

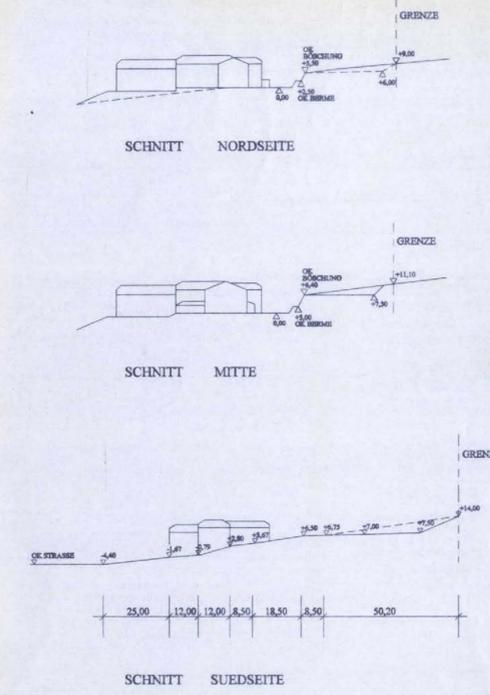
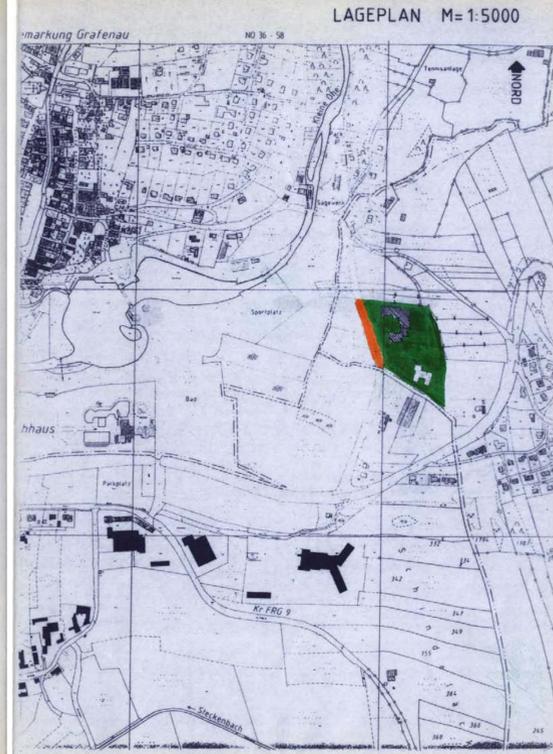
BEBAUUNGSPLAN SO FREMDENVERKEHR + ERHOLUNG "STEINBERG"  
 STADT GRAFENAU  
 LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

# Änderung des BEBAUUNGSPLAN "STEINBERG"

## "STEINBERG"

### Deckblatt 1

PLANUNGSSTAND ENTWURFSPLANUNG 04.03.1996  
 05.07.1996  
 ORTSPLANUNG ARCHITEKT \* DIPL.-ING. (FH) WALTER SEEMANN  
 HAUPTSTR. 1, 94481 GRAFENAU  
 TEL.: 08552-96330 FAX: 08552-4803



1.0	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>		
1.1	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> 1.11 SO F+E Sondergebiet für gewerblichen Fremdenverkehr und Erholung - Kur- und Kureinrichtungen gem § 11 Abs. 2 Bau-NVO.		1.04 zu 2.36 Tiefgarage Dachform: Flachdach Eindeckung: Flachdachaufbau + Pflaster + Rasenstein Gebäudehöhe: bei Einfahrt 4,00 m alle restlichen Wände unter Terrain.
1.2	<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> 1.21 SO F+E bei E + 2 + D = 3 Vollgeschosse GRZ 0,40 - GFZ 0,80 bei E + 2 = 3 Vollgeschosse GRZ 0,40 - GFZ 0,80 bei U + E + 1 + D = 3 Vollgeschosse GRZ 0,40 - GFZ 0,80 bei E + D = 2 Vollgeschosse GRZ 0,40 - GFZ 0,80	1.65 zu 2.37 Anbauten E + 1 bis max. E + 2 Dachform: Pultdach 20-29° Dachneigung, bzw. Satteldächer wie unter Pos. 1.61 Eindeckung: Ziegelddeckung, naturrot, rotbraun Dachüberstand: Organg 0,80, Traufe 0,80 mind. unzulässig Kniestock: unzulässig Traufhöhe: höchstens 6,50 m, bzw. 10,00 m bei E + 2 von gew. Boden bis OK Dachhaut	
1.22	Als Höchstgrenze werden 3 Vollgeschosse festgesetzt. Dachgeschosserbau bis zu 2/3 der Grundfläche zulässig, nach Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung.		
1.23	Es gelten die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung.		
1.3	<b>BAUWEISE GEM. § 22 BAUNVO</b> Es ist eine offene Bauweise festgesetzt in der die Gebäudeteile durch die Baugrenzen freier werden.		
1.4	<b>GRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE</b> Die Mindestgröße der Grundstücke wird gem § 17 BauNVO der baulichen Nutzung festgelegt, d. h. durch die Grund- und Geschosflächenzahl.		
1.5	<b>FIRSTRICHTUNGEN</b> Die Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichnung. Teilweise verläuft der First an den Gebäudekanten (Pultdächer).		
1.6	<b>GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE</b> 1.61 zu 2.32 SO F + E E + 2 + D Dachform: Satteldach 20-29° Dachneigung Dachendeckung: Ziegelddeckung, naturrot, rotbraun Dachüberstand: Organg 0,80, Traufe 0,80 mind. unzulässig Kniestock: unzulässig Traufhöhe: höchstens 10,00 m von gew. Boden bis OK Dachhaut gemessen		
1.62 zu 2.33	E + 2 wie 1.61		
1.63 zu 2.34 + 2.35	U + E + 1 + D Dachform: Pultdach 25-30° Dachneigung, auch Sattel, wie unter 1.61 zulässig Dachendeckung: Email-Bitumenchindel, grau Dachüberstand: Organg mind. 0,30, Traufe mind. 0,30 unzulässig Kniestock: unzulässig Traufhöhe: höchstens 10,00 m		
1.7	<b>EINFRIEDRUNGEN UND BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKE</b> 1.71 An den Süd-, Ost-, West- und Nördlichen Grundstücksgrenzen sind Hecken, bzw. Sträucher zu pflanzen, die mit einem, bis zu max. 1,00 hohen Maschendrahtzaun eingegrenzt werden dürfen. Holzzaune und mauern sind unzulässig. 1.72 An der Nord- und Ostseite des Grundstücks Fl.Nr. 1717/2 der Gemarkung Neudorf (Spielwiese) ist eine dichte Einfriedung mit einer 1,00 m hohen Palisadenwand mit einseitiger Erdauffüllung und direkter Bepflanzung als Sichtschutzeinrichtung zu errichten. 1.73 Es sind gem. Bebauungsplan heimische Laubbäume, Stauden und Sträucher zu pflanzen (siehe Pflanzliste Ziffer 1.1-1.3, 1.5 des Ortsordnungsplanes).		
	Weiter Festsetzungen entnehmen Sie dem Grünordnungsplan, bzw. sind nach dem Grünordnungsplan auszuführen.		
1.8	<b>STELLPLÄTZE - PARKPLÄTZE</b> 1.81 SO F+E Stellplätze, bzw. Parkplätze in der Tiefgarage sind nach der BauNVO nachzuweisen. Ein gepflastertes Parkdeck auf der bestehenden Tiefgarage ist zulässig. Bei einer baulichen Erweiterung ist gem. BauNVO ein Nachweis der notwendigen Gesamtstellplätze zu erbringen, der Bestand ist aufzuzeigen. Die bei dem geplanten Anbauten wegfällenden PKW-Stellplätze sollen als Ersatz als überbaute Stellplätze im Untergeschoss der Neubauten, bzw. in der Ost-Bauachse geschaffen werden.		
1.9	<b>LARMSCHUTZ</b> Die zeitliche Nutzungsbeschränkung der Spielwiese wird auf max. ständige Nutzung von 4,5 Std. bei max. 25 Kindern unter Aufsicht, festgesetzt. Weitere Kinderaufenthaltsflächen sind im Innenhof des Gebäudes (Mutter-Kind-Klinik) vorhanden (Abschirmung durch 3-geschosrige Baukörper).		

1.10 HINWEISE  
 Es wird darauf hingewiesen, daß das „allgem. Wohngebiet“ unmittelbar an das SO F + E angrenzt. Gegen die von den umliegenden baulichen Anlagen ausgehenden Lärmquellen sollten infolge gegenseitiger Rücksichtnahme von jedem künftigen Bewerber Lärmschutzmaßnahmen in Absprache mit dem techn. Umweltschutz beim Landratsamt Freyung-Grafenau bedacht werden. Einschlägige Vorschriften des SO-Gebietes haben Vorrang.  
 Leitungsgebundene Einrichtungen  
 Jede neue bauliche Maßnahme ist der Fa. Ferngas Nordbayern GmbH, Postfach 1062, 93422 Roding anzuzeigen. Entlang bestehender Leitungsrinnen der FGN und OBAG dürfen Bäume und tiefwurzelnde Sträucher nur in einem Abstand von 2,00 m rechts, sowie links gepflanzt werden.  
 Ansonsten wird auf die Broschüre der FGN (Anweisung zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen) als auch das Merkblatt der OBAG verwiesen.  
 Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der OBAG-Bezirksstelle Freyung, Tel. (08551) 7067.  
 Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.  
 Bezüglich des abwendenden und baulichen Brandschutzes ist jede Baumaßnahme mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.  
 Landwirtschaft  
 Die ordnungs- und zeitgenähe Bewirtschaftung im ortsüblichen Umfang von benachbarten landwirtschaftlich genutzter Grundstücke darf nicht behindert werden.

### 2.0 ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHE FESTSETZUNG

2.11		Grenze des Geltungsbereiches gem § 9 Abs. 7 BBauG
<b>2.2 VERKEHRSFÄCHE UND GRÜNFLÄCHE</b>		
2.21		private Verkehrsfläche, Zufahrtsstraße, für die jeweiligen „Hotelanlagen“
2.22		Fußweg
2.23		PKW-Stellplätze (teils geteilt, teils Rasenstein)
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		Feuerwehrzufahrt Breite 3,50 m Material: Verbundpflaster mit entsprechendem frostschüttem Unterbau, 3,50 m breit entlang der Aufstellflächen, 2,0 m breiter Geländestreifen o. Hindernisse

### 2.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.31		Baugrenze
2.32		Erdgeschoss + 1. Obergeschoss = 2. Obergeschoss + Dachgeschoss
2.33		Erdgeschoss + 1. Obergeschoss = 2. Obergeschoss
2.34		Untergeschoss = Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss
2.35		Erdgeschoss + Dachgeschoss
2.36		Tiefgarage mit Parkdeck
2.37		Gepl. Anbauten E + 1 - Pultdach EG = OK = Kurzeinrichtung weitere Anbauten nach wahlweise Satteldächer wie unter POS 1.61 bis zu 3 Vollgeschosse

### 2.4 VERSORGENS-EINRICHTUNGEN

2.41		öffentliche unterirdische Wasserleitung
2.42		öffentliche unterirdische Hauptleitung
2.43		Hydrant
2.44		Ferngasleitung

### 2.5 BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKE

2.51		Vorhanden, zu erhaltender Baumbestand
2.52		neu zu pflanzender, heimischer Laubb Baum
2.53		bestehende Hecken und Sträucher
2.54		zu pflanzende Hecken und Sträucher, doppelreihig

### 2.6 STRASSENBELEUCHTUNG

2.61		Straßenlampen
------	--	---------------

### 2.7 BAULICHE NUTZUNG

2.71		Sondergebiet, gewerblicher Fremdenverkehr und Erholung - Kureinrichtung
------	--	---

### 3.0 ZEICHENERKLÄRUNG FÜR BAULICHE HINWEISE

3.1		Bestehende Grundstücksgrenze
3.2	1794	Flurnummer
3.3		vorhandenes Gebäude mit Angabe der Nutzung
3.4		vorhandene Trafostation (Zuleitung 20-kV a. Grundstücksgrenze)
3.5		Tiefgarage

### 4.0 BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN

**Verfahrensvermerk:**  
 Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20. Juli 1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 8. Okt. 1990 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20. März 1995 hat in der Zeit vom 3. Juli 1995 bis 24. Juli 1995 stattgefunden.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 4. März 1996 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 9. April 1996 bis 9. Mai 1996 öffentlich ausgestellt.  
 Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 15. Okt. 1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 5. Juli 1996 als Satzung beschlossen.  
 Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 9. Okt. 1997 gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in der Fassung vom 9. Okt. 1997 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverordnungen nicht geltend gemacht werden.  
 Die Einleitung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 23. Okt. 1997 gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in der Fassung vom 23. Okt. 1997 gemäß § 12 Nr. 2 Halbsatz BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Grafenau den 24. Okt. 1997  
 Stadt  
 Stadt Grafenau  
 1. Bürgermeister