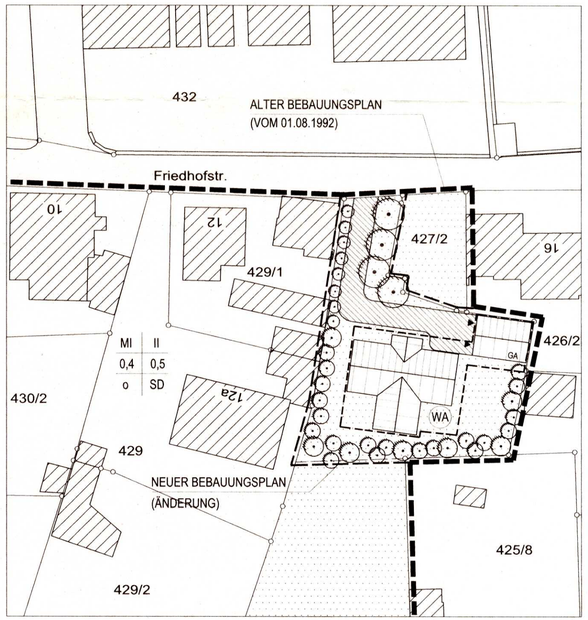
BAUGRENZEN, GEBÄUDE, ERSCHLIESSUNG, FLÄCHENNUTZUNG



Die Stadt Grafenau, Landkreis Freyung - Grafenau, erläßt aufgrund §1,8 und 9 BauGB (Baugesetzbuch) sowie Art. 91 BayBO (Bayerische Bauordnung) den folgenden Bebauungsplan für das Gebiet der Teilfläche der Flurnummer 178 als Satzung.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. BAUGRENZEN

2.1 Baugrenze

3. GRÜNFLÄCHEN

3.1 Private Grünfläche

4.3 zu pflanzende Laubbäume

4.4 zu pflanzende freiwachsende Gehölze als Randbegrünung

4. SONSTIGE PLANZEICHEN

4.1 GA — Flächen für Garage und Nebenanlagen mit Angabe der Zufahrt

4.2 Private Zufahrt

4.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (B-Plan Änderung)

4.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Alter Bebauungsplan vom 01.08.1992)

5. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

5.1 bestehende Grundstücksgrenze

5.2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

5.3 vorgeschlagene Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO.
Im allgemeinen Wohngebiet sind nach § 1, Abs. 5, BauNVO unzulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke
Die nach § 4, Abs. 3, BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1, Abs. 6, BauNVO nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Im alten Bebauungsplan ist gemäß §17 BauNVO die Grundflächenzahl - GRZ - mit 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl - GFZ - mit 0,5; bleibt unverändert.

2.2 Zahl der Vollgeschosse:
2 Vollgeschosse

3. ABSTANDSFLÄCHEN

Es gelten die bauordnungsrechtlichen Regelungen des Art. 6 BayBO.

4. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,30m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlatten und ohne Sockel herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
Mauern als Einfriedung sind unzulässig.

5. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Oberflächenwasser von befestigten Flächen auf privaten Grundstücken darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Unverschmutztes Oberflächenwasser (Dachwasser) sollte nicht über den Kanal abgeleitet, sondern, soweit vom natürlichen Untergrund her möglich, versickert sowie gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.
Bodenversiegelnde Befestigungen im Bereich von Zufahrten und Vorplätzen sind zu unterlassen.

6. GRÜNORDNUNG

Für die Pflanzmassnahmen werden standortheimische Arten und ihre Zuchtformen empfohlen. (Artenliste: siehe Punkt 9)
Klettergehölze sollen verwendet werden; außerdem werden bei der Auswahl alle heimischen Obstarten empfohlen.
Unerwünscht sind standortuntypische Nadelgehölze, z.B. Tujen oder fremdländische Gehölze, Zierhecken und dgl. .
Eingriffsregelung siehe Begründung zum Bebauungsplan.

7. HINWEISE

7.1 Archäologische Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zutage treten, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

7.2 Der Einbau von Solaranlagen zur Nutzung passiver Sonnenenergie ist erwünscht.

7.3 Auf die Grenzabstandsvorschriften von Bäumen, Stäuchern und Pflanzen gemäß AG BGB (Ausführungsgesetz zum BGB) wird verwiesen.

7.4 Telefon- und Stromleitungen (Versorgungsleitungen) sind unterirdisch als Erdkabel zu verlegen.

7.5 Zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen der Ruhrgas AG ist darauf zu achten, dass Bäume und tiefwurzelnde Sträucher nur im Abstand von 2,0 m rechts und links der Leitungsachse nach örtlicher Einweisung durch den zuständigen Beauftragten gepflanzt werden dürfen.

7.6 Bei Baumbepflanzungen an der Kabeltrasse ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50m beiderseits der 20-kV-Kabel einzuhalten ist. (Merkblatt über Baumbestand und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen.

8. EMPFEHLUNGEN - ARTENLISTE

Für Gehölzpflanzungen werden standortheimische Arten und ihre Zuchtformen aus der folgenden Liste empfohlen:

Spitzahorn Acer platanoides
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Schwarzerle Alnus glutinosa
Grauerle Alnus inkarnat
Kastanie Aesculus hippocastanum
Berberitze Berberis vulgaris
Birke Betula pendula
Hainbuche Carpinus betulus
Kornelkirsche Cornus mas
Haselnuss Corylus avellana
Weißdorn Crataegus monogyna
Rotbuche Fagus sylvatica
Esche Fraxinus excelsior
Efeu Hedera helix
Liguster Ligustrum vulgare
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Vogelkirsche Prunus avium

Traubenkirsche Prunus padus
Schlehe Prunus spinosa
Traubeneiche Quercus petraea
Stieleiche Quercus robur
Faulbaum Rhamnus frangula
Hundsrose Rosa canina
Alpen-Heckenrose Rosa pendulina
Brombeere Rubus fructicosus
Himbeere Rubus idaeus
Schwarzer Holler Sambucus nigra
Roter Holler Sambucus racemosa
Mehlbeere Sorbus aria
Vogelbeere Sorbus aucuparia
Winterlinde Tilia cordata
Sommerlinde Tilia platyphyllos
wolliger Schneeball Viburnum lantana
Walnuss Juglans

Kletterpflanzen:

Baumwürger
Blauregen
Clematis - Arten
Gelber Winter - Jasmin

Jelängerjelieber
Kletterrosen
Wilder Wein
Knöterich

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss
des Stadtrates Grafenau vom 13.07.2004
Der Änderungsbeschluss wurde am 31.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Grafenau, den 14. Sep. 2005 — Peter, 1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung / Beteiligung Träger öffentlicher Belange
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 09.08.2004 vom 07.10.2004 bis einschl. 28.10.2004 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 05.10.2004 bis einschl. 05.11.2004 statt.

Grafenau, den 14. Sep. 2005 — Peter, 1. Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung in der Fassung vom 09.08.2004 gemäß § 3(2) BauGB vom 23.11.2004 bis einschl. 22.12.2004 aufgrund des Auslegungsbeschlusses und der ortsüblichen Bekanntmachung im Rathaus der Stadt Grafenau öffentlich ausgelegt.

Grafenau, den 14. Sep. 2005 — Peter, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss
Der Stadtrat hat am 18.01.2005 den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.08.2004 gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.

Grafenau, den 14. Sep. 2005 — Peter, 1. Bürgermeister

5. Nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB bedarf der Bebauungsplan keiner Genehmigung durch das Landratsamt. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 25.8.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Östliche Altstadt" wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der § 44 und § 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Grafenau, den 14. Sep. 2005 — Peter, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN - DECKBLATT NR. 2

"ÖSTLICHE ALTSTADT"

Entwurfsverfasser:
Arbeitsgruppe Planung + Architektur
Klaus Bauer
Diplomingenieur
Architekt und Stadtplaner
Spitalstraße 2
94481 Grafenau
Tel: 08552 2484

Stadt Grafenau
Rathausgasse 1
94481 Grafenau
Tel: 08552 96230

Flurnummer der Gemarkung Grafenau
Teilfläche von 178

MASSTAB 1 : 500
Datum 09.08.2004