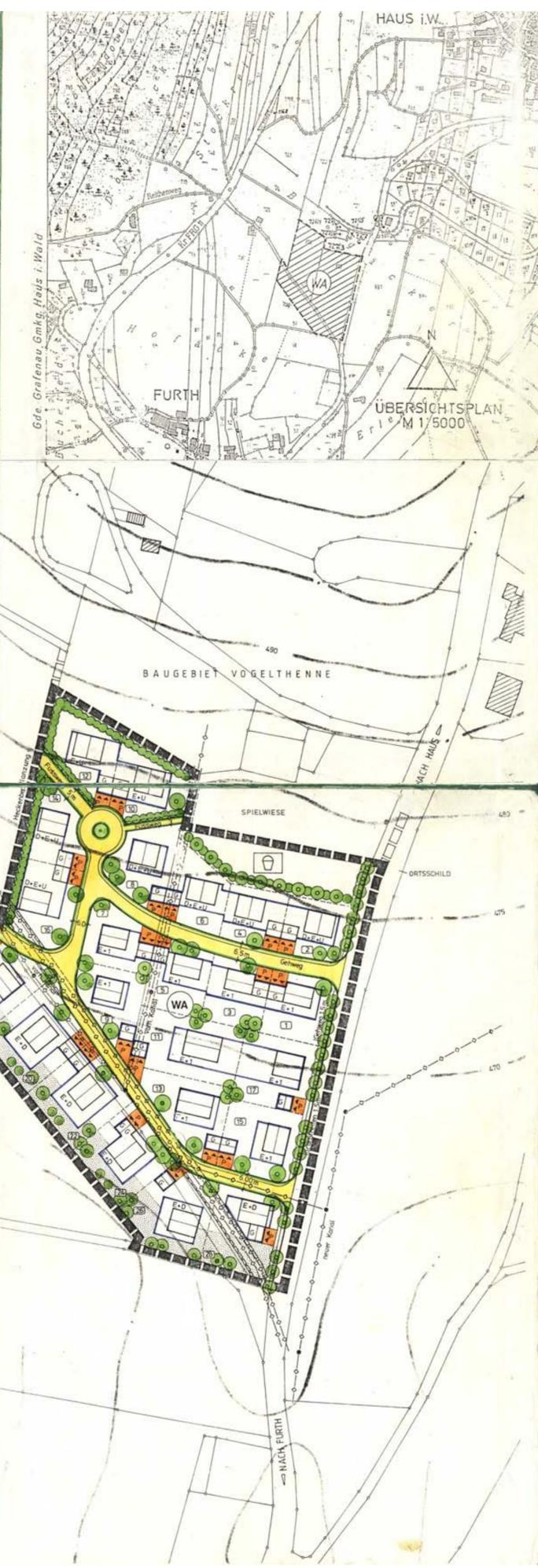


BEBAUUNGSPLAN
HAUS IM WALD
SÜD - WEST

STADT GRAFENAU
LKR FREYUNG - GRAFENAU
REG. BEZ. NIEDERBAYERN

GRAFENAU, DEN 15.07.1986
ERG. 02.05.1988

DER ARCHITEKT:
RUDOLF RESSEL DIPL. ING. FH.
FREYUNGERSTR. 20a
8352 GRAFENAU
TEL. 08552 / 1235



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 Bauweise: offen.
- 0.2 Mindestgröße der Grundstücke: 600 qm
- 0.3 Firstrichtung: Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter 2.1 und 2.2. Krüppelwalm ist zulässig.
- 0.4 Einfriedungen: An den Grenzen zu den Nachbar- und Straßengrundstücken sind Zäune unter 1,20 m zulässig. Mauern, als Elemente der Einfriedung sind unzulässig.
- 0.5 Garagen und Nebengebäude: Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Ausführung und Dachneigung anzupassen. Traufhöhe an der Zufahrtsseite nicht über 2,75 m. Die anderen Traufhöhen ergeben sich aus dem Gelände. Werden 2 Garagen an der gemeinsamen Grenze errichtet, so sind diese in Bauausführung und Dachneigung aufeinander abzustimmen. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Die Zufahrten benachbarter Garagen sind höhengleich und mit dem gleichen Belag zu gestalten.
- 0.6 Gebäude:
 - zu 2.1 E + 1
Dachform: Satteldach 25 - 30° Neigung (Krüppelwalm gestattet), siehe 2.3
Dachdeckung: Ziegel od. Betonpfannen naturrot.
Dachgaupen: unzulässig.
Kniestock: unzulässig.
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m
Ortgang: Überstand mind. 40 höchstens 80 cm
Traufe: Überstand mind. 40 höchstens 80 cm
Traufhöhe: talwärts nicht über 6,50 m ab natürlichem Gelände
 - zu 2.2 E + U + D
Dachform: Satteldach 25 - 33° Neigung, (Krüppelwalm erlaubt), siehe 2.3
Dachdeckung: Ziegel od. Betonpfannen naturrot.
Dachgaupen: Als Satteldach zulässig, Ansichtfläche kleiner als 1,5 qm. Addierte Breite kleiner als 1/3 Dachlänge.
Kniestock: Höchstens 80 cm bis OK Fußpfette
Sockelhöhe: nicht über 50 cm
Ortgang: Überstand mind. 40 höchstens 100 cm
Traufe: Überstand mind. 40 höchstens 100 cm
Traufhöhe: talwärts nicht über 6,90 m ab natürlichem Gelände.
 - zu 2.3 E + D
Dachform: Satteldach 25 - 30° Neigung (Krüppelwalm gestattet) jedoch max. 1/3 der Gesamtdeckungsfläche
Dachdeckung: Ziegel od. Betonpfannen naturrot.
Dachgaupen: unzulässig.
Kniestock: max. 1,20 m
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m
Ortgang: Überstand mind. 40 höchstens 80 cm
Traufe: Überstand mind. 40 höchstens 80 cm
Traufhöhe: talwärts nicht über 6,50 m ab natürlichem Gelände

- 0.64 Schallschutz: Die Schlafräume sind an der Gemeindeverbindungsstraße Haus i.W - Furth abgewandten Seite anzuordnen oder mit Schallschutzfenstern der Typenklasse II auszustatten.
- 0.65 Öffentliche Flächen: Die festgesetzten, sowie die als Hinweis eingetragenen großkronigen Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen.
- 0.66 Private Grundstücke: Der Flächenanteil mit bodenversiegelnden Belägen darf 15% der gesamten Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- 0.67 Ortsrandzone: Auf jedem Grundstück ist innerhalb der Ortsrandzone pro angefangene 100 qm ein hochstämmiger Obstbaum oder ein kleinkroniger Baum aus der Gehölzartenliste (Grünordnung/Gehölzverwendung) zu pflanzen. Nadelgehölze sind auf 10% der gepflanzten Gehölze zu beschränken. An der Grenze zu landwirtschaftlichen Flächen sind Mauern, Stützmauern und Schnitthecken unzulässig.
- 0.68 Vorgärten: Der Übergang von Straßenraum und Vorgartenzonen ist höhengleich zu gestalten. Für den Bereich der dargestellten Böschung sind Ausnahmen möglich. Randsteine und Hochborde sind unzulässig. Pro Grundstück ist aus der Gehölzartenliste mindest. ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Nadelgehölze dürfen nur als Einzelgehölze vertreten sein.
- 0.69 Müllbehälter: Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden. Einzelstehende Abfallboxen sind unzulässig.

GRÜNPLANNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 0.7 Verkehrsflächen: Bei der Gestaltung des Straßenraums sind die Entwurfselemente für Wohngebiete in Ortsrandlagen nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85 anzuwenden.
- 0.8 Grünordnung
 - 0.8.1 Gehölzverwendung für öffentliche Grünflächen, Ortsrandzonen und Vorgärten:
Die Verwendung von Gehölzen ist auf das Artenspektrum des Eichen-Tannen-Waldes und des Hainmispel-Buchenwaldes begrenzt. Folgende Arten sind zulässig:
Abies alba - Weißtanne
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Hartrieegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Crataegus oxyacantha - Weißdorn
Fraxinus scoparius - Ginster
Fraxinus sylvatica - Buche
Fagus sylvatica - Eiche
Larix decidua - Lärche
Lonicera alpigena - Alpenheckenkirsche
Lonicera periclymenum - Geißblatt
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Picea abies - Fichte
Pinus silvestris - Kiefer
Prunus avilus - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
Sambucus nigra - Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Taxus baccata - Eibe
Tilia cordata - Winterlinde
Ulmus glabra - Bergulme
Viburnum lantana - Schneeball
Viburnum opulus - Schneeball
 - Zusätzlich können verwendet werden:
Aesculus hippocastanum - Roßkastanie
Deutzia-Arten - Deutzien
Hydrangea-Arten - Hortensien
Juglans regia - Walnußbaum
Rosa canina - Heckenrose
Syringa vulgaris - Flieder
Viburnum-Arten - Schneeball
 - Uneingeschränkt zulässig sind Klettergehölze und Obstbäume.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl = 0,3 Geschößflächenzahl = 0,6
 - 2.1. Zulässig 1 Erdgeschoß und 1 Obergeschoß
Traufhöhe ab OK natürlichem Gelände nicht über 6,50 m. Dachgeschloßausbau unzulässig.
 - 2.2. Hanghaus: Zulässig 1 Untergeschoß, 1 Erdgeschoß und 1 ausgebautes Dachgeschoß. Traufhöhe ab OK natürlichem Gelände talwärts nicht über 6,90 m. Die obere Traufhöhe ergibt sich aus dem Gelände.
 - 2.3. Zulässig 1 Erdgeschoss und 1 Dachgeschoss
Traufhöhe ab OK natürlichem Gelände nicht über 5,50 m talwärts gemessen.
3. Baugrenzen, Baulinien:
 - 3.1. Baugrenze. Verläuft die Baugrenze über mehrere Grundstücke, so sind die Grenzabstände nach der Bay. BO einzuhalten.
6. Verkehrsflächen:
 - 6.1. Straßenverkehrsfläche mit Gehweg 5,0 m breit. Straßengrundstück 6,0 - 6,5 m breit.
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
9. Grünflächen:
 - 9.1. Öffentliche Grünfläche mit entsprechender Bezeichnung nach BauNVO
13. Sonstige Festsetzungen:
 - 13.1. Flächen für Garagen mit Zufahrt in Pfeilrichtung und vorgelagertem Parkplatz
 - 13.2. Grenze des Geltungsbereiches
 - 13.3. Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

- 13.4. Zu pflanzende Bäume nach der Liste nach 0.8
- 13.5. zu pflanzende Hecken nach der Liste in 0.8
- 13.5. Bereich der Ortsrandzone. Bepflanzung wie in 0.8 beschrieben.

14. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
- 14.1. Garagenzufahrt
 - 14.2. neue Ver- und Entsorgungsleitungen mit entsprechender Bezeichnung
 - 14.2. vorhandene Ver- u. Entsorgungsleitungen mit entsprechender Bezeichnung
 - 14.3. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
 - 14.4. Grundstücksnummerierung.
15. Sonstige Planzeichen
- 15.1. Vorhandene Grenze mit eingezeichneten Grenzsteinen
 - 15.2. Vorhandene Wohngebäude mit eingezeichneter Firstrichtung
 - 15.3. Vorhandene Nebengebäude mit eingezeichneter Firstrichtung
 - 15.4. Abgemerkter Weg
 - 15.5. Höhengichtlinien mit Angaben über NN.

BEBAUUNGSPLAN HAUS I.W. SÜD - WEST

Stadt: Grafenau
Landkreis: Freyung - Grafenau
Regierungsbezirk: Niederbayern.

1. Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Absatz 6 BBauG. vom 23.7.1987 bis 24.8.1987 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 14.7.1987 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht.
Grafenau, den 23.06.1988
1. Bürgermeister
Stad Grafenau

2. Satzung
Die Stadt Grafenau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 24.5.1988 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG. und Art. 107 Abs. 4 der BayBO als Satzung beschlossen.
Grafenau, den 23.06.1988
1. Bürgermeister
Stad Grafenau

3. Genehmigung
Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat mit Schreiben vom 29.6.1988 Az:III/31-610 mitgeteilt, daß die fachaufsichtliche Prüfung zu keinerlei Beanstandungen Anlaß gegeben hat. Rechtsvorschriften wurden nicht verletzt.
Grafenau, den 1.07.1988
1. Bürgermeister
Stad Grafenau

4. Auslegung nach der Genehmigung
Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 11.07.1988 im Rathaus gemäß § 12 Satz 1 BBauG. öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 7.7.1988 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG. rechtsverbindlich.
Grafenau, den 11.07.1988
1. Bürgermeister
Stad Grafenau

Grafenau, den 27-04-1987 Rudolf Ressel Architekt Freyungstr. 20a, Grafenau
Ergänzt, am 02-05-1988