

# BEBAUUNGSPLAN

ZUR  
NUTZUNGSÄNDERUNG  
WA - SO FREMDENVERKEHR

## FÜR DAS BAUGEBIET "STEINBERG"

DER GEM. STADT GRAFENAU  
KREIS FREYUNG - GRAFENAU



PLANUNG:  
ARCHITEKT WALTER SEEMANN  
SANDSTEIG 1 - 8352 GRAFENAU  
DATUM : 12.11.1984  
ERGÄNZT : 25.03.1985  
GEÄNDERT : 14.10.1985

1.0 WEITERE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.11 SO Fremdenverkehr  
Sondergebiet für gewerblichen Fremdenverkehr gem. §10 BauVO  
Die fremdenverkehrsgewerbliche Nutzung ist durch  
Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienst-  
barkeit in das Grundbuch an 1. Rangstelle auf die  
Bauer von 25 Jahren abzusichern, zu Gunsten des Frei-  
staates Bayern. Der Eigentümer des Grundstücks ist es  
auf die Dauer von 25 Jahren ab Eintragung der Dienst-  
barkeit untersagt, ganz oder teilweise das Grundstück  
zu anderen beruflichen oder gewerblichen Zwecken als  
denen eines fremdenverkehrsgewerblichen Beherbergungs-  
betriebs mit ständig wechselnder Belegung zu nutzen.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.21 SO I bei EG+1.OG+2.OG+DG  
= 3 Vollgeschosse CRZ 0,40 - GPZ 1,0  
bei EG+1.OG+2.OG  
= 3 Vollgeschosse CRZ 0,40 - GPZ 1,0  
SO II bei UG+EG+OG+DG  
= 3 Vollgeschosse CRZ 0,40 - GPZ 1,0  
bei EG+OG  
= 2 Vollgeschosse CRZ 0,40 - GPZ 1,0

1.22 Als Höchstgrenze werden 3 Vollgeschosse festgesetzt.  
Dachschloßausbau bis zu 2/3 zulässig, nach Be-  
stimmungen der Bayerischen Bauordnung.

1.23 Es gelten die Abstandsflächen nach BayBO

1.3 BAUWEISE GEMÄSS §22 BAUNVO  
Es ist eine offene Bauweise festzusetzen in der die Gebäude-  
längen durch die Baulinie fixiert werden.

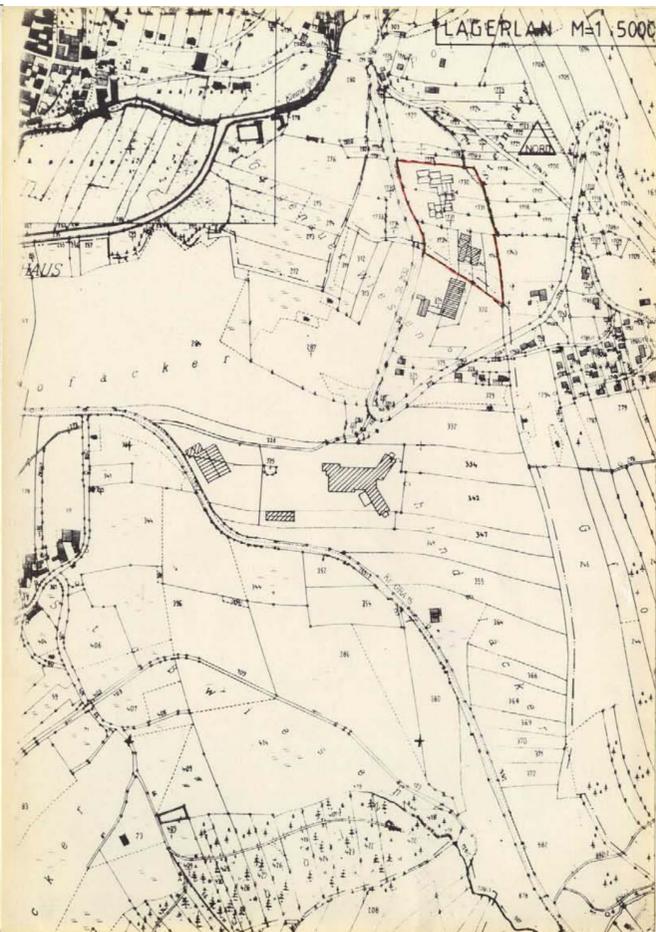
1.4 GRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE  
Die Mindestgröße der Grundstücke wird gemäß § 17 BauVO der  
baulichen Nutzung festgelegt, d.h. durch die Grund- und  
Geschloßflächenzahl.

1.5 FIRSTRICHTUNG  
Die Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der  
Rechnung. Im SO II verläuft der First an den Gebäudeäußen-  
kanten (Pultdächer)

1.6 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE:

1.61 SO I EG+1.OG+2.OG+DG  
zu  
2.32 Dachform : Satteldach 20-29° Dachneigung  
Dacheindeckung : Ziegeleindeckung, naturrot, rotbraun  
Dachüberstand : Ortoane 0,80, Traufe 0,80 mind.  
Dachansatz : unzulässig  
Kniestock : unzulässig  
Traufhöhe : höchstens 10,00 m  
von gew. Boden bis OK-Dachhaut gem.

1.62 EC+1.OG+2.OG  
zu  
2.35 wie 1.61



Der Bebauungsplanentwurf vom 2.7.1986 mit Begründung hat vom  
14.10.1986 bis 19.11.1986 in der Gemeindekanzlei in Grafenau  
öffentlich ausgelegen.  
Ort und Zeit seiner Auslegung wurde ortsüblich am 6.10.1986 durch  
Anschlag (ggf. d. Presse) bekannt gemacht.  
Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 17.11.1986 diesen Bebauungsplan-  
entwurf gemäß § 10 BBAUG und Art. 107 Abs. 4 BayVO als Satzung  
aufgestellt.

Grafenau, am 1.12.1986  
Stadt Grafenau  
1. Bürgermeister  
Töpfl  
1. Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBAUG genehmigt. Der Genehmigung  
liegt die Entscheidung vom 22.09.1987 zugrunde.

Freymung, am 21.4.1987  
Landratsamt Freyung-Grafenau  
P.A. Scherer  
Regierungsdirektor

Der Bebauungsplan wird am Tage seiner Bekanntmachung gemäß § 12 BBAUG  
das ist am 21.4.1987 rechtsverbindlich.  
Der Bebauungsplan ist mit Begründung ab 21.4.1987  
in der Gemeindekanzlei in Grafenau öffentlich ausgelegen.  
Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit seiner Aus-  
legung wurden ortsüblich am 21.4.1987 bekannt gemacht.

Grafenau, am 22.04.1987  
Stadt Grafenau  
1. Bürgermeister  
Töpfl  
1. Bürgermeister

1.63 SO II UG+EG+OG+DG  
zu 2.34  
+ 2.35  
Dachform : Pultdach 25-30° Dachneigung  
Dacheindeckung : Eternit- Bitumenschindeln, schwarz  
Dachüberstand : Ortoane mit 0,30m, Traufe mit 0,30 m  
Dachansatz : unzulässig  
Kniestock : unzulässig  
Traufhöhe : höchstens 10,00 m  
(von gew. Boden bis OK-Dachhaut gem.)

1.64  
zu 2.37  
Tiefgarage  
Dachform : Flachdach  
Eindeckung : Flachdachaufbau+Pflaster+Rasenst.  
Gebäudehöhe : Bei Einfahrt 4,00 m  
alle restlichen Wände upter Terrain

1.65  
zu 2.36  
Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen,  
und innerhalb der festgesetzten Baugrenze zu  
errichten. Die Traufhöhe darf höchstens 2,75 m  
über gew. Boden bis OK-Dachhaut betragen.

1.7 ABWASSERBESEITIGUNG  
1.71 Um den Anschluß an den Hauptkanal zu ermöglichen  
dürfen erforderliche Abwasserleitungen auch auf  
Nachbargrundstück tangieren, wobei die Festlegung  
die Gemeinde bzw. der Projektant trifft.

1.8 EINFRIEDUNG UND BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKE  
1.81 An den Grundstücksgrenzen sind Hecken zu pflanzen,  
gemäß Grünordnungsplan.  
Maschendrahtzäune sind unzulässig, gleiches gilt für  
Holzzäune.  
1.82 Es sind gemäß dem Bebauungsplan bzw. Grünordnungsplan  
heimische Laubbäume, Stauden + Sträucher zu pflanzen.  
1.83 Die Auflagen des Grünordnungsplans sind bindend.

1.9 STELLPLATZE - PARKPLATZE  
1.91 Stellplätze bzw. Parkplätze + Tiefgarage für die  
geplante bauliche Anlage ist innerhalb der Grund-  
stücksgrenze zu errichten. (§ 21a BauVO.)  
1.92 Stellplätze, Parkplätze sowie Tiefgarage sind bestehend  
SO II bei einer baulichen Erweiterung ist gemäß BauVO der  
Nachweis der Stellplätze in Form eines Grünordnungsplans  
zu erbringen.

1.10 LANDWIRTSCHAFT  
Die ordnungs- und zeitgemäße Bewirtschaftung im ortsüblichen  
Umfang von im Baugbiet liegender und benachbarter land-  
wirtschaftlicher genutzter Grundstücke, darf nicht behindert  
werden.

2.0 ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

2.1 GELTUNGSBEREICH  
2.11 Grenze des Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 7 BBAUG

2.2 VERKEHRSPFLÄCHE UND GRÜNFLÄCHE  
2.21 private Verkehrsfläche, Zufahrtsstraße,  
für die jeweilige Hotelanlage  
2.22 Fußweg  
2.23 PKW-Stellplätze  
(Teils geteert, teils Rasensteine)  
2.24 Bus-Parkplätze  
2.25 Sichtdreieck  
Innerhalb des Sichtdreiecks darf die Sicht  
ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts  
behindert werden.  
2.26 Feuerwehrezufahrt Breite 3,50 m  
Material: Verbundpflaster mit entsprechendem  
frostsicherem Unterbau  
3,5 m breit entlang der Aufstellflächen  
2,0 m breiter Geländestreifen o. Hindernisse

2.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
2.31 blau Baulinie  
2.32 EG+OG+DG Erdgeschoss+1.Obergeschoss+2.Obergeschoss  
+ Dachgeschoss  
2.33 EG+OG+OG+DG Erdgeschoss + 1.Obergeschoss+2.Obergeschoss  
2.34 UG+EG+OG+DG Untergeschoß+Erdgeschoss+Obergeschoss  
+ Dachgeschoss  
2.35 EG+DG Erdgeschoss+Dachgeschoss

2.36 Nebengebäude, wie z.B. Garagen mit  
vorgelagertem Stellplatz  
2.37 Tiefgarage mit Parkdeck

2.4 VERSORGUNGSLEITUNGEN  
2.41 Öffentliche unterirdische Wasserleitung  
2.42 Öffentliche unterirdische Hauptkanalleitung  
2.43 Hydrant

2.5 BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKE  
2.51 vorhandener, zu erhaltender Baumbestand  
2.52 neu zu pflanzender, heimischer Laubbau  
2.53 bestehende Hecken und Sträucher  
2.54 zu pflanzende Hecken und Sträucher

Weitere Festsetzungen entnehmen Sie dem Grünordnungsplan  
bzw. sind nach dem Grünordnungsplan auszuführen.

2.6 STRASSENBELEUCHTUNG  
2.61 Straßenlampen

2.7 BAULICHE NUTZUNG  
2.71 SO FREMD Sondergebiet, Fremdenverkehr

2.8 SONSTIGE ANGABEN  
2.81 HOTEL Besonderer Nutzungszweck von Flächen,  
der durch städtebauliche Gründe erford.  
werden.  
2.82 Lärmschutzwand (nach Landschaftsarchitekt)

3.0 ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE BAULICHEN HINWEISE  
3.1 Bestehende Grundstücksgrenze  
3.2 Flurstücksnummer  
3.3 vorhandene Gebäude mit Angabe der Nutzung  
3.4 Parzellennummer  
3.5 zu errichtende Trafostation  
(Zuleitung 20-kV a. Grundstücksgrenze)

4.0 BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG