

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

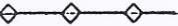
1.5 Abstandsflächen

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 tiefwurzelnende 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 Nr.: III/131-610-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