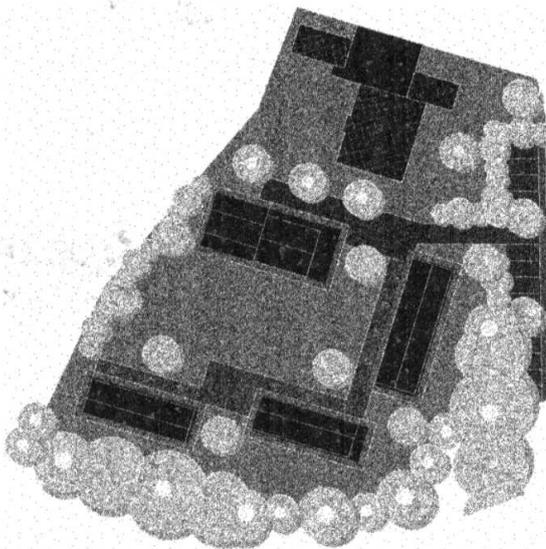


# Die Stadt Grafenau

vertreten durch:  
1. Bürgermeister  
Hr. Helmut Peter

Rathausgasse 1  
94481 Grafenau  
Tel.08552/96230

Masstab: 1/ 1000



## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN FERIENANLAGE KEILHOFER

STADT GRAFENAU

GEMARKUNG BÄRNSTEIN - FLURNR: 346-347-348

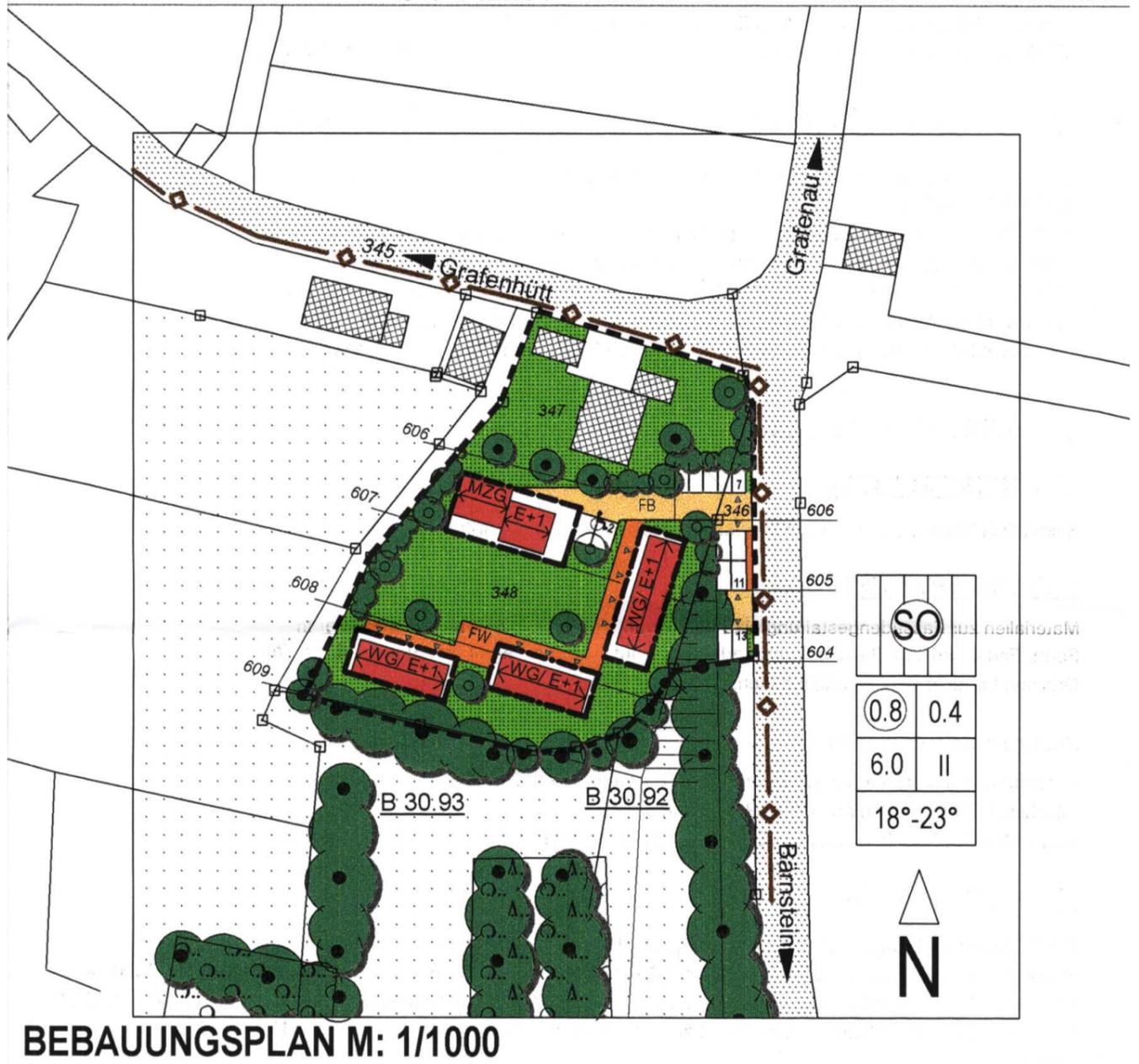
### ENTWURFSVERFASSER

form.....vollendung  
architektur, technik und projektsteuerung

Thomas Maier  
Dipl. Ing. (FH) Architekt  
Oheleiten 4 - 94481 Grafenau  
Tel. 08552 4880 - Fax 4885  
mit  
Helga Sammer  
Dipl. Ing.(FH) Landschaftsarch.  
Waldweg 3 - 94566 Riedlhütte  
Tel. 08553 6873 - Fax 920549

# ENTWURF

MASSTAB 1/ 1000 DATUM 15.04. 2003

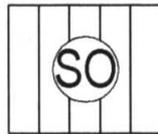


# PLANZEICHEN

## A) FESTSETZUNGEN

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

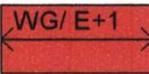
### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



SONDERBAUGEBIET "FERIENDORF"

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)	0.8	0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL
	6.0	II	
WANDHÖHE MAX.	18°-23°		DACHNEIGUNG

**GEBÄUDENUTZUNG**  
 MZG = Mehrzweckgebäude  
 WG = Wohngebäude

 Erdgeschoss + Obergeschoss festgesetzte Firstrichtung

## LINIEN, GRENZEN

 BAUGRENZE

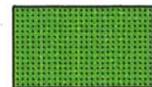
## VERKEHRSFLÄCHEN

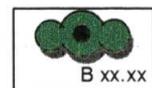
 FB FAHR/ PARKFLÄCHEN

 FW FUSSWEG

 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

## GRÜNFLÄCHEN

 PRIVAT GRÜNFLÄCHEN MIT FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG

 B xx.xx ZU ERHALTENDER GEHÖLZBESTAND BIOTOPKARTIERT

 ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME

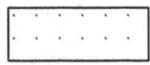
 STRAUCH/ HECKEN ZUR PFLANZUNG

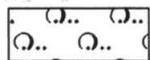
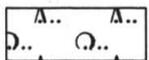
 EINZELBÄUME ZUR PFLANZUNG

## B) HINWEISE

 BESTEHENDE GEBÄUDE

 XXX VERKEHRSFLÄCHEN ANGRENZEND

 LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN ANGRENZEND

 LAUBWALD  MISCHWALD

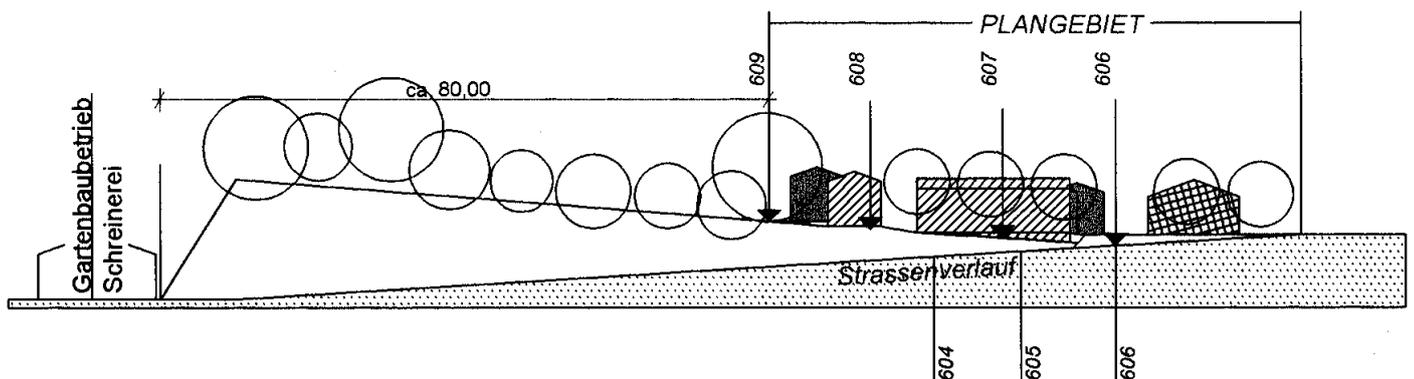
 GRUNDSTÜCKSGRENZEN

 SCHMUTZWASSERKANAL

 BÖSCHUNG/ERDWALL

 617 HÖHENLINIEN m ü. NN

## SCHEMASCHNITT



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung und die Bayerische Bauordnung. Jeweils in der zur Zeit der Planauslegung nach § 3 (2) BauGB geltenden Fassung Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzung der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend:

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### I.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 BauGB )

#### I.1.1. SONDERBAUGEBIET ( § 10 Abs.1 BauNVO)

Das Plangebiet ist als Sonderbaugebiet: **SO FERIENDORF** ausgewiesen, dient vorwiegend der Beherbergung und Bewirtung von Feriengästen und ist von der Einstufung der Schutzwürdigkeit einem WA (ALLG. WOHNGBIET gem. § 4 BauNVO) gleichzusetzen. Im Plangebiet dürfen nur solche Freizeitwohnegelegenheiten errichtet werden, die überwiegend und auf Dauer wechselnden Benutzern zur Erholung dienen, mit Ausnahme einer Betriebsleiterwohnung. Das bestehende Wohngebäude und dessen Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

### I.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG( § 9 ABS.1 NR. 1 BauGB )

#### I.2.1. Grund- und Geschossflächenzahl ( § 16, 17, 19, 20 BauNVO)

### I.3. BAUWEISE ( § 22 BauNVO)

der gesamte Teil des zu beplanenden Areals wird in offener Bauweise festgesetzt.

### I.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE ( § 23 BauNVO)

- die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.
- Abweichungen von den festgesetzten Baugrenzen sind nach §23 Abs.2 i.V. mit Abs.3 BauNVO gemäß Art und Umfang in I.7.6 UNTERGEORDNETE BAUTEILE zugelassen.
- Abstandsflächen sind entsprechend den Anforderungen der Bayer. Bauordnung einzuhalten

### I.5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN ( § 9 ABS. NR. 4 BauGB )

- innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO zulässig.
- befestigte Stellplätze sind an der vorgesehenen Stelle auf Fl.Nr. 346 zu errichten.  
Zusätzliche Parkmöglichkeiten im Innenraum sind zulässig.  
Die notwendige Anzahl an Stellplätzen berechnet sich nach der geltenden Satzung der Stadt Grafenau bzw. nach den geltenden landesrechtlichen Vorschriften und ist ausschließlich innerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen und zu realisieren.

## **I.7. GESTALTUNG DER GEBÄUDE**

### **I.7.1. KONSTRUKTION:**

Hinsichtlich Massivbau bzw. Holzbauweise bestehen keine Einschränkungen.

### **I.7.2. MATERIAL UND FARBE:**

Materialien zur Fassadengestaltung sind so zu wählen, daß der natürliche Charakter in Form, Farbe und Oberflächenstruktur erhalten bleibt und dem regionalen und traditionellen Orts und Landschaftsbild anzupassen.

Nicht verwendet werden dürfen:

- gesundheitsgefährdende Materialien, Oberflächen und Farben.
- flächige Metallfassaden aus Glatt/ Profilblechen.
- spiegelnde und stark leuchtende Oberflächen und Farben

### **I.7.3. DACHFORMEN:**

Die Dachneigung ist regional angepasst zwischen 18 und 23 Grad herzustellen.

Hauptdächer der Wohngebäude (WG) sind als Satteldach auszuführen. Für das Mehrzweckgebäude (MZG) ist auch ein Pultdach mit mindestens 10 Grad Dachneigung zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile sind anzupulten. Die Dachneigung des Hauptbaukörpers ist zu übernehmen. Flachdächer sind auch auf Nebenanlagen unzulässig.

### **I.7.4. DACHDECKUNG:**

Die Wohngebäude sind in Flachdachziegel bzw. Falzziegel auszuführen. Für das Mehrzweckgebäude wie auch für untergeordnete Bauteile und Nebengebäude ist mattes, möglichst vorbewittertes Titanzink als Dacheindeckung zulässig.

### **I.7.5. DACHGAUBEN/ ZWERCHGIEBEL:**

Dachgauben sind unzulässig. Zwerchgiebel mit einer Breite von weniger als 1/3 der Gesamtgebäuelänge sind zulässig.

### **I.7.6. UNTERGEORDNETE BAUTEILE:**

Untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Aussentreppen, Laubengänge, Vordächer und Balkone bis zu einer Gesamttiefe von 1,50m dürfen ausserhalb der Baugrenzen liegen. Abstandsflächen und Brandschutzbestimmungen sind unbedingt einzuhalten.

### **I.7.7. GEBÄUDELAGE UND AUSRICHTUNG:**

Die Gebäudelage und -ausrichtung ist gemäß Planzeichnung herzustellen.

### **I.7.8. GEBÄUDEHÖHEN: (siehe auch II.11)**

Die im Schemaschnitt festgesetzten Gebäudehöhen sind ab Urgelände also gewachsenem Gelände kotiert und dürfen durch Aufschüttung/ bzw. Abgrabungen von max. +/-100 cm beeinflusst werden.

### **I.7.9. WERBEANLAGEN:**

Werbeanlagen sind nur am Hauptzugang, freistehend und bis zu einer Größe von 2,5m<sup>2</sup> zulässig.

---

# II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

## II. 1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Grünordnungsplan ist integriert in den Bebauungsplan und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich auf der Grundlage des § 1 Abs. 5, § 9 Abs. 15, 22, 25 BauGB sowie § 10 Art. 5, 8, 91 BayBO und des Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG.

Die Erforderlichkeit des Grünordnungsplanes für den Bebauungsplan leitet sich aus den o.g. Gesetzen ab. Darüber hinaus findet § 8a Abs. 1 BNatSchG Anwendung in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, da mit den geplanten Maßnahmen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind.

## II. 2. ZUORDNUNG DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHEN, AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB aufgrund des Ausgleichsbedarfs eine aufwertbare externe Fläche nordöstlich der Ortschaft Heinrichsreit (Stadtgebiet Grafenau) zugeordnet.

Die zum Teil mit Fichten (Alter 5 - 8 Jahre) bestandene Fläche mit der Flurnummer 196, Gemarkung Heinrichsreit, liegt am Heinrichsreiter Graben und kann durch Nutzungsextensivierung, durch partielle Bepflanzung, durch Rodung des Fichtenbestandes und durch Pflege des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes als Pufferzone zum Fließgewässer fungieren. Sie ist Teil einer angestrebten Renaturierungsmaßnahme am Talboden des Heinrichsreiter Grabens, des Schusterbachs bzw. Mühlbachs zur langfristigen Sicherung der Gewässergüte des Fließgewässers und zum Arten- und Gesellschaftsschutz, u. a. der hier bestehenden Steinkrebspopulation.

Der notwendige Ausgleich für die Eingriffe in die Natur durch die geplante Bebauung kann hier im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche des Flurstücks mit der Nummer 196 erfolgen.

Die Vorgaben und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich gemäß Anlage zum Bebauungsplan "Ausgleich und Kompensation" sind verbindlich einzuhalten bzw. durchzuführen.

## II. 3. SICHERUNG DER FLÄCHEN UND KOSTENERSTATTUNG

Den Vollzug des Ausgleichs regeln die §§ 135 a ff. Der § 135 a Abs. 1 BauGB sieht vor, dass die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vom Vorhabenträger durchzuführen sind. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet sind, sieht § 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, dass die Stadt Grafenau die Ausgleichsmaßnahmen anstelle sowie auf Kosten des Bauherrn übernimmt und die hierfür erforderlichen Flächen bereit stellt. Damit kann eine von der Stadt refinanzierbare Sammelausgleichsmaßnahme durchgeführt werden.

Die Refinanzierung geschieht durch die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen bzw. durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrags.

Zur Regelung der Kostenerstattung für die Bereitstellung von Ausgleichsflächen bzw. die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen sowie den Aufwand für die Planung und Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen erlässt die Stadt Grafenau gemäß § 135c BauGB eine Satzung die Aussagen enthält über

- die Grundsätze für die Ausgestaltung von Maßnahmen zum Ausgleich entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplans
- den Umfang der Kostenerstattung
- die Art der Kostenermittlung und die Höhe des Einheitssatzes
- die Verteilung der Kosten
- die Voraussetzungen für die Anforderung von Vorauszahlungen
- die Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrags.

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stellen Vermeidungsmaßnahmen dar, die zur Absenkung des Ausgleichsfaktors dienen.

Der Ausgleichsbedarf für die überbauten Flächen und Erschließungsflächen kann demzufolge nicht innerhalb des Geltungsbereichs gedeckt werden. Er muss mit der Bereitstellung und Gestaltung einer externen Ausgleichsfläche gedeckt werden. (vergleiche auch II.2).

Gemäß Art 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG übermittelt die Stadt Grafenau die erforderlichen Angaben über die Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zum Eintrag in das Ökoflächenkataster (vgl. auch Art 39 Abs. 5 BayNatSchG).

## II. 4. SCHUTZ DES OBERBODENS

Oberboden ist vor Beginn jeder Maßnahme (bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche) abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (vgl. auch § 202, BauGB).

Während der Bautätigkeit ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit bei der Wiederherstellung der Pflanz- und Vegetationsflächen verwendet werden kann. Die Lagerflächen sind zum Schutz vor Verunkrautung mit einer Leguminosenmischung zu Beginn der Lagerung anzusäen.

Wird Oberboden nicht sofort weiterverwendet, ist er getrennt von anderen Bodenarten und abseits vom Baubetrieb und möglichst zusammenhängend zu lagern. Dabei darf er nicht durch Befahren oder auf andere Weise verdichtet werden.

Abtrag und Einbau von Oberboden sind gesondert von anderen Bodenbewegungen durchzuführen. Bindige Oberböden dürfen nur bei weicher bis fester Konsistenz abgetragen werden.

Der im Planungsgebiet anfallende Oberboden ist auf dem Gelände wieder zu verwenden.

Leicht verrottbare Pflanzendecken, z. B. Grasnarbe werden wie Oberboden behandelt.

## II. 5. GESTALTUNGS- UND BEPFLANZUNGSKONZEPT

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke werden als Grünflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze und Zufahrten/Zugänge benötigt werden. Die gesamte versiegelte Fläche ist im Rahmen der zulässigen GRZ zu minimieren.

Alle Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Bei der zeichnerischen Darstellung der Verkehrs- und Grünflächen handelt es sich um einen Gestaltungsvorschlag in schematischer Darstellung.

Die im Plan dargestellten Pflanzungen haben gliedernde, raumbildende, gestaltende und ökologische Funktionen.

Die ausgewählten Gehölzarten der Listen sind überwiegend standortheimische Arten, bzw. entsprechen den Standortverhältnissen dieses Naturraumes. Sie sollen möglichst autochthoner Herkunft (von ortsnahen Wildbeständen stammendes Pflanzgut) sein.

Arten und Qualitäten sind gemäß der Pflanzenlisten (II.6) auszuwählen. Zusätzlich zu den Arten der Pflanzenliste sind im direkt angrenzenden Bereich zu Gebäuden (z.B. Eingangsbereiche) auch andere standortgerechte Pflanzen (auch Kletterpflanzen, Bodendecker und Stauden) bis zu einem Anteil von 40 % zulässig.

Von der gesamten Grundstücksfläche sind mind. 15 % im Sinne der Pflanzenliste gärtnerisch als Pflanzflächen anzulegen. Die Abstände der Gehölze innerhalb der geschlossenen Gehölzpflanzung dürfen max. 1,5 x 1,5 m betragen.

Regelmäßig geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

Die vorhandenen Obstbaumhochstämme (4 Stück) auf dem Grundstück mit der Flurnummer 347 sind zu erhalten, während der Baumaßnahme zu schützen und dauerhaft zu pflegen.

Die Stellplatzanlage ist, bei senkrechter Aufstellung nach jedem fünften Stellplatz, bei Längsaufstellung nach jedem zweiten Stellplatz mit einem Baum mit zugehöriger ausreichender Standfläche zu unterbrechen.

Es sind 7 Bäume zuzüglich zur Ortsrand- und Stellplatzeingrünung in der geforderten Qualität der Pflanzenliste zu pflanzen.

Zur Gestaltung des Ortseingangs nach Grafenhütt wird am nordöstlichen Grundstückseck des bestehenden Gartenteils (Flurnummer 347) ein Baum mit der erforderlichen Qualität gepflanzt.

Die vorhandenen biotopkartierten Gehölzbestände sind zu erhalten und während der Baumaßnahme zu schützen (gemäß DIN 18920).

Ein fachgerechter Rückschnitt zur Verjüngung der bestehenden biotopkartierten Hecke am Südrand des Planungsbereiches (Biotopnummer 30.93.) ist in Teilbereichen durchzuführen, Zitterpappel-Einzelstämme können im Rahmen des Pflegeganges fachgerecht (zur Vermeidung von Wurzelschösserbildung) entfernt werden. Totholz- und Reishaufen innerhalb des Biotops sind vor Ort zu belassen. Die Pflege ist in einem Turnus von ca. 5 - 7 Jahren zu wiederholen. Die Randbereiche des Biotops (Traufbereiche) sind als magere Altgrasbestände zu erhalten. Die daran angrenzende Fläche bis zu den Gebäuden sind mit einer Ansaat von Landschaftsrasen auf 5 - 10 cm Oberboden als extensiv gepflegter Magerrasen zu entwickeln.

Der westliche Grenzbereich wird durch eine weiche Geländemodellierung, eine abschnittsweise, mindestens 2-reihige Anpflanzung von diversen heimischen Gehölzen, Anlage von Lesesteinriegeln und Findlingsansammlungen naturnah gestaltet. Kleinere offene Wasserstellen (z. B. Sammelstellen für Oberflächenwasser) sind möglich.

Als Abschirmung zu den Stellplätzen wird eine lineare, 1 - 2-reihige Gehölzpflanzung mit vorgelagertem Staudensaum angelegt, die aus besonders attraktiven Blüten- und Fruchtgehölzen für die heimischen Insektenarten zusammengesetzt sind (siehe Pflanzenliste).

## II. 6. PFLANZENLISTE

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig. Bei den Obstbäumen sind Hoch- bzw. Halbstämme zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter Sorten ist auf Vorschlag des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege zu treffen. Für freiwachsende Pflanzungen werden folgende Gehölzarten verwendet:

### Bäume Zweiter Ordnung, Mindestqualität: H, 3xv., StU 14/16 cm

Acer campestre Feldahorn  
 Carpinus betulus Hainbuche  
 Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn  
 Crataegus x prunifolia Pflaumenblättriger Weißdorn  
 Crataegus 'Carrieri' Apfeldorn  
 Malus floribunda Vielblütiger Apfel  
 Prunus avium Vogelkirsche  
 Pyrus communis Wildbirne  
 Sorbus aucuparia Vogelbeere  
 Apfel Obstgehölz  
 Kirsche Obstgehölz  
 Pflaume Obstgehölz

### Gehölzpflanzung

20% Solitärpflanzen, Mindestqualität 3 x v., m. B., 100 - 150 cm.

80 % Sträucher, Mindestqualität v., o. B., 60 - 100 cm

Cornus mas Kornelkirsche  
 Corylus avellana Hasel  
 Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn  
 Malus sylvestris Wildapfel  
 Prunus spinosa Schlehdorn  
 Rosa arvensis Feldrose  
 Rosa canina Hundsrose  
 Rosa pendulina Alpenheckenrose  
 Rosa rubiginosa Zaubrose  
 Rosa pimpinellifolia Bibernelle  
 Rubus idaeus Himbeere  
 Salix aurita Ohrchen-Weide  
 Salix cinerea Grau-Weide  
 Salix x rosmarinifolia Rosmarin-Weide  
 Salix purpurea Purpur-Weide  
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
 Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

### Gehölze und Stauden mit besonderer Attraktivität für heimische Insekten

a) Gehölze (20% Solitärpflanzen, Mindestqualität 3 x v., 100 - 150 cm

80% Sträucher, Mindestqualität v., o. B., 60 - 100 cm

Buddleia alternifolia Wechselblättriger Sommerflieder  
 Buddleia davidii Schmetterlingsstrauch  
 Ribes alpinum 'Schmidt' Alpenjohannisbeere  
 Ribes sanguineum Blutjohannisbeere  
 Philadelphus coronarius Bauernjasmin  
 Weigelia (in Sorten) Weigelie

### b) Stauden mit einfachen (nicht gefüllten) Blüten

Alyssum saxatile Steinkraut  
 Anemone Japonica- Hybriden Herbstanemone  
 Aster (in Sorten) Astern  
 Careopsis grandiflora Mädchenauge  
 Echinops banaticus Kugeldistel  
 Eupatorium purpureum Wasserdost  
 Gaillardia- Hybriden Kokardenblume  
 Lavandula angustifolia Lavendel  
 Monarda- Hybriden Indianernessel  
 Rudbeckia fulgida Sonnenhut  
 Salvia nemorosa Steppen-Salbei  
 Sedum telephinum Herbst-Fetthenne

Bei den Listen a) und b) steht ein kontinuierlicher Blüheffekt verteilt über die Vegetationsperiode im Vordergrund. Die Liste kann bis zu einem Anteil von 40 % durch weitere standortgerechte, einfachblühende Blütensträucher und -stauden ergänzt werden. Erwünscht sind ebenfalls ausdauernde Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung.

## **II. 7. PFLEGE**

Die durch Planzeichen festgesetzten Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen. Bei Obstbäumen ist entsprechend der guten fachlichen Praxis in den ersten 3- 5 Jahren ein jährlicher Erziehungsschnitt zum Kronenaufbau und anschließend Pflegeschnittmaßnahmen im Turnus von 2 - 3 Jahren durchzuführen. Sträucher sollten im 5 - 8- jährigen Rhythmus zurückgeschnitten werden. Magerrasenflächen sind 2 - 3 x pro Jahr zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Auf Düngereintrag wird verzichtet.

## **II. 8. FLÄCHENVERSIEGELUNG, VERSICKERUNG V. OBERFLÄCHENWASSER**

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Es dürfen nicht mehr als 20% der Freifläche versiegelt werden.

Kfz- Stellplätze, Zufahrt, Wege und Terrassen sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten, KFZ- Stellplätze sind aus wassergebundener Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein oder Rasenpflaster mit ca. 3 cm Rasenfuge herzustellen. Wege, Zufahrt, und Terrassen sind aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge oder aus wassergebundener Decke zu fertigen.

Dachflächenwasser und Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück zu versickern oder zur Bewässerung der Freianlagen in Schächten zu sammeln, mit Überlauf an eine Versickerungsmöglichkeit (Versickerungsgraben, Sickerschacht). Notüberläufe sind an die Zuleitung zum Vorfluter anzuschließen.

## **II. 9. EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen sind entlang der Süd- und Westgrenze bzw. als Abgrenzung zum Grundstück der Flurnummer 347 nur als freiwachsende Gehölzhecke ggf. in Verbindung mit weich ausgeformter Bodenmodellierung (Westseite), Lesesteinriegeln oder Findlingsansammlungen bis zu 80 cm Höhe zulässig. Die Bodenaufschüttung darf hier erst in Abstand von 1,5 m von der Grundstücksgrenze eine Höhe von höchstens 80 cm erreichen.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks mit der Flurnummer 348 ist ein Holzstaketenzaun bis 120 cm Höhe ohne befestigten Sockel in Verbindung mit freiwachsenden Gehölzen zulässig. Der Zaun ist mind. 1,5 m von der Grundstücksgrenze nach innen zu versetzen.

Die Sichtdreiecke bei der Einfahrt sind von Einfriedungen und flächigen Pflanzungen über 50 cm Höhe freizuhalten. Der bestehende Biotop darf durch die Einfriedung nicht beeinträchtigt werden.

## **II. 10. VERSORGUNGSTRASSEN**

Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Erdkabel der Energieversorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zu den Pflanzungen wird auf das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebene "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" verwiesen.

Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Versorgungsleitungen müssen gebündelt und in unmittelbarem Zusammenhang mit den Erschließungswegen verlegt werden.

## **II. 11. GELÄNDEMDELLIERUNGEN** (siehe auch I.7.8.)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Sie müssen in den Bauvorlageplänen dargestellt werden. Erdwälle sind unzulässig (Ausnahme weich ausgeformte Bodenmodellierung entlang der Westgrenze, siehe II. 5.).

Der anfallende Bodenabtrag ist auf den Parzellen soweit wie möglich in Rücksichtnahme auf das neu entstandene Relief wieder aufzubringen. Anfallendes Steinmaterial ist auf dem Grundstück ggf. zur Hangabsicherung wieder zu verwenden. Böschungsober- und unterkanten sind auszurunden. Böschungen und Abgrabungen mit einer Maximalhöhe von +/- 100 cm sind zulässig. Sie sind mit Gehölzen der Pflanzenliste zu bepflanzen und zu unterhalten.

Stützmauern sind nur als Ausnahme bis 80 cm Höhe zugelassen. Der Nachweis der Notwendigkeit ist durch Schnitte zu belegen. Stützmauern sind nur als Trockenmauer bzw. Findlingsmauer zugelassen.

Die Fundamentierung ist wasserdurchlässig herzustellen.

## **II. 12. ZEITLICHE VORGABEN**

Die vorgenannten grünordnerischen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind vom Eingriffsverursacher möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen und anschließend weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern (ein Jahr Fertigstellungspflege, ein bis zwei Jahre Entwicklungspflege mit anschließender Unterhaltungspflege) zur Erhaltung des funktionsfähigen Zustands während des gesamten Sicherungszeitraumes.

Vorhabenträger ist der Eingriffsverursacher.

Für die Unterhaltungspflege nach Erreichen des angestrebten ökologischen Funktionszustands können die einschlägigen Förderprogramme in Anspruch genommen werden.

ENTWURFSVERFASSER

Thomas Maier  
Dipl. Ing. (FH) Architekt  
Oheleiten 4 - 94481 Grafenau



mit Helga Sammer  
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarch.  
Waldweg 3 - 94566 Riedlhütte

# VERFAHRENSVERMERKE

## 01. AUFSTELLUNG

DIE STADT GRAFENAU HAT MIT BESCHLUSS DES STADTRATES VOM 12.10.1998 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "FERIENANLAGE KEILHOFER" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 04.05.2002 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT (§2 ABS. 1 BauGB)

**Grafenau, 19. Sep. 2003**

ORT, DATUM, SIEGELABDRUCK

()  
PETER 1. BÜRGERMEISTER



## 02. BETEILIGUNG

DER BEBAUUNGSPLAN - VORENTWURF MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN UND DER BEGRÜNDUNG MIT ANLAGE IN DER FASSUNG VOM 01.02.2001 "VORENTWURF" WURDE VOM 24.05.2002 BIS 11.06.2002 GEMÄß § 3(1) BauGB ORTSÜBLICH MIT GLEICHZEITIG BESTEHENDER GELEGENHEIT ZUR ÄUSSERUNG UND ERÖRTERUNG ÖFFENTLICH DARGELEGT. DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN GEMÄß § 4 BauGB BETEILIGT.

**Grafenau, 19. Sep. 2003**

ORT, DATUM, SIEGELABDRUCK

()  
PETER 1. BÜRGERMEISTER



## 03. AUSLEGUNG

DER BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 11.11.2002 "ENTWURF" WURDE VON DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 27.02.2003 BIS 26.03.2003 GEMÄß § 3(2) BauGB NACH AUSLEGUNGSBESCHLUSS IM RATHAUS DER STADT GRAFENAU ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

**Grafenau, 19. Sep. 2003**

ORT, DATUM, SIEGELABDRUCK

()  
PETER 1. BÜRGERMEISTER



## 04. SATZUNG

DER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DEM PLAN M 1:1000 (ENTWURF 15.04.2003), DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, DER BEGRÜNDUNG UND DER ANLAGE "AUSGLEICH UND KOMPENSATION ZUR NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG" WURDE AM 24.06.2003 VON DER GEMEINDEVERTRETUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

**Grafenau, 19. Sep. 2003**

ORT, DATUM, SIEGELABDRUCK

()  
PETER 1. BÜRGERMEISTER



## 05. BEKANNTMACHUNG

DIE STADT GRAFENAU HAT MIT BESCHLUSS VOM 24.06.2003 DEN BEBAUUNGSPLAN "FERIENANLAGE KEILHOFER" ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIESER BESCHLUSS WIRD HIERMIT GEMÄß § 10 Abs. 3 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. MIT DIESER BEKANNTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN IN KRAFT. JEDERMANN KANN DEN BEBAUUNGSPLAN MIT DER BEGRÜNDUNG IM RATHAUS/BAUAMT DER STADT GRAFENAU EINSEHEN UND ÜBER DEREN INHALT AUSKUNFT VERLANGEN.

**Grafenau, 24. Sep. 2003**

ORT, DATUM, SIEGELABDRUCK

()  
PETER 1. BÜRGERMEISTER

