

(GRA-FESTS94)

D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 30.01.1995 bis 02.03.1995 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
 Grafenau, den **7. 11. 1995**
Stadt Grafenau
 (1. Bürgermeister)
Töpl
 1. Bürgermeister
2. Der Stadtrat von Grafenau hat mit Beschluß vom 27.06.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.
 Grafenau, den **7. 11. 1995**
Stadt Grafenau
 (1. Bürgermeister)
Töpl
 1. Bürgermeister
3. Dem Landratsamt Freyung-Grafenau wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 Baugesetzbuch angezeigt.
 Grafenau, den **7. 11. 1995**
Stadt Grafenau
 (1. Bürgermeister)
Töpl
 1. Bürgermeister
4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am **10. 11. 1995** ... ortsüblich durch *Bek. im Grafenauer Anzeiger* bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Satz 4 Baugesetzbuch in Kraft.
10. 11. 1995
 Der Bebauungsplan mit Begründung kann abgesehen werden.
 Grafenau, den **7. 11. 1995**
Stadt Grafenau
 (Siegel)
Töpl
 1. Bürgermeister

(GRA-FESTS94)

PLANTEIL
(s.a. TEXTTEIL)

STADT GRAFENAU
Landkreis Freyung-Grafenau

Bebauungsplan "Grüberäcker" M 1:1000

Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

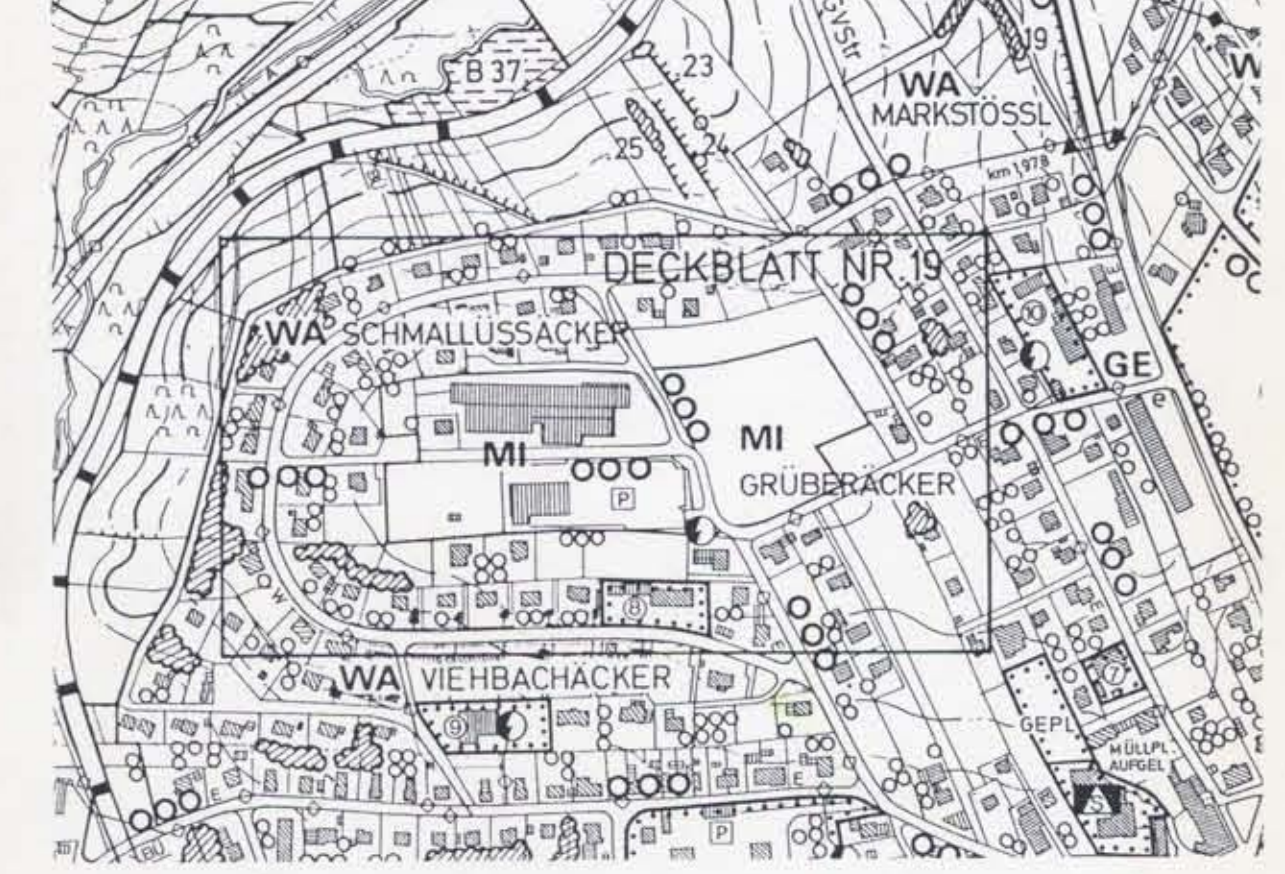
Die Stadt Grafenau erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit der §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 98 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Fertigungsdaten:

Vorentw.-1.Fass. gefert.: 07.09.93 Entw.-1.Fass. gefert.: 15.12.94
 Vorentw.-2.Fass. gefert.: 14.12.93 ergänzt gem. Beschl. v. 14.03.95
 Vorentw.-3.Fass. gefert.: 07.06.94
 Vorentw.-4.Fass. gefert.: Nov.94

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan: Entwurf Stand 14.03.95 M 1:5000



Planverfasser:

Christian Bämler, Reg.Baumeister
 Dorica Zagar, Dipl.-Ing.
 Architekten und Stadtplaner
 im PLANKREIS

Linrunstraße 54
 80335 München
 Tel. 089/121 51 90
 Fax 089/ 18 44 24

Stadt Grafenau

Bebauungsplan "Grüberäcker"

Stand 14.03.1995

- Begründung
- Textteil
- Planteil

- 1 -

GRA-BEGRUEND

**BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES
BEBAUUNGSPLANES "GRÜBERÄCKER" ENTWURF STAND 14.03.1995**

Der letzte Absatz des Teiles A der Begründung wurde gem.
Bescheid des Landratsamtes vom 27.09.95 aktualisiert.

Stadt: Grafenau

Landkreis: Freyung-Grafenau

Gebiet: Das Planungsgebiet "Grüberäcker" wird wie folgt um-
grenzt:

im Osten von der Ortsstraße "Halserweg",
im Süden von der Ortsstraße "Leuchtenbergerweg",
im Westen von der Ortsstraße "Vormbacherweg",
im Norden von den Grundstücken Fl.Nr. 763, 758/3,
763/5 und 763/4 der Gemarkung Grafenau

und umfaßt folgende Grundstücke:

Fl.Nr. 758/5, 763/2 und 765 der Gemarkung Grafenau
sowie den Leuchtenbergerweg einschließlich schmaler
Flurstücksstreifen der Grundstücke nördlich und
südlich des Leuchtenbergerweges und den Vormbacher-
weg vom Sachsenring bis zur Einmündung des Leuch-
tenbergerweges.

Entwurfsverfasser Christian Bäumler, Reg. Baumeister
Dorica Žagar, Dipl.-Ing.
Architekten und Stadtplaner
im PLANKREIS
Linprunstraße 54
80335 München

A) GRUNDLAGEN - PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Stadtrat hat am 25.02.1989 beschlossen, für das
Gebiet "Grüberäcker" einen qualifizierten Bebau-
ungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.
Durch Veränderungen im westliche angrenzenden Ge-
biet (Neubau Aldi/Verkaufsmarkt, Auszug Fa. Sedl-
bauer/Elektronik und Feinmechanik, Einzug Firma
Morsak/Druckerei und Verlag) wurden 1988 begonnene
Vorplanungen erst 1991 weitergeführt.

Ende 1992 fand ein Besitzerwechsel der Grundstücke statt. Gleichzeitig wurde ein Baukonzept vorgelegt, das ein sehr hohes Maß der Nutzung vorsah. Unter Berücksichtigung dieses Konzeptes (Verkaufshallen/Einzelhandelsmarkt und Wohnen/Geschoßwohnungsbau) wurde ein Vorentwurf erarbeitet.

Im Frühjahr 1994 wurde im Rahmen eines nochmaligen Besitzerwechsels ein neues Konzept (Seniorenheim/Läden und Wohnen/Geschoßwohnungsbau) vorgeschlagen, welches die einstimmige Zustimmung des Stadtrates in der Sitzung vom 26.04.94 fand.

In der alten Fassung des Flächennutzungsplanes (27.2.78) war das Planungsgebiet sowie der Bereich westlich davon als WA dargestellt. Im Vorentwurf der Fortschreibung der Flächennutzungsplanung war das Planungsgebiet noch als WA dargestellt, der westlich angrenzende Bereich als MI. Die jetzt im Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 14.03.95) als MI ausgewiesene Fläche (Seniorenheim/Läden) ist auch im seit dem 17.07.95 rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand 14.03.95) als MI dargestellt.

B) LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

Das Baugebiet ist ein unbebautes Wiesengelände am Nordrand von Grafenau. Es liegt an einem Nordhang und umfaßt ca. 2,1 ha.

Im Norden, Osten und Westen ist angrenzend, bis auf einige unbebaute Grundstücke, Wohnbebauung vorhanden. Im Westen liegen zwei gewerblich genutzte Grundstücke (Verkaufsmarkt/Druckerei und Verlag).

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,7 km.

C) ZIEL UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Der 1985 im Aufstellungsbeschluß formulierte Planungswille der Stadt, den westlichen Teil des Plangebietes für nicht störende Gewerbebetriebe und den östlichen Teil für Wohngebäude auszuweisen, ist im Prinzip weiterhin gültig. Mit dem Beschluß vom 26.04.94 wurde insoweit eine Veränderung herbeigeführt, daß zu der nicht störenden gewerblichen Nutzung nun noch eine Anlage für soziale Zwecke (Seniorenstift) vorgesehen ist.

GRA-BEGRUEND

Das in der 3. Vorentwurfsfassung noch vorgesehene Konzept einer von einem Zentrum im Südwesten ausgehenden strahlenförmigen lockeren Bebauung mußte in einer 4. Vorentwurfsfassung völlig geändert werden.

Die nunmehr vorgesehene Bebauung wurde, entsprechend den Vorstellungen des Grundeigentümers und des Betreibers des Seniorenstiftes, wesentlich verdichtet und auf eine größere Fläche ausgedehnt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist damit aus städtebaulicher Sicht an der obersten Grenze angesiedelt.

Die Regelungen des Art. 6 BayBO - Abstandsflächen - sind im Bebauungsplan einzuhalten. Ausgenommen sind hiervon die Abstandsflächen innerhalb des Seniorenstiftes, da hierzu bereits Abstimmungen im Rahmen der Planungen zum Seniorenstift mit dem Landratsamt getroffen wurden (Ziff. 2.3)

Um einer Nutzungsänderung des Mischgebietes mit einem noch höheren Verkehrsaufkommen als bei einem Seniorenstift vorzubeugen und wegen der möglichen Abweichungen zu den Abstandsflächen (gem. Art. 6 BayBO), wurde die Ziff. 8 eingefügt, die Wohngebäude im MI nur für Senioren und Pflegepersonal zuläßt.

Der Kinderspielplatz konnte, da die dafür notwendigen Flächen nicht zur Verfügung standen, an der im 3. Vorentwurf vorgesehenen Stelle nicht mehr ausgewiesen werden. Nach Abwägung konnte sich der Stadtrat auch nicht für einen alternativen Standort entscheiden.

Aufgrund von Einwendungen von Anliegern wurde die Erschließung der Wohnbebauung im Norden auf die Südseite der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser verlagert. Die aus städtebaulicher Sicht jetzt kaum sinnvoll zu lösende Unterbringung der Stellplätze führte zu der Festsetzung Ziff. 4.4, da einer Unterbringung an anderer Stelle und in anderer Form private Belange entgegenstehen.

Die vom Landratsamt geforderte konkrete Aussage zu den Höchstmaßen von Aufschüttungen und Abgrabungen konnte noch nicht getroffen werden, da insbesondere im Bereich des Seniorenstiftes beim derzeitigen Planungsstand bindende Festlegungen nicht möglich waren.

- 4 -

GRA-BEGRUEND

Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Technischen Umweltschutz zum Vollzug des BImSchG Stellung genommen. Die vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm wurden vom Stadtrat beraten und nach entsprechender Abwägung wurden die unter A) Festsetzungen Ziff. 24 im Bebauungsplan eingetragenen Vorkehrungen beschlossen. Des weiteren wurde beschlossen, die zulässige Höchstgeschwindigkeit an den Ortsstraßen "Leuchtenbergerweg" und "Vormbacherweg" auf 30 km/h zu beschränken (s. auch B) Hinweise Ziff. 13).

D) VERKEHR - ERSCHLIESSUNG

Die Haupterschließung des Baugebietes ist über den Leuchtenbergerweg geplant. Es ist eine zukünftige Verbreiterung des Leuchtenbergerweges beabsichtigt, da der vorhandene Querschnitt schon beim jetzigen Verkehrsaufkommen Probleme bereitet. Hieraus begründet sich die Inanspruchnahme von Grundstückstreifen nördlich und südlich des Leuchtenbergerweges.

Der Verlauf des Vormbacherweges zwischen Leuchtenbergerweg und Wittelsbacherstraße soll entsprechend dem Entwurf geändert werden.

Die Erschließung der Häuser am Amselweg und der neuen Wohnbauten im Norden des Baugebietes sowie der Tiefgarage für das Seniorenstift erfolgt über den verschmälerten und seitlich mit Anpflanzungen versehenen Vormbacherweg.

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes wird durch Anschluß an die entsprechenden Einrichtungen der Stadt bzw. der regionalen Versorgungsträger sichergestellt.

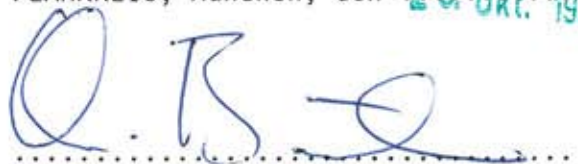
Stadt Grafenau, den



.....
Töpl, 1. Bürgermeister



PLANKREIS, München, den 26. Okt. 1995



.....
Ch. Bäumler

STADT GRAFENAU
Landkreis Freyung-Grafenau

Bebauungsplan "Grüberäcker" M 1:1000

Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Stadt Grafenau erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit der §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 98 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Fertigungsdaten:

Vorentw.-1.Fass. gefertigt.: 07.09.93	Entw.-1.Fass. gefertigt.: 15.12.94
Vorentw.-2.Fass. gefertigt.: 14.12.93	ergänzt gem. Beschl. v. 14.03.95
Vorentw.-3.Fass. gefertigt.: 07.06.94	
Vorentw.-4.Fass. gefertigt.: Nov.94	

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan: Entwurf Stand 14.03.95 M 1:5000



Planverfasser:

Christian Bämler, Reg.Baumeister
Dorica Zagar, Dipl.-Ing.
Architekten und Stadtplaner
im PLANKREIS

Linprunstraße 54
80335 München
Tel. 089/121 51 90
Fax 089/ 18 44 24

A) FESTSETZUNGEN

Die Numerierung 1 - 26 ergibt sich gem. § 9 Abs. 1 BauGB. Maßgeblich ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die zur Zeit des Inkrafttretens des Bebauungsplanes Gültigkeit hat.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
- 1.1.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinn § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- 1.2 MI Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)
- 1.2.1 Eine Ladennutzung ist nur am Leuchtenbergerweg und gegenüber der Fl.Nr. 826/11 zulässig, wobei 150 m² Verkaufsfläche je Laden nicht überschritten werden dürfen.
- 1.3 —●—●—●—●—●— Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

- 1.4 WA Für das mit nebenstehendem Planzeichen WA gekennzeichnete Gebiet ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die maximale überbaubare Grundstücksfläche und durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und, sofern im Plan festgesetzt, die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Eine GFZ von 0,8 und eine GRZ von 0,4 dürfen nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ zur Unterbringung der notwendigen Garagen und Stellplätze ist bis max. 0,6 zulässig.
- 1.5 MI Für das mit nebenstehendem Planzeichen MI gekennzeichnete Gebiet ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die maximal überbaubare Grundstücksfläche und die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse und, sofern im Plan festgesetzt, die zulässige Höhe der baulichen Anlagen. Eine GFZ von 1,2 und eine GRZ von 0,6 dürfen hierfür nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze ist bis max. 0,8 gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 zulässig.
- 1.6 U+E+I Zahl der zulässigen Geschosse als Höchstwert z.B. Untergeschoß + Erdgeschoß + ein Obergeschoß
- 1.6.1 D Dachgeschoß

- 1.7 **w8** maximal zulässige Wandhöhe über der natürlichen bzw. der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche (z.B. 8 m)
- 1.8 Bei bereits bebauten Grundstücken oder Grundstücks-
teilen ist, falls im Plan nichts anderes bestimmt
ist, der Bestand der Bebauung zum Zeitpunkt des In-
krafttretens des Bebauungsplanes maßgebend für das
zulässige Maß der Nutzung. Anbauten und Erweiterun-
gen in untergeordnetem Umfang sind zulässig, sofern
dadurch die gemäß diesem Plan höchstzulässige
Grundflächenzahl (GRZ) oder Geschoßflächenzahl
(GFZ) nicht überschritten wird.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksfläche:

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch
Baugrenzen festgesetzt. Vor- oder Rücksprünge von
diesen Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B.
Balkone) sind gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zuläs-
sig.

Darüber hinausgehende Abweichungen sind nur im Zu-
sammenhang mit energiewirtschaftlichen Maßnahmen
(z.B. Wintergärten) nach Absprache mit der Genehmi-
gungsbehörde bzw. im Rahmen einer Bauberatung zuge-
lassen.

- 2.1.1  Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO


Stellung baulicher Anlagen:

- 2.2  Firstrichtung


- 2.3 Die bauordnungsrechtlichen Regelungen des Art. 6
BayBO, Abstandsflächen, sind einzuhalten.
Abweichungen von den Regelungen des Art. 6 BayBO
sind für die Abstandsflächen innerhalb der gem.
Ziff. 8 festgesetzten Flächen nach Abstimmung mit
der Kreisverwaltungsbehörde zulässig.

3. entfällt

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

- 4.1  Umgrenzung von Flächen für oberirdische Garagen
außerhalb der festgesetzten überbaubaren
Grundstücksflächen

- 4.2 **GA** Garage

- 4.3 **TG**  Tiefgarage/Einfahrt bzw. Ausfahrt

- 4.4 Notwendige Stellplätze sind im WA auf den Grund-
stücken grundsätzlich zulässig.




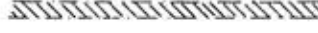
5. - 7. entfällt

8. Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf

- 8.1 **M** In dem mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Gebiet sind Wohnungen nur für Senioren zulässig sowie Personal-Wohnungen für die Angestellten des Seniorenstiftes.

9. - 10. entfällt

11. Verkehrsflächen/Erschließung



- 11.1  Straßenverkehrsflächen
- 11.2  Straßenbegrenzungslinie
- 11.3  Privatstraße
- 11.4  Privatwege, die auch von der Öffentlichkeit auf eigene Gefahr benutzt werden können

12. - 13. entfällt

14. Flächen für die Verwertung und Beseitigung von Abwasser

- 14.1 Bei offener Bebauung und soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, ist Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Wohnstraßen entweder über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen oder es wird, falls eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht erfolgt, in den Mischwasserkanal der Stadt Grafenau eingeleitet.
- Für die Ableitung von Quellwasser ist ein gesonder-tes Leitungsnetz auf Kosten des Bauherrn vorzusehen, falls eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich ist.
- 14.2 Sämtliche Stellplätze und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke). Eine wasserundurchlässige Versiegelung ist nicht zulässig.

15. Öffentliche und private Grünflächen

- 15.1  öffentliche Grünfläche
- 15.2  private Grünfläche

16. entfällt

17. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 17.1 Notwendige Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind auf das geringste Maß zu beschränken. Solche Hangeinebnungen sind in begründeten Fällen zulässig, wenn in Abstimmung mit der Kreisverwaltungsbehörde ein natürlich wirkender Geländeverlauf wiederhergestellt wird.
Sofern Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Grundstücken nicht bereits im Rahmen der Erschließung von Erschließungsträgern vorgenommen wurden, hat sie der Eigentümer nach Maßgabe der Gesamtgestaltungsplanung durchzuführen.
Der Eigentümer hat in jedem Fall für die erforderliche Bodenvorbereitung Sorge zu tragen, auch sofern durch die o.g. Maßnahmen Veränderungen der Tragfähigkeit des Baugrundes bedingt sind.

18. - 20. entfällt

21. Flächen mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit

- 21.1 _____ mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Freistaates Bayern zu belastende Fläche

22. und 23. entfällt


24. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG

- 24.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm - s. auch B) Hinweise Ziff. 13 - werden folgende Vorkehrungen festgesetzt:
- 24.1.1 - Im WA sind auf der Parzelle 1 die Schlaf- und Ruheräume auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
- 24.1.2 - In den Gebäuden im Planbereich sind Schallschutzfenster der Typklasse 1 zu den Straßenseiten einzubauen.

25. Bindungen für Bepflanzungen

- 25.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen festgelegt sind (oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge), gärtnerisch zu gestalten. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf 150 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum bodenständiger Art (einschl. Obstbäumen) kommt. Für mindestens 20 % der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen ist eine Unterpflanzung mit Ziergehölzen, blühenden Büschen

bzw. bodendeckenden Sträuchern vorzusehen. Dabei ist der Artikel 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
S.a. Pflanzliste B) HINWEISE Ziff. 10.

- 25.2 Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen sowie blaunadeligen Nadelgehölzen ist in den Vorgärten nicht zugelassen. In den rückwärtigen Gartenbereichen ist das Anpflanzen solcher Pflanzen nur zugelassen, sofern sie eine Endhöhe von 2,00 m nicht überschreiten.
- 25.3 Der Anteil von Nadelgehölzen darf in dem gärtnerisch zu gestaltenden Bereich gem. Ziff. 25.1 nicht mehr als 20 % der Gesamtbepflanzung betragen.
- 25.4  Die mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind mit Bäumen heimischer Art im Sinne der Festsetzungen Ziff. 25.1 zu bepflanzen.
- 25.5 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung sind mit den Baueingabeplänen Freiflächengestaltungspläne einzureichen.

26. entfällt

27. Geltungsbereich

- 27.1  räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

28. Vermaßung

- 28.1  Vermaßung in Metern, z.B. 3,50 m

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 werden gem Art. 98 BayBO Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen.

WA - Allgemeines Wohngebiet

- 29.1 Höhenentwicklung der Gebäude:

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Einschnitt von der Außenkante der Umfassungsmauer in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 0,20 m über dem natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände an der Erschließungsseite des Hauses liegen.

Maximale Wandhöhen (sofern nichts anderes festgesetzt):

E + I 5,50 m talseitig
E + I + D 6,75 m talseitig
Garagen 2,50 m talseitig

Sockel, Unter- und Kellergeschosse dürfen von den Wandflächen durch Zeichnung oder unterschiedliche Farbanstriche nicht abgesetzt sein.

29.2 Baukörper:

29.2.1 Baukörperform:

Der Grundriß der Einzelhäuser sollte die Form eines länglichen Rechtecks aufweisen. Der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.

29.2.2 Baukörpergestaltung:

Die Baukörper sind so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht. Insbesondere sind, mit Ausnahme gem. Ziff. 2.1, unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge, Loggien und eingeschnittene Balkone sowie unruhige Baukörpergliederungen, Abschrägungen und dergleichen unzulässig.

29.3 Gestaltung des Daches:

29.3.1 Dachform:

Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Im gesamten Geltungsbereich sind für die Hauptgebäude (Wohngebäude) nur Satteldächer zugelassen. Walm- und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

29.3.2 Dachneigung:

Für Neubauten wird eine Dachneigung von 27°-33° festgesetzt.

Bei untergeordneten Nebengebäuden, Garagen und Anbauten hat sich die Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen mit Flachdächern sind unzulässig. Anbauten (Freisitze, Nebengebäude) sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen. (Mindestabstand zwischen Hauptdach und abgesetztem Dach: 1,0 m.) Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächenhälften sind nicht zulässig. Der First liegt in der Mitte des Hauptkörpers.

29.3.3 Eindeckung:

Dächer sind mit roten Ziegeln zu decken. Graue, anthrazitfarbene und schwarze Wellasbestzementplatten sind im Geltungsbereich auch für Nebengebäude und Garagen nicht zugelassen.

29.3.4

Dachaufbauten:

Dachflächenfenster und Dachgauben sind nur nach Absprache mit der Genehmigungsbehörde in untergeordnetem Maße zugelassen.

Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig.

Energiedächer und Sonnenkollektoren (diese auch an Fassadenteilen) sind zulässig. Die Form und Anbringung sind im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde bzw. im Rahmen einer Bauberatung festzulegen.

Kamine müssen in Firsthöhe angeordnet sein.

Kamine an den Außenwänden sind unzulässig.

29.4 Fassadengestaltung:

29.4.1 Fassadengliederung:

Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden und durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Fenstergrößen müssen gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.

Viele unterschiedliche Fensterformate an einem Gebäude sind zu vermeiden.

Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden. Großflächige Scheibenfenster sind durch Sprossen zu untergliedern.

Fenster sollten als Holzfenster ausgebildet werden.

Die Garagentore sollen nach außen mit senkrechter Holzverschalung versehen werden.

29.4.2

Material:

Als Material für die Fassade ist verputztes Mauerwerk zulässig.

Die Wände sind in ortsüblicher Weise zu verputzen und zu streichen. Stark strukturierte und Zierputze sind nicht zugelassen.

Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Asbestzementplatten o.ä. sind unzulässig. Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz oder Mauerwerk ausgeführt werden.

Grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.

29.5 Einfriedungen

Auf Einfriedungen sollte verzichtet werden. In jedem Fall ist die optische Durchlässigkeit zu erhalten durch Verwendung von z.B. hinterpflanzten Maschendrahtzäunen von max. 0,90 m Höhe. Betonsockel sind unzulässig.

Auf keinen Fall zugelassen sind:

- künstlich profilierte Latten und Jägerzäune
- die Errichtung durchgehender Mauern

Die Errichtung von Stützmauern ist nur in besonders begründeten Einzelfällen im Einvernehmen mit der Kreisverwaltungsbehörde zulässig. Sie sind in Naturstein, Mauerwerk oder gespitztem bzw. gestocktem Beton auszuführen und mit Rankgewächsen zu begrünen.

MI - Mischgebiet

29.6 Höhenentwicklung der Gebäude:

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Einschnitt von der Außenkante der Umfassungsmauer in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

Die im Plan angegebenen maximalen Wand- bzw. Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.

29.7 Baukörper:

Die Baukörper sind so zu gestalten, daß die Funktion der Gebäude auch an Konstruktion und Gestaltung der Außenfassaden ablesbar ist.

29.8 Gestaltung des Daches:

Als Dachform sind nur Pultdächer zulässig mit einer Dachneigung zwischen 7° - 18° .

Bei großen Dachbreiten sind die Dachflächen durch einen gleich- bzw. gegenläufigen Versatz zu gliedern. Bei Verbindungsbauten sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dächer sind mit Blech oder Dachplatten in ziegelroter bis rotbrauner Farbe zu decken.

Grasdächer sind zulässig.

29.9 Fassadengestaltung

Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig:

Verputzte, gestrichene Mauerflächen, Sichtbeton, Naturstein, Glas, mattgestrichenes oder mattbeschichtetes Metall, ebene asbestfreie Faserzementplatten.

Nicht zugelassene Materialien:

Grellfarbige oder glänzende Materialien, Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen, Kunststoffolien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

Solaranlagen (Sonnenkollektoren) sind zulässig, wenn sie nach Form, Werkstoff und Farbe im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.

29.10 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Trafohäuschen oder ähnliche sind in Form, Farbe, Material und Dachart den übrigen Gebäuden anzupassen.

Abfallbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Bauraum) zulässig. Sie sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder durch dichte Begrünung unauffällig in das Baugebiet einzufügen.

29.11 Werbeanlagen

Es ist nur eine Werbeanlage je Nutzung zulässig, die mit dem Gebäude fest verbunden ist. Diese Werbeanlage darf nicht größer als 3,0 m² sein. Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig.

Nicht zugelassen sind Werbeanlagen im Bereich der Obergeschosse, auf dem Dach bzw. oberhalb des Abschlusses der senkrechten Wände und auf Vordächern.





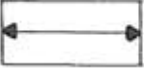
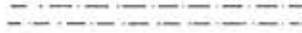


Werbeanlagen haben sich einer gefälligen Fassadengliederung anzupassen und unterzuordnen.

Nicht zugelassen sind aufgeständerte Schriften, außerdem Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, sich bewegende Werbeanlagen sowie Fahnen jeder Art.

29.12 Einfriedungen

In diesem Bereich ist auf großräumige Einfriedung des Gesamtgrundstückes zu verzichten. Einzelne, kleine Privatgrundstücke bzw. Bereiche für Sondernutzungsrechte der EG-Wohneinheiten können mit Sichtschutzpflanzen und/oder niedrigen Sichtschutzelementen aus Holz oder Textil geschützt werden. Zäune sind zu vermeiden.

B) HINWEISE

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
3.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4.  Flur-Nummer
5.  vorgeschlagene Bebauung
6.  private Fußwege
7.  Parzellen-Nummer
8. Vor dem Einreichen der Eingabeunterlagen sind die Pläne frühzeitig mit der Stadt bzw. mit dem zur Bauberatung beauftragten Planungsbüro abzustimmen.
9.  Höhenlinien (Meter über NN)

10. Pflanzliste:

10.1 Bäume/Pflanzqualität mind. H od. Stbu. 4 x v ew, mDb, StU 20 - 25

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Crataegus prunifolia	Pflaumendorn
Cornus colurna	Baumhasel
Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sarpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme

10.2 Sträucher/Pflanzqualität mind. Str. 2 x v, oB. 60 - 150 cm h

Amelanchier lamarekii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpen-Johannisbeere
Syringa vulgaris	
in Sorten	Flieder
Taxus baccata	Eiben
Strauchrasen	

10.3 Obstgehölze i. alten Sorten/Pflanzqualität mind.H 3xv, mDb, StU10-12

Obstbäume Apfel wie
z.B. Jakob Fischer
Schöner von Nordhausen
Schöner von Herrenhut
Croncels
Winterrambur
Kaiser Wilhelm
Gravensteiner

Obstbäume Birne wie
z.B. Gute Luise
Fellbacher Mostbirne
Gute Graue

Obstbäume Kirsche wie
z.B. Herzkirsche
Knorpelkirsche

Obstbäume Zwetschge wie
z.B. Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

11. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entworgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

12. Die Anweisung zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Ferngas Nordbayern GmbH ist bei der Planung und Durchführung der Maßnahme zu beachten.
Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur im lichten Abstand von 2 m rechts und links der Leitungssachse nach örtlicher Einweisung durch die FGN gepflanzt werden.
Vor Beginn der Arbeiten im Näherungsbereich der FGN-Anlagen ist die Betriebsstation in Schönberg zu verständigen.

13. Gemäß Beschluß des Stadtrates vom 14.03.95 wird zum Schutz vor Verkehrslärm die zulässige Höchstgeschwindigkeit an den Ortsstraßen "Leuchtenbergerweg" und "Vormbacherweg" auf 30 km/h beschränkt.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. -○-○-○-○-○-○-○-○- 20 kV-Mittelspannungs-Erdkabel der OBAG

2. -◇-◇-◇-◇-◇-◇-◇-◇- Ferngasleitung DN 80 der FGN