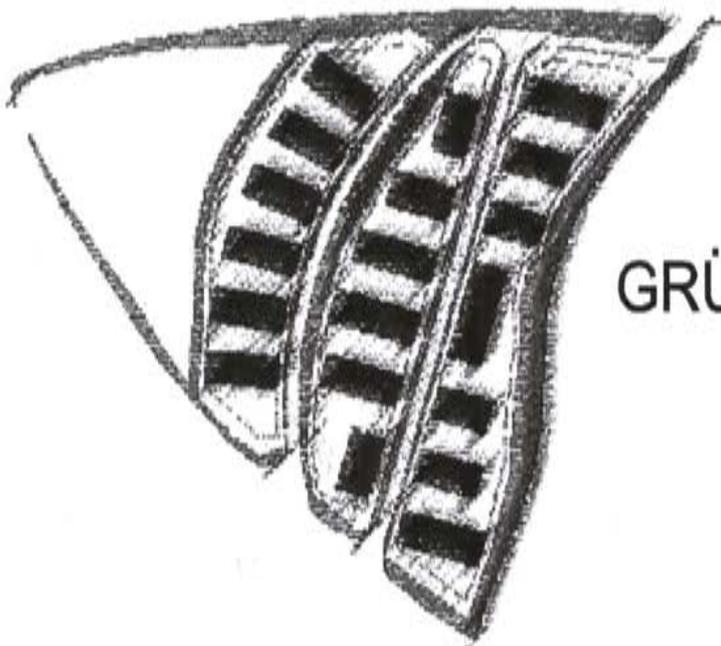


Die Stadt Grafenau

vertreten durch:
1. Bürgermeister
Hr. Helmut Peter

Rathausgasse 1
94481 Grafenau
Tel.08552/96230

Masstab: 1/ 1000



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET REISMÜHLE-SÜD

STADT GRAFENAU

GEMARKUNG ROSENAU - FLURNR: 1247-1252-1249-1251-1248/2-1287-1289

ENTWURFSVERFASSER

form.....vollendung
architektur, technik und projektsteuerung

Thomas Maier
Dipl. Ing. (FH) Architekt
Oheleiten 4 - 94481 Grafenau
Tel. 08552 4880 - Fax 4885
mit
Helga Sammer
Dipl. Ing.(FH) Landschaftsarch.
Waldweg 3 - 94566 Riedlhütte
Tel. 08553 6873 - Fax 920549

ENTWURF
MASSTAB 1/ 1000
DATUM 03.04. 2006

PLANZEICHEN

A) FESTSETZUNGEN

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



GEWERBEGEBIET



BAUABSCHNITT

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	IV	0.60	GRUNDFLÄCHENZAHL
GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)	1.2	0	ÖFFENE BAUWEISE
TRAUFHÖHE MAX.	11.0	13.0	FIRSTHÖHE MAX.
	0° - 30°		DACHNEIGUNG

LINIEN, GRENZEN, GESTALTUNG

 BAUGRENZE

 FLÄCHEN ZUM SCHUTZ/ PFLEGE/ ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT

VERKEHRSFLÄCHEN

 FAHRBAHN

 FUSSWEG

 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

B) HINWEISE



BESTEHENDE GEBÄUDE



VERKEHRSFLÄCHEN ANGRENZEND MIT BEZEICHNUNG



LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN ANGRENZEND



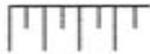
GRUNDSTÜCKSGRENZEN



FREILEITUNG 20KV OBERIRDISCH
IM GELTUNGSBEREICH ABGEBAUT



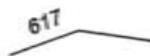
SCHMUTZWASSERKANAL



BÖSCHUNG/ERDWALL



WASSERRÜCKHALTUNG



HÖHENLINIEN m ü. NN



TRAFOSTATION



BESTEHENDER BAUM/ GEHÖLZBESTAND
AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

GRÜNFLÄCHEN



ZU ERHALTENDER GEHÖLZBESTAND
BIOTOPKARTIERT



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



(B) ÖFFENTLICHE BIOTOP/ RENATURIERUNGSFLÄCHE

(R) REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN NATURNAH GESTALTET



PRIVAT- GEWERBLICHE GRÜNFLÄCHEN ZWINGEND ZU
BEPFLANZEN, DA ALS AUSGLEICHSFLÄCHE FESTGESETZT.



SUKZESSIONSFLÄCHEN



ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME

ZU PFLANZENDE BÄUME

STRASSENBEGLEITBÄUME ALS PFLANZGEBOT
HOCHSTÄMME, MIND. 3xv. STU 20-25



ACER PSEUDOPLATANUS- BERGAHORN



FRAXINUS EXCELSIOR- ESCHEN

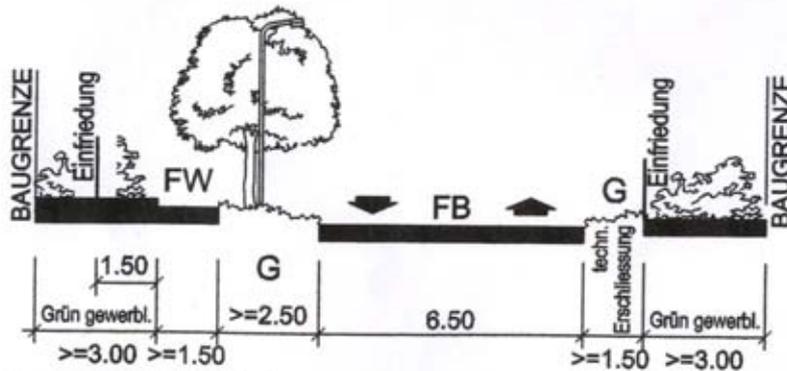


STRAUCH/ HECKEN ALS PFLANZVORSCHLAG
GEHÖLZE BODENSTÄNDIGER ART AUS DER
PFLANZLISTE ALS WIND/ LÄRMSCHUTZ; RENATURIERUNG

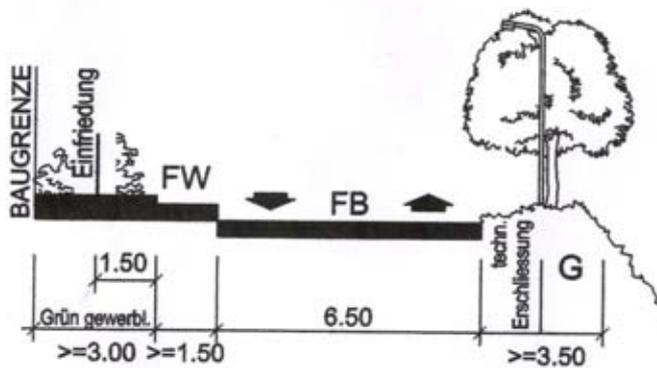


EINZELBÄUME ALS PFLANZVORSCHLAG
BEI ALLEN PFLANZMASSNAHMEN SIND GEHÖLZE
BODENSTÄNDIGER ART ZU VERWENDEN. ABWEICHUNGEN
IN DER RÄUMLICHEN ANORDNUNG BEDINGT
DURCH DIE BEBAUUNGSANORDNUNG SIND ZULÄSSIG.

SCHEMA-SCHNITTE-VERKEHR



PLANSTRASSE 1

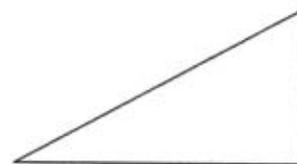


PLANSTRASSE 2



FAHRKURVEN

FÜR ECKAUSRUNDUNGEN,
WENDESCHLEIFEN UND
KNOTENPUNKTE SIND
RADIEN FÜR
LAST-/SATELZÜGE ZU
BEMESSEN



SICHTDREIECKE

SICHTDREIECKE SIND
GEMÄSS STVO / DIN
VON JEDLICH UNZULÄSSIGER
BEBAUUNG, BEPFLANZUNG
UND EINFRIEDUNG
FREIZUHALTEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung und die Bayerische Bauordnung. Jeweils in der zur Zeit der Planauslegung nach § 3 Art.2 BauGB geltenden Fassung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzung der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 BauGB)

I.1.1. GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)

abweichend von § 8 BauNVO sind nicht zugelassen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter. In unbeabsichtigten Härtefällen, d.h. wenn eine derartige Wohnung typischerweise oder aus betrieblichen Gründen unbedingt erforderlich ist, besteht die Möglichkeit einer Befreiung dieser Festsetzung nach § 31 Abs. 2 BauGB, wenn zusätzlich ein schalltechnischer Einzelnachweis der Unbedenklichkeit auch bei Genehmigungsfreistellungen der Baugenehmigungsbehörde bzw. dem Technischen Umweltschutz zur Prüfung vorgelegt wird.
- Läden und Lebensmittel Einzelhandelsgeschäfte unter 400qm Verkaufsraumfläche.
- Lager- und Abstellflächen als selbstständige Anlagen und als unselbstständige Anlagen mit mehr als 60% der ausgewiesenen Betriebsfläche.
- alle gewerblichen Anlagen von denen insbesondere zur Nachtzeit, Störungen und Lärmbelastigungen ausgehen können, die die Eigenart des Baugebietes selbst und insbesondere die Umgebung beeinflussen. Die Grenzwerte hierfür werden durch das beigefügte Schallschutzgutachten festgesetzt.

I.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

I.2.1. GRUND- und GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn

- die Obergrenze nach § 17 Nr. 1 nicht überschritten werden
- die Überschreitungen durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden
- öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

I.3. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

der gesamte Teil des zu beplanenden Areals wird in offener Bauweise festgesetzt.

I.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE(§ 23 BauNVO)

- die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.
- Abstandsflächen sind entsprechend den Anforderungen der Bayer. Bauordnung einzuhalten

I.5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. Nr. 4 BauGB)

- innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO zulässig.
- Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. die notwendige Anzahl an Stellplätzen berechnet sich nach der geltenden Satzung der Stadt Grafenau bzw. nach den geltenden landesrechtlichen Vorschriften und ist ausschließlich innerhalb der Baugrundstücke nachzuweisen und zu realisieren.

I.6. VERKEHRSFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11 BauGB)

I.6.1. VERKEHRSFLÄCHEN (Planstrasse 1 und 2)

Die Straßenflächen sind zu versiegeln, das Regenwasser ist über ein dichtes Rohrleitungssystem abzuleiten.

I.6.2. GEHSTEIGE

Die Gehsteige an der Westseite der Planstrasse 1 und der Planstrasse 2 werden mit Gehwegplatten, Betonwerkstein gepflastert oder in begründeten Fällen asphaltiert.

I.6.3. AUSFAHRTEN

Ein- und Ausfahrten in notwendiger Breite sind nur von den Planstrassen 1 und 2 möglich. Versiegelte Zufahrtsflächen, die den privaten Grünstreifen durchschneiden, sind innerhalb der Gewerbefläche durch Begrünungsmaßnahmen auszugleichen und müssen im Bauantrag bzw. im Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen werden.

I.7. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

I.7.1. KONSTRUKTION

Hinsichtlich konventioneller bzw. Fertigteilbauweise bestehen keine Einschränkungen.

I.7.2. MATERIAL UND FARBE

Materialien zur Dach/ Fassadengestaltung sind so zu wählen, daß der natürliche Charakter in Form, Farbe und Oberflächenstruktur erhalten bleibt.

nicht zulässig sind:

- stark spiegelnde Oberflächen (zb. hochglanzpoliertes Metall) mit Ausnahme Glasfassaden mit Sonnenschutzbedampfung. Diese sind bei Verwendung unzulässig wenn eventuelle Beeinträchtigungen der Umgebung und des Strassenverkehr (Blendwirkung) zu erwarten sind.
- gesundheitsgefährdende Materialien, Oberflächen und Farben.

I.7.3. DACHFORMEN/ DACHDECKUNGEN

Prinzipell bestehen bei Dacheindeckungen keine Einschränkungen. Flachdächer sind zulässig sofern diese extensiv begrünt werden(siehe auch Grünordnung). Vorgeschlagen werden jedoch geneigte und gegliederte Dachformen (Sattel,- Pult und Tonnenform).

nicht zulässig sind:

- Kupferblechdeckungen aufgrund der wasserwirtschaftlichen Problematik durch Ionenlösbarkeit und der damit verbundenen Kontamination von Niederschlagswasser.

I.7.4. GEBÄUDEAUSRICHTUNG

Langgestreckte Gebäudeformen sind mit deren Längsachsen bzw. Firstlinien lotrecht zu den Planstrassen bzw. parallel zu den Höhenlinien also in Ost/ West Richtung anzuordnen. Bei schmalen Flächenabschnitten ist eine Nord/ Südausrichtung möglich.

I.7.5. GEBÄUDEHÖHEN

Die festgesetzten Gebäudehöhen sind ab Urgelände also gewachsenem Gelände kotiert und dürfen nicht durch Aufschüttung/ bzw. Abgrabungen beeinflusst werden. Die Trauf / und Firsthöhen sind angepasst an Individualbedürfnisse wie auch der topographischen Lage und großzügig für den Betrieb ausgelegt. Technische Dachaufbauten wie Klimageräte, Filteranlagen, Absaugtechnik etc. sind so anzuordnen, daß sich diese innerhalb der festgesetzten Höhen befinden. Begründete Ausnahmen sind zulässig, wenn z.B. aus Immissioschutzgründen die festgesetzten Höhen nicht ausreichen (Abgaskamine etc.)

I.7.6. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind an der Fassade wie auch freistehend innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Nicht zugelassen sind Werbeanlagen im Dachbereich, weder innerhalb der Dachfläche noch als Dachaufbau. Bei Fassadenwerbung ist eine Gesamtwerbefläche (auch bei Einzelbuchstaben) von maximal 7% der betreffenden Gebäudeansicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind auf maximal 5,0 qm beschränkt. Hinweis/- Wegweisschilder sind nur an der Nord/ Südzufahrt ausserhalb der Sichtdreiecke statthaft und sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild herzustellen.

I.8. TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ

I.8.1. ART DER BETRIEBE UND BAULICHEN ANLAGEN

Das Gewerbegebiet ist entsprechend §1 Abs.4 Satz 1 Nr.2 BauNVO nach dem zulässigen Lärm-Emissionsverhalten, als besondere Eigenschaft der anzusiedelnden Betriebe und Anlagen gegliedert. Grundlage dafür ist die schalltechnische Untersuchung der EBB Ingenieurgesellschaft mbH vom 17.07.2000, Projekt Nr. 701791 zum BBPI Gewerbegebiet Reismühle- Süd. Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen Schalleistungspegel ($L_{w,t,n}$ in dB(A)/m²) von maximal:

Tags : (06 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr)	$L_{w,t} = 65^* \text{ dB (A) /m}^2$
Nachts: (22 ⁰⁰ bis 06 ⁰⁰ Uhr)	$L_{w,n} = 55^* \text{ dB (A) /m}^2$

*) bezogen auf die außerhalb des Baugebietes gelegene schützenswerte Bebauung

nicht überschreitet.

Das Schallschutzgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes und ist als Anlage beigefügt.

I.8.2. LÄRMSCHUTZ

Die in Punkt I.1.1 beschriebenen und gemäß §31 Abs.2 BauGB erforderlichen Befreiung und nach schallschutztechnischen Einzelnachweis zulässigen Betriebswohnungen, sind grundsätzlich in den Gebäudeteilen unterzubringen, die gegen den lärmintensiven Betriebsbereichen der umliegenden Betriebe abgewandt und den größtmöglichen Abstand dazu aufweisen. Dies gilt im besonderen Maße für die Wohn und Aufenthaltsbereiche, Kinderzimmer und Schlafräume. Fenster und Türen an Aufenthaltsräumen sind, sofern erforderlich als Schallschutzfenster, auch zwangsbelüftet auszuführen. Weitere erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nach Maßgabe der jeweiligen schallschutztechnischen Prüfung der Unbedenklichkeit sind genauestens durchzuführen

I.8.3. IMMISSIONSCHUTZ

Es wird der Vollständigkeit wegen darauf hingewiesen, das sich bei der Zulassung von betriebs-zugehörigen Wohnungen im Baugebiet, erhöhte Anforderungen an die Anlagen und Betriebe an:

- Luftreinhaltung
 - Erschütterungen
 - Lichteinwirkung
 - elektromagnetische Felder bei hochfrequente und niederfrequente Anlagen
 - Gefahrenschutz im Störfall
- ergeben können.

I.9. TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

I.9.1. STROM/ TELEKOMMUNIKATIONSVERSORGUNG

Die bestehende Freileitung 20KV wie auch Telekommunikation ist im Geltungsbereich Gewerbegebiet erdzuverkabeln. Die Hapterschliessungstrassen sind im öffentlichen Strassenraum und in den öffentlichen Grünbereichen zu führen. Auf die Einhaltung der Mindestabstände zu Bebauung und Bepflanzung wird hingewiesen

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

II.1. VORBEMERKUNG

II.1.1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Grünordnungsplan ist integriert in den Bebauungsplan und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich auf der Grundlage des § 1 Abs. 5, § 9 Abs. 15, 22, 25 BauGB sowie § 10 Art. 5, 8, 91 BayBO und des Art. 3 Abs.2 BayNatSchG. Die Erforderlichkeit des Grünordnungsplanes für den Bebauungsplan leitet sich aus den o.g. Gesetzen ab. Darüber hinaus findet § 8a Abs. 1 BNatSchG Anwendung in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

II.1.2. ZUORDNUNG DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB aufgrund des Ausgleichsbedarfs zwei externe Flächen südwestlich des geplanten Gewerbegebiet zugeordnet (FINr. 1287, gleichzeitig Regenrückhaltebecken und FINr. 1289; beide Gemarkung Rosenau).

Auf den Grundstücken, die z. Z. als intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Feucht- bzw. Nasswiese mit starkem Düngereintrag genutzt werden, kann der notwendige Ausgleich für die Eingriffe in die Natur durch die geplante Bebauung im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

Die Vorgaben und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich wie im Plan "Ermittlung des Flächenausgleichs" (Stand: 01.11.2001) sind verbindlich einzuhalten bzw. durchzuführen.

II.1.3. SICHERUNG DER FLÄCHEN UND KOSTENERSTATTUNG

Den Vollzug des Ausgleichs regeln die §§ 135 a ff. Der § 135 a Abs. 1 BauGB sieht vor, dass die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vom Vorhabenträger durchzuführen sind. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet sind, sieht § 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, dass die Stadt Grafenau die Ausgleichsmaßnahmen anstelle sowie auf Kosten des Bauherrn übernimmt und die hierfür erforderlichen Flächen bereit stellt. Damit kann eine von der Stadt refinanzierbare Sammelausgleichsmaßnahme durchgeführt werden. Die Refinanzierung geschieht durch die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen.

Zur Regelung der Kostenerstattung für die Bereitstellung von Ausgleichsflächen bzw. die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen sowie den Aufwand für die Planung und Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen erlässt die Stadt Grafenau gemäß § 135c BauGB

eine Satzung die Aussagen enthält über

- die Grundsätze für die Ausgestaltung von Maßnahmen zum Ausgleich entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplans
- den Umfang der Kostenerstattung
- die Art der Kostenermittlung und die Höhe des Einheitssatzes
- die Verteilung der Kosten
- die Voraussetzungen für die Anforderung von Vorauszahlungen
- die Fälligkeit des Kostenerstattungsbeitrags.

Für die Verteilung der insgesamt entstehenden Kosten für Ausgleichsmaßnahmen wird unterschieden zwischen

- dem Ausgleich für die durch Bauvorhaben verursachten Eingriffe und
- dem Ausgleich für die durch die Erschließungsanlagen verursachten Eingriffe; diese Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des Erschließungsaufwands und daher nach Erschließungsbeitragsrecht abzurechnen.

Die Nettogewerbeflächen mit 30.255,00 m² (ca. 70,00%),
die öffentlichen Verkehrsflächen 5.168,00 m² (ca. 12,00%) und
die öffentlichen Grünflächen 7.789,00 m² (ca. 18,00%) ergeben das

Bruttobaugebiet mit 43.212,00 m² (100,00%).

Der Ausgleich für die Verkehrsflächen (ca. 12,00%) kann gänzlich über die vorhandenen öffentlichen Grünflächen innerhalb des Gewerbegebiets (ca. 18,00%) erfolgen. Die verbleibenden ca. 6,00 % der öffentlichen Grünflächen und die beiden externen Ausgleichsflächen dienen zum Ausgleich für die durch Bauvorhaben verursachten Eingriffe.

Gemäß Art 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG übermittelt die Stadt Grafenau die erforderlichen Angaben über die Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zum Eintrag in das Ökoflächenkataster (vgl. auch Art 39 Abs. 5 BayNatSchG).

II.1.4. ALLGEMEINE HINWEISE

Die im Plan dargestellten Baum- und Strauchpflanzungen haben gliedernde, raumbildende, gestaltende und ökologische Funktionen.

Die ausgewählten Gehölzarten und Straucharten der Immissionsschutzpflanzungen sind zugleich heimische Arten, d.h., sie entsprechen den Standortbestimmungen dieses Naturraumes. Durch die Pflanzmaßnahmen soll eine ordnende und zusammengehörende Durchgrünung und Gliederung des Freiraumes erreicht werden.

Bei der Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen ist insbesondere die DIN 18 320 - Landschaftsbauarbeiten zu beachten.

II.2. SCHUTZ DES OBERBODENS

II. 2.1. HINWEISE ZUR BEHANDLUNG VON OBERBODEN

Oberboden ist vor Beginn jeder Maßnahme (bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche) abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Zwischenlagerung des Oberbodens gem. DIN 18 300

Der im Planungsgebiet anfallende Oberboden ist auf dem Gelände wieder zu verwenden.

Während der Bautätigkeit ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit bei der Wiederherstellung der Pflanz- und Vegetationsflächen verwendet werden kann. Die Lagerflächen sind mit einer Leguminosenmischung zu Beginn der Lagerung anzusäen. Im übrigen gelten die Bestimmungen des § 202 BauBG.

II.3. GESTALTUNG VON FREIFLÄCHEN

Bei Begrünungsmaßnahmen sind die Forderungen der DIN 18915 - Bodenarbeiten, DIN 18916 - Pflanzen und Pflanzarbeiten, DIN 18917 - Rasen- und Saatarbeiten, DIN 18919 - Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen zu erfüllen.

II.3.1. STRASSENBEGLEITENDE GRÜNSTREIFEN

An die Planstraße 1 grenzt ein 2,50 m breiter Grünstreifen, der mit Laubbäumen Erster Ordnung aus Bergahorn, bzw. Esche (StU mind. 20 - 25 cm) im Abstand von ca. 13 - 15 m zu bepflanzen ist.

Entsprechende Gestaltung bei Planstraße 2. Baumpflanzung ergänzend zum vorhandenen Gehölzbewuchs. Darunter ist Magerrasen anzulegen, der 2 mal/Jahr gemäht wird, Abtransport des Mähguts zur Ausmagerung der Fläche (1. Mahd nach dem 1. Juli). Die Beleuchtung innerhalb der Hauptwegeverbindungen ist auf den Baumbestand abzustimmen und in Größe und Form einheitlich herzustellen.

II.3.2. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - EINGRÜNUNGSPFLANZUNG

Je 400 m² Eingrünungspflanzung ist ein Laubbaum Erster bzw. Zweiter Ordnung zu pflanzen (StU mind. 14 - 16 cm). Geschlossene Gehölzpflanzung lt. Pflanzenliste. Innerhalb der Fläche zur Eingrünung kann auf ausreichend standfestem, geeignetem Boden bis zu ca. 25 % der Fläche auch Sukzessionsfläche ohne bzw. auf bis zu 5 cm Oberbodenauftrag vorgesehen werden.

II.3.3. GEWERBLICHE FREIFLÄCHEN

II.3.3.1. VEGETATIONSTECHNIK

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen als Grünflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen benötigt werden. (Art. 5 Abs.1 BayBO). Die Eingriffsfläche (versiegelte Fläche gesamt) ist im Rahmen der zulässigen GRZ zu minimieren. Alle Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Dem Bauantrag ist ein Freifächengestaltungsplan beizufügen.

Entlang der Planstraße 1 und 2 sind einseitig, ergänzend zum straßenbegleitenden Grünstreifen Laubbäume Erster Ordnung (StU 20 - 25 cm) zu pflanzen. Abstände und Arten wie straßenbegleitender Grünstreifen. Gegenüberliegende Bäume in der Allee müssen von derselben Art sein.

Von der gesamten Grundstücksfläche sind mind. 15 % im Sinne der Pflanzenliste gärtnerisch anzulegen. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

Je 400 m² privater Gesamtgrundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Nicht anzurechnen sind die Bäume im straßenbegleitenden Grünstreifen.

Stellplatzanlagen sind, bei senkrechter Aufstellung nach jedem fünften Stellplatz, bei Längsaufstellung nach jedem zweiten Stellplatz mit einem Baum mit zugehöriger ausreichender Standfläche zu unterbrechen.

Es müssen die Pflanzen der Listen verwendet werden. Art, Dichte und Qualität gemäß textl. Festsetzungen (siehe Punkt 4. Begrünungsmaßnahmen).

Zusätzlich zu den Arten der Pflanzliste sind im direkt angrenzenden Bereich zu Gebäuden (z.B. Eingangsbereiche) auch andere standortgerechte Pflanzen (auch Kletterpflanzen, Bodendecker und Stauden) bis zu einem Anteil von 50 % zulässig.

Freilagerplätze sind so dicht abzupflanzen, dass gegenüber nachbarlichen wie auch öffentlicher Flächen ein wirksamer Sichtschutz gewährleistet ist.

Fensterlose Fassaden über 50 m² Fläche müssen mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen begrünt werden.

Flachdächer mit mehr als 25 m² Fläche sind extensiv zu begrünen und eine Pflege ist hierfür über zwei Jahre zu gewährleisten.

II.3.3.2. FLÄCHENVERSIEGELUNG, VERSICKERUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Kfz- Stellplätze und Wege auf Privatgrund sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten, KFZ- Stellplätze z.B. aus wassergebundener Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein oder Rasenpflaster mit ca. 3 cm Rasenfuge. Wege, z.B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge.

Zufahrten sollen mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien befestigt werden.

Dachflächenwasser und Oberflächenwasser sind in offenen Versickerungsmulden auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder zu verdunsten. Das Wasser kann auch zur Bewässerung der Freianlagen in Schächten gesammelt werden, mit Überlauf an eine Versickerungsmöglichkeit. Notüberläufe sind an die Leitung zum Regenwasserrückhaltebecken anzuschließen.

II.3.3.3. EINFRIEDUNG

Die Einfriedungen angrenzend an die Verkehrsflächen sind 1,50 m von der Grundstücksgrenze nach innen zu versetzen (der Zaun verläuft dann in der Pflanzung). Sockel sind nicht zulässig. Als Einfriedung sind Maschendrahtzäune und Gitterzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

II.3.3.4. GELÄNDEMPELLIERUNGEN

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Sie müssen in den Bauvorlageplänen dargestellt werden. Erdwälle sind nicht zulässig.

Böschungen und Abgrabungen mit einer Maximalneigung von 1 : 2 und einer Höhe von max. 2,00m sind zulässig. Sie sind mit Gehölzen aus der Pflanzenliste zu bepflanzen und zu unterhalten. Freistehende Stützmauern über 1,50 m Höhe sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Gebäudeaussenwände.

II.3.4. SONSTIGE FREIFLÄCHEN

II.3.4.1. VEGETATIONSERHALTUNG

Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände und Bäume sind zu erhalten und während des Baumaßnahme zu schützen (DIN 18920).

II.3.4.2. REGENRÜCKHALTEBECKEN

Das Regenrückhaltebecken wird in Form einer wechselfeuchten Geländemulde naturnah gestaltet. Flachwasserzonen sind bei mind. 20 % der Uferlinie einzubauen.

170 m³ Wasserrückstau ist möglich.

Bepflanzung der Fläche zwischen Becken und Kreisstraße FRG 9 bzw. Staatsstrasse St 2132 mit Arten aus der Pflanzenliste.

II.3.4.3. ZEITLICHE VORGABEN

Die vorgenannten grünordnerischen Maßnahmen einschließlich aller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorgenommen werden, sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. An die Fertigstellung der Bodenarbeiten, Ansaat und Pflanzarbeiten schließt sich eine 1- jährige Fertigstellungspflegeperiode und eine mindestens 2- jährige Entwicklungspflegeperiode an um einen funktionsfähigen Zustand zu erreichen. Die anschließende Unterhaltungspflege dient der Erhaltung des funktionsfähigen Zustandes während des gesamten Sicherungszeitraumes. Für die Unterhaltungspflege nach Erreichen der angestrebten ökologischen Funktion können die einschlägigen Förderprogramme in Anspruch genommen werden. Vorhabenträger ist der Eingriffsverursacher.

II.4. BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN

II.4.1. PFLANZENLISTE

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig.

Für die Pflanzungen müssen folgende Gehölzarten verwendet werden:

Bäume Erster Ordnung, Mindestqualität: H, 3xv, StU 20/25 cm

Acer platanoides Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Fraxinus excelsior Esche
 Quercus robur Stieleiche
 Tilia cordata Winterlinde

Bäume Zweiter Ordnung, Mindestqualität: H, 3xv., StU 14/16 cm

Acer campestre Feldahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
 Prunus avium Vogelkirsche
 Sorbus aucuparia Vogelbeere
 Apfel Obstgehölz
 Kirsche Obstgehölz
 Pflaume Obstgehölz

Geschlossene Gehölzpflanzung

10 % Heister Mindestqualität 2 x v., 150 - 200 cm,
 90 % Sträucher, Mindestqualität v., o. B., 60 - 100 cm
 Alnus incana Grauerle
 Betula pendula Sandbirke
 Cornus mas Kornelkirsche
 Corylus avellana Hasel
 Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
 Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
 Lonicera nigra Schwarze Heckenkirsche
 Prunus padus Trauben- Kirsche
 Prunus spinosa Schlehdorn
 Rhamnus catharticus Kreuzdorn
 Rhamnus frangula Faulbaum
 Rosa arvensis Feldrose
 Rosa canina Hundsrose
 Rosa pendulina Alpenheckenrose
 Rosa rubiginosa Zaubrose
 Rosa pimpinellifolia Bibernellrose
 Rubus fruticosus Brombeere
 Rubus idaeus Himbeere
 Salix aurita Ohrchen- Weide
 Salix caprea Salweide
 Salix cinerea Grau- Weide
 Salix purpurea Purpur- Weide
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Sambucus racemosa Roter Holunder
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

II.4.2. BEGRÜNUNGSANLEITUNG

II.4.2.1. GEHÖLZPFLANZUNG/ PFLEGE

Im Bereich entlang der Straßen sind die Baumscheiben so anzulegen, daß streusalzreiche Schmelzwasser nicht zum Baum geleitet werden können.

Die Bepflanzung der Eingrünung bzw. der gewerblichen Flächen mit Gehölzen muß nach gesonderter Planung erfolgen (Pflanzschema). Die Abstände der Pflanzen untereinander dürfen max. 1,75 x 1,75 m betragen.

Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Erdkabel der Energieversorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die durch Planzeichen festgesetzten Neupflanzungen sind zu pflegen (Ein Jahr Fertigstellungspflege, zwei Jahre Entwicklungspflege) und vor Beschädigung zu schützen (vgl. auch II. 3.4.3.).

II.4.2.2. RASEN- und WIESENFLÄCHEN/ PFLEGE

Rasen- und Wiesenflächen sind mit standortgerechtem Saatgut (Landschaftsrasen) einzusäen. Eine Fertigstellungspflege gemäß DIN 18917 und eine 2- jährige Entwicklungspflege ist durchzuführen (2- malige Mahd pro Vegetationsperiode).

ENTWURFSVERFASSER

Thomas Maier
Dipl. Ing. (FH) Architekt
Oheleiten 4 - 94481 Grafenau



mit Helga Sammer
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarch.
Waldweg 3 - 94566 Riedlhütte

VERFAHRENSVERMERKE

01. AUFSTELLUNG

DIE STADT GRAFENAU HAT MIT BESCHLUSS DES STADTRATES VOM 14.09.1999 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 21.10.1999 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT (§2 ABS. 1 BauGB)

ORT, DATUM, SIEGELABDRUCK

()

PETER 1. BÜRGERMEISTER

02. BETEILIGUNG

DER BEBAUUNGSPLAN - VORENTWURF MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 22.05.2000 WURDE VOM 24.10.2000 BIS 14.11.2000 GEMÄß § 3(1) BauGB ORTSÜBLICH MIT GLEICHZEITIG BESTEHENDER GELEGENHEIT ZUR ÄUSSERUNG UND ERÖRTERUNG ÖFFENTLICH DARGELEGT. DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN GEMÄß § 4 BauGB BETEILIGT.

ORT, DATUM, SIEGELABDRUCK

()

PETER 1. BÜRGERMEISTER

03. AUSLEGUNG

DER BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 01.11.2001 WURDE VON DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 19.12.2001 BIS 21.01.2002 GEMÄß § 3(2) BauGB NACH AUSLEGUNGSBESCHLUSS IM RATHAUS DER STADT GRAFENAU ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

ORT, DATUM, SIEGELABDRUCK

()

PETER 1. BÜRGERMEISTER

04. SATZUNG

DER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DEM PLAN M 1:1000, DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, DER BEGRÜNDUNG UND DEM PLAN " ERMITTLUNG DES FLÄCHENAUSGLEICHS" M 1:2000, WURDE AM 20.06.2006 VON DER GEMEINDEVERTRETUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Grafenau, 22. Juni 2006

ORT, DATUM, SIEGELABDRUCK

Stadt Grafenau

()
PETER 1. BÜRGERMEISTER



05. BEKANNTMACHUNG

DIE STADT GRAFENAU HAT MIT BESCHLUSS VOM 20.06.2006 DEN BEBAUUNGSPLAN REISMÜHLE- SÜD ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIESER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE AM 04.07.2006 GEMÄß § 10 Abs. 3 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. MIT DIESER BEKANNTMACHUNG TRITTT DER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN IN KRAFT. JEDERMANN KANN DEN BEBAUUNGSPLAN MIT DER BEGRÜNDUNG IM RATHAUS/BAUAMT DER STADT GRAFENAU EINSEHEN UND ÜBER DEREN INHALT AUSKUNFT VERLANGEN.

Grafenau, 5. Juli 2006

ORT, DATUM, SIEGELABDRUCK

Stadt Grafenau

()
PETER 1. BÜRGERMEISTER





PLANZEICHEN

A) FESTSETZUNGEN

--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GE	GEWERBEGEBIET
BA	BAUABSCHNITT
IV 0.60	GRUNDFLÄCHENZAHL
(1.2) 0	OFFENE BAUWEISE
11.0 13.0	FIRSTHÖHE MAX.
0° - 30°	DACHNEIGUNG

LINIEN, GRENZEN, GESTALTUNG

--- BAUGRENZE

--- FLÄCHEN ZUM SCHUTZ/ PFLEGE/ ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

VERKEHRSFLÄCHEN

FB FAHRBAHN

FW FUSSWEG

--- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

GRÜNFLÄCHEN

B 39.21 ZU ERHALTENDER GEHÖLZBESTAND BIOTOPKARTIERT

GE ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

B ÖFFENTLICHE BIOTOP/ RENATURIERUNGSFLÄCHE

R REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN NATURNAH GESTALTET

BA PRIVAT- GEWERBLICHE GRÜNFLÄCHEN ZWINGEND ZU BEPFLANZEN, DA ALS AUSGLEICHFLÄCHE FESTGESETZT.

SUKZESSIONSFLÄCHEN

● ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME

● ZU PFLANZENDE BÄUME

STRASSENBEGLEITBÄUME ALS PFLANZGEBOT HOCHSTÄMME, MIND. 3xv. STU 20-25

ACER PSEUDOPLATANUS- BERGAHORN

FRAXINUS EXCELSIOR- ESCHEN

STRAUCH/ HECKEN ALS PFLANZVORSCHLAG GEHÖLZE BODENSTÄNDIGER ART AUS DER PFLANZLISTE ALS WIND/ LÄRMSCHUTZ; RENATURIERUNG

EINZELBÄUME ALS PFLANZVORSCHLAG BEI ALLEN PFLANZMASSNAHMEN SIND GEHÖLZE BODENSTÄNDIGER ART ZU VERWENDEN. ABWEICHUNGEN IN DER RÄUMLICHEN ANORDNUNG BEDINGT DURCH DIE BEBAUUNGSANORDNUNG SIND ZULÄSSIG.

SCHEMA-SCHNITTE-VERKEHR

PLANSTRASSE 1

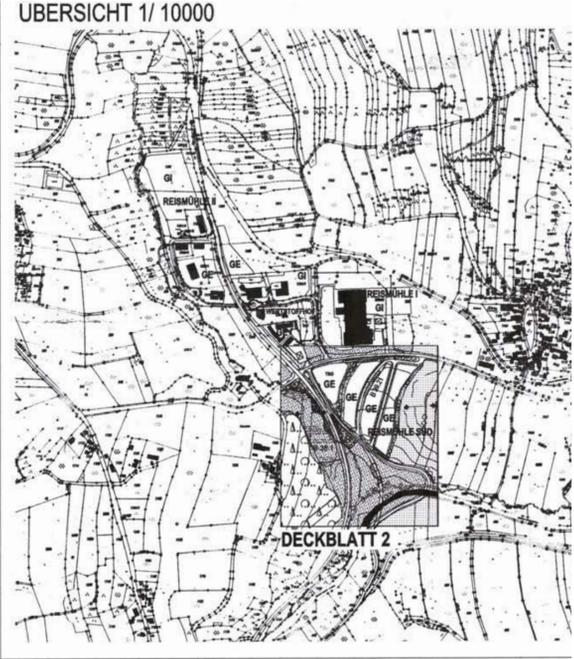
PLANSTRASSE 2

FAHRKURVEN

FÜR ECKAUSRUNDUNGEN, WINDSCHLEIFEN UND KNOTENPUNKTE SIND RADIIEN FÜR LAST-/SATTELZÜGE ZU BEMESSEN

SICHTDREIECKE

SICHTDREIECKE SIND GEMÄSS STVO / DIN VON JEGLICH UNZULÄSSIGER BEBAUUNG, BEPFLANZUNG UND EINFRIEDUNG FREIZUHALTEN



B) HINWEISE

--- BESTEHENDE GEBÄUDE

Kr/ St x VERKEHRSFLÄCHEN ANGRENZEND MIT BEZEICHNUNG

--- LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN ANGRENZEND

--- GRUNDSTÜCKSGRENZEN

--- FREILEITUNG 20KV OBERIRDISCH IM GELTUNGSBEREICH ABGEBAUT

--- SCHMUTZWASSERKANAL

--- BÖSCHUNG/ERDWALL

--- WASSERRÜCKHALTUNG

617 HÖHENLINIEN m ü. NN

--- TRAFOSTATION

--- BESTEHENDER BAUM/ GEHÖLZBESTAND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

