

**Stadt Grafenau**

**Bebauungsplan „Grüberäcker“  
Deckblatt Nr. 1**

**concept**  
INGENIEURBÜRO KARL-HEINZ KILLINGER



**Stadt Grafenau**

**Landkreis Freyung-Grafenau**

**Bebauungsplan „Grüberäcker“**

**Deckblatt Nr. 1**

**Satzungsbeschluß  
in der Fassung  
vom 08.04.1997**



**Stadt Grafenau**

**Bebauungsplan „Grüberäcker“  
Deckblatt Nr. 1**

**concept**

INGENIEURBÜRO KARL-HEINZ KILLINGER

Bebauungsplan:

**concept**

INGENIEURBÜRO KARL-HEINZ KILLINGER  
Dipl. Ing. FH - Beratender Ingenieur  
Zwieseler Str. 51, 94209 Regen  
Tel. 09921/6195 Fax 09921/2376

### **Inhaltsverzeichnis**

1. Übersichtsplan
2. Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes
3. Festsetzungen durch Text
4. Festsetzungen durch Planzeichen
5. Festsetzungen durch Text (Grünordnung)
6. Hinweise durch Planzeichen
7. Bebauungsplan mit Schemaschnitt Gelände  
bauliche Höhenentwicklung
8. Verfahren

1. **Übersichtsplan**  
Lage im Stadtgebiet Grafenau

Maßstab 1:5000



## 2. Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Grüberäcker“

Vorentwurf vom	26.11.1996
Entwurf vom	18.02.1997
Planfassung vom	08.04.1997

Stadt: Grafenau

Landkreis Freyung-Grafenau

Gebiet: Der zu ändernde Bereich des Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt:

im Osten durch das Grundstück Fl.Nr. 765

der Gemarkung Grafenau

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 im Wesentlichen folgende Grundstücke:

Fl.Nr. 758/5, 763/5, 758/6 und 763/2

### 2.1. Zweck und Ziel der Planung

Die Stadt Grafenau hat in der Sitzung am 26.11.996 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Grüberäcker“ (Fassung vom 07.11.95) beschlossen.

**Das im Bebauungsplan derzeit ausgewiesene Mischgebiet MI soll in ein Sondergebiet für Pflegeheime und Seniorenwohnanlagen SO umgewandelt werden.**

Die bestehende Wohnnutzung der Parzellen 758/6 und 763/2 der Gemarkung Grafenau soll gemäß der tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA beibehalten werden.

## 2.2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet ist ein unbebautes Wiesengelände am Nordrand von Grafenau. Es liegt an einem Nordhang und umfasst ca. 1,9 ha.

Im Norden, Osten und Westen ist angrenzend, bis auf einige unbebaute Grundstücke, Wohnbebauung vorhanden.

Im Westen liegen zwei gewerblich genutzte Grundstücke (ALDI-Markt und Druckerei und Verlag MORSAK).

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

## 2.3 Konzept Bebauung - Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die künftige Bebauung dient der Schaffung und Realisierung der Seniorenresidenz Grafenau.

Die Stadt Grafenau hatte bereits am 10.11.1995 einen rechtskräftigen Bebauungsplan für die Seniorenresidenz in Kraft gesetzt.

Ein zwischenzeitlicher Betreiberwechsel bedingt die Umplanung der Gesamtanlage. Die einzelnen Baukörper werden durch den neuen Betreiber nicht mehr gewünscht; eine kompakte und geschlossene Bauweise wird angestrebt. Die geschlossene Einheit wird sowohl bei der Seniorenwohnanlage, als auch beim Pflegeheim gewünscht.

Diese neuen Aspekte beruhen auf Wirtschaftlichkeitsüberlegungen, sowie den alten- und behindertengerechten Pflegeanforderungen. Auf höhenmäßig versetzte Bauwerke wird im neuen Entwurf gänzlich verzichtet; Das Hauptaugenmerk wird auf die barrierefreie und zweckmäßige Gliederung, mit den dazu erforderlichen Betten- und behindertengerechten Aufzugsanlage gerichtet.

Durch die neue Konzeption entsteht auf dem Grundstück eine Innenhofatmosphäre mit Kommunikationsflächen. Der Innenhof wird als Zentrum mit einem Restaurant/Cafe gestaltet. Für das gesamte Grundstück wird ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan und Pflanzplan erarbeitet.

Das vorher würfelförmige Pflegeheim wird aufgelöst und im nördlichen Teil des Grundstückes als sternförmiges Bauwerk geplant. Die Pflegestationen sind auf 2 Stockwerke verteilt, durch die neue Konzeption ist ein wesentlich hochwertigerer Pflegeservice möglich.

Der erhöhte Schallschutz des Pflegeheimes gegenüber dem an der westlichen Seite angrenzenden Betriebes Morsak wird durch eine massive Schildwand an der Stirnseite des Pflegeheimes erreicht. Fensteröffnungen in dieser Schildwand sind unzulässig; evtl. eingeplante Glaselemente zur Flurbelichtung müssen mit Festverglasung und Schallschutzverglasung ausgeführt werden.

Die Fassade Pflegeheim wird gliedernd gestaltet; Auflockerung durch bepflanzte Rankgerüste und optische Gliederung durch versetzte Zwischendächer. Im Nordöstliche Flügel des Pflegeheimes wird die hohe Fassade durch das Fluchttreppenhaus, einigen Pflanz- und Rankgerüsten und einem abgesetzten Zwischendach über dem Küchenbereich gegliedert.

Aus zukunftsorientierter Planung für die Gesamtkonzeption wurde eine Vergrößerung der Bettenzahl im Pflegeheim angestrebt.

**Das Baugebiet soll künftig als Sondergebiet SO für Seniorenwohnanlage und Pflegeheime ausgewiesen werden.**

Durch die Verwirklichung der neuen Planung, im Hinblick auf den bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Grüberäcker“, sind für die in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### 2.4. Verkehr - Erschließung

Die Haupteerschließung des Baugebietes ist über den Leuchtenbergerweg geplant. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan geplante Verlegung des Verlaufes des Vormbacherweges zwischen Leuchtenbergerweg und Wittelsbacherstraße wird nicht mehr realisiert.  
Der derzeitige Zustand der Straßenlinienführung wird beibehalten.

Die Erschließung des Pflegeheimes und die Hauptzufahrt zur Tiefgarage der Seniorenwohnanlage erfolgt über den Privatweg als Stichstraße vom Vormbacherweg, entlang der südlichen Grenze der Fl.Nrn. 758/6 und 763/2 der Gemarkung Grafenau.

#### 2.5. Erschließung

##### 2.5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß über die Städt. Wasserleitung gesichert.

##### 2.5.2. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.  
Mit dem Bauherrn besteht für die Erschließung ein Erschließungsvertrag.

##### 2.5.3. Erschließungskosten

Alle wichtigen äußeren Erschließungseinrichtungen sind vorhanden.  
Die gesamte innere Erschließung des Plangebietes ist gem. Erschließungsvertrag mit dem Bauherrn geregelt.

### 3. Festsetzung durch Text

#### 3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 3.1.1. **SO** **Sondergebiet für Pflegeheime und Seniorenwohnanlagen** gemäß §§ 11, Abs. 1 und 2, BauNVO

In der Seniorenwohnanlage dürfen auch bestimmte gewerbliche Einrichtungen untergebracht werden:

- Physikalische Therapie mit Sauna und Massageeinrichtung
- Restaurant, Cafeteria
- Kioske für den täglichen Bedarf
- Läden und Ladengeschäfte bis 150 m<sup>2</sup> Einzelfläche
- Arzt- bzw. Zahnarztpraxis
- weitere nichtstörende Gewerbeeinrichtungen, wie z.B. Friseur mit Fußpflege, etc.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23, Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

##### **WA** **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4, Abs. (1) und (2) BauNVO für Einzelhäuser

#### 3.2. Maß der baulichen Nutzen

3.2.1. **GRZ** **0,6** Für den Geltungsbereich ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl GRZ mit 0,6 festgelegt.

3.2.2. **GFZ** **1,2** Für den Geltungsbereich ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Geschoßflächenzahl GFZ mit 1,2 festgelegt.

Die Tiefgarage wird auf die zulässige Baumasse und auf die zulässige Geschoßfläche nicht angerechnet.



3.2.3.	TG + E + I	Zahl der zulässigen Geschosse als Höchstwert, max. 3 Vollgeschosse
	E + II	Zahl der zulässigen Geschosse als Höchstwert, z.B. Erdgeschoß + 2 Obergeschosse (3 Vollgeschosse)
	U	Untergeschoß als Vollgeschoß, Art. 2 Abs. 4 BayBO
	E	Erdgeschoß als Vollgeschoß
	TG	Tiefgarage

3.2.4. w 9,50 maximal zulässige Wandhöhe über der natürlichen Geländeoberfläche (z.B. 9,50 m).

**Höhenentwicklung der Gebäude:**

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

Maximal zulässige Wandhöhen (sofern nichts anderes im Plan festgesetzt):

E + II	max. 9,50 m talseitig
U + E + II	max. 13,00 m talseitig
TG + E + I	max. 10,00 m talseitig
U + E + I	max. 13,00 m talseitig

**3.2.5. Dachgestaltung**

Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Im gesamten Geltungsbereich sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer und Pultdächer zugelassen. Walm und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

Für Neubauten wird eine Dachneigung von 10 - 17 Grad festgesetzt. Die Hauptdächer sind generell mit 17 Grad auszubilden. Bei untergeordneten Nebengebäuden, Garagen und Anbauten hat sich die Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Die Dachform und Neigung für das Restaurant/Cafe im Innenhof ist beim Einzelgenehmigungsverfahren mit der Kreisverwaltungsbehörde abzustimmen.

Dacheindeckung mit roten Ziegeln, alternativ Titanzink- und Kupfereindeckung zulässig.

### 3.2.6. Fassadengestaltung

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.

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

Fassade: verputztes Mauerwerk

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

### 3.2.7. Bestandsschutz bebaute Grundstücke

Bei bereits bebauten Grundstücken und Grundstücksteilen ist, falls im Plan nichts anderes bestimmt ist, der Bestand der Bebauung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes maßgebend für das zulässige Maß der baulichen Nutzung.

Anbauten und Erweiterungen in untergeordnetem Umfang sind zulässig, sofern dadurch die gemäß diesem Plan höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ oder Geschoßflächenzahl GFZ nicht überschritten wird.

### 3.3. Abstandsflächen

Die Bauordnungsrechtlichen - Regelungen des Art. 6 BayBO - Abstandsflächen sind einzuhalten.  
Abweichungen von den Regelungen des Art. 6 BayBO sind für die Abstandsflächen innerhalb der Gebäude untereinander zulässig.  
Diese werden mittels einer Baulinie gemäß § 23, Abs. 2 BauNVO geregelt.  
Auf 4.1.2.2. des Deckblattes Nr. 1 wird Bezug genommen.

### 3.4. Aufschüttungen und Abgrabungen

Notwendige Geländeaufschüttungen- und abgrabungen sind auf das geringste Maß zu beschränken. Der Geländeschemaschnitt ist Grundlage für die bauliche Höhenentwicklung.

Solche Geländeregulierungen sind in begründeten Fällen zulässig, wenn in Abstimmung mit der Kreisverwaltungsbehörde ein natürlich wirkender Geländeverlauf wiederhergestellt wird.

**3.5. Nebenanlagen**

Einfriedungen: unzulässig

Stützmauern: evtl. notwendige Stützmauern sind in Sichtbeton, bzw. Natursteinverkleidung auszuführen und mit Rankpflanzen zu bepflanzen.

Geländesprünge und Abstützungen bis 1,50 m Höhe sind mit gärtnerisch gestaltetem Steinwurf und Findlingen zu gestalten.

Stellplätze: Die Zufahrten zu den offenen Stellplätzen sind mit Pflaster, Mastixdecke oder Asphalt zu befestigen.  
Für die Befestigung der Stellplätze werden Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen festgesetzt.  
Stellplatzreihen sind mit großkronigen Bäumen aufzulockern.

**3.6. Gestaltung der baulichen Anlagen**


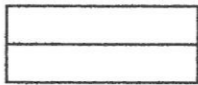


Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, daß sie sich in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügen.

In Anbetracht der sensiblen Baugebietslage ist eine qualifizierte Bauwerksplanung erforderlich.


#### 4. Festsetzung durch Planzeichen


gem. der Hinweise für die Ausarbeitung der Bauleitpläne (Planzeichenrichtlinien), über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung).

##### 4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 4.1.1.  Sondergebiet nach § 11 BauNVO
- 4.1.2.1. - - - - - **Baugrenze** gem. § 23, Abs. 3 BauNVO  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Vor- oder Rücksprünge in geringfügigem Ausmaß (z.B. Balkone) sind gem. § 23, Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig. Darüber hinausgehende Abweichungen sind nur ausnahmsweise nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde zugelassen.
- 4.1.2.2. - - - - - **Baulinie** gem. § 23, Abs. 2, BauNVO  
Die Baulinie wird zwingend festgesetzt bei der nördlichen Fassade des Wohntraktes und der gegenüberliegenden südlichen Fassade des Pflegeheimes. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen. Das Fluchttreppenhaus darf außerhalb der Baulinie liegen. Die Baulinie wird aus innerbetrieblichen und wirtschaftlich bedingten Funktionsabläufen für das Pflegeheim in Kombination mit dem Wohnheim festgesetzt.
- 4.1.3. E + II zulässig 3 Vollgeschoße (Erdgeschoß + 2 Obergeschoße)  
U Untergeschoß als Vollgeschoß  
TG + E + I Tiefgarage als Vollgeschoß + 2 Vollgeschosse  
U + E + I zulässig max. 3 Vollgeschosse  
U + E + II zulässig max. 4 Vollgeschosse  
E Erdgeschoß
- 4.1.4.  Vorgeschriebene Firstrichtung  
Dachneigung 10 - 17 Grad,  
Hauptdächer sind generell mit 17 Grad auszuführen.
- 4.1.5. ZUFAHRT  
Tiefgarage  Tiefgarage mit max 45 Stellplätzen  
Einfahrt / Ausfahrt  
Tiefgarage: nur im westl. Teil des Pflegeheimes
- 4.1.6.  Stellplätze

**4.2. Geltungsbereich**

4.2.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9, Abs. 7, BauGB)

4.2.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

4.3.3.  Straßenverkehrsflächen

4.3.4.  Privatweg zur Feuerwehrezufahrt

**4.4. Festsetzungen durch Planzeichen (Grünordnung)**

4.4.1.  Öffentliche Grünflächen


4.4.2.  Private begrünzte Grundstücksflächen

**4.4.3 Hinweise**

 bestehende Grundstücksgrenze

1257/3 Fl.Nr.

 aufzuhebende Grundstücksgrenze

 Höhengichtlinien



**4.4.4. Nachrichtliche Übernahmen**

 20 kV-Mittelspannungs-Erdkabel der OBAG

 0,4 kV-Niederspannungs-Erdkabel der OBAG

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das OBAG-Regionalzentrum Freyung zu verständigen.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten.

 Ferngasleitung DN 80 der FGN

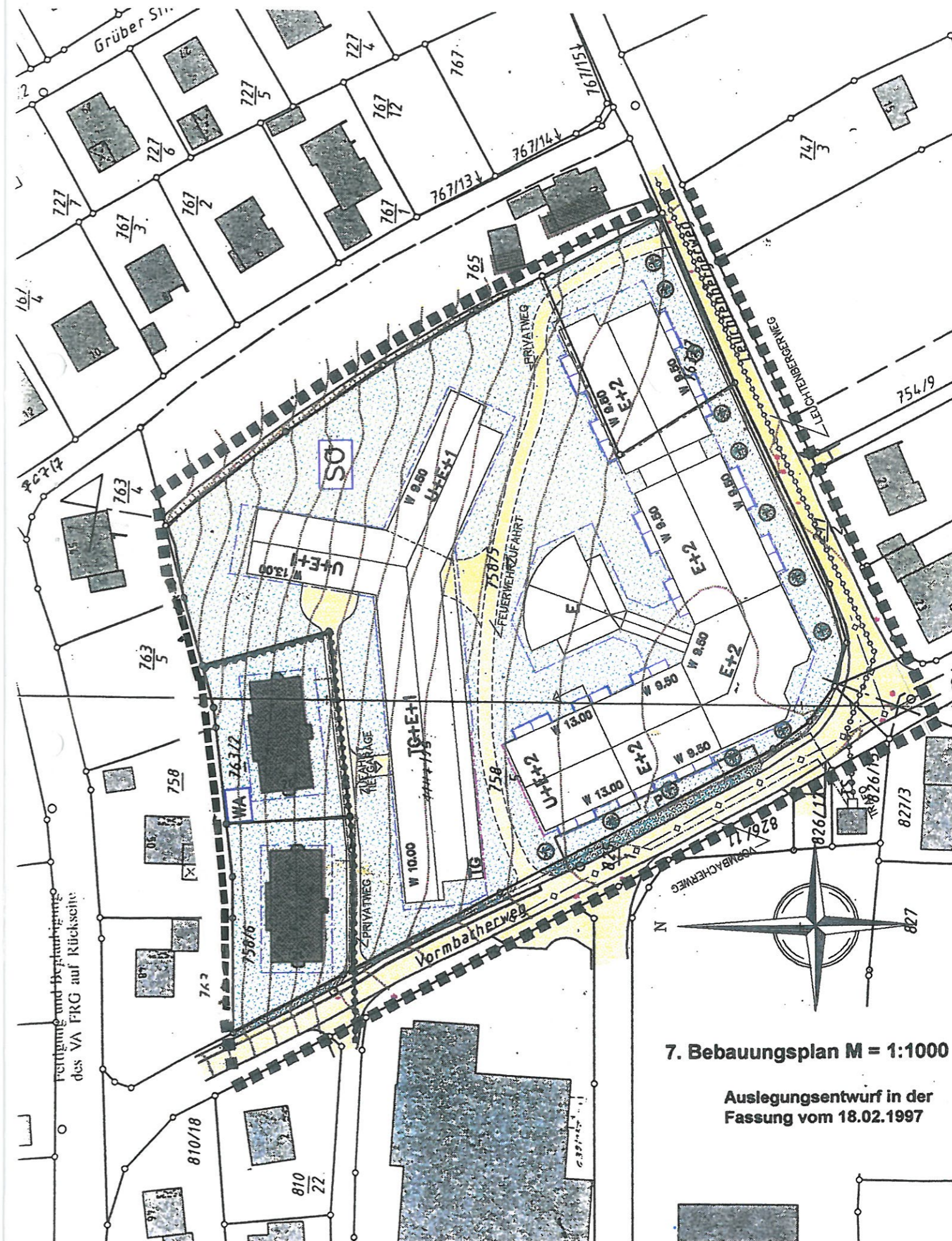
**4.5. Festsetzungen durch Text (Grünordnung)**

**4.5.1 Bindung für Bepflanzung**

Textliche Übernahme aus dem Bebauungsplan „Grüberäcker“ Teil A Ziff. 25.

**4.5.2 Pflanzliste**

Textliche Übernahme aus dem Bebauungsplan „Grüberäcker“ Teil B, Ziff. 10 bis 13

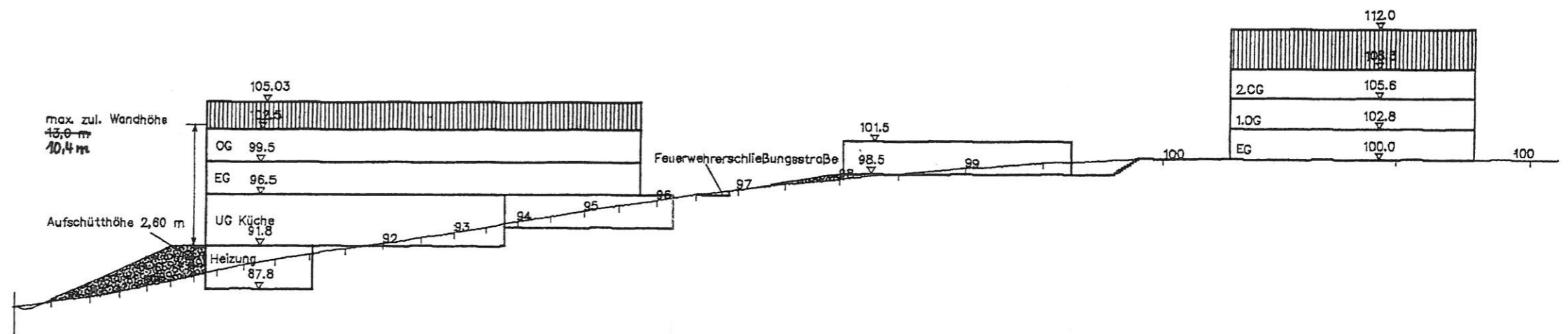


Freiung und Bebauung  
des VA FRG auf Rückseite

7. Bebauungsplan M = 1:1000

Auslegungsentwurf in der  
Fassung vom 18.02.1997

Schemaschnitt 1 - 2 M= 1:500





8. Verfahren

Auslegung:

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan Grüberäcker wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.03.1997 bis 04.04.1997 im Rathaus Grafenau öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am 24.02.1997 durch die Veröffentlichung im Grafenauer Anzeiger bekanntgemacht.

Grafenau, den 12. Mai 1997  
Stadt Grafenau

1. Bürgermeister *Peter*  
1. Bürgermeister



Satzung:

Die Stadt Grafenau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 08.04.1997 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Grüberäcker gem § 10 BauGB und Art. 98, Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Grafenau, den 12. Mai 1997  
Stadt Grafenau

1. Bürgermeister *Peter*  
1. Bürgermeister



Anzeige:

Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat mit Schreiben vom 24.9.1997 mitgeteilt, daß die nach § 11 BauGB angezeigte Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Grüberäcker“ geprüft wurde und keine Rechtsvorschriften verletzt wurden. *gemäß § 12 BauGB beantragt werden kann (Genehmigungsfiktion).*

Grafenau, den 14. Okt. 1997  
Stadt Grafenau

1. Bürgermeister *Peter*  
1. Bürgermeister



**Stadt Grafenau**

Bebauungsplan „Grüberäcker“  
Deckblatt Nr. 1

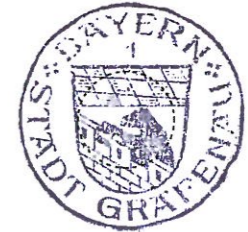
**CONCEPT**  
INGENIEURBÜRO KARL-HEINZ KILLINGER

Bekanntmachung: Die angezeigte Änderung des Bebauungsplanes Grüberäcker mit Deckblatt Nr. 1 wird mit der Begründung im Rathaus Grafenau gemäß § 12, Satz 1 BauGB zur Einsicht bereitgehalten.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 13.10.1997 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12, Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Grafenau, den 14. Okt. 1997  
**Stadt Grafenau**



*[Signature]*  
1. Bürgermeister  
**Peter**  
1. Bürgermeister

- Vorentwurfsfassung: Regen, 26.11.1996
- Auslegungsentwurf: Regen, 18.02.1997
- Planfassung: Regen, 08.04.1997

Planung

**CONCEPT**  
INGENIEURBÜRO KARL-HEINZ KILLINGER  
Dipl. Ing. FH - Beratender Ingenieur  
Zwieseler Str. 51, 94209 Regen  
Tel. 09921/6195 Fax 09921/2376

Regen, 26.11.1996  
Ergänzt für Auslegungsentwurf am 18.02.1997  
Satzungsbeschluß vom 08.04.1997

Karl-Heinz Killinger, Dipl.Ing. FH

