



**BEBAUUNGSPLAN NR. "SPITALPOINT"
DER STADT GRAFENAU**

Die Stadt Grafenau

erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), des Art. 107 Abs. 4 in Verbindung mit Art. 7 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 Gewerbegebiet (§ 8 BAU NVO); die in Abs. 3 Satz 1 genannte Nutzungsart ist zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
 z.B. I Anzahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
 geschlossene Bauweise
 Baugrenze

4. Nebengebäude
 Das Nebengebäude (vorwiegend für LKW) ist in leichter Konstruktion und Bauweise auf dem Regenüberlaufbauwerk zu errichten.

5. Verkehrsflächen
 Begrenzungslinie für öffentliche Verkehrsfl.
 Fußgängerwege.
 Erschließungsstraße für geplante Brauerei
 PKW-Stellplätze für die Brauerei

6. Weitere Nutzungsarten
 Fläche für Stellplätze und Garagen
 Garagen
 Grünfläche

7. Gestaltungsvorschriften und Landesrecht
7.1 Dachformen
 Satteldach
 Dachneigung ca. 22°
 einzuhaltende Firstrichtung

7.2 Materialien für die Baukörper
Für das Brauereigebäude:
 Stahlbetonaußenstützen (Achsabstand ca. 5,50m), Ausfachung der Stützenfelder mit Gasbetonplatten (Breite 62,5cm) in hellem Farbton gestrichen; Dachdeckung aus Blech
Wohngebäude: Außenwände geputzt und in hellem Farbton streichen; Dachdeckung aus Blech

Für das Garagengebäude:
 Außenwände mit Holz verschalt
 Dachdeckung aus Blech

7.3 Materialien für die Bodenbeläge
 Die verhältnismäßig große Betriebsfläche (Betriebshof) nordöstlich vor dem Brauereigebäude ist zu gliedern, und zwar durch Granitpflaster o.ä. in 5-Zeiler oder mind. 50cm breit. Dem Asphalt ist ein heller Zuschlagstoff in der Oberflächenschicht beizumischen, um den schwarzen Asphaltcharakter zu mildern.

7.4 Einfriedungen
 Maschendrahtzaun hinterpflanzt
 Höhe ca. 1,20m

7.5 Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind unabhängig von ihrer Größe genehmigungspflichtig.

7.6 Höhenlage der Gebäude
 ca. $\nabla + 567,75$ Oberkante Regenüberlaufbauwerk
 ca. $\nabla + 567,80$ Oberfläche Betriebsahof
 Verbindlich können die Höhen erst nach einer Geländeaufnahme festgelegt werden.

B. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen auszuliegen sind, mit Rasen bzw. Wiese und Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

zu erhaltende Bäume (vorwiegend entlang der Ohe)
 zu erhaltende geschlossene Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern (Schutzpflanzung entlang Staatsstraße und raumbildende Pflanzung entlang Kindergarten)

Rasen- bzw. Wiesenflächen
 zu pflanzende Bäume mit Pflanzgrößen
 A im Bereich der Oheneiederung
 Erle - Alnus glutinosa, Stammumfang 3 xv. m.B., Stammumfang 16/18
 Esche - Fraxinus excelsior, Hochstamm 3 xv. m.B., Stammumfang 16/18
 Silberweide - Salix alba, Stammumfang 3 xv. m.B., Stammumfang 16/18

B in unmittelbarer Gebäudenähe und entlang der Zufahrtsstraße
 Ahorn - Acer platanoides, Stammumfang 3 xv. m.B., Stammumfang 16/18
 Stieleiche - Quercus pedunculata, Stammumfang 3 xv. m.B., Stammumfang 16/18
 Birke - Betula verrucosa, Solitärbusch 3 xv. m.B., Höhe 350 - 400
 Kiefer - Pinus sylvestris, m.B. 3 xv., Höhe 175 - 200

Strauchpflanzungen mit folgenden Arten
 Hasel - Corylus avellana
 Liguster - Ligustrum vulgare
 Hartriegel - Cornus sanguinea
 Weißdorn - Crataegus monogyna
 Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
 Alle Sträucher als 2 x v. Büsche, 80/125 cm hoch pflanzen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzung
 Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind artgleich und größenähnlich zu ersetzen.

9. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Maßangaben in Meter
 Maßangaben der überbaubaren Grundstücksfläche in Meter
 Böschung
 Mauern

B. HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenzen
 z.B. 257 Flurnummer
 Mischwasserkanal
 Regenwasserkanal
 z.B. $\nabla + 578,0$ Höhenkoten

Schallschutz an der Grenze zum Altenheim und Kindergarten: der Planungsrichtpegel der DIN 18005 i.V. mit Nr. 2.321d der TA Lärm von

55 dB (A) am Tage und
 40 dB (A) in der Nacht
 darf nicht überschritten werden.

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Absatz 6 Bundesbaugesetz vom 17.3.1980 bis 17.4.1980 im Rathaus Grafenau öffentlich ausgelegt.
 Grafenau, den 9.6.1980
 (Bürgermeister)

2. Die Stadt Grafenau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 22.4.1980 den Bebauungsplan gemäß § 10 Bundesbaugesetz als Satzung beschlossen.
 Grafenau, den 9.6.1980
 (Bürgermeister)

3. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat den Bebauungsplan mit Entschließung vom 11.11.1980 Nr. 17-670 gemäß § 11 Bundesbaugesetz genehmigt.
 Freyung, den 11.11.1980
 i.A. Allesch
 Allesch
 Regierungsrat

4. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 8.12.1980 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht. Der Plan ist nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus der Stadt Grafenau auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Grafenau, den 19.1.1981
 (Bürgermeister)