station
 03 04 06 Straßenlampe
 03 04 07 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 03 05 00 **FREIFLÄCHEN-/GRÜN- UND GELÄNDESTRUKTUR**
 03 05 01 Ortsrandzone als private Grünflächen mit Pflanzbindung
 03 05 02 Zu erhaltende Hecken/Sträucher
 03 05 03 Zu erhaltende Einzelbäume
 03 05 04 Neu zu pflanzende Hecken/Sträucher
 03 05 05 Neu zu pflanzende Einzelbäume/Baumgruppen
 03 05 06 Bestehende Böschung
 03 05 07 Neu zu gestaltende Böschung
 03 05 08 Schallschutzwände, Ausführung gemäß Ziffer 02 11 04
 03 05 09 Immissionschutzzone als Grünfläche mit Pflanzbindung (Baumgürtel)
- 03 05 10 Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- 04 00 00 **ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE**
- 04 01 00 **DARSTELLUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN**
 04 01 01 Bestehende Grundstücksgrenzen
 04 01 02 Flurstücksnummern
 04 01 03 Bestehende Gebäude

- 02 00 00 **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 02 01 00 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 02 01 01 GE Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO mit Beschränkung. Auf Ziffer 021102 ff Technischer Umweltschutz wird verwiesen.
 02 01 02 Nicht zulässig sind Einkaufszentren und Verbrauchermärkte im Sinne von §11 Abs.3 BauNVO.
 02 01 03 Nicht zulässig sind Lagerplätze als selbständige Anlagen und als unselbständige Anlagen mit mehr als 60% der ausgewiesenen Betriebsfläche.
 02 01 04 Nicht zulässig sind Lagerflächen in Ortsrandzonen.
 02 01 05 Betriebswohnungen sind, sofern eine Befreiung nach §31 Abs.2 BauGB hierfür erteilt wird, nur zulässig unter Beachtung des Techn. Umweltschutzes Punkt 02 11 05.
- 02 02 00 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 02 02 01 II Maximal zwei Vollgeschosse im gesamten Gewerbegebiet.
 02 02 02 0,7 GRZ Grundflächenzahl im GE 1 + GE 2
 0,45 GRZ Grundflächenzahl im GE 3
 02 02 03 1,0 GFZ Geschosflächenzahl im gesamten Gewerbegebiet.
 02 02 04 Max. zul. Traufhöhe 7,50 m für Betriebs- Verwaltungs- und Wohngebäude.
- 02 03 00 **BAUWEISE**
 02 03 01 o Offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO
 02 03 02 z bei den Parzellen 1 und 6 dürfen die Gebäudeabmessungen 50 m überschreiten.
- 02 04 00 **GRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE**
 02 04 01 Eine Mindestgröße der Grundstücke wird nicht festgelegt.
- 02 05 00 **GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
 02 05 01 Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist in städtebaulichen und architektonischer Hinsicht dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch anzupassen.
 02 05 02 Bauverhältnisse und Firstrichtung sind entsprechend der dargestellten Richtungspfeile anzuordnen.

- 04 01 04 Darstellung möglicher neuer Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches
- 04 01 05 Böschung
- 04 01 06 Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss privater Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen
- 04 01 07 Parzellen-Nummer
- 04 01 08 Aufteilung der Grundstücke in Parzellen
- 04 01 09 Vorhandene Waldstücke außerhalb des Geltungsbereiches
- 04 01 10 Eisenbahnlinie
- 04 01 11 -628- Höhenschichtlinie
- 05 00 00 **HINWEISE**
- 05 01 00 **PLANUNTERLAGEN**
 Zur Darstellung wurden amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes Freyung verwendet. Diese sind nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.
- 05 02 00 **UNTERGRUND**
 Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den Karten noch Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
- 05 03 00 **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
- 05 04 00 **UWESBEREICH**
 Für die Planung halten sich die beteiligten Entwurfsverfasser alle Rechte vor. Ohne ihre vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

02 05 03 Soweit feststoffbeheizte Feuerungsanlagen eingebaut werden, sind zum Schutz vor Funkenflug auf den Heizungskaminen Kaminabdeckungen vorzusehen.

02 05 04 Bei Errichtung offener Feuerstätten innerhalb von 100 Meter Entfernung zum Wald ist die Genehmigung durch das Landratsamt einzuholen.

02 05 05 Als Dachform können gewählt werden nur gegliederte, geneigte Dächer mit einer Neigung von 22° bis 30°. Die max. zul. Giebelhöhe darf 2,50 m nicht überschreiten. Bei Puldhöckern hat die Traufe an den Erschließungsstraßen zu liegen.

02 05 06 Als Dachdeckung sind alle Deckungen zulässig, außer helle, glänzende und reflektierende sowie ganz dunkle Materialien. Vorgeschlagener Farbton ist grau.

02 05 07 Für den ruhenden Verkehr sind auf den Parzellen Privatparkplätze in genügender Anzahl für Inhaber, Beschäftigte und Besucher im Zuge der Gebäudeplanung auszuweisen. Pro 150 m² Bruttogeschosfläche ist ein Stellplatz zu errichten.

02 05 08 Die Fassaden sind mit hellen, pastellfarbigen Wandstrichen zu gestalten. Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

02 05 09 Die Verwendung von asbesthaltigen Baustoffen ist wegen deren Umweltschädlichkeit nicht gestattet.

02 06 00 **EINFRIEDRUNG**
 02 06 01 Als Zaunart ist zulässig nur Maschendrahtzaun mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, Zaunfarbe grau/graphitfarbig/Feuerverzinkt. Unzulässig sind alle Arten von Rohrstrahlzaun.
 02 06 02 Die Zaunhöhe darf max. 1,60 m über Straßenoberkante/Bordstein betragen. Durchgehender Zaunsockel sind unzulässig, ebenso ein Übersteigungsschutz aus Stacheldraht.
 02 06 03 Pfeiler sind nur bei den Eingangstüren und Toren zulässig. Pfeilerhöhe wie Zaun. Türen und Tore sind in Farbe und Optik der Einzäunung anzupassen. Elektrisch betriebene Schiebetore sind zulässig.
 02 06 04 Bei Grundstücken, die im Bereich von Straßeneinmündungen Sichtdreiecke überlappen oder tangieren, dürfen im Überschneidungsbereich nur Zäune mit einer max. Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante errichtet werden.

02 07 00 **FREIFLÄCHENSTRUKTUR**
 02 07 01 Bei Ortsrandzonen ist der Anteil vegetationsbedeckter Flächen mit mindestens 70% festgesetzt. Diese Flächen sind möglichst naturnah mit Baum- und Strauchgruppen sowie kräuterreichen Magerwiesen zu gestalten.

06 00 00 **AUSLEGUNG / SATZUNG GENEHMIGUNG**

06 01 00 **AUSLEGUNG**
 Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Grünordnungsplan wurde gemäß §3 Abs.2 BauGB am 20.09.1995 öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht.
 Grafenau, am 20.09.1995
 Stadt Grafenau
 (gez. Töpfl, 1. Bürgermeister)
 Töpfl
 1. Bürgermeister

06 02 00 **SATZUNG**
 Die Stadt Grafenau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 20.09.1995 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß §10 BauGB und Art.91 BayGO als Satzung beschlossen.
 Grafenau, am 20.09.1995
 Stadt Grafenau
 (gez. Töpfl, 1. Bürgermeister)
 Töpfl
 1. Bürgermeister

06 03 00 **GENEHMIGUNG**
 Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit Entschließung vom 12.12.1995 gemäß §11 BauGB genehmigt.
 Freyung am 21.12.1995
 Stadt Grafenau
 (gez. Töpfl, 1. Bürgermeister)
 Töpfl
 1. Bürgermeister

06 04 00 **AUSLEGUNG NACH DER GENEHMIGUNG**
 Der genehmigte Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Begründung wurde im Rathaus gemäß §12 Satz 1 BauGB öffentlich ausgestellt.
 Ohne ihre vorherige Zustimmung darf die Genehmigung und die Auslegung werden am 27.12.1995 ortsbüchlich durch Anschlag an den Anstaltstafeln bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach §12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich.
 Grafenau, am 28.12.1995
 Stadt Grafenau
 (gez. Töpfl, 1. Bürgermeister)
 Töpfl
 1. Bürgermeister