

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES VIEHBACH-SCHMALLÜSS-GRÜBERÄCKER

vom 5.12.1964 (ERSTFASSUNG UND DES DECKBLATTES Nr. 3 VOM 13.4.1988)

MIT DECKBLATT NR. 4

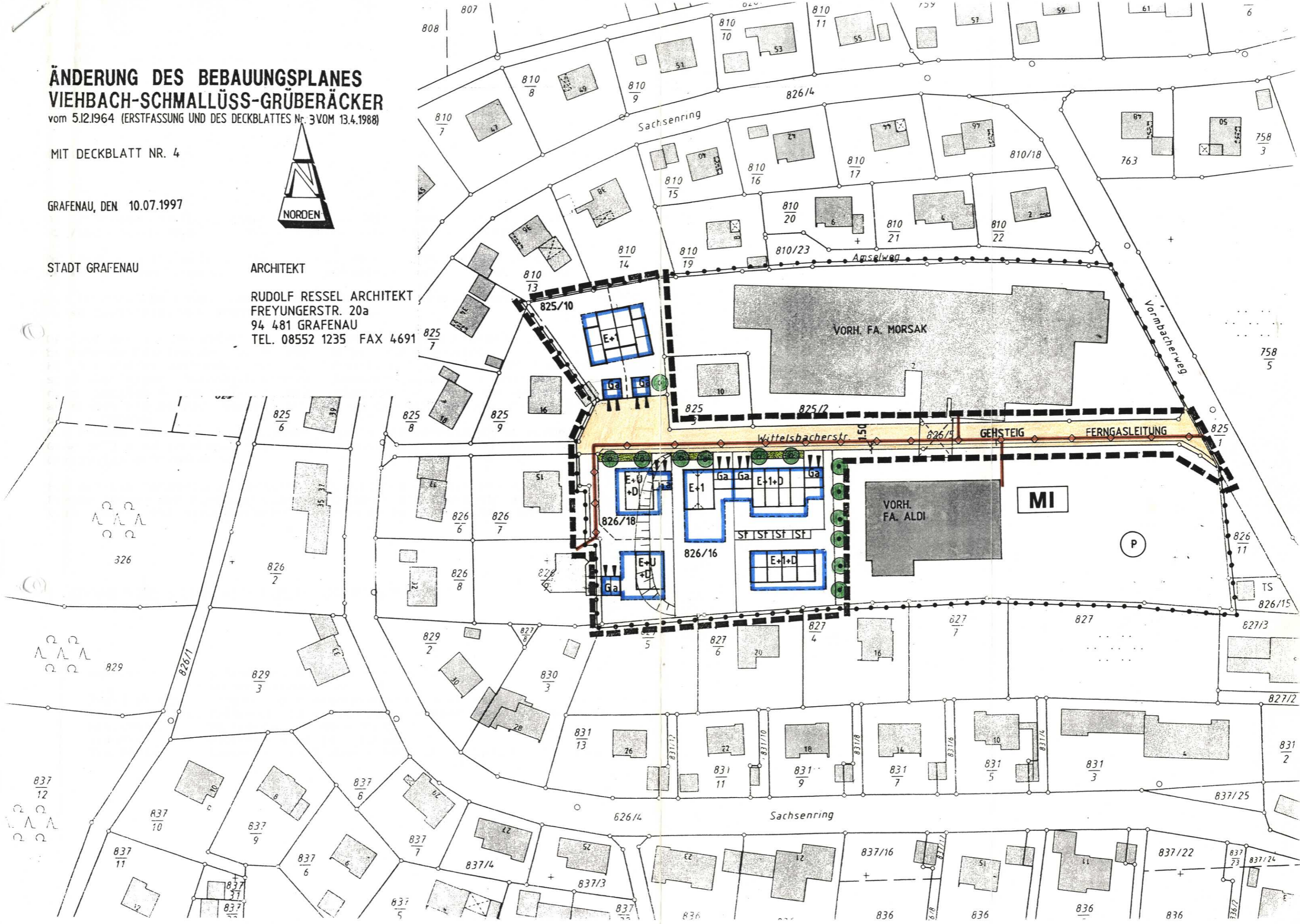
GRAFENAU, DEN 10.07.1997

STADT GRAFENAU



ARCHITEKT

RUDOLF RESSEL ARCHITEKT
FREYUNGERSTR. 20a
94 481 GRAFENAU
TEL. 08552 1235 FAX 4691



Ω Ω
Ω Ω Ω
Ω Ω

326

Ω Ω
Ω Ω Ω
Ω Ω

829

Ω Ω
Ω Ω Ω
Ω Ω

837
11

837
10

837
9

837
6

837
7

837
4

837
5

837
3

837
11

837
12

837
13

837
14

837
15

837
16

837
17

837
18

837
19

837
20

837
21

837
22

837
23

837
24

837
25

837
26

837
27

837
28

837
29

837
30

837
31

837
32

837
33

837
34

837
35

837
36

837
37

837
38

837
39

837
40

837
41

837
42

837
43

837
44

837
45

837
46

837
47

837
48

837
49

837
50

837
51

837
52

837
53

837
54

837
55

837
56

837
57

837
58

837
59

837
60

837
61

837
62

837
63

837
64

837
65

837
66

837
67

837
68

837
69

837
70

837
71

837
72

837
73

837
74

837
75

837
76

837
77

837
78

837
79

837
80

837
81

837
82

837
83

837
84

837
85

837
86

837
87

837
88

837
89

837
90

837
91

837
92

837
93

837
94

837
95

837
96

837
97

837
98

837
99

837
100

837
101

837
102

837
103

837
104

837
105

837
106

837
107

837
108

837
109

837
110

837
111

837
112

837
113

837
114

837
115

837
116

837
117

837
118

837
119

837
120

837
121

837
122

837
123

837
124

837
125

837
126

837
127

837
128

837
129

837
130

837
131

837
132

837
133

837
134

837
135

837
136

837
137

837
138

837
139

837
140

837
141

837
142

837
143

837
144

837
145

837
146

837
147

837
148

837
149

837
150

837
151

837
152

837
153

837
154

837
155

837
156

837
157

837
158

837
159

837
160

837
161

837
162

837
163

837
164

837
165

837
166

837
167

837
168

837
169

837
170

837
171

837
172

837
173

837
174

837
175

837
176

837
177

837
178

837
179

837
180

837
181

837
182

837
183

837
184

837
185

837
186

837
187

837
188

837
189

837
190

837
191

837
192

837
193

837
194

837
195

837
196

837
197

837
198

837
199

837
200

837
201

837
202

837
203

837
204

837
205

837
206

837
207

837
208

837
209

837
210

837
211

837
212

837
213

837
214

837
215

837
216

837
217

837
218

837
219

837
220

837
221

837
222

837
223

837
224

837
225

837
226

837
227

837
228

837
229

837
230

837
231

837
232

837
233

837
234

837
235

837
236

837
237

837
238

837
239

837
240

837
241

837
242

837
243

837
244

837
245

837
246

837
247

837
248

837
249

837
250

837
251

Änderung des Bebauungsplanes Grafenau
"Viehbach- Schmallüß- u. Grüberäcker" vom 05.12.1964
(Erstfassung und des Deckblattes Nr. 3 vom 13.04.1988)

Begründung

Die Änderung des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Fl. Nr. 825/10, 826/16, 826/18 sowie die Wittelsbacher Straße Fl. Nr. 826/5.

Die Änderung ist erforderlich, um den neuen Gegebenheiten in diesem Gebiet und den Wünschen der Grundstückseigentümer Rechnung zu tragen.

Die Grundstücke können ohne Schwierigkeiten an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

Der auf den Grundstück Fl. Nr. 825/2 der Gemarkung Grafenau bestehende Betrieb der Fa. Morsak und auf den Grundstück Fl. Nr. 826/10 vorhandene Verbrauchermarkt mit Parkplatz der Fa. Aldi, sind als "nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" im Bebauungsplan nachrichtlich mit aufgeführt. Bei diesen beiden Betrieben und den zu ändernden Planbereich handelt es sich um ein Mischgebiet (MI) im Sinne des 6 BauNVO.

Die beiden Nutzungsarten ("Wohnen" und "nicht wesentlich störendes Gewerbe") sind in diesem Bereich erkennbar vorhanden und stehen gleichberechtigt nebeneinander.

Bis auf die nachfolgend dargestellten Ergänzungen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 13.04.88 (Deckblatt Nr. 3) voll gültig. Auf eine Wiederholung kann deshalb verzichtet werden.

1. ERGÄNZUNGEN ZU DEN WEITEREN FESTSETZUNGEN

1.1

E + 1

| | |
|--------------|---|
| Dachform: | Satteldach Neigung 30 - 35 ° oder Krüppelwalmdach 35 - 45 ° |
| Dachdeckung: | Ziegel- oder Betonpfannen, naturrot |
| Dachgauben: | zulässig als kleine Sattelgauben max. 1,50 m breit |
| Ortgang: | Dachüberstand 40 - 80 cm |
| Traufe: | Dachüberstand 40 - 80 cm |
| Traufhöhe: | talseits nicht über 6,50 m ab natürlichem Gelände |

1.2

E + 1 + D

Dachform: Satteldach Neigung 30 - 35 °
Dachdeckung: Ziegel- oder Betonpfannen, naturrot
Dachgauben: zulässig als kleine Sattelgauben max. 1,50 m breit
Ortgang: Dachüberstand 50 - 100 cm
Traufe: Dachüberstand 50 - 100 cm
Traufhöhe: talseits nicht über 7,25 m ab natürlichem Gelände

1.3

E + U + D

Dachform: Satteldach Neigung 30 - 35 °
Dachdeckung: Ziegel- oder Betonpfannen naturrot
Dachgauben: zulässig als kleine Sattelgauben max 1,50 m breit
Ortgang: Dachüberstand 50 - 100 cm
Traufe: Dachüberstand 50 - 100 cm
Traufhöhe: bergseits nicht über 4,25 m, talseits nicht über 7,25 m ab natürlichem Gelände


1.4 Maß der baulichen Nutzung


Grundflächenzahl: Höchstgrundflächenzahl 0,4
Geschossflächenzahl: Höchstgeschossflächenzahl 0,8

1.5 Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 und 7 BayBO) sind einzuhalten.

2.1 Garagen sind in Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Bei offenen Carports ist auch ein leicht geneigtes Pultdach zulässig. Eindeckung mit Blech oder als Kiespreßdach.
Traufhöhe und Grenzabstand richten sich nach der Bay. Bauordnung.

2.2  Geltungsbereich der Änderung

2.3  Geltungsbereich Mischgebiet

2.4  Ferngasleitung

2.5 Anweisung zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Ferngas Nordbayern GmbH:

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur im lichten Abstand 2,0 m rechts und links der Leitungsachse nach örtlicher Einweisung durch FGN gepflanzt werden.

2.6 Stromleitungen der OBAG

Im Bereich der Garage, die an das Grundstück mit der Fl. Nr. 826/9 angrenzt, ist ein 0,4 kV Niederspannungskabel der OBAG verlegt.

Vor Einreichung eines Bauantrages oder vor Durchführung eines Genehmigungsverfahren sind anlässlich eines Ortstermins, mit der OBAG, die notwendigen Maßnahmen zum Schutz dieses Kabels festzulegen.

(Textlicher Hinweis)

Rechtliche Sicherung der Zufahrt zu Fl. Nr. 826/9

Die Zufahrt zu Fl. Nr. 826/9 ist rechtlich gesichert, da Besitzer des Grundstückes auch Besitzer von Fl. Nr. 826/18 ist.

Stadt: Grafenau
Landkreis: Freyung - Grafenau
Reg. Bez. Niederbayern

1. Auslegung

Der Entwurf der Änderung wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.08.1997 - 04.09.1997 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 25.07.1997 im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht.

Grafenau, den 29. Sep. 1997
Stadt Grafenau



Bürgermeister
Peter
1. Bürgermeister

2. Satzung

Die Stadt Grafenau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.09.1997

die

Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Grafenau, den 29. Sep. 1997
Stadt Grafenau



Bürgermeister
Peter
1. Bürgermeister

3. Genehmigung

Das Landratsamt Freyung - Grafenau hat die Änderung des Bebauungsplanes geprüft und mit Schreiben vom 9.10.1997 Rz: III/31-610-BP mitgeteilt, daß die fachaufsichtliche Überprüfung zu keiner Beanstandung geführt hat. Rechtsvorschriften wurden nicht verletzt.

Grafenau, den 20. Okt. 1997
Stadt Grafenau



gez.
Peter
1. Bürgermeister

4. Auslegung nach der Genehmigung

Die genehmigte Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung vom im Rathaus gemäß § 12 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 17.10.1997 ortsüblich durch *Presseveröffentlichung* und Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit nach § 12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich.

Grafenau, den 20. Okt. 1997
Stadt Grafenau



Bürgermeister
Peter
1. Bürgermeister

Grafenau, den 10.07.1997
Rudolf Ressel Architekt Freyungerstr. 20a
94481 Grafenau