

Die Stadt Grafenau, Landkreis Freyung-Grafenau erläßt aufgrund des §2 Abs. 1 und §9,10 BauGB sowie Art.91 BayBO die folgende Satzung für das Gebiet "Östliche Altstadt":

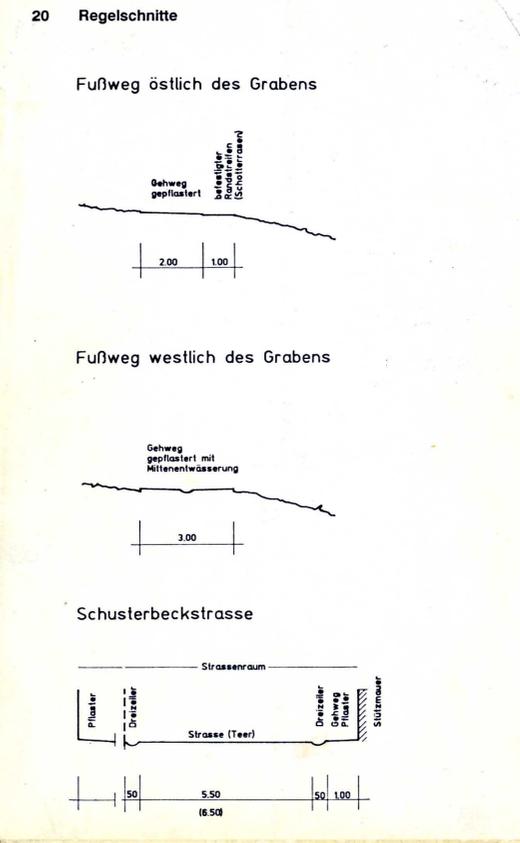
A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Mischgebiet (MI) Die Bereiche der Straßenrandbebauung entlang der Schusterbeckstraße und der Freyungerstraße sowie südlich der Friedhofstraße sind als Mischgebiet entsprechend §6 BauNVO ausgewiesen.
- 2 Bauweise nach §22 BauNVO**
 - 2.1 Offene Bauweise, mit Ausnahme der Ostseite der Schusterbeckstraße (halboffen)
 - 2.2
- 3 Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Zulässig ist das in der Planung angegebene Maß, wobei an der Ostseite der Schusterbeckstraße die Festlegung einer zweigeschoßigen Bebauung bindend ist. Nebenanlagen im Sinne des §19 Abs.4 der BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht einzurechnen. In Ausnahmefällen kann aus städtebaulichen Gründen eine dreigeschoßige Bebauung zugelassen werden. Der Bereich westlich des "Grabens", zwischen Baugrenze und Gehweg, ist von Bebauung freizuhalten. Ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO.
 - 3.2
 - 3.3
- 4 Stellplatzbedarf** Auf dem Anwesen der Sparkasse - Grafenau, Ecke Schusterbeck-, Freyungerstraße ist nach Art. 55 Abs. 2 BayBO die maximale Anzahl an Stellplätzen, jedoch die Mindestzahl von 50 nachzuweisen
- 5 Baugestaltung**
 - 5.1 Dachform Satteldach mit 18-30° Dachneigung. Die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen sind, sofern sie nicht mit dem Hauptdach erfaßt werden können, an den Hauptbaukörper anzuputzen. Die Neigung des Pultes darf max. 30° betragen.
 - 5.2 Firstrichtung Die Darstellung im Plantell ist als Hauptfirstrichtung des jeweiligen Baukörpers zu verstehen. Senkrecht dazu angeordnete Firstausbildungen sind als Risalite oder Zwerchgiebel zulässig.
 - 5.3 Dachdeckung
 - 5.3.1. Die Dachdeckung von Wohnhäusern mit einem umbauten Raum von weniger als 1200 cbm sind in rotem Ziegel auszuführen.
 - 5.3.2. Ansonsten ist die Deckung in rot lackiertem Blech, oder Kupferblech zulässig.
 - 5.4 Kniestock maximal 1,30m.
 - 5.5 Dachgaupen sind nicht zulässig.
 - 5.6 Gebäudeform Senkrechte Einschnitte an den Giebelwänden von Ortgang bis Geländeoberkante sind unzulässig.
 - 5.7 Putz Es sind nur glatte Putze zu verwenden (keine Struktur, kein Relief)

- 6 Garagen**
 - 6.1 Dachform Einzel- und Doppelgaragen sind mit einem symmetrischen Satteldach zu versehen.
 - 6.2 Dachneigung Die Dachneigung ist dem Hauptbau anzupassen
 - 6.3 Dachdeckung wie der Hauptbaukörper
 - 6.4 Traufhöhe Grenzgaragen gemäß BayBO, sonstige Garagen max. 2,75m über der künftigen Geländeoberkante
- 7 Stützmauern** sind entsprechend der planlichen Darstellung von der Festlegung von Baulinien nach §23 Abs.2 BauNVO ausgenommen. Sie sind als Trockenmauern, oder als natursteinverblendete Stahlbetonmauern auszuführen. Im Bereich des "Grabens" sind Stützmauern nicht zulässig
- 7.1**
- 8 Einfriedungen** sind an der Strassenseite der Parzellen unzulässig, ausgenommen auf erforderlichen Stützmauern; die Höhe des Zaunes ist maximal 90 cm, gemessen ab der Oberkante der Mauer. Es sind nur Holzzaune zugelassen, als senkrechter Staketten-, oder Lattenzaun.
- 9 Hinweise**
 - 9.1 Energieversorgung Ostbayern AG Bei Baumpflanzungen im Bereich der Erdkabel ist ein beidseitiger Abstand von 2,50m einzuhalten. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich der Erdkabel sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden.
 - 9.2 Wasserwirtschaftsamt Passau Bei der weiteren Bebauung ist das Gelände so zu gestalten, daß tieferliegende Anliegergrundstücke durch wild abfließendes Oberflächenwasser nicht beeinträchtigt werden.

- B ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**
- 11 Geltungsbereich
 - 11.1 Grenze unterschiedlicher Geltungsbereiche
 - 12 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 12.1 II zwei Vollgeschoße zwingend
 - 12.2 II zwei Vollgeschoße maximal
 - 12.3 verbindliche Firstrichtung des Hauptbaukörpers
 - 12.4 WA allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
 - 12.5 MI Mischgebiet (§6 BauNVO)
 - 13 Grünflächen
 - 13.1 öffentliche Grünfläche
 - 13.2 private Grünfläche, von Bebauung freizuhalten

- 14 Bauweise, Baugrenzen**
 - 14.1 o offene Bauweise
 - 14.2 g geschlossene Bauweise
 - 14.3 b halboffene Bauweise
 - 14.4 Baugrenze
 - 14.5 Baulinie
- 15 Verkehrsflächen**
 - 15.1 Straße
 - 15.2 Fußweg
 - 15.3 Wohnweg
 - 15.4 öffentl. Parkfläche (Betrieb nur tagsüber zulässig)
- 16 Bepflanzung**
 - 16.1 zu erhaltende Sträucher
 - 16.2 zu erhaltender Baum Zu erhaltende Gehölze sind bei einer Straßen-, und Mauersanierung gemäß DIN 18 920 und der RAS LG 4 zu sichern.
 - 16.3 zu pflanzender Großbaum Pflanzenliste / Mindestpflanzengröße :
H, 3xv, StU 20-25
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Aesculus hippocastanum, Roßkastanie
Fraxinus excelsior, Esche
 - 16.4 zu pflanzender Kleinbaum Pflanzenliste / Mindestpflanzengröße :
H, 3xv, StU 20-25
Prunus avium, Vogelkirsche
Sorbus aucuparia, Vogelbeere
- 17 Sonstige Festsetzungen**
 - 17.1 Stützmauer
 - 17.2 Abbruch
- 18 Hinweise**
 - 18.1 bestehendes Gebäude
 - 18.2 Flurstücksgrenze
 - 18.3 geplante Flurstücksgrenze
- 19 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 - 19.1 unterirdische 20 kV - Leitung
 - 19.2 Kanalisation
 - 19.3 Trafo (OBAG)



<p>APA Arbeitsgruppe Planung + Architektur Klaus Bauer Josef Sonnleitner Starenweg 2 8352 Grafenau Tel. 08552 24 84</p>	<p>BEBAUUNGSPLAN STADT GRAFENAU Landkreis Freyung - Grafenau Rathausgasse 1 8352 Grafenau</p> <p>ÖSTLICHE ALTSTADT</p> <p>MASSTAB 1 : 500</p>
<p>Landschaftsarchitekt: A. u. R. Lenz Lusenstraße 6 8391 Ringelai Tel. 08555 16 67</p>	<p>DATUM 16.03.1992 ZEICHEN GEÄNDERT AM</p>

a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 24.05.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 1.08.1988 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.1991 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.1991 bis 11.11.1991 öffentlich ausgestellt.

Grafenau, den 17.07.1992 hat in der Zeit vom 17.07.1992 bis 17.07.1992 stattgefunden.

Grafenau, den 17.07.1992 hat in der Fassung vom 17.07.1992 als Satzungsbeschluss.

Grafenau, den 17.07.1992 hat in der Fassung vom 17.07.1992 als Satzungsbeschluss.

d) Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 27.07.1992 mitgeteilt, daß der Bebauungsplan in formeller und materieller Hinsicht geprüft wurde und keine Rechtsvorschriften verletzt wurden.

e) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 1.08.1992 bekannt gemacht.

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

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Grafenau, den 1.08.1992

Stadtrat
1. Bürgermeister