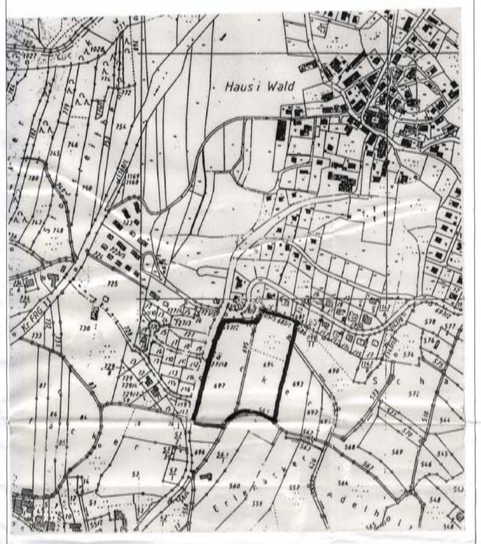
ÜBERSICHTSPLAN

HAUS IM WALD

MASSTAB 1 / 5 000



LEGENDE

A. FESTSETZUNGEN

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
- BAUGEBIET | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE; GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSSFLÄCHENZAHL; BAUWEISE | DACHFORM
- E+DG — Haustype: Erdgeschoss + Dachgeschoss
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
- SD — SATTELDACH
- WD — WALMDACH
- PD — PULTDACH
- FIRSTRICHTUNG
- BAUGRENZE
- ABWASSERLEITUNG UNTERIRDISCH
- VERSORGUNGSLEITUNG UNTERIRDISCH
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE/ VERKEHRSBEGLEITGRÜN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE/ VERKEHRSBEGLEITGRÜN
- NEUPFLANZUNG VON BÄUMEN: STANDORTGERECHTE ARTEN LAUT PFLANZLISTE
- VERLAGERTE HECKE (NEUER STANDORT)
- AUFGEWEITETER, NATURNAH GESTALTETER GRABEN
- STRASSEN
- FUSSWEG

B. HINWEISE

- WASSERRÜCKHALTEBECKEN
- EIN- BIS ZWEISCHURIGE WIESEN
- STREUOBSTWIESE
- RASEN
- SPIELPLATZ
- BAUMPFLANZUNG EMPFOHLEN IM PRIVATEN BEREICH
- GA — GARAGEN
- 225 — HÖHENLINIE
- BESTEHENDER KANAL
- BEST. BAUM
- BEST. HECKE

BEBAUUNGSPLAN TEXTLICHE FESTSETZUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. nach Pg. 9 BBauG

1.1 Bauweise – offene Bauweise

2.0 Festsetzungen nach Art. 12 BayBO (Fassung Februar 1991)

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Einfriedungen

2.1.1.1 Die straßenseitigen Einfriedungen sind in einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig

2.1.1.2 Stützmauern im Straßen- und Wegebereich:

Auf Stützmauern soll verzichtet werden, jedoch kann bei Notwendigkeit eine Ausnahmegenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde erfolgen.

2.1.1.3 Garagenvorplätze (Stauräume) dürfen zur Straße hin nicht abgeschlossen werden.

2.2 Garagen und Nebengebäude:

Garagen und Nebengebäude sind in Form, Dachneigung und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

2.2.1 Dachform: Sattel- und Pultdächer

2.2.2 Höhenfestsetzung: – zwischen Wolnzstraße und Schmutzwasserkanal gilt als Geländeoberkante die Straßenoberkante

2.2.3 Lage der Garagen:
freistehende Garagen bis 7,0 m Gebäudetiefe können an der seitlichen Grundstücksgrenze gebaut werden.

2.3 Wohngebäude:

2.3.1 Dachform:
Als Dachform sind Sattel-, Krüppelwalm- und Pultdächer zugelassen, Pultdächer jedoch nur auf Nebengebäuden.
Die Dachneigung wird auf 25 – 35° festgesetzt
Der Dachüberstand beträgt beim Ortgang 0,70 – 1,20 m;
bei der Traufe 0,70 – 1,20 m.

2.3.2 Dachgauben:
Dachgauben sind nur zulässig bei Dachneigung ≥ 30Grad ,
und nur als Einzelgauben mit Sattel-, und Schlepppdach,
pro Dachfläche sind insgesamt maximal zwei Gauben mit einer maximalen Vorderansichtsfläche von 2qm zugelassen.

2.3.3 Kniestock:
Der Kniestock hat eine Höhe von max 1,20 m, gemessen von OK Rohbecken bis OK Platte, er ist beschränkt auf Gebäude E + DG.

2.3.4 Traufhöhe:
Die Traufhöhe bei Gebäuden mit zwei sichtbaren Geschossen wird auf max 6,50m bei E + DG und auf 5,20m bei Gebäuden E + 1 festgesetzt.

2.3.5 Hausty:
Bei mehr als 1,50m Höhenunterschied auf die Hauslänge ist der Typ des Hanghauses (U+E) zu wählen.

2.3.6 Anordnung von Schleppdächern:

In den Gebäuden entlang der Further Straße sind Schlaf- und Ruheräume in den der Straße abgewandten Gebäudeteilen anzuordnen.

3.0 Ausnahmen und Befreiungen:

3.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ausnahmen und Befreiungen werden mit Zustimmung der Gemeinde durch die Bauaufsichtsbehörde erteilt, wenn die Voraussetzungen nach Pg. 72 BayBO gegeben sind.

3.2 Planrechtliche Festsetzungen
Für Ausnahmen von planrechtlichen Festsetzungen gilt Pg 31 BBauG.

4.0 Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zugesichert.
Den Anlegern im Baugebiet haben folgende zeitweilige Einschränkung in Kauf zu nehmen:
a.) Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
b.) Staubimmissionen beim Ausbringen von Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
c.) Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und dem Fahrwegverkehr.
Holzgewächse nahe der Grundstücksgrenze können das Nachbargrundstück durch die Schattenwirkung und den Entzug des Sonnenlichts, durch überhängende Äste und Zweige und durch eindringenden Wurzelwerk beeinträchtigen.
Obwohl die einzuhaltenden Grenzabstände nach bürgerlichem Recht vorgegeben sind, wird ausdrücklich auf die Einhaltung dieser Grenzabstände hingewiesen.

5.0 Leitungsschutzstreifen der Ferngas Nordbayern GmbH

5.1 Die Errichtung von Gebäuden außerhalb des Leitungsschutzstreifens und die Gestaltung der Außenanlagen dürfen keine Niveauänderungen innerhalb des Schutzstreifens nach sich ziehen.

Straßenbaumaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens sind rechtzeitig mit der FGN abzusprechen. Hierzu wird darauf hingewiesen, daß Erdabtragungen innerhalb der Schutzstreifen nicht zulässig und Erdaufschüttungen nur in sehr begrenztem Ausmaß möglich sind.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen bis zu einem Abstand von 2.0m von der Gasfernleitung gepflanzt werden. Ein je 2.0m breiter Streifen rechts und links der Leitung ist sichtfrei zu halten.

Die Schutzstreifen der Gasfernleitungen müssen für die regelmäßigen Kontrolle und Streckenbegehungen jederzeit zugänglich und für den Fall von Leitungsreparaturen mit Fahrzeugen befahrbar sein.

Zu allen Bauanträgen für Maßnahmen auf Grundstücken, die an die Schutzstreifen grenzen, ist eine schriftliche Stellungnahme einzuholen.
Die Einfriedung der Grundstücken ist mit der FGN abzustimmen.

GRÜNORDNUNGSPLAN TEXTLICHE FESTSETZUNG

Textliche Festsetzungen

1. Öffentliche Grünflächen:
Die Pflanzung der eingetragenen Bäume wird durch Pflanzgebot vorgeschrieben. Ihre Pflanzung ist im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

Baumarten:
Acer pseudoplatanus/Bergahorn
Acer platanoides/Spitzahorn
Fraxinus excelsior/Esche
Prunus avium/Vogelkirsche
Tilia cordata/Winterlinde
Die Baumpflanzungen im Straßenraum sind vor Bodenverdichtung im Wurzelbereich und sonstigen Beschädigungen zu schützen.

Mindestpflanzgrößen:
Jeweils H, 3xv, STU 18–20.

2. Straßenraum:
Die Straßen sind entsprechend dem beigefügten Detail zu gestalten.
Die Seitenstreifen sind mit möglichst wasserdurchlässigem Belag zu befestigen.
Für Baumpflanzungen sind entsprechende Flächen freizuhalten.

Detail Straßenraum: siehe unten

3. Private Grünflächen:
Empfohlen wird die Pflanzung von Obstbäumen, insbesondere zur Eingrünung des Ortsrandes.

4. Regenrückhaltung:
Zur privaten Regenrückhaltung wird empfohlen, pro Parzelle mindestens 6 cbm Rückhaltevolumen für Dachwasser zur Gartenbewässerung anzulegen.

5. Einfriedungen:
Dort, wo die Fahrbahn (Asphalt) an die privaten Baugrundstücke grenzt, ist zwischen Zäunen und Straßenkante ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.
(Siehe Detail Straßenraum.)

BEGRÜNDUNG

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 1 Stadt Grafenau vom 1.3.93

für das Gebiet Haus im Wald – Südost

umfassend die Grundstücke Flur-Nr. 697, 694, Teilfläche 695

Entwurfsverfasser

Architekturbüro Xaver Süss
Venusberg 10
8352 Grafenau

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Schaffung neuer Siedungsflächen zur privaten Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Gebiet liegt 500 m südwestlich des Ortskerns von Haus im Wald. Es grenzt an das Baugebiet Haus im Wald–Südwest im Westen und das Baugebiet Haus im Wald–Süd im Norden und bildet den neuen Ortsrand.

Es hat eine Größe von 2.94 ha + 0.06 ha öffentliche Grünfläche.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Schule 400 m, Post 500 m, Kirche 500 m,
Feuerwehr 400 m, Mehrzweckhalle 400 m, Spielplatz 400 m

3. Das Gelände fällt nach Südwesten ab.

4. Der Boden besteht aus lehmig, steinigen Boden.

5. Es ist noch keine Bebauung vorhanden.
Es ist kein Baumbestand vorhanden.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet/§ 4 BauNVO

Bruttofläche: 3 ha

FL-Nr.697, 694, 695 teilweise

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:
26 Wohngebäude mit 1 + 0 ergibt ca. 26–52 Wohnungen
52 Garagen und 52 PKW–Stellplätze

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. 120 Einwohner mit ca. 12 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (=Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke) umfaßt 2.47 ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen 0.47 ha (2)

Somit umfaßt das Bruttowohnbauland
(= Summe aus (1) und (2)) 2.94 ha (3)

Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen 0.067 ha (4)

Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen 0 ha (5)

Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche
(= Summe aus (3), (4) UND (5)) 3 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3) 98 %

die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) 2 %

die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) 0 %

100,00 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

Das Nettowohnbauland (1) 82.3 %

die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) 15.7 %

100,00 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 8.6 – 17.3 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland.

Nettowohnungsdichte von 7 – 14 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Erschließung:

1. Das Baugebiet erhält über die Further Straße und Holmacker Anschluß an das bestehende Wegenetz.

2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden in einem Zuge, einschl. der geplanten Fuß- und Wanderwege, die nicht Teil der Baugrunderschließung sind und der gesamten Öffentlichkeit dienen, hergestellt.

3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Haus im Wald.
Der Anschluß ist sofort möglich.

4. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Haus im Wald.

Der Anschluß ist sofort möglich.
Regenwasserabfluß an den Parzellen ins Gelände, Straßenwasser in den Schmutzwasserkanal.

5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der OBAG, Energieversorgung Ostbayern AG.

6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch den Zweckverband zur Abfallbeseitigung der Stadt Deggendorf (Donau Wolff).

7. Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde/Stadt _____
Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf _____ übertragen.

E. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung:

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:

Planungsziele des Flächennutzungsplanes werden weiter umgesetzt.
Weitere Investitionen im öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereich können erwartet werden und tragen zur erhöhten Wirtschaftlichkeit bei.

2. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) _____

b) _____

c) _____

F. Weitere Erläuterungen:

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6–9, § 9 a BBauG)

Es wird darauf hingewiesen, daß die Führung der Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser und Post nach den fachlichen Grundsätzen der Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zu Gunsten derselben sichergestellt ist.

Zusammenstellung der Grundstücksgrößen bebaubarer Flächen sind ca. Angaben.

_____ _____
Ort, Datum Ort, Datum

_____ _____
Der Entwurfsverfasser Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § § 2a BBauG

vom _____ mit _____ in _____

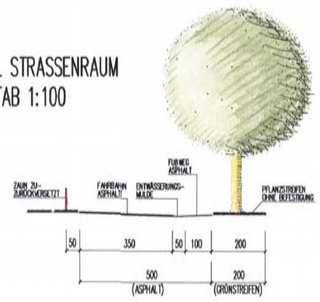
öffentlich ausgelegt.

_____
Ort, Tag

_____
Bürgermeister

BAUGEBIET "HAUS IM WALD–SÜDOST"

DETAIL STRASSENRAUM
MASSTAB 1:100



PLANUNGSGEBIET M 1/1000

BEBAUUNGSPLAN NR.3 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

HAUS IM WALD–SÜDOST 8352 GRAFENAU

PLANDATUM: 28.04.93 PL.NR. 1
PLANDATUM: 12.10.93 PL.NR. 2
PLANDATUM: 17.01.94 PL.NR. 3

ARCHITEKTURBÜRO XAVER SÖSS, VENUSBERG 10, 8352 GRAFENAU
INGENIEUR–BÜRO ANTON LENZ, LUSENSTRASSE 6, 8391 RINGELAI

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28. 02. 91
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 4. 10. 93 bis zum 5. 10. 93 ortsüblich bekannt gemacht worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
Grafenau, 21. 03. 1994 1. Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs.1 Satz1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 4 Abs.3 BauZVO beteiligt worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
Grafenau, 21. 03. 1994 1. Bürgermeister

3. Im Rahmen der Flächennutzungsplan–Aufstellung sind die Ziele der Bauleitplanung entsprechend Gemeinderatsbeschluß vom ____ am 7. 10. 93 vorgestellt und erläutert worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
Grafenau, 21. 03. 1994 1. Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 7. 11. 93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
Grafenau, 21. 03. 1994 1. Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 7. 10. 93 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
Grafenau, 21. 03. 1994 1. Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, dem Übersichtsplan, der Legende sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 8. 11. 93 bis zum 7. 12. 93 während folgender Zeiten
von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr
von 14.00 Uhr - 16.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 4.11.93 im Amtl. Blatt (örtliches Verkündungsblatt) und durch Bekanntmachung durch Aushang) in der Zeit vom 7.11.93 bis zum 11.12.93 ortsüblich bekanntgemacht worden

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
Grafenau, 21. 03. 1994 1. Bürgermeister

7. Der katasteramtliche Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.4.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
Grafenau, 21. 03. 1994 1. Bürgermeister

9. ~~Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, dem Übersichtsplan und der Legende, wurde am~~ 11. 04. 94 Von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. ~~Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom _____ gebilligt.~~

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
Grafenau, 21. 03. 1994 1. Bürgermeister

10. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat mit Schreiben vom 17.05.1994 Az:III/31-610-BP erklärt, daß gegen den Bebauungsplan keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderenden Beschluß der Gemeindevertretung vom _____ erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____ Az: _____ bestätigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplanersatzung, bestehend aus der Planzeichnung, dem Übersichtsplan und der Legende, wird hiermit ausgefertigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im _____ (amtlichen Verkündungsblatt) und durch Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom _____ bis zum _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister