

# ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES VIEHBACH-SCHMALLÜSS-GRÜBERÄCKER

VOM 5.12.1964 (ERSTFASSUNG UND DES DECKBLATTES NR. 3 VOM 13.4.1988  
UND DES DECKBLATTES NR. 4 VOM 10.7.1997 UND DES DECKBLATTES NR. 5  
VOM 19.2.1999)

DURCH DECKBLATT NR. 6 (PLANUNGSTAND) VORENTWURF 11.11.1999  
ENTWURF 23.03.2000

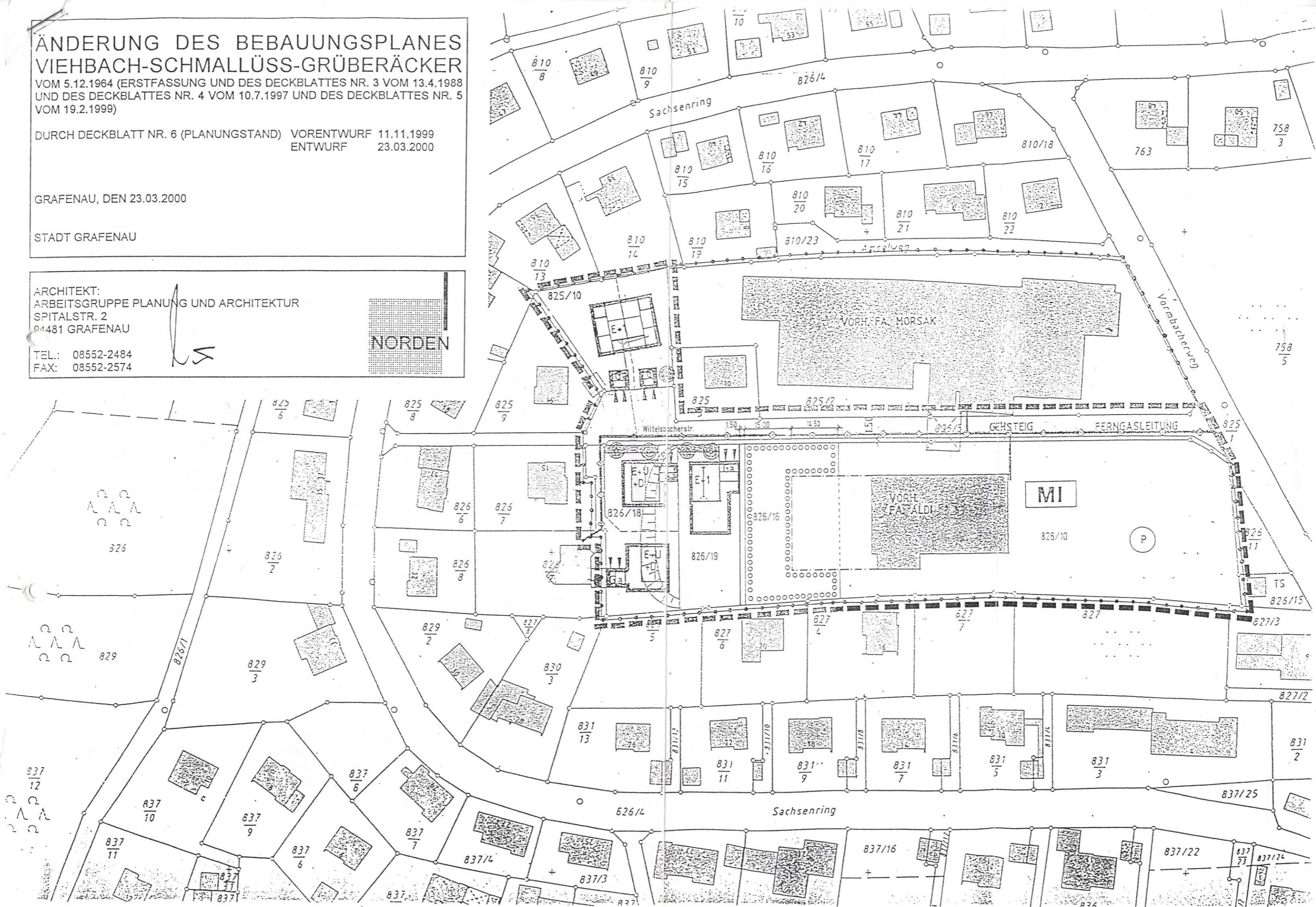
GRAFENAU, DEN 23.03.2000

STADT GRAFENAU

ARCHITEKT:  
ARBEITSGRUPPE PLANUNG UND ARCHITEKTUR  
SPITALSTR. 2  
91481 GRAFENAU

TEL.: 08552-2484  
FAX: 08552-2574

NORDEN



Änderung des Bebauungsplanes Viehbach - Schmallüß - Grüberäcker vom 05.12.1964  
(Erstfassung und des Deckblattes Nr. 3 vom 13.04.1988 und des Deckblattes Nr. 4 vom  
10.07.1997 und des Deckblattes Nr. 5 vom 19.02.1999)

durch

Deckblatt Nr. 6 (Planungsstand) Vorentwurf 11.11.1999  
Entwurf 23.03.2000

### Begründung:

Die Firma Aldi GmbH & Co.KG plant das bestehende Einzelhandelsgeschäft für Lebensmittel  
in westlicher Richtung um ca. 11 m zu erweitern.

Die in Deckblatt 5 dargestellte Wohnbebauung auf Flur-Nr. 826/16 entfällt.

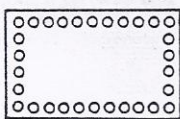
Der B-Plan-Entwurf sieht eine Teilung der Grundstücksfläche wie folgt vor:

- Bauliche Erweiterungsflächen von ca. 25 m in westlicher Richtung, in Breite der  
vorhandenen Bebauung.
- Abschirmende Grünfläche im Umgriff der Erweiterungsflächen mit einer Breite von  
mindestens 15 m zur westlichen Grundstücksgrenze.  
Den Anforderungen an die verschiedenen Arten der baulichen Nutzung sollte durch  
diese Massnahme ebenso Rechnung getragen werden wie einer Gliederung des  
Baugebietes durch Vegetationsstreifen.  
Ziel der Planung ist es, den Übergang zwischen Wohnbebauung und gewerblicher  
Nutzung verträglich zu gestalten.  
Die abschirmende Grünfläche von mindestens 15 m zur westlichen Grundstücksgrenze  
(mit Erdwall) dient dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung.

### Festsetzungen:

Bis auf die nachfolgend dargestellte Ergänzung bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes  
Viehbach - Schmallüß - Grüberäcker vom 05.12.1964 (Erstfassung und des Deckblattes Nr. 3  
vom 13.04.1988 und des Deckblattes Nr. 4 vom 10.07.1997 und des Deckblattes Nr. 5 vom  
19.02.1999) gültig. Auf eine Wiederholung kann deshalb verzichtet werden.

### Planzeichen als Festsetzung:



Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von  
Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen

### **Textliche Festsetzungen:**

#### **Pflanzgebot:**

Die umgrenzten Grünflächen sind mit einem Pflanzgebot versehen.  
Es sind pro 100 qm Grünfläche mindestens 2 Laubbäume zu pflanzen.

#### **Pflanzliste:**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Crataegus monog. und oxyaeantha	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

#### **Aufschüttungen:**

Die aufgrund der topographischen Verhältnisse erforderlichen Aufschüttungen sind in einem Freiflächenplan darzustellen.

#### **Freiflächen:**

Den Bauvorlagen ist ein Freiflächenplan im Maßstab M 1:200 beizulegen; darin sind sämtliche Aussenanlagen der betroffenen Flurstücke mit Angabe der jeweiligen Bepflanzungen darzustellen.

Auch die überbaubare Fläche, soweit sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht überbaut wird, ist nach Maßgabe eines Freiflächenplanes zu gestalten.

In der Mitte der gliedernden Grünzone ist aus städtebaulichen Gründen und Immissionschutzgründen ein durchgehender, mit Bäumen und Sträuchern bepflanzter Erdwall anzuordnen. Der Wall ist ähnlich einem Feldrain unregelmäßig zu gestalten; die maximal zulässige Höhe beträgt 2,00 m; die maximal zulässige Böschungsneigung 30°. Das Nähere bestimmt ein Freiflächengestaltungsplan.

Die dargestellten Pflanzmaßnahmen müssen im Zuge der Erweiterung der Fa. Aldi zeitgleich durchgeführt werden.

#### **Entwässerung:**

Parkplatzentwässerung und Oberflächenwasser aller Art dürfen nicht auf die Fläche Flur-Nr. 826/19 abgeleitet werden.

**Anlage von Stellplätzen:**

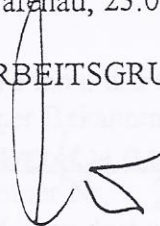
Die Errichtung von Stellplätzen auf Flur-Nr. 826/16 wird nicht gestattet.

**Anlieferung**

Im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 826/16 ist die Herstellung und der Betrieb von LKW-, Lade- und Anliefereinrichtungen unzulässig.

Grafenau, 23.03.2000

ARBEITSGRUPPE PLANUNG + ARCHITEKTUR



Bauer

Stattbesitzer

Änderung des Bebauungsplanes Viehbach - Schmallüß - Grüberäcker vom 05.12.1964 (Erstfassung und des Deckblattes Nr. 3 vom 13.04.1988 und des Deckblattes Nr. 4 vom 10.07.1997 und des Deckblattes Nr. 5 vom 19.02.1999) durch Deckblatt Nr. 6 (Planungsstand) Vorentwurf 11.11.1999, Entwurf 23.03.2000

I.  
Der Stadtrat der Stadt Grafenau hat am 20. Juni 2000 die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet Viehbach-Schmallüß-Grüberäcker mit Deckblatt Nr. 6 in der Fassung vom 23. März 2000 als Satzung beschlossen.

Dieser Plan

- bedurfte keiner Genehmigung  
 ist vom / von der \_\_\_\_\_  
mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_ genehmigt worden.  
 gilt gemäß § 10 Abs. 2 i.V. m. § 6 Abs. 4 Satz 4 des Baugesetzbuches als genehmigt.

II.  
Der Plan i. d. Fassung vom 23. März 2000 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung in der Bauverwaltung im Rathaus der Stadt Grafenau  
Zimmer Nr. 226 auf Dauer während der allgemeinen Geschäftsstunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Der geänderte Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

III.

- Gemäß § 215 Abs. 2 des Baugesetzbuches -BauGB- wird auf folgendes hingewiesen:  
Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften wird unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der unten bezeichneten Stadt geltend gemacht worden ist.  
Mängel der Abwägung werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung dieses Baubauungsplanes schriftlich gegenüber der unten bezeichneten Stadt geltend gemacht worden sind.  
Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
- Des weiteren wird hingewiesen auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen.

Grafenau, den 23.03.2000

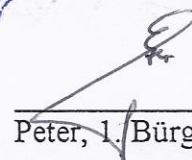
Arbeitsgruppe Planung + Architektur



Bauer

Grafenau, den 24. Juli 2000

Stadt Grafenau



Peter, 1. Bürgermeister