

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauO)

1. Nutzungsart
Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzt. Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet. Die im Bebauungsplan festgelegte Zahl der Geschosse "E + U" wird als Höchstgrenze bestimmt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Befreiung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der zulässigen Geschosshöhe bestimmt.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt bei
E + U Bauweise GRZ 0,3 GFZ 0,5

2. Gelände
Bei der Errichtung baulicher Anlagen (Ausnahme Straßenbau, Garagenzufahrten) darf die natürliche Geländeoberkante nicht geändert werden, bzw. nur im unmittelbaren Bereich der Häuser im notwendigen Umfang. Aufschüttung max 0,50 m; Stützmauern max 1,00 m.

3. Hauptgebäude
Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel.
Rechteckgrundriß 5:4. Anbauten sind zulässig, soweit sie sich der Gesamtform des Hauptgebäudes zuordnen. Sockelhöhe max. im Mittel 30 cm, jedoch grundsätzlich parallel zum Gelände verlaufend.
Dachüberstände an Traufen nur zulässig bis zu 1,00 m, am Ortsgang bis zu 1,00 m, Ausnahme Balken. Die maximale Traufhöhe ist in den Regelbeispielen festgelegt und darf nicht überschritten werden.

Außenwände: für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen vorzusehen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Nicht zugelassen sind ferner: Wellplatten aus Kunststoff und Metall, Riemchenverkleidungen, rohes Ziegelmauerwerk bzw. -verkleidungen, Kunststoff-, Metall- oder Glasfassaden, Mosaik- oder Keramikverkleidungen, Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonflächen.

Farbgebung: gedeckte Farben, Holzflächen: mittel- bis dunkelbraun, schwarz wirkend ist unzulässig.

Fenster: Hochrechteckig.

4. Nebengebäude (Garagen)
Zu den Nebengebäuden gehören die im Bebauungsplan festgelegten Gemeinschafts- und Einzelgaragen. Zugelassen sind massive Gebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen.
Die Nebengebäude sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen und in den gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien und Farben auszuführen.
Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.
Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung, usw. an bereits an dieser Grenze bestehende Nebengebäude anzugleichen. Soweit sich bei Garagen mit Satteldach an der Grundstücksgrenze Abweichungen von Art. 7 Abs. 5 BayBO in Bezug auf die Firsthöhe erheben, gilt diese Höhe als festgesetzt.

5. Strohvorsprünge
Freileitungen sind unzulässig, Hausanschlüsse sind zu verkabeln.

6. Grundstücksgrößen
Die Mindestgröße eines Hauptplatzes beträgt 700 m².

7. Antennenanlagen
sind im Dach, wenn empfangstechnisch möglich, unterzubringen.

8. Grünordnerische Festsetzungen
Diese werden im beiliegenden Grünordnungsplan ausgeführt. Dieser Plan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

9. Schallschutz
Die Schlafräume sind an der der Straße abgewandten Seite anzuordnen oder Schallschutzfenster der Typklasse II einzubauen.

10. Feuerungsanlagen
Im Baugbiet sind nur emissionsarme Feuerungsanlagen zulässig.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauO i.V.m. Art. 91 BayBO)

1. Außenwerbung
Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder an Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilde dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

Einfriedungen
Einfriedungen sind aus mittel- oder dunkelbraun eingelassenem Naturholz als senkrechter Lattenzaun herzustellen. Die Zaunpfähle müssen hinter die durchlaufenden Zaunfelder gesetzt und überlattet werden. Straßenseitig: Sockel, Sichtbeton, parallel zum Gelände. Höhe 1,00 m einachsl. 0,20 m Latten. Seitl. und rückwärtige Grundstücke: Einfriedung als Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe statthaft. Zaunhöhe max. 1,50 m. Stellplätze dürfen zur Straße hin nicht einseitig werden.

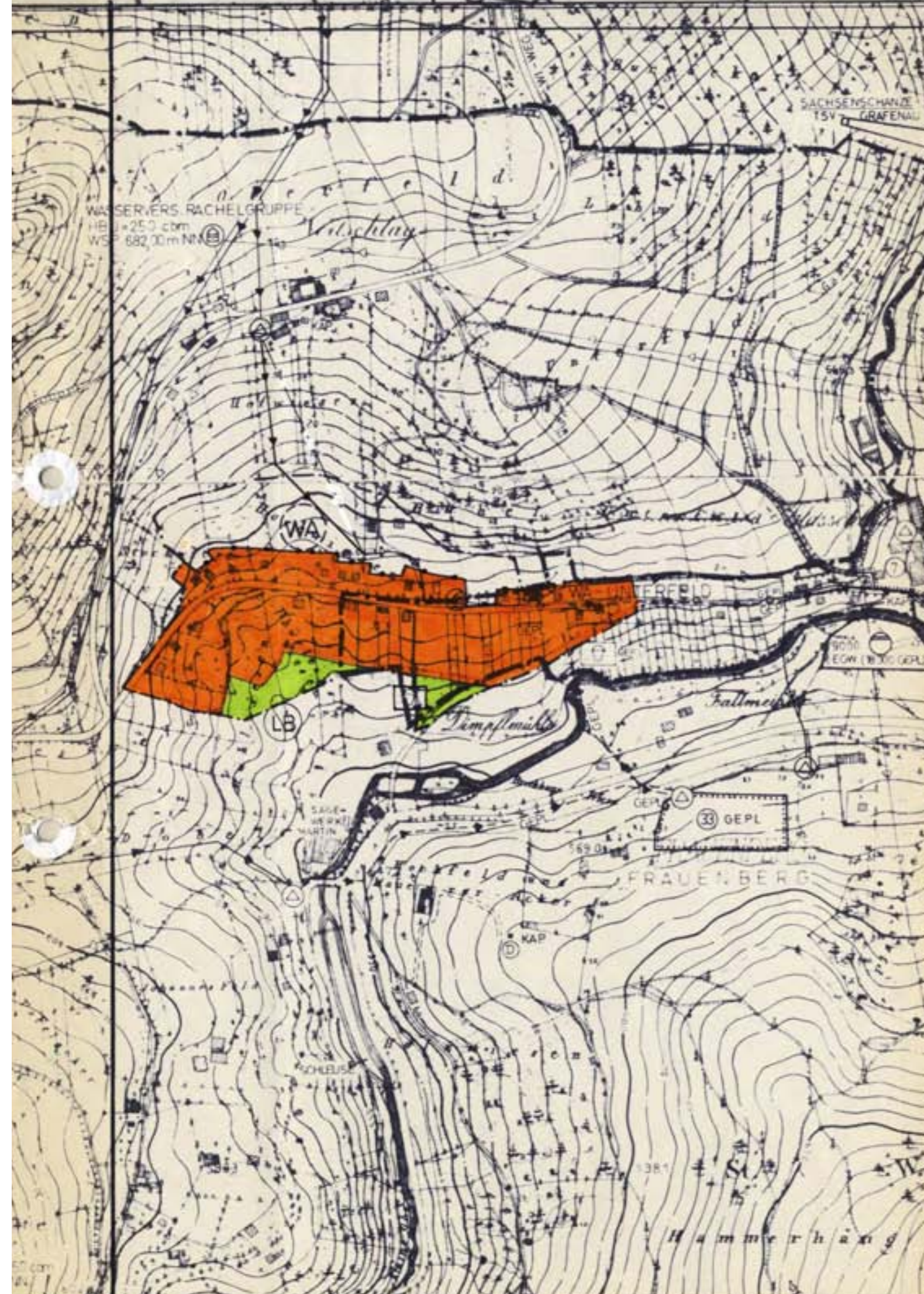
Abfallbehälter: bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind unauffällig in Art und Farbgebung auszuführen und einzubringen.

3. Abstandsflächen
Soweit sich aus der Ausweisung für die Hauptgebäude festlegende Bauweise geringere Abstandsflächen ergeben als nach Art. 6, Abs. 3 BayBO erforderlich, werden diese geringeren Abstandsflächen festgesetzt.

4. Horten
Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können Befreiungen von der Genehmigungsbehörde des Bauamtes in Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden, soweit eine Änderung der Stellung von Garagen oder Nebengebäuden zweckmäßig erscheint und dadurch keine Störung des Ortsbildes eintritt. Im übrigen gelten die Befreiungsvorgaben des § 31 BauO.

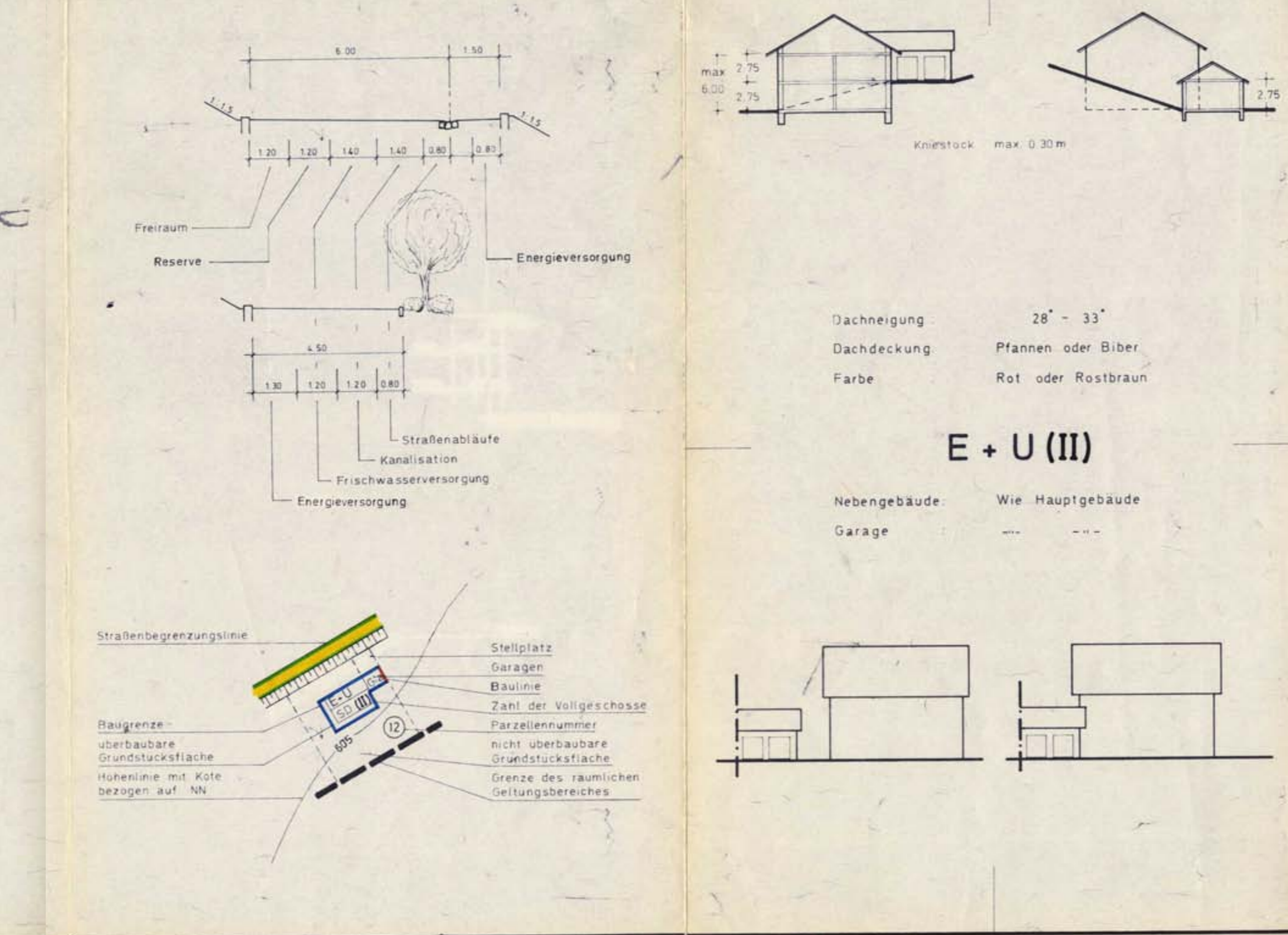
Regensburg, den 15. Februar 1984
Der Planförderer:
BILDHO-BERATUNG BAYERN
GmbH
-INGENIEUR-
P.W.

Geändert:
Regensburg, den 13. September 1985
Regensburg, den 20. Januar 1987
Ergänzt:
Regensburg, den 8. November 1987
P.W.



Zeichenerklärung:
Gem. Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833)

- A) Festsetzungen**
- E-U Erdgeschoss-/untergeschoss mit eingetragener Firstrichtung
 - O Offene Bauweise
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - 0,6 Geschosflächenzahl
 - Phyngebiet für flächenhafte Anpflanzungen
 - Trafostation
 - II Leitungsrecht
 - Kinderspielplatz
 - II Anzahl der Vollgeschosse
 - B Bushaltestelle
- B) Hinweise**
- Bestehende Wohnbebauung mit eingetragener Firstrichtung
 - 20 KV Kabel
 - Bestehende Grenzen
 - Gepflante Grenzen
 - 20 KV OBAG (soll abgebaut werden)
 - Bauabschnittsgrenze



BEBAUUNGSPLAN „VOITSchLAG SÜD I“

STADT: GRAFENAU
LANDKREIS: FREYUNG - GRAFENAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

M 1:1.000

a.) Der Stadtrat Grafenau hat in der Sitzung vom 16.10.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.6.1984 erteilt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.4.1988 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauBZ in der Zeit vom 21.8.1987 bis 24.9.1987 öffentlich ausgestellt.

Grafenau Stadt Grafenau
1. Bürgermeister
20.04.1988

b.) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BauBZ mit öffentlichen Anhörungen und Anhörungen für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.4.1988 hat in der Zeit vom 30.11.1985 bis 6.2.1985 stattgefunden.

Grafenau Stadt Grafenau
1. Bürgermeister
20.04.1988

c.) Die Stadt Grafenau hat mit Beschluss des Stadtrats vom 20.4.1988 den Bebauungsplan gem. § 10 BauBZ in der Fassung vom 20.4.1988 als Satzung beschlossen.

Grafenau Stadt Grafenau
1. Bürgermeister
20.04.1988

d.) Die Gemeinde Grafenau hat mit Beschluss des Stadtrats vom 13.03.1989 den Bebauungsplan gem. § 11 BauBZ in der Fassung vom 20.4.1988 als Satzung beschlossen.

Grafenau Stadt Grafenau
1. Bürgermeister
13.03.1989

e.) Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrats vom 17.03.1989 erteilt.

Grafenau Stadt Grafenau
1. Bürgermeister
21.03.1989

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauO i.V.m. Art. 91 BayBO)

1. Außenwerbung
Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder an Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilde dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

Regensburg, den 13. September 1985
Regensburg, den 20. Januar 1987
Ergänzt:
Regensburg, den 8. November 1987