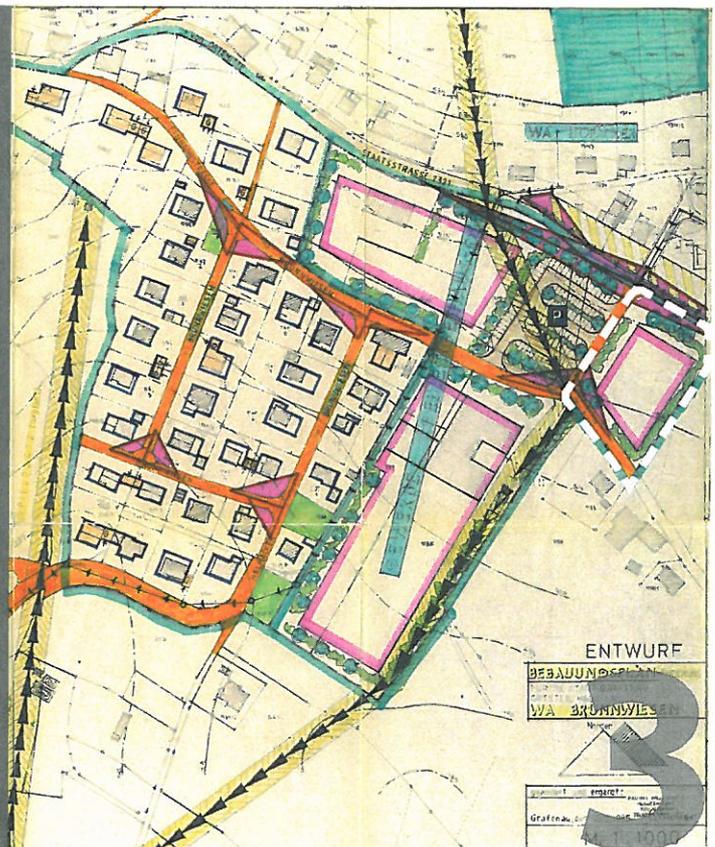


STADT GRAFENAU



3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Haus im Wald - Brunnwiesen“

Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Deckblatt	5
C. Begründung	6
D. Verfahrensvermerke	8
E. Anlagen	9



Stadtplanung:
Josef Sonnleitner Dipl. Ing.
Architektur und Städtebau
Goldammerweg 1a
94481 Grafenau

1. Es sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 von tags (06.00 - 22.00 Uhr) 53 dB und nachts (22.00 - 06.00 Uhr) 0 dB nicht überschreiten. Dazu ist ein Schallschutzgutachten vorzulegen, dessen Prüfung nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 erfolgt.
Der Betrieb von Anlagen und Einrichtungen während der Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr) ist nicht zulässig.
 2. Betriebsleiterwohnungen und Wohngebäude sind nicht zulässig.
 3. Die Anwendung der Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs.2 Satz 1 BayBO wird ausgeschlossen.
- (3) Anbaubeschränkungen, Einmündungen, Privatzufahrten und Sichtdreiecke
1. Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Die Mindestabstände für Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen, und Abgrabungen, Stützmauern, Werbeanlagen etc.	mindestens 20 m
bis zu einer stabilen Einzäunung	mindestens 10 m
bis zu einer einfachen Einzäunung (z.B. Maschendrahtzaun mit einem Pfosten-durchmesser < 40 mm und einer Rohrwandstärke < 2,9 mm)	mindestens 5 m
bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen	mindestens 15 m
bis zu Bäumen	mindestens 10 m
bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m	mindestens 6 m

Aus Gründen des Anprallschutzes und der Absturzsicherung sind in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung die erforderlichen Schutzeinrichtungen gemäß der Tabelle 2 der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen zu errichten.

2. Privatzufahrten: (§ 8 a FStG, Art. 19 BayStrWG)

Einzelne Privatzufahrten entlang der freien Strecke der Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden.

Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen.

3. Sichtdreiecke: (§ 4 FStrG, Art. 10 BayStrWG und RAS-K1)

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. fernzuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrzeugen die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

- 70 m beiderseits in Richtung Ortsmitte / Perlesreut im Zuge der Staatsstraße
- 3 m im Zuge der bestehenden Gemeindestraße bei Station 1,214 gemessen vom äußersten Rand der Staatsstraße

§ 4

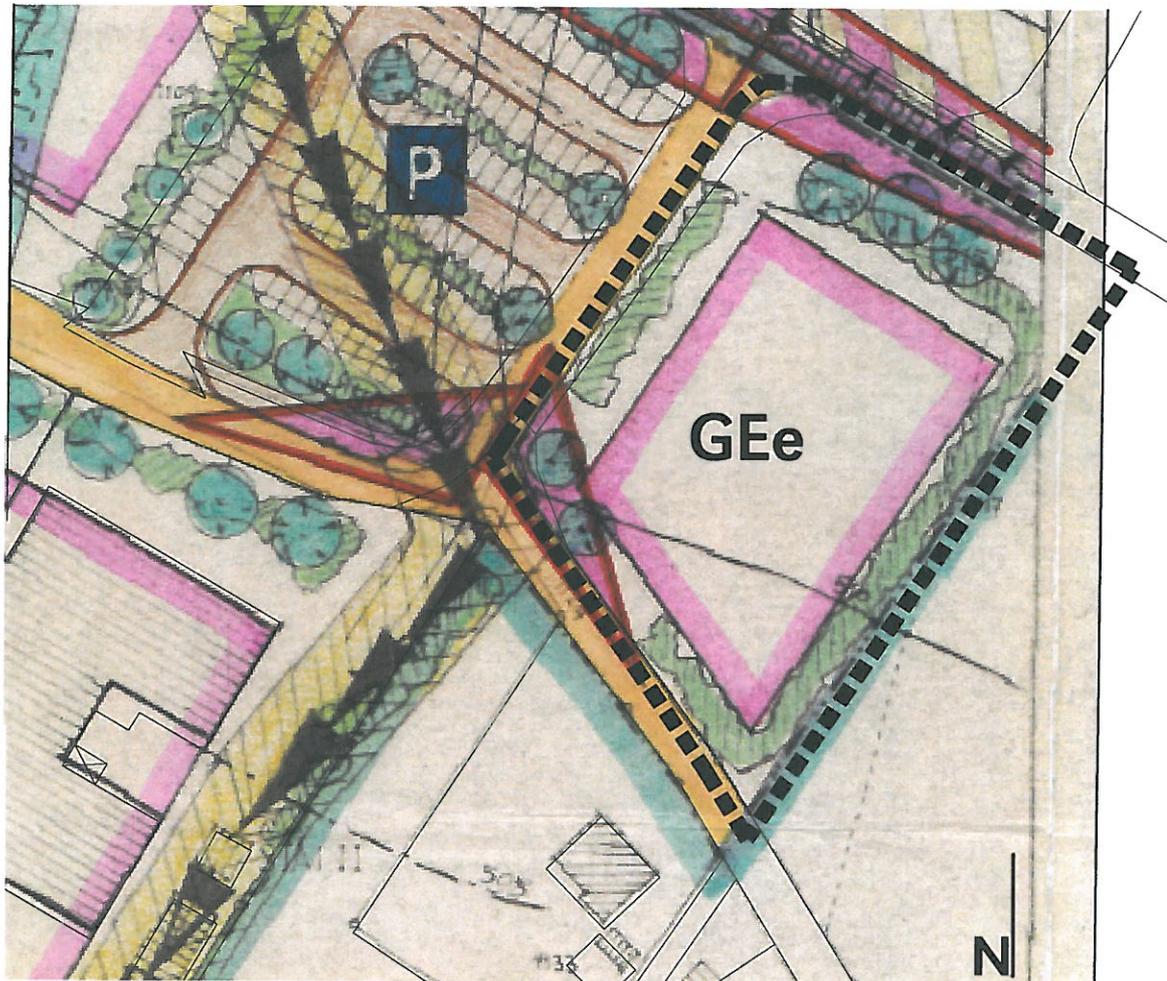
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Grafenau, den 21. Juni 2010


Hemut Peter, 1. Bürgermeister



B. Deckblatt Nr. 3

Zeichenerklärung:



Grenze des Geltungsbereiches des Deckblatts

GEe

Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO:

C. Begründung

1. Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Brunnwiesen“ wurde am 8.10.1985 rechtsverbindlich.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grafenau im Anschluss an das Gewerbegebiet Haus-Ost, soll im Zusammenhang der bestehenden Bebauung südlich der Gemeindeverbindungsstraße „Brückental“ zusätzliches Baurecht für zwei Bauparzellen auf der gegenüber liegenden Straßenseite in Form eines „Allgemeinen Wohngebietes“ geschaffen werden.

Die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf das angrenzende Gewerbegebiet werden mit diesem Deckblatt in den Bebauungsplan übernommen.

Im strukturschwachen Gebiet des Bayerischen Waldes ist die Ausweisung von günstigem Bauland eines der wenigen Mittel, der nachgeborenen Generation eine attraktive Lebensgrundlage zu schaffen. Im vorliegenden Fall beabsichtigen die Nachfahren gegenüber dem elterlichen Anwesen der Flurnummer 1118/1 Gemarkung Haus im Wald jeweils ein Einfamilienhaus zu errichten.

Nach eingehender Prüfung der Voraussetzungen für die Schaffung der erforderlichen Rechtsgrundlage wurde schließlich auch einem Antrag auf Bauvorbescheid von der Unteren Genehmigungsbehörde mit der Auflage stattgegeben, den aktuellen Flächennutzungsplan zu ändern.

Besonders auch unter dem genannten bevölkerungspolitischen Aspekt beschloss die Stadt Grafenau neben der Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 26, die damit erforderliche Aktualisierung des Bebauungsplans.

2. Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes geändert.

3. Umweltschutz und Grünordnung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anwendbar, da sich der Gebietscharakter des Gewerbegebietes nicht ändert. Es findet kein Eingriff statt, der nach Art. 6 BayNatSchG die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild gegenüber der bisherigen Planung nachhaltig verändert.

4. Technischer Umweltschutz

Im Zuge des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes wurden die zulässigen Emissionswerte des Plangebietes überprüft.

Nach einer orientierenden Prognoseberechnung des Technischen Umweltschutzes ergibt sich tagsüber ein Emissionskontingent von LEK, tags = 53 dB, und damit kein relevanter Lärmeintrag an der Westgrenze des Allgemeinen Wohngebietes mit einem Immissionskontingent von 49 dB.

Die sich aus den o.g. Berechnungen ergebenden Einschränkungen für das Gewerbegebiet in Bezug auf die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes im Osten des Planbereiches, werden mit der vorliegenden Planung aktualisiert.

Bei Einzelbaugenehmigungen im Geltungsbereich des Deckblattes ist der Technische Umweltschutz am Landratsamt Freyung-Grafenau zu beteiligen.

5. Erschließung

Die Erschließung ist vollständig vorhanden.

D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 15.07.2008 die 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Haus im Wald - WA Brunnwiesen“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.10.2009 im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung durch Auslegung im Rathaus vom 02.11.2009 bis 23.11.2009 unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.11.2009 im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig, vom 29.10.2009 bis 30.11.2009 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 gebeten.

Der Stadtrat hat am 02.03.2010 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.03.2010 bis 16.04.2010 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.03.2010 im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig vom 04.03.2010 bis 16.04.2010 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 11.05.2010 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans- und Grünordnungsplans „Haus im Wald - WA Brunnwiesen“ wurde in der Fassung vom 02.03.2010 sodann als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 22. Juni 2010 im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

E. Anlagen

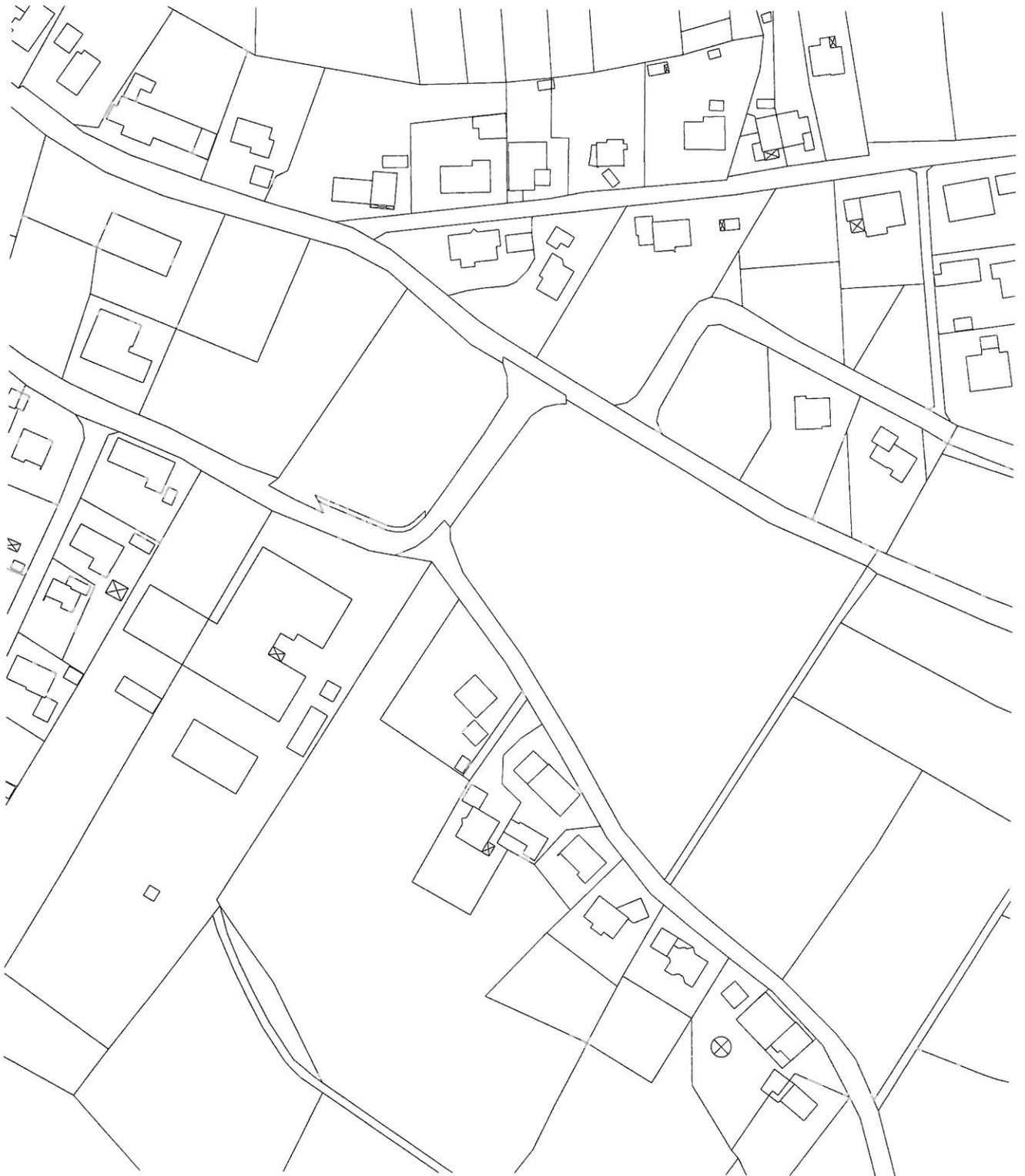
Lageplan M 1 : 5.000

Auszug aus der DFK der Stadt Grafenau



Lageplan M 1 : 2.000

Auszug aus der DFK der Stadt Grafenau



Auszug aus dem Bebauungsplan „Haus im Wald - WA Brunnwiesen“

