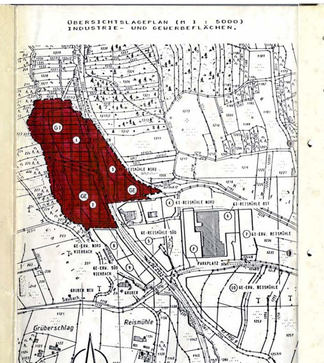
BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET
STADT GRAFENAU
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET -REISMÜHLE 2-

PLANUNGSSTAND	ENTWURFSFASSUNG	10.07.91
	1. ÄNDERUNG	10.12.91
	2. ÄNDERUNG	17.01.92
	AUSLEGUNGSBESCHLUSS	26.11.92
	ENDFASSUNG	03.06.93
ORTSPLANUNG	ARCHITEKT * DIPL.-ING.(FH) WALTER SEBANN SANDSTEG 8 8392 GRAFENAU T 08552/2303 F 08552/4803	
LANDSCHAFTS-PLANUNG	LANDSCHAFTSARCHITEKT DIPL.-ING. HUBERT ANNER FISCHERWEG 5 RIEDERARTEICH T 09901/5400 F 09901/5399	



00.00.00 INHALTSVERZEICHNIS

01.00.00 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

02.00.00 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

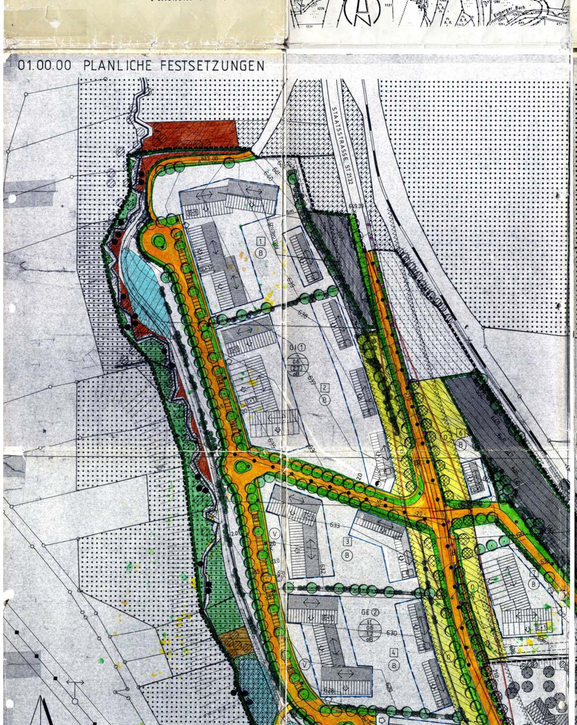
03.00.00 ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

04.00.00 ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

05.00.00 HINWEISE DER PLANVERFASSER

06.00.00 AUSLEGUNG / SATZUNG GENEHMIGUNG

01.00.00 PLANLICHE FESTSETZUNGEN



02.00.00 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

02.01.00 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

02.01.01 GE Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO
Nicht zulässig sind die Ausnahmen des Abs.3 Nr.1 BauNVO (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

02.01.02 GI Industriegebiet gemäß §9 BauNVO
Nicht zulässig sind die Ausnahmen des Abs.3 Nr.1 BauNVO (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

02.01.03 Nicht zulässig sind Einkaufszentren und Verbrauchermärkte im Sinne von §11 Abs.3 BauNVO.

02.01.04 Nicht zulässig sind Lagerplätze als selbständige Anlagen und als unselbständige Anlagen mit mehr als 40% der ausgewiesenen Betriebsfläche.

02.01.05 Nicht zulässig sind Lagerflächen in Ortsrandzonen und Vorzonen.

02.01.06 Nicht zulässig sind Lager- und Abstellflächen an der Staatsstraße. Hier werden insbesondere Gebäude, wie Lager- und Garagengebäude, zur Abschirmung der Betriebshöfe festgesetzt.

02.01.07 Betriebswohnungen sind, sofern eine Befreiung nach §31 Abs.2 BauGB hierfür erteilt wird, nur zulässig unter Beachtung des Technischen Umweltschutzes, Punkt 02.11.01 und 02.11.02.

02.02.00 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

02.02.01 II Maximal 2 Vollgeschosse bei Gewerbegebiet

02.02.02 0,6 GRZ Grundflächenzahl bei Gewerbegebiet

02.02.03 1,2 GFZ Geschoßflächenzahl bei Gewerbegebiet

02.02.04 0,6 GRZ Grundflächenzahl bei Industriegebiet

02.02.05 2,7 BMZ Baumassenzahl bei Industriegebiet

02.02.06 GE+GI Max. zul. Traufhöhe 6,50 m über Gelände (Fertigungs- und Hofebenen)

02.02.07 GE+GI Max. zul. Firsthöhe 9,00 m über Gelände (Fertigungs- und Hofebenen)

02.03.00 BAUWEISE

02.03.01 Offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO.
Die Gebäudemessungen dürfen jedoch 50m überschreiten, sowei die Baugrenzen dies ermöglichen.

02.04.00 - ENTFÄLLT -

02.05.00 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

02.05.01 Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch anzupassen.

02.05.02 Bauwerkskanten und Firstrichtung sind entsprechend der dargestellten Richtungspfeile anzuordnen.

02.05.03 Als Dachform können gewählt werden nur gegliederte, geneigte Dächer mit einer Neigung von 15° - 25°.

02.05.04 Die max. zul. Giebelhöhe darf 2,50m nicht überschreiten. Bei Pultdächern hat die Traufe an den Erschließungsstraßen zu liegen. Es sind auch aneinandergereihte Satteldächer (Grabendächer) bei größeren Gebäudekomplexen zulässig.

02.05.05 Als Dachdeckung sind alle Deckungen zulässig, außer glänzende und reflektierende sowie dunkle Materialien. Vorgeschlagen wird ein hellgrau/ziegelrot sind alle Holzverschalungen in naturbelassenem Zustand.

02.05.06 Die Fassaden sind mit hellen, gestellfähigen Materialien zu gestalten. Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig. Zulässig sind auch Holzverschalungen in naturbelassenem Zustand.

02.05.07 Die Verwendung von asbesthaltigen Baustoffen ist wegen deren Umweltschädlichkeit nicht gestattet.

02.06.00 GESTALTUNG DER EINFRIEDUNGEN

02.06.01 Als Zaunart ist zulässig nur Maschendrahtzaun. Unzulässig sind alle Arten von Rohrstahlrahmen.

02.06.02 Die Zaunhöhe darf max. 2,10 m über Straßenberkante/Bordstein betragen. Durchgehende Sauosockel sind unzulässig, ebenso ein Überstei-gungsschutz aus Stacheldraht.

02.06.03 Pfeiler sind nur bei den Eingangstüren und Toren zulässig. Pfeilerhöhe wie Zaun. Türen und Tore sind in Farbe und Optik der Einzäunung anzupassen.

02.06.04 Bei Grundstücken, die im Bereich von Straßenkreuzungen sichtstörende Überlagerungstangierer, dürfen in Überschneidungsbereich nur Zäune mit einer max. Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante errichtet werden.

02.07.00 GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

02.07.01 Für die öffentlichen und privaten Einzelbauvorhaben sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Mit diesen Plänen ist nachzuweisen, daß den Festsetzungen des Grünordnungsplanes Rechnung getragen wird, vor allen in Bezug auf
- Geländeschnitt und -ausformung,
- Flächenanteil versiegelbarer Bodenbeläge,
- Bepflanzung, Begrünung und Artenwahl oder Verwirklichung von Regenwasser,
- Einfriedung
- Begrünung

02.07.02 Die Parzellen werden in Betriebsflächen und Vorbzonen aufgeteilt.

02.07.03 (B) Betriebsflächen mit Pflanzbindung - pro 100 m² Grundstücksanteil ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen; Anteil der befestigten Flächen max. 60%.

02.07.04 (V) Vorbzonen wie Betriebsflächen, jedoch Anteil der befestigten Flächen max. 50%.

02.07.05 (O) Bei Ortsrandzonen ist der Anteil vegetationsbestandener Flächen mindestens 50% der Restgrundstück. Diese Flächen sind möglichst natürnah mit Baum- und Strauchgruppen sowie kräuterreichen Magerwiesen zu gestalten.

02.07.06 Als Begrenzung der Ortsrandzone entlang der Staatsstraße 2133 gilt die Grundstücksgrenze und die tatsächliche Gebäudeflucht entlang der Staatsstraße, auch wenn die Geländeflucht gegenüber der Baugrenze zurückweicht.

02.07.07 Sichtbare Stützbauwerke (Stützmauern, Stützschalungen u.ä.) und sichtbare Zaunsockel sind in der Ortsrandzone unzulässig.

02.08.00 FESTSETZUNG FÜR BEPFLANZUNG

02.08.01 Soweit im Bebauungsplan und Grünordnungsplan keine Einzelangaben über die Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher enthalten sind, sind Arten der standortheimischen Pflanzengesellschaft zu verwenden.

02.08.02 Im Bereich der Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Regenrückhaltemulde) sind Gehölze der Erlen-Eschenauwaldgesellschaft zu verwenden.

02.08.03 Im übrigen Bereich des GE- und GI-Gebietes ist die Pflanzung von Gehölzen auf das Artenspektrum des Rainsimsen-Buchenwaldes zu beschränken. Gutsgehörige Nadelgehölze dürfen nur vereinzelt in den Pflanzungen vertreten sein bzw. zahlenmäßig einen Anteil von ca. 5% aller Gehölze pro Grundstücksfläche nicht überschreiten. Ausnahmen in festgesetzten Hecken und anderen geschlossenen Gehölzflächen nur insoweit zulässig, als dadurch die Entwicklung einer artenreichen Waldmischfeld gefördert wird, z.B. Auslichten oder Auf-den-Stock-setzen einzelner Gehölze. Die Pflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig.

02.08.04 Bei Gehölzpflanzungen mit Arten der Rainsimsen-Buchenwaldgesellschaft bietet sich folgende Pflanzauswahl an:

Spitzahorn - Acer platanoides
Bergahorn - Acer pseudoplanus
Feldahorn - Acer campestre
Esche - Fraxinus excelsior
Hainbuche - Carpinus betulus
Haselnuß - Corylus avellana
Weißdorn - Crataegus monog. und oxyacantha
Hartriegel - Cornus sanguinea
Buche - Fagus silvatica
Lärche - Larix decidua
Spitzahorn - Acer pseudoplanum
Fichte - Picea abies
Vogelkirsche - Prunus avium
Steineiche - Quercus petraea
Stieleiche - Quercus robur
Eberesche - Sorbus aucuparia
Brombeere - Rubus fructicosus
Himbeere - Rubus idaeus
Salweide - Salix caprea
Schw. Holunder - Sambucus nigra
Roter Holunder - Sambucus racemosa
Vogelbeere - Sorbus aucuparia
Wasserliesch - Salix cinerea
Ulme - Ulmus glabra
Heidelbeere - Vaccinium myrtillus
Schneeball - Viburnum opulus

02.08.05 Mindestgröße von festgesetzten Baumpflanzungen: Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen. An öffentlichen Verkehrsflächen ist die Mindestgröße mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm festgelegt.

02.08.06 Soweit landwirtschaftliche Flächen an das Gewerbegebiet angrenzen, sind bei Anpflanzungen die gesetzlichen Grenzabstände, gegenüber landwirtschaftlichen Flächen, einzuhalten.

02.09.00 GESTALTUNG DES GELÄNDES

02.09.01 Lage einer neuen Böschung mit max. 1,50 m Höhe bei Aufschüttungen und Abgrabungen und Erhaltung bestehender Böschungen und Hanken:

Böschungen dürfen nur in festgesetzten Bereich entstehen und sind als durchgehend geschlossene Geländeelemente mit einheitlichem Neigungswinkel zu gestalten. Der Böschungsbereich zwischen Straßenkante und Grundstücksgrenze ist auf maximal 1,50 m beschränkt.

Die bestehenden Böschungen und Hanken sind einschließlich ihres Bewuchses zu erhalten und zu pflegen. Der Bestand bleibt einer natürlichen Entwicklung unterworfen. Pflegemaßnahmen sind auf eine jährliche Herbstmahd zu beschränken.

02.09.02 Die Geländehöhen einschließlich Humusendeckung und Bodenbelag sind entsprechend den festgesetzten Höhenlinien (Meter über NN) herzustellen. Abweichungen sind in Ausnahmefällen bis +/- 0,50 m zulässig.

02.09.03 Geländemodellierung, Abgrabungen und Aufschüttungen: Alle Erdbauten, die in Form der Erdarbeitsfläche und der Bauwerksmasse anfallen, sind in Gelände so einzugleichen, daß die festgesetzten Geländehöhen erreicht werden (einschließlich Humusendeckung). Abweichungen von den festgesetzten Höhenlinien sind bis zu +/- 0,50 m zulässig. Überschüssiges Aushubmaterial ist umgehend zu beseitigen bzw. einer Wiedernutzung zuzuführen.

02.09.04 Behandlung des Mutterbodens:
Der belebte Mutterboden (Humus) ist vor Beginn von Baumaßnahmen, Abgrabungen oder Aufschüttungen abzutragen. Er ist in locker aufgeschütteten Mieten von maximal 1,50 Meter Höhe zwischenzulagern und vor Verdichtungen zu schützen. Bei Lagerung von mehr als 6 Monaten ist eine Begrünung der Mieten vorzunehmen. Nach Möglichkeit ist innerhalb des Baugebiets wiederzuinstallieren. Überschüssiger Mutterboden ist anderweitig zu verwerten, z.B. auf landwirtschaftlichen Flächen.

02.09.05 Oberflächenentwässerung:
Auf privaten Grundstücken sind geeignete Vorkehrungen zur Versickerfähigkeit zu treffen, z.B. Sickerschächte, Sickerrinnen, wasserdurchlässige Belläge, bewachsene Bodenoberflächen und, soweit von natürlichen Untergrund her möglich, Anlagen zur Versickerung.

02.09.06 Geländeangrünge in Form von Böschungen, Stützwänden u.ä. sind so zu gestalten, daß sie mindestens zur Hälfte begrünt bzw. mit Gehölzen eingebunden sind. Stützwände und befestigte Flächen sind mit mind. 2 Meter breiten Pflanzflächen zu trennen.

02.10.00 FESTSETZUNGEN FÜR OFFENTL. ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN

02.10.01 Oberflächenentwässerung:
Auf öffentlichen Flächen ist dafür zu sorgen, daß Regenwasser nicht schneller abläuft als von Ackergelände vor der Bebauung. Abflußverzögerungen sind z.B. mit geeigneten Geländeausformungen in Grünflächen und Straßenzonen sicherzustellen.

02.10.02 Gelände:
Aufkantungen,z.B. in Form von Hochbordern oder Randsteinen sind so zu gestalten, daß sie befestigten Randstreifen befestigter Flächen (Asphalt/Pflaster-Wiese/Schotterrasen) mit Höhengleich aneinander zu fügen.

02.10.03 Befestigungen:
Straßenbegleitgrün ist als unbefestigte Wiese oder als befestigter Schotterrasen herzustellen. Zur Befestigung von Parkplätzen und Zufahrten sind neben Schotterrasen nur Pflaster mit Grasfugen und gedränstechen/rechteckigen Steinen zulässig.

02.10.04 Leitungen:
Leitungen für Kanalisation, Wasser, Gas, Elektrizität, Telefon usw. sind mindestens im Abstand von 2,5 m zu Fastgesetzten Baumstandorten zu legen. Ausnahmen von dieser Regelung sind dann möglich, wenn Mantelrohre für Leitungen verlegt werden.

02.10.05 Wasserrückhalt:
Für den Straßenraum und seine unmittelbaren Anlieger sind rückhaltende Anlagen für Regenwasser einzurichten, z.B. Sammelmulden, Eisternen.

02.10.06 Zufahrten:
Direkt nebeneinanderliegende Zufahrten sind in gleicher Weise zu gestalten und höhengleich aneinanderzuführen.

02.10.07 Beleuchtung:
Die Straßenbeleuchtung ist mit Standleuchten auszuführen, z.B. Typ "Castor".

02.10.08 Flächen für öffentliche/private Parkplätze:
Die Parkplätze sind mit großkronigen Bäumen im Abstand von maximal 15 m zu bepflanzen. Für die Pflanzungen sind Baumscheiben von mindestens 2,50 m mal 5 m freizuhalten.
Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

02.11.00 FESTSETZUNGEN ZU ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN FÜR BESONDERE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

02.11.01 Wasserrinnen:
Im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen sind Rinnen zur Ableitung von Regenwasser ausgelegen. Die Rinnen sind mit einer grünen, trafen und fugenreichen Oberfläche zu gestalten, um einen verzögerten wasserabfluß zu gewährleisten.

02.11.02 Dünen:
Neben Straße und Wasserrinne verbleibende Flächen sind als natürliche Grünflächen zu gestalten und zu entwickeln. Pflegemaßnahmen sind auf zweimaligen Mähen pro Jahr zu beschränken. Jegliche Düngung oder chemische Behandlung von Vegetation und Boden ist untersagt.

02.11.03 Regenrückhalt:
Es sind Regenrückhaltanlagen in Form von Wiesenmulden anzulegen zu gestalten. Dafür notwendige Geländeodeulierungen sind flächenbündig auszuführen und sollen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen von 0,50 m nicht überschreiten.

02.11.04 Ausgleich und Ersatz - Naturnahe Fließgewässergestaltung:
Im festgesetzten Bereich sind kleinflächig wechselnde Standortbedingungen für Mager-, Trocken- und Feuchtbiotope zu entwickeln.

02.11.05 Bodenschnäkler:
Die mit der Erschließung des geplanten Baugebietes beauftragten Firmen werden darauf Hingewiesen, daß bei Funden von Metall- oder Knochenfunde umgehend das Landratsamt oder das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen ist, sowie die Landkat- benachrichtigt werden müssen.

02.11.06 Flächen die an die Bahnlinie angrenzen:
Bäume und Sträucher dürfen nur in einem der entgültigen Wuchshöhe entsprechenden Abstand zum Bahnkörper gepflanzt werden. Betriebsgefährdender Auswuchs wird von Fall zu Fall bestätigt werden.
Die Verfluchtungslinie der Bahnüberlaessen im km 26,344 und des Bahnpraeiaes müssen immer funktionsfähig bleiben und dürfen ohne Zustimmung der DB nicht verändert werden.

02.11.07 Fallgrenze des angrenzenden Waldes:
Die auf der Parzelle 1 gelegten nördlichen Gebäude sind durch bauliche Vorkehrungen so zu gestalten, daß durch aufschlagende Bäume oder Bauteile keine Personen gefährdet werden.
Zugunsten der Eigentümer der Waldgrundstücke Fl.Nr.1321/2 und 1318/3 der Gemarkung Rosenau soll eine Haftungsbeschränkung dahgehend erfolgen, daß alle Betriebsinhaber abgegeben werden, daß auf Forderungen von Schadensersatz für Schäden aus den Wald verzichtet wird.
An den Gebäuden, die im Wahlfeld errichtet werden, sind auf den Bauinnen Schutzvorrichtungen gegen Funkenflug vorzusehen.

02.12.00 REKLAME

02.12.01 Leuchtschrift-Reklame ist unzulässig.

02.12.02 Gebäudebeschriftungen dürfen nur mit einer Buchstabenhöhe von maximal 30 cm angebracht werden.

02.12.03 Reklame darf nicht auf den Dächern montiert werden. Reklameschriften können unter der höchsten Traufe angebracht werden.

02.12.04 Im gesamten Grundstücksbereich, ausgenommen Flächen der Ortsrandzone und den 1,50 m breiten Streifens Straßenbegleitgrün, können Firmenreklametafeln mit einer max. Einzelgröße von 5 m² aufgestellt werden. Die Größenbegrenzung gilt auch für aneinandergereihte Einzeltafeln für deren Gesamtfläche.

02.13.00 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ

02.13.01 GE Die nach §8 Abs.3 Satz 1 BauNVO ausnahmsweise über erforderliche Befreiung zulässigen Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in den Gebäudeteilen unterzubringen, die zum Industriegebiet hin ausgerichtet sind und bieten Schutz vor lärm aus Schallschutzfenster einzubauen.

02.13.02 GI Die nach §9 Abs.3 Satz 1 BauNVO ausnahmsweise über erforderliche Befreiung zulässigen Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie zum Betrieb des Industriegebietes oder zu einzelnen bedeutsamen Anlagen den größten Abstand aufweisen. Bieten Schutz vor Lärm sind Schallschutzfenster einzubauen.

02.13.03 GE+GI Bei der Bebauung des Gewerbe- und Industriegebietes sind Vorkehrungen zu treffen, daß von emissionsbedeutsame Anlagen und Betriebsteile (z.B. Schallquellen im Freien usw) durch emissionsarme Anlagen und Betriebsteile in Richtung der nächst gelegenen Anwesen hin abschirmen.

02.13.04 Für die Gebiete GI 1 und GE 2 sind für Nachtbetrieb erhöhte Schallschutzwerte erforderlich. Siehe hierzu das Gutachten der ZHS Regensburg vom 12.12.1990 mit Nachberechnung vom 12.03.1991 und von 4.3.1992.

02.13.05 Vorstehende Gutachten sind Bestandteil des Bebauungsplanes, soweit dieselben von 4.3.1992 im als Anlage beigefügt.

02.14.00 ENERGIEVERSORGUNG

02.14.01 Die zur Ver- und Entsorgung erforderliche Leitungsverlegung ist, soweit noch innerhalb der Straßenkörper möglich, in den Ver- und Entsorgungs- und Entsorgungsunterschäme zu ergänzen.

02.14.02 Die Energieversorgung Ostbayern AG (ONAG) wird im Einvernehmen mit den anzuhörenden Betrieben/Grundstückseigentümern den jeweil- erforderlichen Standort für Trafo-Stationen festlegen. Die notwendigen Flächen müssen innerhalb der Baugrenzen bereitzustellen.

03.00.00 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

03.03.01 Baugrenze

03.03.02 E Erdgeschoß - möglliches Obergeschoß im Gewerbegebiet

03.03.03 E Nur Erdgeschoß im Gewerbe- und Industriegebiet für untergeordnete Lager- und Garagengebäude entlang der Staatsstraße.

03.03.04 Zahl der maximal zulässigen Vollgeschoße
GE (Gewerbeflächenzahl)
GI (Gewerbeflächenzahl)
Bauweise

03.03.05 27 Baumassenzahl für Industriegebiet

03.03.06 Einzuhaltende Firstrichtung/Gebäudeachse

03.03.07 Einzuhaltende Richtung des Dachgeß/Elles bei Pultdächern

03.03.08 Fallgrenze des angrenzenden Waldes

03.04.00 VERSORGUNGS-/ENTSORGUNGSLEITUNGEN

03.04.01 ELT Elektrische Stromversorgung

03.04.02 Abwasserkanal

03.04.03 Öffentliche Wasserleitung

03.04.04 GAS Gasleitung

03.04.05 Fernsehkabel

03.04.06 Zu errichtende Trafo-Station

03.04.07 Straßenlampe

03.05.00 FREIFLÄCHEN-/GRÜN-UND GELÄNDEGESTALTUNG

03.05.01 Ortsrandzone als private Grünfläche mit Pflanzbindung

03.05.02 Flächen gemäß §9 Iiff. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

03.05.03 Bestehender Fichtenreinbestand wird in Mischwald umgebaut.

03.05.04 STP Festgesetzte Höhenlinien

03.05.05 Neu zu pflanzende Hecken/Sträucher

03.05.06 Neu zu pflanzende Einzelbäume

03.05.07 Neu zu pflanzende Einzelbäume in freisuhaltenden Sichtfeld der Straßenkreuzung. Hochstäme mit einem Kronenansatz ab 2,50 m Höhe über Straßenoberkante.

03.05.08 Neu zu gestaltende Böschung

03.05.09 Bestehende Böschung

04.00.00 ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

04.00.01 bestehende Grundstücksgrenzen

04.00.02 1190 Flurstücksnummern

04.00.03 bestehende Gebäude

04.00.04 Darstellung möglicher neuer Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches

04.00.05 Böschung

04.00.06 Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluß privater Flächen an die Öffentlichen Verkehrsflächen.

04.00.07 Eisenbahnlinie

04.00.08 Viehbach

04.00.09 Begrenzungslinie für Freihaltezone

04.00.10 E Parzellen-Nummer

04.00.11 Aufteilung der Grundstücke in Parzellen

04.00.12 Hochspannungsleitung

04.00.13 ±617,15 Höhenkante derzeitiges, unbebautes Gelände

04.00.14 vorhandene Hecken/Sträucher/Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

04.00.15 Übergehölzraum bzw. Uferstaudensaum an Viehbach innerhalb des Geltungsbereiches.

04.00.16 Fichtenforst (Reinbestand)

04.00.17 Auwaldartiger Feuchtwald (Weiden, Erlen, vereinzelt Eichen und Fichten)

04.00.18 Fichten-Buchen-Erlenmischwald

04.00.19 Hochstauden + Altgrasbestände

04.00.20 Erlenbestockung auf Weichboden

04.00.21 Bewaldung mit Arten des Buchen-, Fichten- und Tannenwaldung

04.00.22 Magerwiese

05.00.00 HINWEISE

05.01.00 PLANUNTERLAGEN
Zur Darstellung werden amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes Freyung verwendet. Diese sind nach Angaben des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.

05.02.00 UNTERGRUND
Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den Karten noch Zeichnungen und Texte abgeleitet werden.

05.03.00 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

05.04.00 URHEERRECHT
Für die Planung halten sich die beteiligten Entwurfsverfasser alle Rechte vor. Ohne ihre vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

05.05.00 HINWEISE - OBAG
Soweit Baugrdlassungen erfolgen, ist eine Abstandszone von 2,5 m beiderseits von Erdkabel freizuhalten. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich der Erdkabels sind nach Möglichkeit abzufalls zu vermeiden. Lassen sich Gehölzabstand nicht einhalten, sind in Einvernehmen mit der OBAG gestaltete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

05.06.00 HINWEISE SCHALLSCHUTZ
Der Schallschutzgutachter ist bei der Ausweisung von lärmintensiven Betrieben (z.B. Bau-Betriebe, Schreinereien, Kfz-Werkstätten, Schlosserei-Betriebe und Lieferverkehr aufweisen usw.) zur Beratung heranzuziehen, soweit nicht ohnehin im Zuge des Einzelgenehmigungsverfahrens ein Schallschutzgutachten gefordert wird.

06.00.00 AUSLEGUNG / SATZUNG GENEHMIGUNG

06.01.00 AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Grünordnungsplan vom 10.07.1991 in der Fassung vom 26.11.1992 und 03.06.1993 wurde öffentlich ausgelegt. Ortsüblich bekannt gemacht durch Stadt Grafenau am 9. 11. 1993 (gez. Töpfl, 1. Bürgermeister)

06.02.00 SATZUNG
Die Stadtrat Grafenau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 26. 07. 1994 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß §10 BauGB und Art.91 BayBO als Satzung beschlossen.
Grafenau, am 9. 11. 1993 (gez. Töpfl, 1. Bürgermeister)

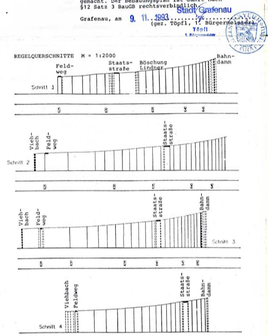
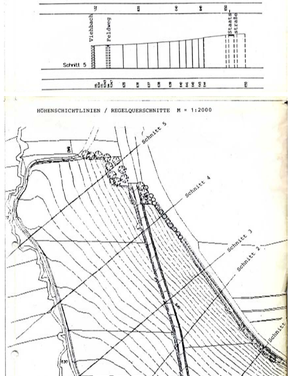
06.03.00 GENEHMIGUNG
~~Der Bebauungsplan ist mit Bescheid des Landratsamtes Freyung-Grafenau vom 22.07.1993 Az. 610-4621.01-3/93 gemäß §11 Abs.3 BauGB als rechtsunwirksam bezeichnet. Die Gründe hierfür sind aus der Bescheinigung ersichtlich.~~
Grafenau, am 9. 11. 1993 (gez. Töpfl, 1. Bürgermeister)

06.03.01 *) ~~Der Bebauungsplan ist von Landratsamt Freyung-Grafenau mit Schreiben vom 22.07.1993 Az. 610-4621.01-3/93 gemäß §11 Abs.3 BauGB als rechtsunwirksam bezeichnet. Die Gründe hierfür sind aus der Bescheinigung ersichtlich.~~
Grafenau, am 9. 11. 1993 (gez. Töpfl, 1. Bürgermeister)

*) Nichtzutreffendes streichen!

06.04.00 AUSLEGUNG NACH DER GENEHMIGUNG
Der genehmigte Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Begründung wurde in Rathaus gemäß §12 Abs.1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung wurden am 5. 11. 1993 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach §12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich.
Grafenau, am 9. 11. 1993 (gez. Töpfl, 1. Bürgermeister)

REGELQUERSCHNITTE M = 1:2000



HÖHENSCHICHTLINIEN / REGELQUERSCHNITTE M = 1:2000