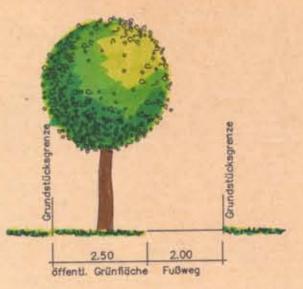


untersch. Breiten private Grünfläche Fahrbahn öffenti. Grünfläche Gehweg (ohne Einzäunung)

STRASSENQUERSCHNITT

FUSSWEG



M = 1: 100

A FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2 Mindestgröße der Baugrundstücke

3 Firstrichtung

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft zum Mittelstrich des Zeichens.

4 Gebäude

Dachform:

Traufhöhe:

Kniestock:

Satteldach (Krüppelwaim- und Walmdach sind

nicht zulässig) Dachneigung:

30 Grad +/- 3 Grad

Kleinfeilige ziegelrote Deckung Dachdeckung:

Material: Pfannen od. Faizziegeldeckung Satteldachgaube stehend mit max. 1,0 m² Fensterfläche

im inneren Drittel der Dachfläche

Ortgang: 0,70 - 1,20 m Traufe: 0,70 - 1,20 m Dachüberstände:

Bei Balkonen auch mehr als 1,20 m möglich

max. 4.50 m talseitig, mit Kniestock

Die Fassaden können mit Holz verkleidet

von OK Rohdecke bis UK Sparren, außen gemessen, max. 0,75 m

oder verputzt werden. Es wird eine senkrechte, gedeckelte Schalung empfohlen Alle Fassaden sind in heller, zurückhaltender Farbgebung zu gestalten (gedeckte Erdtöne). Nicht zulässig sind grelle oder metallisch glänzend wirkende

Materialien, mit Ausnahme von Kupferbiech und Titanzink. max. 0,30 m über dem Niveau des natürlich verlaufenden Geländes. Die Farbe des Sockels darf sich von derFassadenfarbe nicht absetzen.

5 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Houptgebäude anzupassen. Garagen mit einer Traufhöhe bis zu 2,75m sind in einem Abstand von min. 1,0m zur Nachbargrenze zulässig, wenn sich die Nachbargarage auf der gegenüberliegenden Nachbargrenze befindet.

6 Tenniscenter

Der rückwärtige Teil darf nur als Freipiatz mit zwei Spielfeldern genutzt werden. Der mittlere Teil darf nur mit Gebäuden E+D bebaut werden. Im westlichen Drittel wird eine zweigeschoßige Bebauung zugelassen Die Parkplätze werden im Westen oder Norden, abgeschirmt zum Wohngebiet, eingeplant. Eln Beparken des öffentlichen Grünstreifens ist nicht gestattet. Wegen der Randlage wird nur eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 erlaubt. Das ganze Areal ist mit einer entsprechenden Ortsrandeingrünung (Windschutzpflanzung) dicht einzugrünen. Im Bereich des Sicherheitsstreifen der 20-kV-Leitung sind bezüglich der Höhe der Pflanzungen die Sicherheitsbestimmungen der OBAG zu beachten.

7 Pufferfilichen

Die Pufferfläche zwischen dem gelpanten Tenniscenter im Norden und dem Mischgebiet Im Süden ist eine von Bebauung freizuhaltende immissonsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB, die kondwirtschaftlich genutzt wird.

8 Einfriedungen

- a) Die straßenseitigen Einfriedungen sind ausschließlich mit senkrecht gelatteten Holzzäunen (Höhe max. 1,20 m) vorzunenmen Sockel sind nicht zulässig.
- b) Rückwärtige und seltliche Einfriedungen sind mit Holz- oder Maschendrahtzäunen (Höhe max. 1,20 m) ohne Sockel vorzunehmen.
- c) Garagenvorplätze (Stauräume) dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

9 Wasserversorgung

Die Anlagen der Wasserversorgung Bayer. Wald sind durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB), welche im Grundbuch eingetragen ist, dinglich gesichert. Nach dem Inhalt sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen gefährden können und es ist dafür zu sorgen, daß Bäume und Bauwerke irgendwelcher Art nicht auf der Leltung und beiderseits nur mit 3m Abstand, gemessen von der Rohrgrabenmitte, angepflanzt bzw. errichtet werden. Erdabtragungen im Bereich des Schutzstreifens sind nicht zulässig, wenn dadurch die Rohrdeckung auf weniger als 1,20m verringert wird.

10 Bodenschutz

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für spätere Humuslerung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen. Grundsätzlich ist die Oberfläche so wenig wie möglich zu versiegeln; wasserdurchlässige Deckschichten sind zu bevorzugen.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 Art der baulichen Nutzung

Aligemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Anlagen nach Abs. 3 sind ausgeschlossen

Mischgebiet 1 gem. § 6 BauNVO zulässig nur Wohngebäude

Mischgebiet 2 gem. § 6 BauNVO Anlagen nach Abs. 2 Nr. 6 - 8 sowie nach Abs. 3 sind ausgeschlossen

zulässig nicht störende Gewerbebetriebe mit dazugehöriger Wohnnutzung Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

Neubauvorhaben sind nach dem Bestand zu beurtellen; sie sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die nähere Umgebung einfügen.

2 Maß der baulichen Nutzung

zulässig 2 Vollgeschosse als Hächsigrenze, Im WA-Gebiet: GRZ = 0,4, GFZ = 0,6 Im MI1-Gebiet: GRZ = 0,4, GFZ = 0,6 Im MI2-Gebiet: GRZ = 0,5, GFZ = 0,7 Im MD1-Gebiet: GRZ = 0,4, GFZ = 0,6

Erdgeschoß + DachgeschoBausbau

3 Bauwelse

offene Bauweise

Satteldach

4 Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen / Pflasterflächen

Straßenbegrenzungslinie. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

5 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.

Pflanzgebot für Bäume und Sträucher auf öffentlichem Grund (nur heimische, standortgerechte Laubhölzer) wie Im Bebauungsplan dargestellt

Pflanzgebot für Bäume auf Privatgrund unter Beachtung der Grenzabstände ist je 200 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum, z.B. wie im Plan dargestellt, anzupflanzen.

Pflanzgebot für geschlossene Baum- und Strauchpflanzung auf Privatgrund zur Ortsrandeingrünung (nur heimische, standortgerechte Arten) wie im Bebauungsplan dargestellt

zu erhaltender Baum- und Heckenbestand

6 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

Flächen für private Stellplätze (Stauräume), die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen

Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfelirichtung

Umgrenzung der Fläche für das geplante Tenniscenter Landwirtschaftl. nutzbare Fläche als Abstandsfläche zum

(mit Sicherheitsstreifen je 8,00m beiderseits der Leitungsachse) ----

geplanten Tenniscenter (siehe A 7)

DN 250 GGG Wasserleitung (mit Schutzstreifen je 3,00m beiderseits der Leitungsachse) -0000

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

C GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1 Öffentilche Grünflächen

Für die öffentlichen Pflanzflächen und die Ortsrandeingrünung sind Gehölze aus der Pflanzliste unter Punkt 4.1 zu verwenden.

Für Privatgärten sind Baumpflanzungen als Planzeichen dargestellt, wobel die Lage im Grundstück verändert werden darf.

Zu beachten ist dabei Art. 47 AGBGB: Grenzabstand von Pflanzen mit mehr als 2 m Wuchshöhe mindestens 2 m, falls der Nachbar dies verlangt (gilt nicht an den Grenzen zu öffentlichen Straßen und Plätzen)

Mindestens einer dieser Bäume ist an der Straßenseite des Grundstücks zu pflanzen.

Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum als Hatterstäftunzliste unter 4.2 ein Baum aus der Pflanzliste unter Punkt 4.1 oder ein Baum aus zu pflanzen.

Die Bepflanzung ist im Eingabeplan darzustellen und bis zur Bezugsfertigkeit des Wohnhauses durchzuführen.

3 Qualität und Größe der Pflanzungen

Für die neu zu pflanzenden Einzelbäume sind mindestens 2 mai verschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu verwenden. Zur Strauchpflanzung werden mindestens 2 mai verschulte Heister und Sträucher mit 60 - 100 cm Höhe festgesetzt.

Salweide

Hasel

Corylus avellana

4 Pflanzliste

4.1 Artenliste für öffentliche Grünflächen

Fagus sylvatica Gemeine Esche Fraxinus excelsion Stieleiche Traubeneiche

Schwarzer Holunder Sambucus nigra Quercus robur crataegus monogyna Waißdorn Quercus petraea Rosa canina Sorbus aucuparla Hundsrose Eberesche

4.2 Artenliste für Privatglirten

Prunus avlum Vogelkirsche Crataegus laevigata Haus-Vogelbeere Sorbus domestica Syringa vulgaris

5 Ausgeschlossene Planzen

Nicht verwendet werden dürfen folgende Pflanzarten bzw. - gruppen:

Silbertannen Gehölze mit zweifarbigen Laubtönungen Immergrüne Hecken (z. B. Thujen und Scheinzypressen) außer Elbenhecken

6 Flächenbegrünung

Die flächige Begrünung im öffentlichen Bereich außerhalb der Pflanzungen sowie auf den privaten Flächen,die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen, hat ausschließlich als Rasen oder Wiese zu erfolgen. Bodenbedeckende Gehölze (z.B. Cotoneaster) sind hier nicht zulässig.

7 Pflanzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Bei Pflanzungen gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück ist Art. 48 AGBGB zu beachten, wonach bei erheblicher Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten ist.

D PLANLICHE HINWEISE



Flurstücksgrenze mit Grenzstein

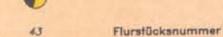


Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nebengebäude



Trafostation



Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung



Parzellennummer

TEXTLICHE HINWEISE

1 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung Ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- a) Geruchsimissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- b) Staubimissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- c) Lärmimissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr

2 Sonstige Hinwelse

- a) Die Befestigung der Garagenvorplätze soll als Pflaster mit Rasenfugen erfolgen.
- b) Auf die Verwendung von Waschbeton als Baumaterial oder Bodenbelag soll verzichtet werden.
- c) Pflaster soll nur auf Schotter und Sandbett ohne Mörtelverfugung verlegt werden. d) Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, soll vorab die OBAG (Bezirksstelle Grafenau) verständigt werden, um Kabelschäden an bestehenden 0,4-kV-Niederspannungserdkabel zu vermeiden.

BEBAUUNGSPLAN "NEUDORF - NORD"

GRAFENAU / NBY. LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

______ 17.03.1992 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS ______

BEKANNTMACHUNG gem. § 2 (1) BauGB _____ 29.03.1993 BORGERBETEILIGUNG gem. § 3 (1) BauGB

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE vom 09.03.1993 bis 13.04.1993 gem. § 4 (1) BauGB ________

BILLIGUNGSBESCHLUSS ______ vom 20.08.1993 bis 20.09.1993

1.AUSLEGUNG gem. § 3 (2) BauGB ______ vom 01.03.1994 bis 05.04.1994 2.AUSLEGUNG gem. § 3 (3) BauGB

______ SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

GRAFENAU, den

Aufgestellt:

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11(3) BauGB wurde am 1. 20 petrusche . 23. 9. 1994: ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu denüblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft

Das Landratsamt hat mit Bescheid Nr. 11/31-610 Pvom 22.8.1994 mitgeteilt, daß der Bebauungsplan in formeller und materieller Hinsicht geprüft wurde und keine Rechtsvor-

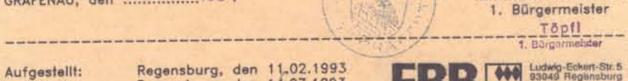
schriften verletzt wurden. Der Bebauungsplans tritt damit gemäß § 12 BauGB in Kraft. Stadt Grafenau Auf die Vorschriften des § 44 sowie des § 215 BauGB ist

hingewiesen worden. GRAFENAU, den 23. 09. 1994

Regensburg, den 11,02.1993 Regensburg, den 14.07/1993 Regensburg, den 28.01.1994

Regensburg, den 03.06.1994





28.06.1994

1. Bürgermeister