

# DECKBLATT NR. 1

ZUM

# BEBAUUNGSPLAN

MIT

INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## LEUCHTENBERGERWEG



S T A D T  
**G R A F E N A U**

L A N D K R E I S  
FREYUNG - GRAFENAU

V O R E N T W U R F  
14 . 12 . 2004  
E N T W U R F S F A S S U N G  
14 . 12 . 2004  
G E N E H M I G U N G S F A S S U N G  
14 . 12 . 2004



# INHALTSVERZEICHNIS:

- I. BEGRÜNDUNG
- II. UMWELTBERICHT
- III. ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER ZIFFER 3.0.0
- IV. ÄNDERUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UNTER ZIFFER 5.0.0
- V. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN UNTER ZIFFER 6.0.0
- VI. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG
- VII. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG
- VIII. HINWEISE
- IX. VERFAHRENSVERMERKE

a+i

dipl.-ing. fh  
r. brunner  
architekten  
ingenieur  
leistungen

leitender  
architekt  
a. koelbl

# I. BEGRÜNDUNG

## 1. STÄDTEBAU

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan LEUCHTENBERGERWEG mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Grafenau soll mit Deckblatt Nr. 1 geändert werden. Die betroffene Fläche innerhalb der Geltungsbereichsgrenze beträgt ca. 4.010 m<sup>2</sup>. Der von der Änderung betroffene Bereich umfasst das WA 2 und das MI im rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Planungsinhalt hat sich in den Grundzügen (Wohnnutzung) nicht verändert. Das gesamte Grundstück im Geltungsbereich ist schmal, länglich und zudem diagonal steil abfallend. Die festgesetzte offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO lässt für Baukörper nur eine Gesamtlänge von 50m zu. Nach eingehenden Gebäude- und Geländestudien (Modell / Animationen / Geländeschnitte) hat sich herausgestellt, dass unter Einhaltung dieser offenen Bauweise mit einer Länge von nur 50 m für diesen Nutzungszweck mit der Baumasse die für die Nachbarschaftsverhältnisse relevanten Festsetzungen ausgereizt werden müssten. Dies hätte zur Folge, dass sowohl die Grenzabstände als auch die möglichen Wandhöhen in vollem Maße ausgereizt werden müssten. Des weiteren würde sich die gesamte Baumasse auf ca. die Hälfte des zur Verfügung stehenden Grundstücks konzentrieren. Um eine gleichmäßige und gleichberechtigte nachbarschaftliche Bebauung zu erlangen wird mit diesem Deckblatt Nr.1 eine Abweichung von der im § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, welche es ermöglicht die erforderliche Baumasse über die Gesamtlänge des Baugrundstückes aufzuliedern.

Hinsichtlich der Festsetzung einer max. zul. Wandhöhe „talseits“ regelt der Bebauungsplan eine Gebäudelage parallel zum Hang eindeutig. Wie bereits oben beschrieben fällt jedoch das Grundstück diagonal sehr steil ab, ist aber sehr lang und schmal. Dies macht eine Gebäudestellung parallel zum Hang sehr schwierig. Bei Gebäudestellungen senkrecht zum Hang ist o.g. Festsetzung lückenhaft da sich die Talseite nicht objektiv erfassen lässt. Um ausreichend Rechtssicherheit zu erlangen wird die Festsetzung zul. Wandhöhe „talseits“ durch die Festsetzung der zul. Wandhöhe talseits „an der Traufe“ ergänzt.



DECKBLATT NR. 1  
ZUM  
**B – PLAN**  
MIT  
INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGS  
P L A N  
LEUCHTENBERGER  
W E G



DECKBLATT NR. 1  
ZUM  
**B – PLAN**  
MIT  
INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGS  
P L A N  
LEUCHTENBERGER  
W E I G

Wie bereits oben beschrieben liegt hier ein sehr steiles Gelände vor. Um eine angemessene Nutzung der Freiflächen zu gewährleisten müssen die Freiflächen, insbesondere für Rollstuhlfahrer und gehbehinderte Mitbürger, immer wieder mit Bauwerken abgefangen werden. Dies macht es aber auch erforderlich die Fläche zu diesen Bauwerken wieder auszugleichen und anzufüllen. Diese Auffüllungen können topographisch bedingt bis zu max. 2,50 m betragen. Die Höhenbeschränkung für Böschungen und Aufschüttungen mit 1,50 m bleibt erhalten, jedoch mit dem Zusatz „im Mittel“.

Die vorhandenen Baugrenzen sind sehr weit gefasst im Zuge dieser Deckblattänderung wird die Ausdehnung der Baugrenzen zurückgenommen und so abgestimmt, dass eine Grenzabstandregelung gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO nicht mehr erforderlich ist.

Das überplante Bebauungsplangebiet soll entsprechend den o.g. Anforderungen geändert werden.

## 2. I M M I S S I O N S S C H U T Z

Die Belange des Immissionsschutz wurden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert und behalten entsprechend für diese Deckblatt Nr. 1 ihre Gültigkeit .

**Der rechtsgültige Bebauungsplan wird mit diesem Deckblatt Nr.1 im einzelnen wie folgt geändert:**

- Festsetzen einer Abweichung von der zulässigen Gesamtlänge von Gebäuden bei offener Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO.
- Ergänzen der Festsetzung zur zul. Wandhöhe für mehr Rechtssicherheit
- Ergänzung der Festsetzung zur Geländemodellierung für einen angemessenen Umgang mit dem steilen Urgelände
- Regulierung des Abstandsflächenrechts durch Änderung der bislang weit gefassten Baugrenzen

## II. UMWELTBERICHT

### 1. VORBEMERKUNG

Im Stadtgebiet Grafenau wird zur Umnutzung eines Allgemeinen Wohngebietes der rechtskräftige Bebauungsplan „ LEUCHTENBERGERWEG “ durch dieses Deckblatt Nr. 1 geändert, um die Errichtung einer Wohnstätte für Werkstattbesucher mit Wohnpflegeheim und Verwaltungsgebäude zu ermöglichen.

### 2. RECHTLICHE GRUNDLAGE

Mit der Änderung des Gesetzes zur Umweltprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.Juni 2004, BGBl Jahrgang 2004 Teil I Nr. 31, ist gem. § 2 BauGB Abs.(4) für Bebauungspläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der vorliegende Umweltbericht gemäß § 2a BauGB untersucht die Merkmale des geplanten Vorhabens, die ökologische Empfindlichkeit des Standorts und die möglichen Auswirkungen des geplanten Baugebiets.

### 3. MERKMALE DES VORHABENS

Grundlage für die Beschreibung des Vorhabens sind dieses Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „ LEUCHTENBERGERWEG “ sowie die Belange der geplanten Wohnstätte für Werkstattbesucher mit Wohnpflegeheim und Verwaltungsgebäude. Wie bereits oben beschrieben liegt hier ein sehr steiles Gelände vor. Um eine angemessene Nutzung der Freiflächen zu gewährleisten müssen die Freiflächen, insbesondere für Rollstuhlfahrer und gehbehinderte Mitbürger, immer wieder mit Bauwerken abgefangen werden.



DECKBLATT NR. 1  
ZUM  
**B – PLAN**  
MIT  
INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGS  
P L A N  
LEUCHTENBERGER  
W E G

### 3.1 ART DER NUTZUNG UND GRÖSSE DES VORHABENS

Sowohl der Bebauungsplan als auch der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vor. Im Geltungsbereich sollen die Baufenster enger gefasst werden. Im Zuge dieser Änderung sind die Festsetzungen zur zul. Wandhöhe für mehr Rechtssicherheit zu ergänzen. Außerdem wird es möglich, durch eine Abweichung von der zulässigen Gesamtlänge von Gebäuden bei offener Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO, das Grundstück entsprechend seines schmalen Zuschnitts zu bebauen. Weiterhin werden die Festsetzungen zur Geländemodellierung für einen angemessenen Umgang mit dem steilen Urgelände verändert.

Im Geltungsbereich gilt maximal eine Grundflächenzahl von 0,5, eine Geschossflächenzahl von 0,7 und für die Gebäude im WA 2 wird eine maximale Wandhöhe von 9,0 talseitig an der Traufe zugelassen. Die o.g. Grenzwerte wurden aus den maßgebenden rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und in dieses Deckblatt Nr.1 eingearbeitet.



DECKBLATT NR. 1  
ZUM  
**B – PLAN**  
MIT  
INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGS  
P L A N  
LEUCHTENBERGER  
W E G

### 3.2 NUTZUNG UND GESTALTUNG VON WASSER, BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



DECKBLATT NR. 1  
ZUM  
B – PLAN  
MIT  
INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGS  
P L A N  
LEUCHTENBERGER  
W E I G

**Geltungsbereich:** (unverändert gegenüber rechtskräftigen B-Plan)  
Der von den Änderungen des Deckblatts Nr.1 betroffene Bereich entspricht ca. 4.020 m<sup>2</sup>

**Versiegelte Flächen:** (unverändert gegenüber rechtskräftigen B-Plan)  
Definiert durch GRZ = 0,5

**Begleitgrün:** (unverändert gegenüber rechtskräftigen B-Plan)

**Trenngrün:** (unverändert gegenüber rechtskräftigen B-Plan)

Strukturierende und grünordnerische Maßnahmen zwischen unterschiedlichen Nutzungsbereichen.  
Zur Gliederung und Stärkung städtebaulicher Strukturen.

**Nettobauland:** (unverändert gegenüber rechtskräftigen B-Plan)

Private Grundstücksflächen ohne Angaben über deren Versiegelungsgrad

**Bebaubare Fläche:** (unverändert gegenüber rechtskräftigen B-Plan)

Maximal zulässiger versiegelungsfähiger Anteil des Nettobaulands.

### 3.3 UMWELTVERSCHMUTZUNG UND BELÄSTIGUNGEN

#### 3.3.1 LÄRMEMISSIONEN

Prinzipiell hat sich die Gesamtsituation der Lärmemissionen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert.

#### 3.3.2 LÄRMIMMISSIONEN

Die Belange des Immissionschutz wurden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert und behalten entsprechend für diese Deckblatt Nr. 1 ihre Gültigkeit .

#### 3.3.3 SCHADSTOFFBELASTUNG AUFGRUND DES VERKEHRS

Ebenso wie die Lärmemissionen hat sich die Schadstoffbelastung aus dem zu erwartenden Verkehr, gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verschlechtert. Auch hier ist eher mit einer Verringerung der Belastung aus o.g. Gründen zu rechnen.

### 4. STANDORT DES VORHABENS – BEWERTUNG DER ÖKOLOGISCHEN EMPFINDLICHKEIT

Als Grundlagen für die Bewertung der ökologischen Empfindlichkeit des Standorts werden folgende Quellen herangezogen :

- + **Der rechtskräftige Bebauungsplan „LEUCHTENBERGERWEG“** wurde aus dem FNP entwickelt



DECKBLATT NR. 1  
ZUM  
**B – PLAN**  
MIT  
INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGS  
P L A N  
LEUCHTENBERGER  
W E G

## 4.1 NUTZUNGSKRITERIEN

### 4.1.1 BESTEHENDE NUTZUNG INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Im Geltungsbereich des Deckblattes Nr.1 wird ebenso wie schon im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet vorgesehen. Es ist eine gleichwertige Durchgrünung und Strukturierung entsprechend dem integrierten Grünordnungsplan vorgesehen.

Die Wohnnutzung und die Erschließungsstraße sind von der Lage nicht verändert worden.



DECKBLATT NR. 1  
ZUM  
**B – PLAN**  
MIT  
INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGS  
P L A N  
LEUCHTENBERGER  
W E G

### 4.1.2 ANGRENZENDE NUTZUNGEN

An den gesamten Geltungsbereich grenzen folgende Nutzungen an:

- + Im Norden: - Altbestand an Wohnnutzung
- Ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1) gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „LEUCHTENBERGERWEG“
- + Im Westen: - Altbestand an Wohnnutzung
- Altbestand Kfz – Werkstätte in einem Mischgebiet gemäß FNP
- + Im Süden: - Altbestand an Gewerbenutzung in einem Mischgebiet gemäß FNP
- + Im Osten: - Altbestand an Wohnnutzung
- Altbestand Mischgebiet gemäß FNP



## 4.2 QUALITÄTSKRITERIEN

### 4.2.1 SCHUTZGUT WASSER

#### GRUNDWASSER

Bezüglich des Grundwassers liegen keine genauen Daten vor. Jedoch ist aufgrund der Hanglage und den Erfahrungen beim Bau der angrenzenden Wohnbebauung nicht damit zu rechnen, dass durch die Baumaßnahmen im Geltungsbereich der Grundwasserspiegel beeinflusst wird.

#### OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Oberflächengewässer im Sinne von Wiesengräben o.ä. sind im Geltungsbereich nicht vorhanden

#### SCHICHTENWASSER

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist unter Umständen mit Schichtenwasser zu rechnen.

### 4.2.2 SCHUTZGUT BODEN

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Bayerischer Wald. Geologisch handelt es sich hier um die aus Gneisen und Graniten gebildete böhmische Masse.

### 4.2.3 SCHUTZGUT NATUR UND LANDSCHAFT

#### ARTEN UND LEBENSÄUME

Durch die jahrelange intensive Bewirtschaftung des Plangebietes sind kaum Feldgehölze, Einzelbäume oder Hecken vorhanden. Es ist hier nicht mit vorhandenen Nist-, Nahrungs- und Zufluchtstätten zu rechnen. Die Planung stellt zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine Verschlechterung dar.

## LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD

Das Plangebiet ist von geringer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, da die Planung in den Altbestand eingebettet wird.



DECKBLATT NR. 1  
ZUM  
**B – PLAN**  
MIT  
INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGS  
P L A N  
LEUCHTENBERGER  
W E G

### 4.2.4 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Mit der Planung werden keine Frischluftschneisen beeinträchtigt bzw. abgeschnitten. Es wird lediglich eine „längliche Baulücke“ geschlossen.

## 4.3 SCHUTZKRITERIEN

### 4.3.1 SCHUTZGEBIETE GEMÄSS NATURSCHUTZRECHT

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete gemäß Naturschutzrecht.

### 4.3.2 SCHUTZGEBIETE GEMÄSS WASSERHAUSHALTSGESETZ /BayWG

Schutzgebiete gemäß §19 und §32 Wasserhaushaltsgesetz oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sind im Umkreis des Planungsgebietes nicht vorhanden.

### 4.3.3 DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Planungsgebietes sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.

## 5. MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN

## 5.1 AUSMASS DER AUSWIRKUNGEN

## + AUSWIRKUNGEN DER LÄRMEMISSIONEN:

Prinzipiell hat sich Gesamtsituation der Lärmemissionen gegenüber des rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verschlechtert. Es ist eher noch als Verbesserung zu sehen, dass die Baufenster im WA 2 enger gefasst wurden.

## + AUSWIRKUNGEN DER LÄRMIMMISSIONEN

Die Lärmimmissionen aus dem benachbarten Mischgebiet wurde für den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits untersucht. Die daraus resultierenden Erkenntnisse wurden auch diesem Deckblatt Nr. 1 zugrunde gelegt. Die neue Bebauung wird somit nicht beeinträchtigt.

## AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT WASSER

## + AUSWIRKUNGEN AUF GRUNDWASSER

Bezüglich des Grundwassers liegen keine genauen Daten vor. Jedoch ist aufgrund der Hanglage und den Erfahrungen beim Bau der Nachbarhäuser nicht damit zu rechnen, dass durch die Baumaßnahmen im Geltungsbereich der Grundwasserspiegel beeinflusst wird.



DECKBLATT NR. 1  
ZUM  
B – PLAN  
MIT  
INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGS  
P L A N  
LEUCHTENBERGER  
W E G

DECKBLATT NR. 1  
ZUM**B – PLAN**  
MIT  
INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGS

P L A N

LEUCHTENBERGER

W E G

#### + AUSWIRKUNGEN AUF OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Beim Versiegelungsgrad tritt keine Veränderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan auf. Die Oberflächenwasserentsorgung orientiert sich am Abwasserentsorgungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

#### + AUSWIRKUNGEN AUF SCHICHTENWASSER

Aufgrund der topographischen Gegebenheit ist unter Umständen mit Schichtenwasser zu rechnen. Jedoch kann die Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung vernachlässigt werden.

#### + AUSWIRKUNGEN AUF SCHUTZGUT BODEN

Das Planungsgebiet orientiert sich mit der Bebauungsdichte und dem Versiegelungsgrad an dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Als Verbesserung ist zu sehen, dass die Baufenster im Geltungsbereich wesentlich enger gefasst sind als im rechtskräftigen Bebauungsplan.

#### + AUSWIRKUNGEN AUF SCHUTZGUT NATUR UND LANDSCHAFT

##### ARTEN UND LEBENS-RÄUME

Die Planung stellt zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine Verschlechterung dar.

##### LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD

Das Plangebiet orientiert sich am rechtskräftigen Bebauungsplan. Das Erscheinungsbild dieser bestehenden Planungen wird in den Grundzügen nicht verändert. Die Baugrenzen werden zu den Nachbargrundstücken deutlich zurückgenommen. Im Westen, Süden und Osten wird das Plangebiet von bestehender Bebauung gefasst. Nördlich bildet das gut durchgrünte WA 1 den oberen Abschluss zur Bebauung. Im Gesamten betrachtet bildet der Geltungsbereich eine längliche, diagonal steil abfallende Bebauungsstruktur.



DECKBLATT NR. 1  
ZUM

**B – PLAN**  
MIT  
INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGS

P L A N

LEUCHTENBERGER

W E I G

#### + SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Während der Neubauphasen werden erhöhte Staub- und Lärmemissionen auftreten. Langfristig ist jedoch nicht mit gravierenden Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. Vor allem ist mit keiner Verschlechterung von Klima und Luft gegenüber des rechtskräftigen Bebauungsplans zu rechnen.

### 5.2 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

#### + WASSER:

Die versiegelten Flächen werden dem rechtsgültigen Bebauungsplan angepasst, so dass keine Verschlechterung des Versiegelungsgrads eintritt.

Zudem sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans maßgebend z.B. die Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten und sind zudem mit gliedernden Grünstrukturen zu fassen.

#### + BODEN:

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt bereits eine Bebauung von gleicher bzw. noch größerer Dichte zu. Daher kann von keiner zusätzlichen Beeinträchtigung ausgegangen werden.

#### + ARTEN UND LEBENS-RÄUME:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Durchgrünung des Plangebietes mit Hecken, Einzelbäumen und Gehölzgruppen geschaffen.

#### + LANDSCHAFTSBILD:

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den öffentlichen und privaten Grünflächen als Maßnahme zur Einbindung in das Landschaftsbild wird als Verminderungsmaßnahme grünordnerisch festgesetzt. Die Neuplanung orientiert sich in ihrer Intensität am rechtskräftigen Bebauungsplan und verursacht somit keine Verschlechterung der Planungssituation.

## + KLIMA/LUFT:

Die Neuplanung orientiert sich in ihrer Intensität am rechtskräftigen Bebauungsplan und verursacht somit keine Verschlechterung der Planungssituation.



DECKBLATT NR. 1  
ZUM  
**B – PLAN**  
MIT  
INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGS  
P L A N  
LEUCHTENBERGER  
W E G

## 6. ZUSAMMENFASSUNG

Die zur Beurteilung der möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens herangezogenen Datengrundlagen sind in ihrer Qualität und in ihrer Aussagekraft naturgemäß nicht einheitlich. So liegen zum Beispiel bezüglich der bestehenden Vegetation detaillierte Kenntnisse vor, während zum Grundwasserstand nur Vermutungen aufgrund des Reliefs und der Bodenverhältnisse angestellt werden können.

Durch dieses Deckblatt Nr.1 werden Bereiche überplant in denen bereits eine Bebauung nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig ist. Die komplette Neuplanung orientiert sich an der zulässigen Bebaubarkeit und nutzt gleiche grünordnerisch strukturierende Maßnahmen um keine Verschlechterung zu erzielen. In einzelnen Bereichen ist es eher so, dass vorhandene Strukturen weniger beeinträchtigt werden als in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans. Ein Vorteil dieser Planung ist, dass die Baufenster im WA 2 viel enger gefasst sind und erheblich weiter von den Nachbargrenzen abrücken.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass durch die Neuplanung nicht mehr Umweltauswirkungen zu erwarten sind als bei der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes.

### III. ÄNDERUNGE DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER ZIFFER 3.0.0



Ziffer **3.2.0 BAUWEISE**  
( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )

Ziffer **3.2.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Es sind die in § 22 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Gebäude und Gebäudegruppen zulässig. Abweichend von § 22 Abs.2 BauNVO ist eine Gesamtlänge der Gebäudegruppen von max 80 m zulässig.

Ziffer **3.4.0 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
( Art. 91 BayBO )

Ziffer **3.4.1 Hauptgebäude**

Ziffer 3.4.1.3 Dachflächenfenster:

Auf den Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 1 sind Dachflächenfenster uneingeschränkt zulässig.

Ziffer 3.4.1.8 Wandhöhe:

WA1 max. 6,50 m talseitig an der Traufe

WA2 und MI max. 9,00 m talseitig an der Traufe

Die Höhenangaben beziehen sich auf Oberkante des gewachsenen Geländes.

Schnitte und Eintrag des bestehenden und zukünftigen Geländes sind dem Bauantrag beizugeben.

Ziffer **3.4.3 Einfriedungen und Böschungen**

Ziffer 3.4.3.3 Geländemodellierungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Sie müssen in den Bauvorlageplänen dargestellt werden. Erdwälle sind unzulässig.

Der anfallende Bodenabtrag ist auf den Parzellen soweit wie möglich in Rücksichtnahme auf das neu entstandene Relief wieder aufzubringen.

Böschungsober- und unterkanten sind auszurunden.

Böschungen und Abgrabungen mit einer mittleren Höhe von 150 cm zulässig. Sie sind mit Gehölzen und Pflanzenliste zu bepflanzen und zu unterhalten. Anfüllungen an geländestützenden Bauwerken zur angemessenen Freiflächengestaltung sind bis zu einer Höhe von max. 2,50m zulässig.

Stützmauern sind nur bei technischer Notwendigkeit als Ausnahme mit 100 cm Höhe zugelassen. Der Nachweis der Notwendigkeit ist durch Schnitte zu belegen. Mit aufgesetztem Zaun darf die Gesamthöhe 150 cm nicht überschreiten.



DECKBLATT NR. 1  
ZUM

**B – PLAN**  
MIT  
INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGS

P L A N

LEUCHTENBERGER

W E I G

Ziffer **3.6.0 ABSTANDSFLÄCHEN IM WA 2 UND MI**

Ziffer 3.6.1 Abstandsflächenregelung im WA 2 und MI

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenze des Deckblatts Nr. 1 ist Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO (Abstandsflächenregelung) für Gebäudeteile zueinander nicht anzuwenden.

Zu den jeweiligen Nachbargrenzen (Geltungsbereichsgrenze) gilt der Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO im vollem Umfang.

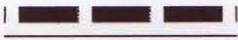
Die Belange des Brandschutzes sind zu beachten.

## IV. ÄNDERUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UNTER ZIFFER 5.0.0



DECKBLATT NR. 1  
ZUM  
**B – PLAN**  
MIT  
INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGS  
P L A N  
LEUCHTENBERGER  
W E G

Ziffer **5.1.0 GELTUNGSBEREICH**

Ziffer **5.1.1** 

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Ziffer **5.1.2** 

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung WA - MI

Ziffer **5.3.0 BAUGRENZEN, MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Ziffer **5.3.1** 

Baugrenze

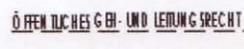
Ziffer **5.6.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

Ziffer **5.6.2** 

Hauptwasserleitung

Ziffer **5.6.3** 

Bestehender Mischwasserkanal

Ziffer **5.6.4** ÖFFENTLICHES GEH- UND LEITUNGSRECHT  


Öffentliche Geh- und Leitungsrechte

**V. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN MIT  
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN UNTER  
ZIFFER 6.0.0**



Die in der planlichen Darstellungen des rechtsgültigen Bebauungsplans LEUCHTENBERGERWEG mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzten planlichen Darstellungen werden im Bereich der Geltungsbereichsgrenze von Deckblatt Nr.1 ersetzt durch die planlichen Darstellungen auf BLATT 17 dieses Deckblattes.

DECKBLATT NR. 1  
ZUM  
B – PLAN  
MIT  
INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGS  
P L A N  
LEUCHTENBERGER  
W E G



architekten  
ingenieur  
leistungen

dipl.-ing. fh  
r. brunner

schöpferhof 5  
9 4 2 6 7

prackenbach

tel 09942 - 94 899-0  
fax 09942 - 94 899-9  
ac-ing@t-online.de

leitender  
architekt  
a. koelbl

hochbau  
städtebau  
ingenieurwesen  
tragwerksplanung  
vermessung

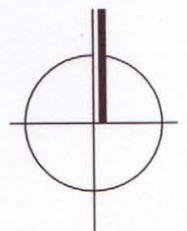
STADT  
GRAFENAU

DECKBLATT NR. 1  
ZUM

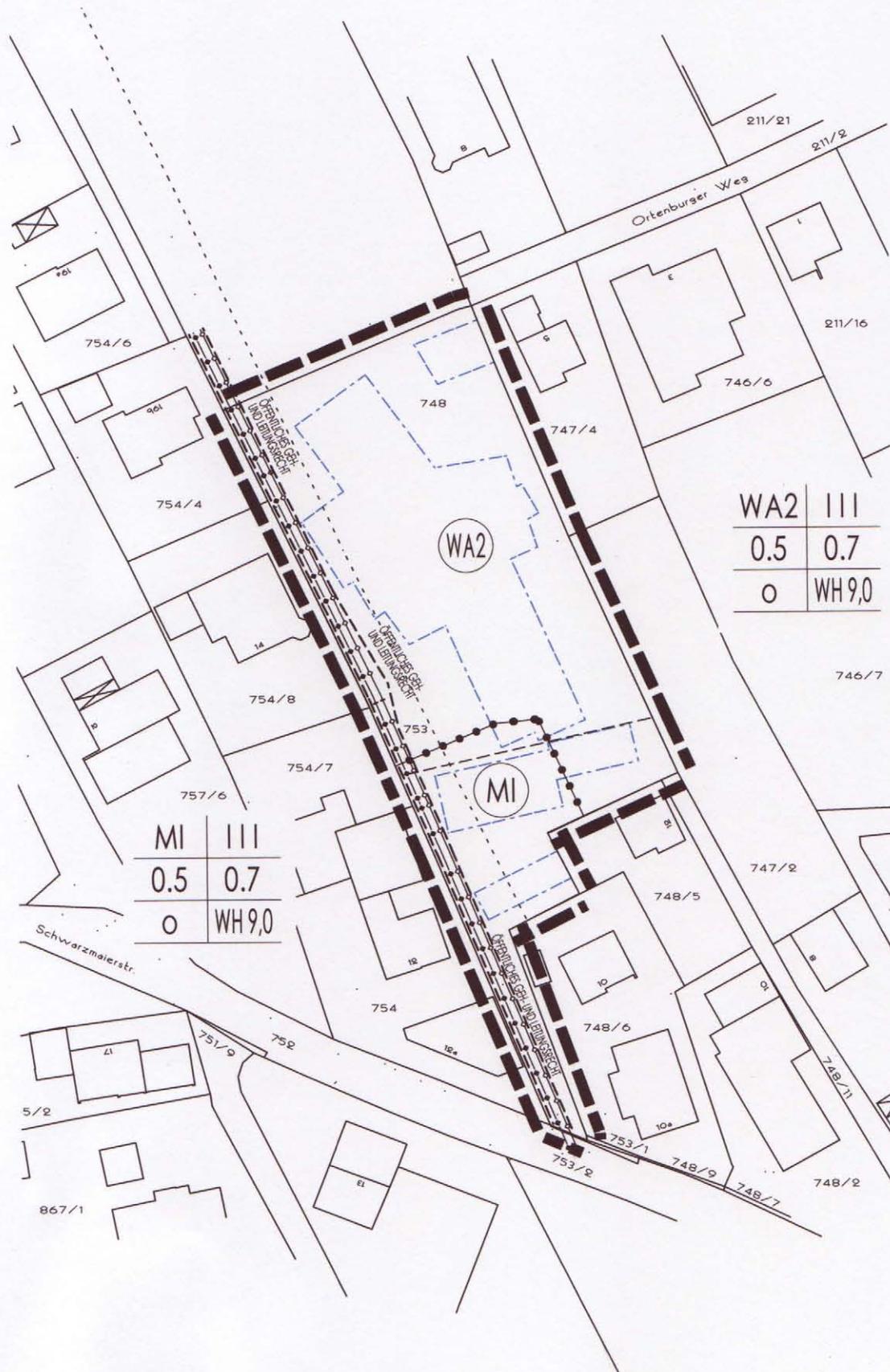
BEBAUUNGSPLAN  
LEUCHTENBERGERWEG  
MIT  
INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN

VORENTWURF  
14.12.2004  
ENTWURFSFASSUNG  
14.12.2004

M 1:1.000



BLATT NR.18



## VI. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Gemäß dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung ist die Änderung des Bebauungsplanes nicht UVP- pflichtig, da das Vorhaben unter den angegebenen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässige GR (siehe Anlage 1 Nr. 18.7 UVPG 1) liegt.



DECKBLATT NR. 1  
ZUM

**B – PLAN**  
MIT  
INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGS

P L A N

LEUCHTENBERGER

W E G

## VII. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Ausgleichsflächen gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind für diese Änderung nicht erforderlich, da der Eingriff bereits zulässig war (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Es handelt sich hauptsächlich um eine Änderung der textlichen Festsetzungen ohne Auswirkungen auf Art und Maß der baulichen Nutzung. Man kann davon ausgehen, dass der neue Eingriff eine gleichwertige Ausgleichserfordernis aufweist als der bereits rechtskräftige B-PLAN.

## VIII. HINWEISE

### BAURECHTLICH

Sämtliche, in diesem Deckblatt Nr.1, nicht erwähnten Festsetzungen finden ihre Gültigkeit für **WA 2** sowie **MI** entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan LEUCHTENBERGERWEG mit integriertem Grünordnungsplan.

**IX. VERFAHRENSVERMERKE****BEBAUUNGSPLAN LEUCHTENBERGERWEG DER STADT GRAFENAU  
DECKBLATT NR. 1 VOM 14 . 12 . 2004 M 1:1.000**DECKBLATT NR. 1  
ZUM**B – PLAN**  
MITINTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGS

P L A N

LEUCHTENBERGER

W E G

**Verfahrensvermerke - Satzung**

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14 . 12 . 2004 die Änderung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20 . 12 . 2004 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14 . 12 . 2004 hat in der Zeit vom 03 . 01 . 2005 bis 26 . 01 . 2005 stattgefunden.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14 . 12 . 2004 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15 . 03 . 2005 bis 15 . 04 . 2005 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beteiligt.
4. Die Stadt Grafenau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26 . 04 . 2005 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 98 Abs. 3 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom 14 . 12 . 2004 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Grafenau, **27. April 2005****Stadt Grafenau**Peter  
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 29 . 04 . 2005 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

**Stadt Grafenau**Grafenau, **2. Mai 2005**Peter  
1. Bürgermeister

VORENTWURF

VOM 14 . 12 . 2004

ENTWURF

VOM 14 . 12 . 2004

GENEHMIGUNGSFASSUNG

VOM 14 . 12 . 2004



DECKBLATT NR. 1  
ZUM

**B - PLAN**  
MIT  
INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGS

P L A N

LEUCHTENBERGER

W E G

**a+i** dipl.-ing fh robert brunner  
architekten + ingenieur - leistungen  
Schöpferhof 5 , 94267 Prackenbach  
tel. 09942/94 899-0 fax. 09942/94 899-9

