

BEBAUUNGSPLAN NR.4 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

HAUS IM WALD-SÜDOST II
94481 GRAFENAU

PLANDATUM: 30.09.96 PL.NR. 1

PLANDATUM: 02.04.97 PL.NR. 2

PLANDATUM: 14.08.97 PL.NR. 3

PLANDATUM: 21.09.00 PL.NR. 4

ARCHITEKTURBÜRO XAVER SÜSS, VENUSBERG 10, 94481 GRAFENAU

INGENIEURBÜRO ANTON LENZ, LUSENSTRASSE 6, 94160 RINGELAI

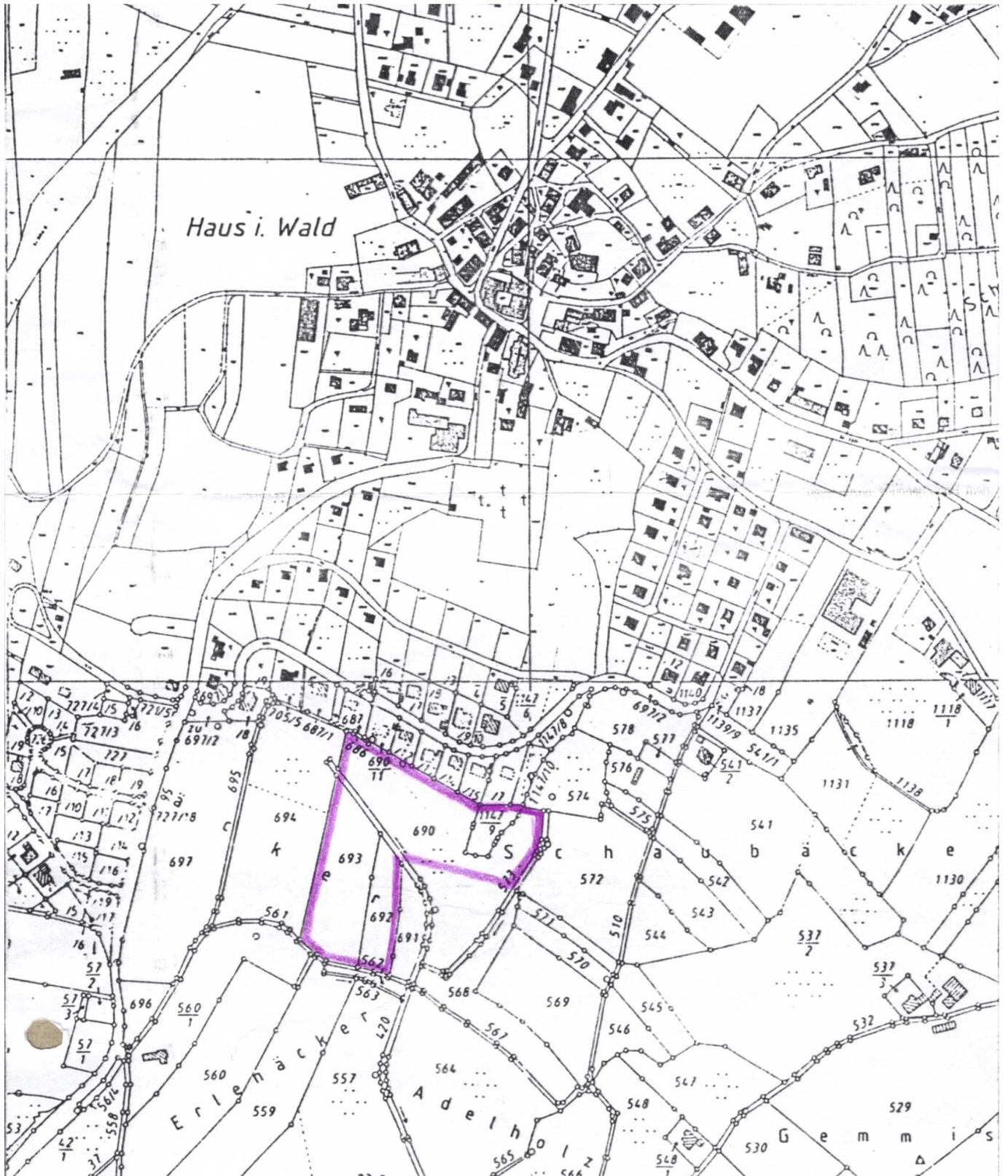
BAT: HAU

DATEI: C:\ZEICHNEN\EDER\BEBAU\HAUS1\BEBAU3

ÜBERSICHTSPLAN

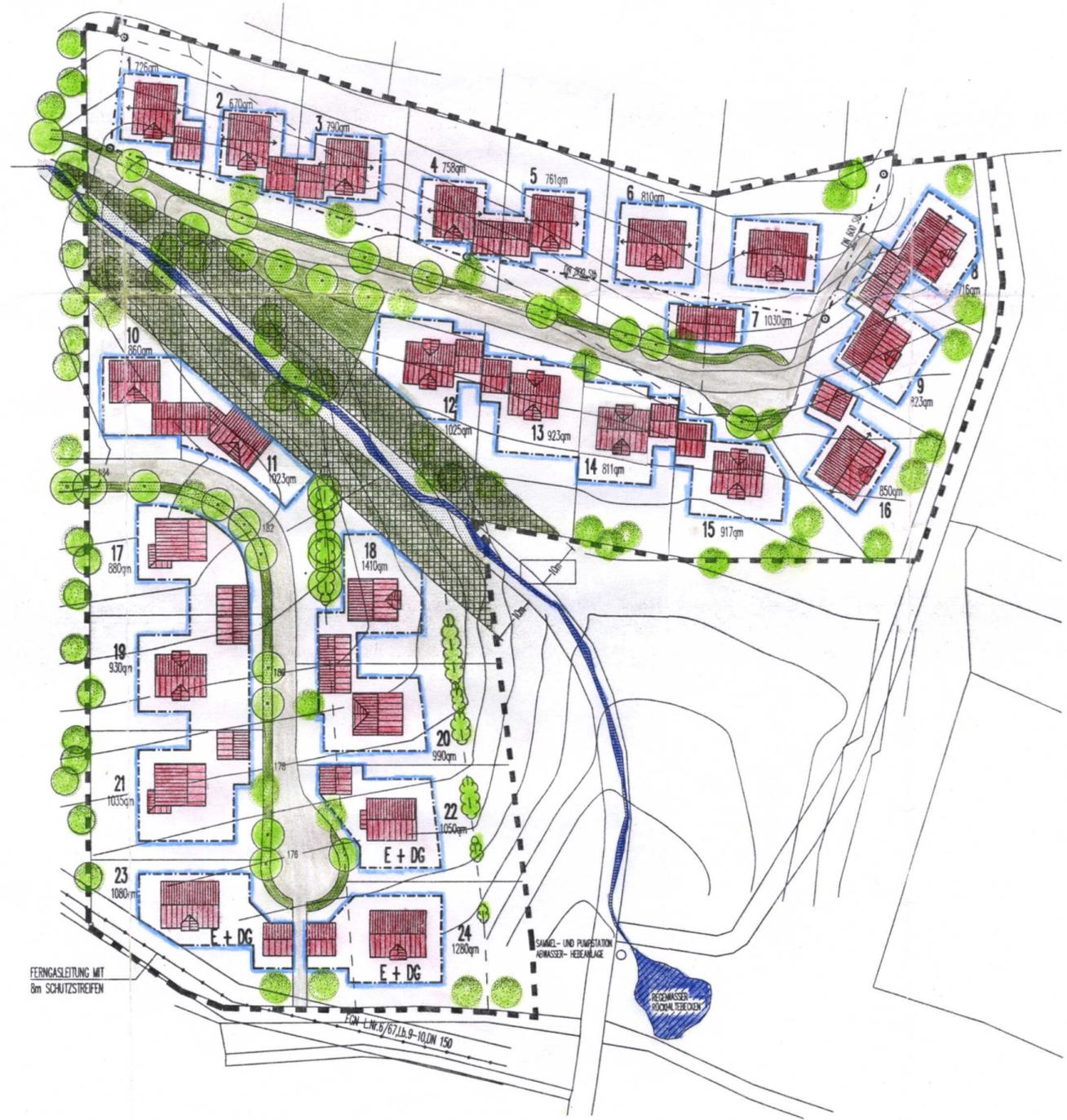
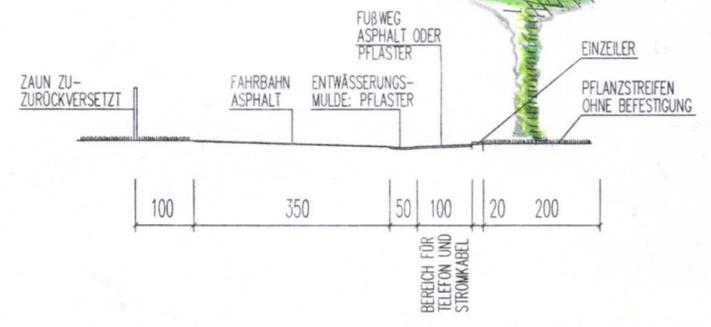
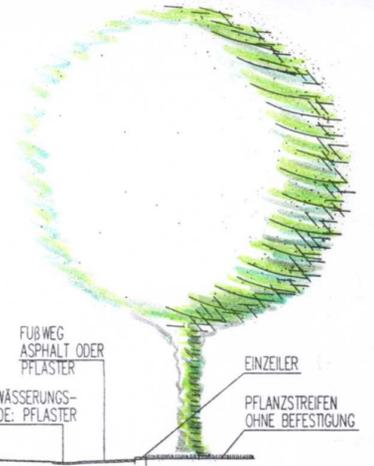
HAUS IM WALD

MAßSTAB 1 / 5 000



BAUGEBIET "HAUS IM WALD-SÜDOST II"

DETAIL STRASSENRAUM
MASSTAB 1:100

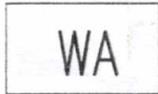


WA	
0.3	0.5
△ E	SD

PLANUNGSGEBIET M 1/1000

LEGENDE

A. FESTSETZUNGEN



ALLGEMEINES WOHNGEBIET
WA im Sinne des Pg. 4 BauNVO



BAUGRENZE



NUR EINZELHÄUSER



ABWASSERLEITUNG UNTERIRDISCH



VERSORGENSLEITUNG UNTERIRDISCH

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE/
VERKEHRSBEGLEITGRÜN

E+DG

Haustyp: Erdgeschoss + Dachgeschoss



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE/
VERKEHRSBEGLEITGRÜN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHS DES BEBAUUNGS- UND GRÜN-
ORDNUNGSPLANES



GELÄNDE DARF NICHT VERÄNDERT
ODER BEBAUT WERDEN



NEUPFLANZUNG VON BÄUMEN:
STANDORTGERECHTE ARTEN
LAUT PFLANZLISTE

SD

SATTELDACH



AUFGEWEITETER, NATURNAH
GESTALTETER GRABEN



FIRSTRICHTUNG



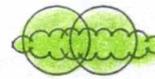
STRASSE



GARAGENZUFAHRT



FUSSWEG



HECKE MIT GRÖßEREN EINZELBÄUMEN:
ZU ERHALTEN

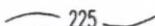


HECKE: ZU ERHALTEN

B. HINWEISE



BAUMPFLANZUNG, EMPFOHLEN
IM PRIVATEN BEREICH



HÖHENLINIE

BEBAUUNGSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. nach § 9 BauGB
- 1.1 Bauweise: offene Bauweise
- 2.0 Festsetzungen von Abstandsflächen für Garagen, die gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO von Art. 6 BayBO abweichen:
- 2.1 Garagen, die ansonsten die Voraussetzungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO erfüllen, können an den festgesetzten Garagenstandorten auch in Abständen von 1m bis 1.50m von den Nachbargrenzen errichtet werden. In diesen Bereichen ist auf den jeweils gegenüberliegenden Grundstücksflächen die Zulassung eines Gebäudes in dessen gesetzlichen Abstandsflächen bzw. mit Überlagerung der Abstandsflächen auch im Wege einer Ausnahme oder Befreiung nicht gestattet. Ansonsten verbleibt es bei den Abstandsflächen der BayBO.
- 3.0 Festsetzungen nach Art. 11 BayBO
- 3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
- 3.1.1 Einfriedungen
- 3.1.1.1 Die straßenseitigen Einfriedungen sind in einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
- 3.1.1.2 Stützmauern im Straßen- und Wegebereich:
Auf Stützmauern soll verzichtet werden, jedoch kann bei Notwendigkeit eine Ausnahmegenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde erfolgen.
- 3.1.1.3 Garagenvorplätze (Stauräume) dürfen zur Straße hin nicht abgezäunt werden.
- 3.2 Garagen und Nebengebäude:
Garagen und Nebengebäude sind in Form, Dachneigung und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
- 3.2.1 Dachform:
Als Dachform sind Satteldächer und als Ausnahme gegeneinander geneigte Dächer (versetzte Pultdächer) nach § 31 BauGB mit einer Dachneigung von 25–35 Grad festgesetzt.
- 3.2.2 Wandhöhe:
Die Wandhöhe bei Gebäuden mit zwei sichtbaren Geschossen wird auf max 5.00m bei E + DG und auf 6.50m bei Gebäuden E + 1 festgesetzt.
- 3.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen:
Aufschüttungen oder Abgrabungen im Gartenbereich der Häuser sind bis max. + / - 1m erlaubt.

3.3 Wohngebäude:

3.3.1 Dachform:

Wie bei Garagen und Nebengebäuden.

3.3.2 Dachgaupen:

Dachgaupen sind nur zulässig bei Dachneigung $\geq 30^\circ$ und nur als Einzelgaupen mit Sattel-, und Schleppdach. Pro Dachfläche sind insgesamt maximal zwei Gaupen mit einer maximalen Vorderansichtsfläche von 2qm zugelassen.

3.3.3 Kniestock:

Der Kniestock hat eine Höhe von max 1,20 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette. Er ist beschränkt auf Gebäude mit E + DG.

3.3.4 Haustyp:

Bei mehr als 1.50m Höhenunterschied auf die Haustiefe ist der Typ des Hanghauses (U+E) zu wählen.

4.0 Leitungsschutzstreifen der Ferngas Nordbayern GmbH

4.1 In dem 8.0m breiten Schutzstreifen der Ferngasleitung der Ferngas Nordbayern GmbH dürfen keine Gebäude errichtet und keine Einwirkungen vorgenommen werden die den Bestand und den Betrieb der Ferngasleitung beeinträchtigen können.

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

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

4.4 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 sichtbar zu halten.

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

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

5.0 Beseitigung des Niederschlagswassers und des Schichtwasseranfalls

5.1 Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

5.2 Soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, ist Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten und anfallendes Schichtwasser entweder über Sickeranlagen auf dem Baugrundstück dem Grundwasser zuzuführen oder es wird, falls eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich ist, in den Regenwasserkanal der Stadt Grafenau eingeleitet.

- 6.0 Feuerungsanlagen
- 6.1 Es sind nur emissionsarme Feuerungsanlagen zulässig.
- 7.0 Schutzstreifen zu Erdkabel der OBAG
- 7.1 Es ist zu beachten, dass bei Baumpflanzungen eine Abstandszone von je 2.50m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 8.0 Mindestabstand zum Bach
- 8.1 Es ist ein Mindestabstand zum bestehenden Bachbett für alle baulichen Anlagen von 10m einzuhalten.

TEXTLICHE HINWEISE

- 1.0 Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen zugesichert.
Die Anlieger 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 Fuhrwerksverkehr.
 Holzgewächse nahe der Grundstücksgrenze können das Nachbargrundstück durch die Schatteneinwirkung und den Entzug des Sonnenlichts, durch überhängende Äste und Zweige und durch eindringendes Wurzelwerk beeinträchtigen.
Obwohl die einzuhaltenden Grenzabstände nach bürgerlichem Recht vorgegeben sind, wird ausdrücklich auf die Einhaltung dieser Grenzabstände hingewiesen.
- 2.0 Schutzstreifen zu Erdkabel der OBAG
- 2.1 Die Stromkabel werden entweder in dem 1m breiten Straßenbankett oder in dem 1m breiten Fußweg verlegt.
- 2.2 Damit die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen koordiniert werden können, ist das OBAG-Regionalzentrum mindestens drei Monate vor Erschließungsbeginn zu informieren.
- 3.0 Bestehende Fischteichanlage im Nord/Osten
- 3.1 Im Nord/Osten des Baugebietes befindet sich eine Fischteichanlage mit Belüftungsanlage.
- 3.2 Dem Fischteichbetreiber wird das Recht auf ordnungsgemäßes und ortsübliches Betreiben des an das Baugebiet angrenzenden, Fischteiches zugesichert.
- 3.3 Die Anlieger im Baugebiet haben zeitweilige Einschränkungen durch Lärmimmissionen z.B. durch das Betreiben der Lüftungsanlage in Kauf zu nehmen.

GRÜNORDNUNGSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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.

Zusätzliche Baumarten für die öffentlichen Grünflächen entlang des Grabens:

Alnus glutinosa/Schwarzerle

Salix fragilis/Bruchweide

Mindestpflanzgröße:

Jeweils H, 3xv, StU 18-20.

2. Straßenraum:

Die Straßen sind entsprechend dem beigefügten Detail zu gestalten. Für Baumpflanzungen sind entsprechende Flächen freizuhalten.

Detail Straßenraum: siehe unten.

3. 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.)

4. Zu erhaltende Gehölzbestände:

Der Erhalt der Bestände ist zwingend vorgeschrieben.

Im Traubereich der Gehölzbestände sind Auffüllungen und Abgrabungen unzulässig. Zum Wurzelraum der Bäume ist ein Abstand von mindestens 2m einzuhalten.

5. Bachlauf:

Der Bach darf nicht verlegt, verrohrt oder überfüllt werden. Entlang des Gewässers ist ein Ufersaum zu erhalten. Zu den bestehenden Bach ist ein Mindestabstand der Gebäude von 10m einzuhalten.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Regenrückhaltung:

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

2. Private Grünflächen:

Empfohlen wird die Pflanzung von Obstbäumen, insbesondere zur Eingrünung des Ortsrandes.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGS-UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Nr. 1 Stadt Grafenau vom 30.09.96

für das Gebiet Haus im Wald – Südost II

umfassend die Grundstücke Flur-Nr. 690, 692, 693, 1147/9

Entwurfsverfasser

Architekturbüro Xaver Süß
Schilderschlag 14
94481 Grafenau
Tel. 08552 / 920200

Ingenieurbüro Anton Lenz
Lusenstr. 6
94160 Ringelai

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

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

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

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

Es hat eine Größe von 2.4 ha + 0.13 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 Südosten hin ab.

4. Es ist noch keine Bebauung vorhanden.

Die vorhandenen Gehölzbestände werden erhalten.

C. Geplante bauliche Nutzung:

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

Art der Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet, vorläufig öffentliche Grünfläche

Bruttofläche: 2.53 ha

Fl.-Nr. 690, 692, 693, 1147/9,

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

24 Wohngebäude mit 1 + D ergibt ca. 24–48 Wohnungen

24 Garagen und 48 PKW-Stellplätze

3. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. 100 Einwohner mit ca. 10 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (=Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke) umfasst 2.2 ha (1). Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen 0.33 ha (2).

Somit umfasst das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2)) 2.53 ha (3).

Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen 0.10 ha (4).

Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen 0 ha (5).

Somit umfasst die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) UND (5)) 2.63 ha (6).

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3) 96.2 %

die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) 3.8 %

die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) 0 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1) 86.95 %

die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) 13.05 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 9.5 – 19 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland.

Nettowohnungsdichte von 10.9 – 21.8 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Erschließung:

1. Das Baugebiet erhält über die Füllner Straße und Halmacker Anschluss an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden in einem Zuge, einschl. der geplanten Fußwege, die nicht Teil der Baugebäudeerschließung sind und der gesamten Öffentlichkeit dienen, hergestellt.
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene Wasserversorgungsanlage der Stadt Grafenau. Der Anschluss ist sofort möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation der Stadt Grafenau. Der Anschluss ist sofort möglich. Regenwasserablauf an den Parzellen ins Gelände, Straßenwässer in den Regenwasserkanal.
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der OBAG, Energieversorgung Ostbayern AG.
6. Die Entsorgung der Abfälle ist sichergestellt durch die AWG Donau-Wald.
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 erheblichen Wertschöpfung 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 (Pg.180 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

3. Zur Verwirklichung des Bebauungs- und Grünordnungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a)

b)

c)

F. Weitere Erläuterungen:

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

Zusammenstellung der Grundstücksgrößen bebaubarer Flächen sind ca. Angaben.

.....
Ort, Datum

.....
Ort, Datum

.....
Die Entwurfsverfasser

.....
Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gem. § 3 BauGB.

vom mit in

öffentlich ausgelegt.

.....
Ort, Tag

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

des Stadtrates von Grafenau vom 23.01.1996

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Grafenau, den 19.10.2000

Stadt Grafenau

Der Bürgermeister

Peter

1. Bürgermeister



2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 31.10.2000 bis 30.11.2000 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden im "Grafenauer Anzeiger" am 21.10.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Grafenau, den **1. Dez. 2000**

Stadt Grafenau

Der Bürgermeister

Peter

1. Bürgermeister



3. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 19.12.2000 den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 21.09.2000 gemäß § 10 BauGB und Art. 98 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.

Grafenau, den **20. Dez. 2000**

Stadt Grafenau

Der Bürgermeister

Peter

1. Bürgermeister



4. Genehmigung des FNP

Das Deckblatt Nr. ~~.....~~ **11.12.2000** ~~Des Flächennutzungsplanes~~ der Stadt Grafenau **(Gesamtplan)** wurde mit Bekanntmachung vom **11.12.2000** rechtswirksam. Da der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan nicht unter § 10 Abs. 2 BauGB fällt, kann dieser ohne weiteres Anzeige- und Genehmigungsverfahren gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht werden.

Grafenau, den

Stadt Grafenau

Der Bürgermeister

Peter

1. Bürgermeister



5. Auslegung nach der Genehmigung

Der Bebauungsplan wurde im Rathaus gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Satzungsbeschluss und die Auslegung wurden am **17.4.2001** durch Veröffentlichung im "Grafenauer Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Grafenau, den **18. April 2001**

Stadt Grafenau

Der Bürgermeister

Peter

1. Bürgermeister

