

BEBAUUNGSPLAN  
WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
FESTSETZUNGEN  
STADT GRAFENAU  
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

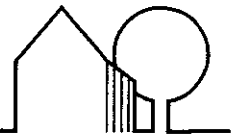


BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

BL.  
NR. 2

ARCHITEKTURSCHMIEDE  
MARIENBERGSTRASSE 6  
94261 KIRCHDORF I. WALD  
TELEFON 09928/9400-0

DIPL. ING. UNIV. GEORG OSWALD

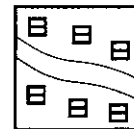


BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

BL.  
NR. 3

## INHALT

1. BEBAUUNGSPLAN



2. BAULICHE FESTSETZUNGEN



3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN



4. VERFAHREN



5. HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

6. ANHANG



BAULICHE UND GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, ZUGLEICH GRENZE DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE**
- BAULINIE**
- BAUGRENZE**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO**
- MISCHGEBIET 1 NACH § 6 BAUNVO**
- MISCHGEBIET 2 NACH § 6 BAUNVO**
- GEMEINBEDARFSFLÄCHE NACH § 9 BAUNVO**
- BAHNHOFSGELÄNDE**
- BUSBAHNHOF**
- GEBAUDE**
- MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER GESCHOSSE**
- MAX. WANDHÖHE LAUT PLANISCHE DARSTELLUNG**
- FIRICHTUNG**
- GRUNDSTÜCKE**
- AUFZUGEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN**
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN**
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN**
- VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG = VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH**
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE**
- FUßWEG**
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE**
- GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE**

- GRÜNFLÄCHEN**
- PRIVATE FLÄCHEN MIT EINFRIEDUNGSVERBOT**
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**
- ÖFFENTLICHE STRASSEN- UND WEGEBEGLEITGRÜN**
- PARKANLAGE**
- KINDERSPIELPLATZ**
- GEPLANTER BACHLAUF**
- „REAKTIVIERTE“ WEIHER**
- GEPLANTES RÖCKHALTEBECKEN FÜR NIEDERSCHLAGSWASSER MIT BEPFLANZTER EINFRIEDUNG**
- ZU ERHALTENDE LAUB-/OBSTBÄUME**
- ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME**
- ZU ERHALTENDE STRÄUCHER UND HECKEN**
- ZU PFLANZENDE STRÄUCHER UND HECKEN (FREIWACHSEND)**
- ZU ENTFERNENDE STRÄUCHER, HECKEN UND BÄUME (NADEL- U. LAUBBÄUME)**
- HINWEISE**
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE**
- PARZELLENUMMER**
- FLURNUMMERN**
- VORGESCHLAGENE GEBAUDE**
- VORHANDENE HAUPT- UND NEBENGEBAUDE**
- ABZUBRECHENDE GEBAUDE**
- HÖHENLINIEN**

BEBAUUNGSPLAN:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:

WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
STADT GRAFENAU  
FREYUNG-GRAFENAU

Bl. Nr. 4

- 1. BEBAUUNGSPLAN
- 1.1 PLANLICHE FESTSETZUNGEN
- 1.1.1 FESTSETZUNGSPLAN M 1/1000



BEBAUUNGSPLAN:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:

WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
STADT GRAFENAU  
FREYUNG-GRAFENAU

BL.  
NR. 5

1. BEBAUUNGSPLAN  
1.1.2 GESTALTUNGSPLAN  
M 1/1000



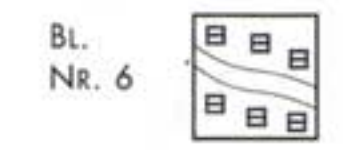
BAULICHE UND GRÜNORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, ZUGLEICH GRENZE DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE**
- BAULINIE**
- BAUGRENZE**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO**
- MISCHGEBIET 1 NACH § 6 BAUNVO**
- MISCHGEBIET 2 NACH § 6 BAUNVO**
- GEMEINBEDARFSFLÄCHE NACH § 9 BAUGB**
- BAHNHOFSGELÄNDE**
- BUSBAHNHOF**
- GEBÄUDE**
- MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER GESCHOSSE**
- MAX. WANDHÖHE LAUT PLANLICHE DARSTELLUNG**
- FIRSTRICHTUNG**
- GRUNDSTÜCKE**
- AUFZUGEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN**
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN**
- VERKEHRSLÄCHEN**
- STRASSENVERKEHRSLÄCHEN**
- VERKEHRSLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG = VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH**
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE**
- FUßWEG**
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE**
- GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE**

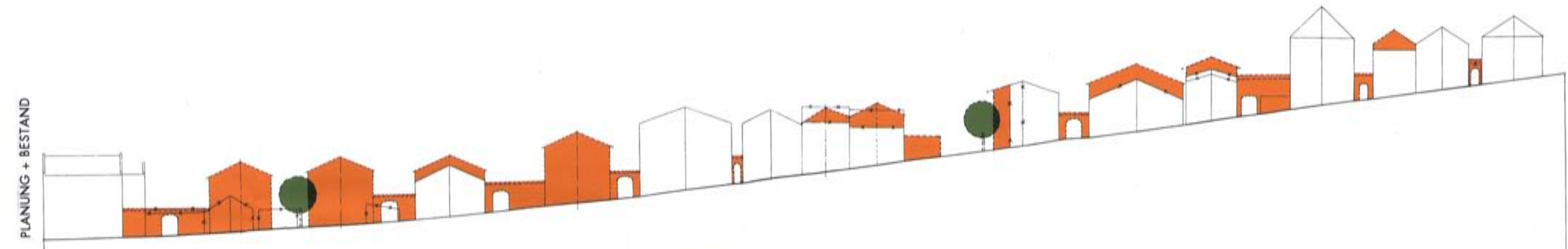
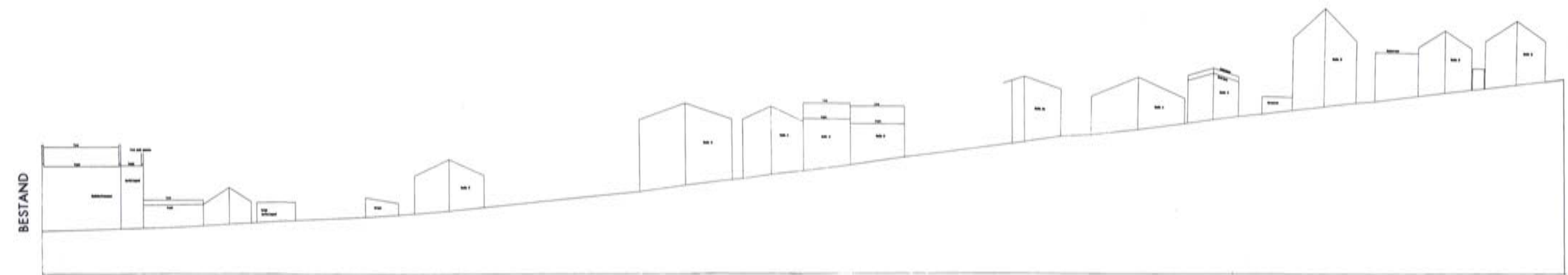
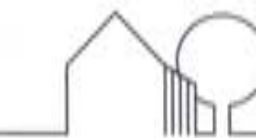
- GRÜNFLÄCHEN**
- PRIVATE FLÄCHEN MIT EINFRIEDUNGSVERBOT**
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**
- ÖFFENTLICHES STRASSEN- UND WEGEBEGLEITGRÜN**
- PARKANLAGE**
- KINDERSPIELPLATZ**
- GEPLANTER BACHLAUF**
- „REAKTIVIERTE“ WEIHER**
- GEPLANTES RÖCKHALTERBECKEN FÜR NIEDERSCHLAGSWASSER MIT BEPFLANZTER EINFRIEDUNG**
- ZU ERHALTENDE LAUB-/OBSTBÄUME**
- ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME**
- ZU ERHALTENDE STRÄUCHER UND HECKEN**
- ZU PFLANZENDE STRÄUCHER UND HECKEN (FREIWACHSEND)**
- ZU ENTFERNENDE STRÄUCHER, HECKEN UND BÄUME (NADEL- U. LAUBBÄUME)**
- HINWEISE**
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE**
- PARZELLENUMMER**
- FLURNUMMERN**
- VORGESCHLAGENE GEBÄUDE**
- VORHANDENE HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE**
- ABZUBRECHENDE GEBÄUDE**
- HÖHENLINIEN**

BEBAUUNGSPLAN:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:

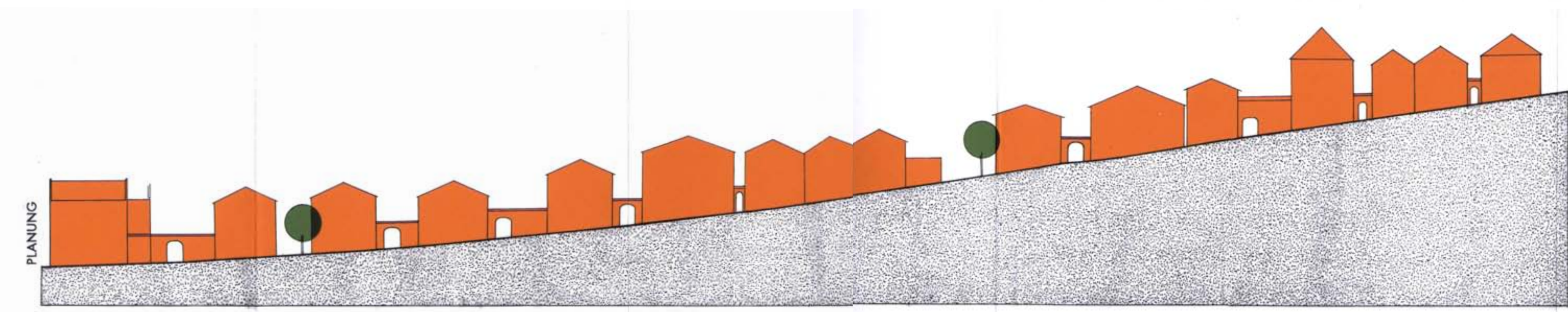
WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
STADT GRAFENAU  
FREYUNG-GRAFENAU

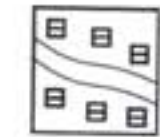


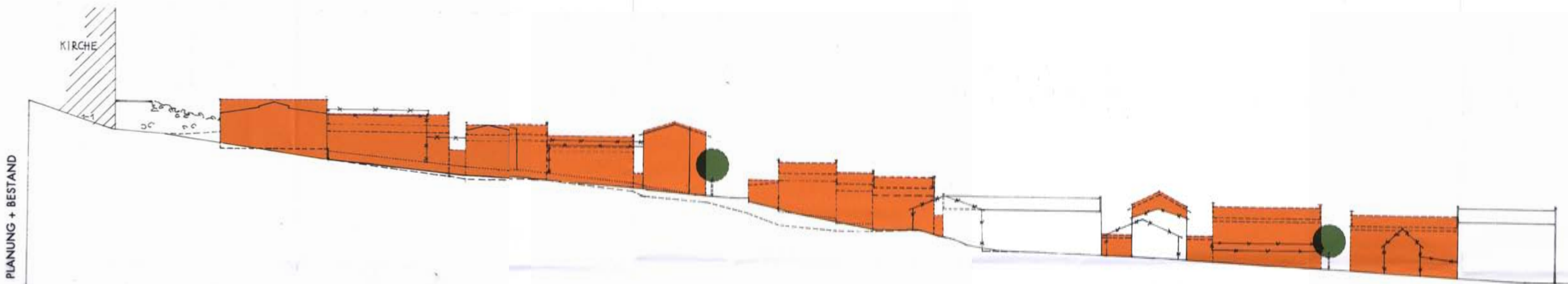
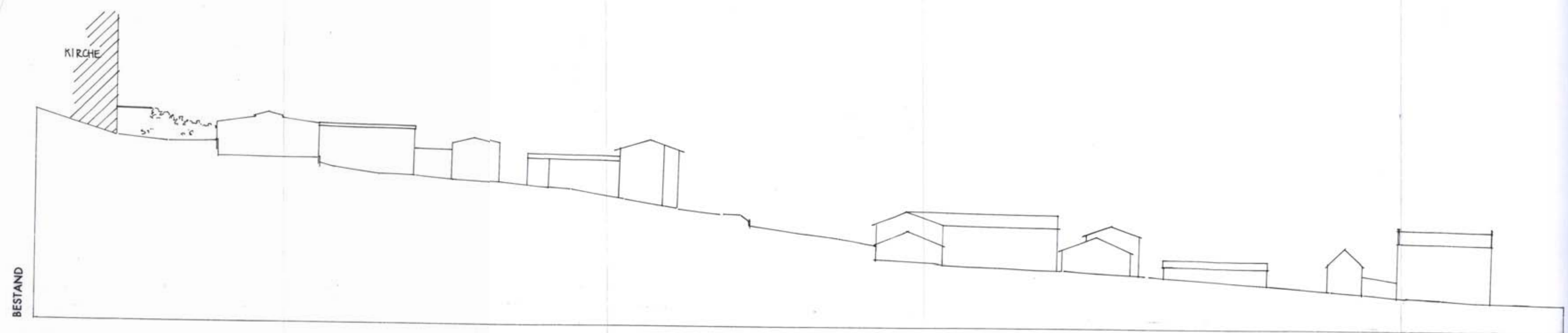
1. BEBAUUNGSPLAN  
1.1.3 GRÜNORDNUNGSPLAN  
M 1/1000



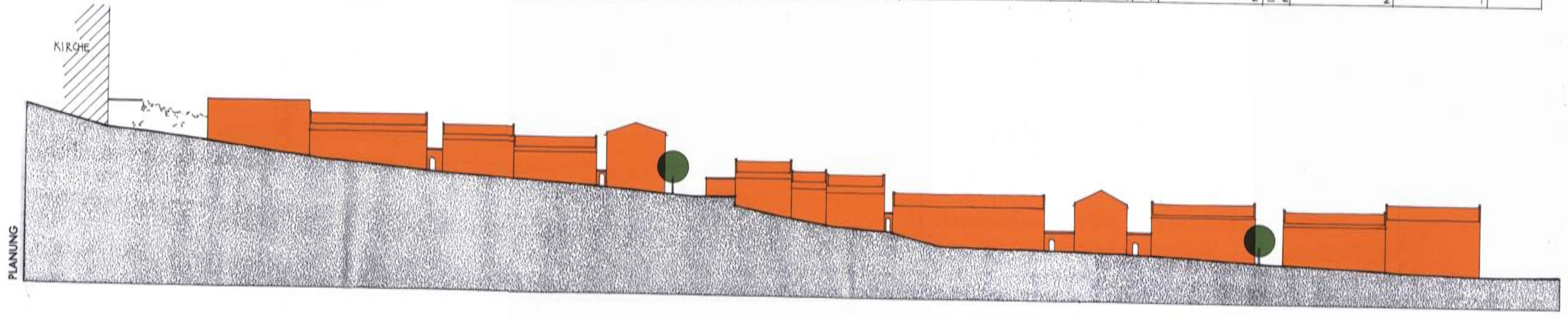
MABNAHMEN	WANDHÖHEN PLANUNG MAX. IN M Ü. NN	BESTEHENDE GELÄNDE - OBERKANTE IN M Ü. NN	BESTEHENDE EIGENTUMS - VERHÄLTNISSE
		577,20	
		577,65	FL.NR. 108 BAIFFEISENBANK GRAFENAU
		578,11	
TOBBAU	MOK 582,37	578,54	FL.NR. 107 FREDX. EDUARD
NEUBAU	587,60	579,02	FL.NR. 86 SCHWALBAUER LUDWIG
FOOTWEG	588,30		
NEUBAU	588,30	579,54	FL.NR. 104 DAMINGER KAROLINE DAMINGER HILDEGARD, DAMINGER FRIEDRICH
TOBBAU	MOK 584,34	580,14	
AUFSTOCKEN	588,38	581,17	FL.NR. 103 MATSCHEINER JOSEF
TOBBAU	MOK 586,42		
NEUBAU	592,20		FL.NR. 101 BAUCH RENARD GOSCHMANN CHRISTINE
TOBBAU	MOK 588,08	583,88	
		585,90	FL.NR. 100 BAUCH & HEINZE GMBH
TOBBAU	MOK 592,28	585,08	
		597,38	FL.NR. 98 ANWANDER ELISABET
ÄNDERUNG RICHUNG	595,71	597,38	
ÄNDERUNG RICHUNG	597,87	588,42	FL.NR. 94 REGINAT FRANZISKA, BOHR KARL KUTSCHERA ELISABETH
NEUBAU	593,50	589,73	
FOOTWEG	601,60		
SCHLIESSEN DES GEBÄUDE RÜCKSPRUNGS		593,42	FL.NR. 220 MAYER ADOLF
TOBBAU	MOK 597,97	593,77	
AUFSTOCKEN	603,00	596,00	FL.NR. 90 SCHWALBAUER GEORG, MARIA
		596,08	FL.NR. 88 SCHWALBAUER JOSEF ROMAN (ROHRHOFFER ASTRID)
AUFSTOCKEN	605,85	597,43	
NEUBAU TOBBAU	MOK 603,86	598,66	
TOBBAU	MOK 604,61	600,08	FL.NR. 84 SCHWALBAUER LUDWIG
AUFSTOCKEN		601,44	
TOBBAU	MOK 607,11	602,66	FL.NR. 87/1 BEISINGER KARL-HEINZ
		604,32	FL.NR. 82 FENZ KARL



BEBAUUNGSPLAN:  
 GEMEINDE:  
 LANDKREIS:  
 WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
 STADT GRAFENAU  
 FREYUNG-GRAFENAU  
 BL.  
 NR. 7   
 1. BEBAUUNGSPLAN  
 1.1.4 HÖHENFESTSETZUNGEN  
 DER SCHARRERSTRASSE  
 M 1/500



BESTEHENDE EIGENTUMS-VERHÄLTNISSE	FL. NR. 218 BIEBINGER KARL-HEINZ	FL. NR. 84 BIEBINGER KARL-HEINZ	FL. NR. 203 MAYER ADOLF	FL. NR. 222 ANWANDER ELISABETH	FL. NR. 223 ANWANDER ELISABETH	FL. NR. 227/B STADT GRAFENAU	FL. NR. 104 KAROLINE DAMINGER HELEGGARD, DAMINGER FRIEDRICH	FL. NR. 102 SCHWABBAUER LUDWIG	FL. NR. 107 FRIEDL EDUARD	FL. NR. 108 RAIFFEISENBANK GRAFENAU
BESTEHENDE GELÄNDE - OBERKANTE IN M Ü. NN	598,50	598,50	598,20	584,70	585,00	581,60	578,70	578,20	577,60	577,00
FESTGESETZTE GELÄNDE - OBERKANTE IN M Ü. NN	598,50	597,00	590,80	586,70	585,00	581,60	578,70	578,20	577,60	577,00
WANDHÖHEN PLANUNG MAX. IN M Ü. NN	---	603,00	602,97	590,50	596,00	585,50	588,70	---	588,00	---
MAßNAHMEN	---	ERWEITERUNG	ERWEITERUNG FUßWEG	NEUBAU	NEUBAU	TORBAU	NEUBAU FUßWEG	NEUBAU FUßWEG	NEUBAU	---



BEBAUUNGSPLAN:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:

WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
STADT GRAFENAU  
FREYUNG-GRAFENAU

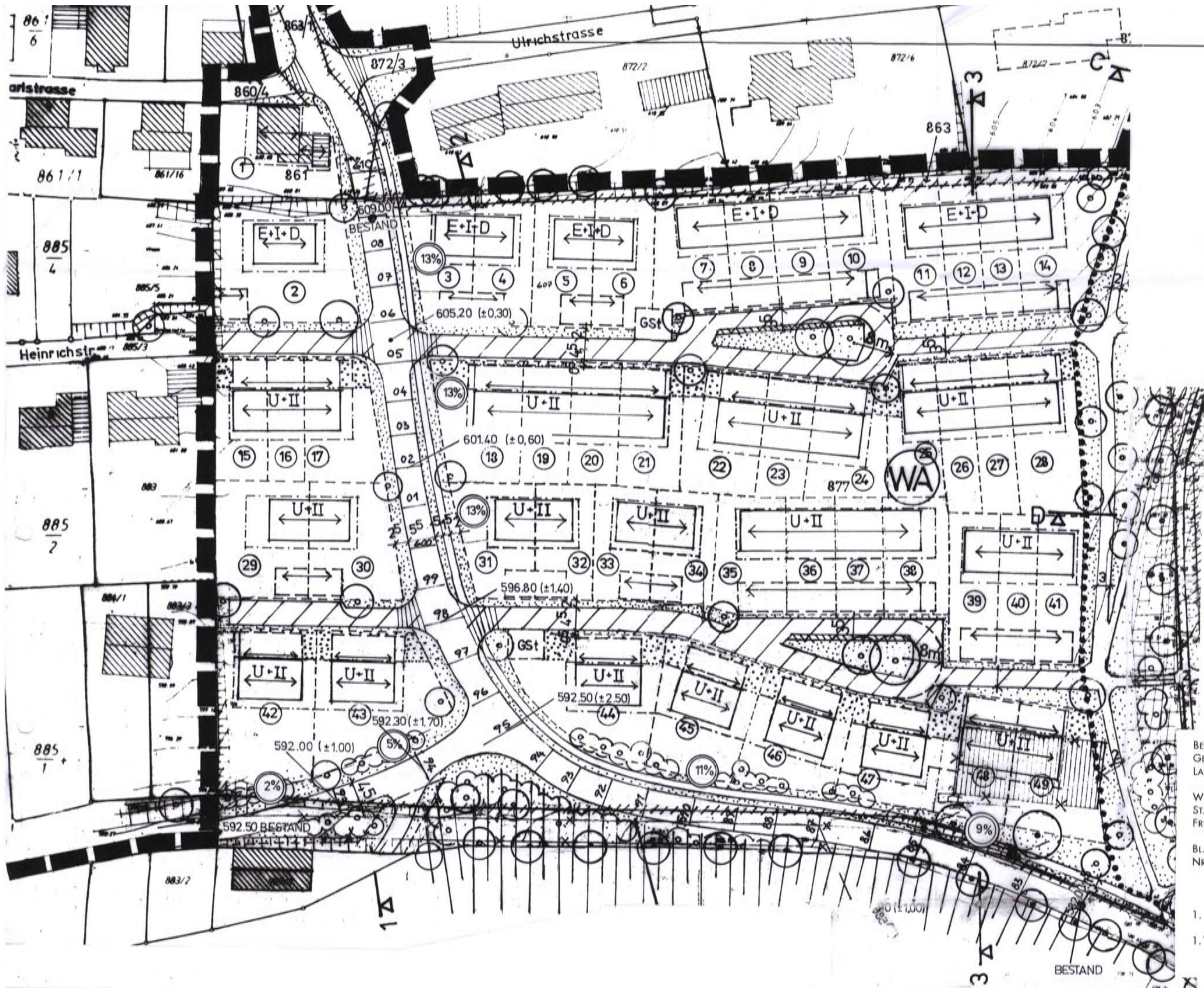
Bl.  
NR. 8



1. BEBAUUNGSPLAN

1.1.5 HÖHENFESTSETZUNGEN  
AN DER „STADTMAUER“  
M 1/500





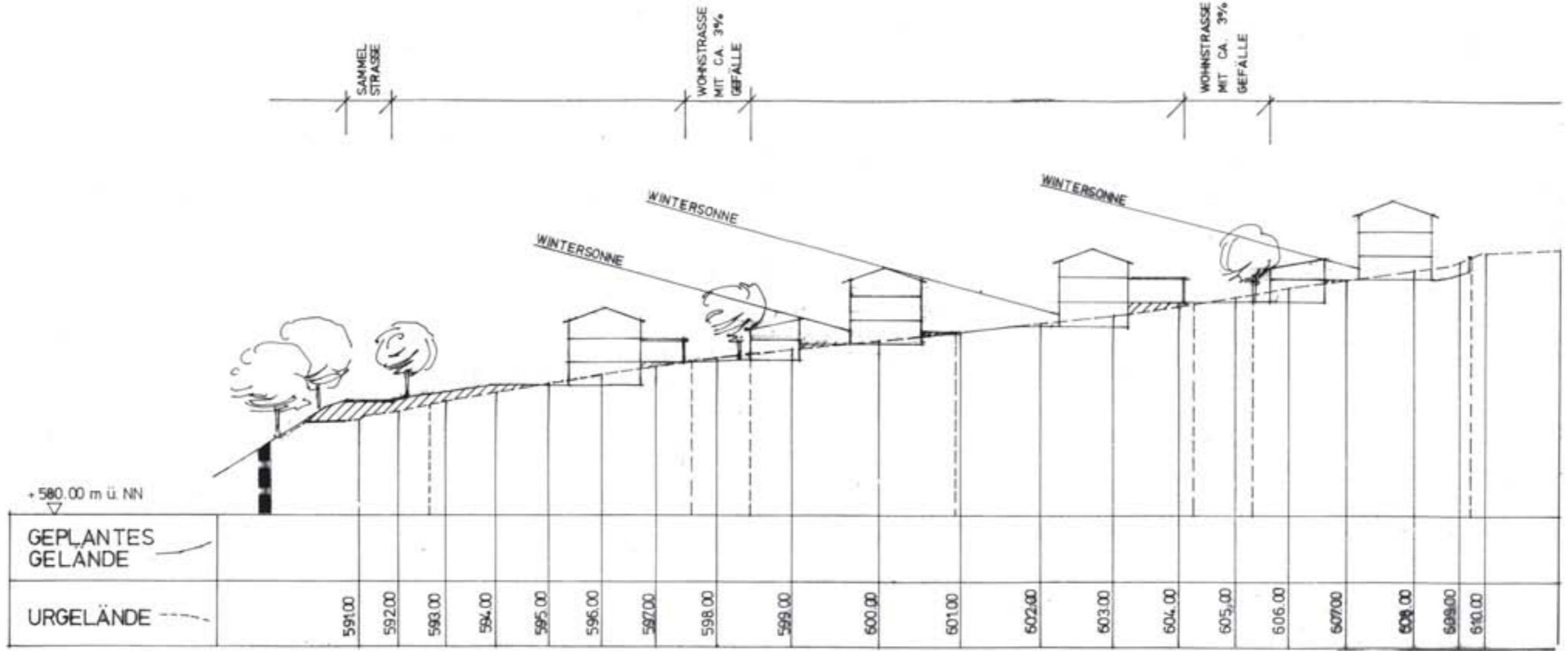
BEBAUUNGSPLAN:  
 GEMEINDE:  
 LANDKREIS:

WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
 STADT GRAFENAU  
 FREYUNG-GRAFENAU

Bl.   
 NR. 9

1. BEBAUUNGSPLAN  
 1.1.6 FESTSETZUNGSPLAN  
 HÖHENLAGE SAMMELSTRASSE  
 M 1/500



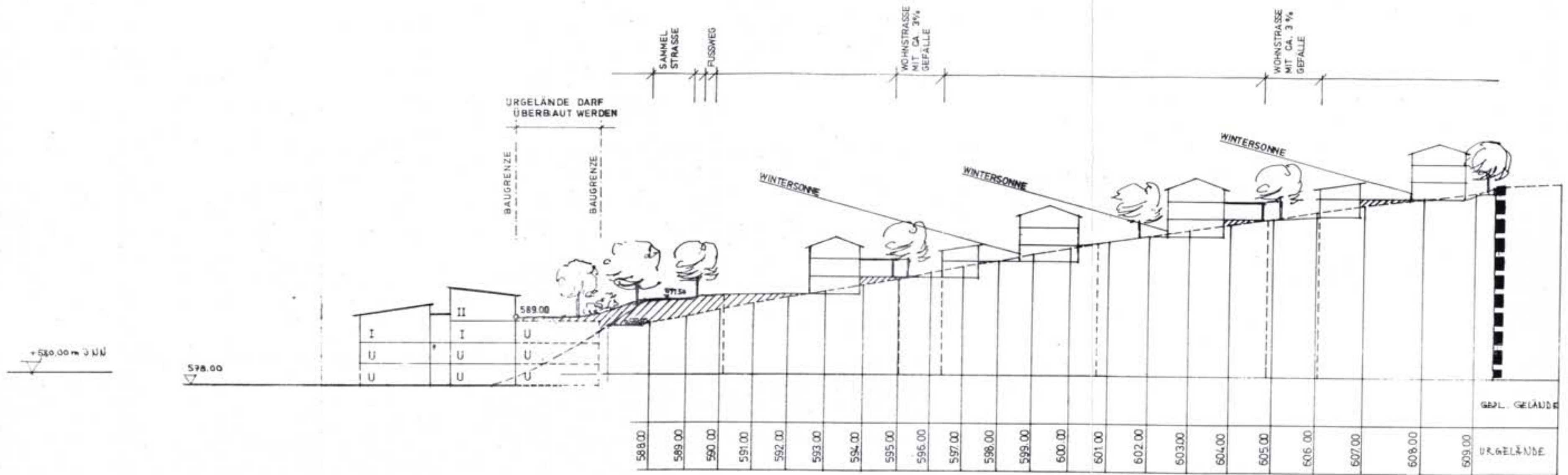


BEBAUUNGSPLAN:  
 GEMEINDE:  
 LANDKREIS:

WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
 STADT GRAFENAU  
 FREYUNG-GRAFENAU

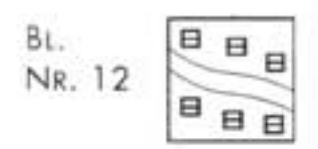
Bl. NR. 11

- 1. BEBAUUNGSPLAN
- 1.2 SYSTEMSCHNITTE
- 1.2.1 SCHNITT 1 - 1  
M 1/500



BEBAUUNGSPLAN:  
 GEMEINDE:  
 LANDKREIS:

WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
 STADT GRAFENAU  
 FREYUNG-GRAFENAU



1. BEBAUUNGSPLAN

1.2.2 SCHNITT 2 - 2  
 M 1/500



SAMMEL-  
STRASSE  
FUSSWEG

WOHN-  
STRASSE  
MIT CA. 3%  
GEFÄLLE

WOHN-  
STRASSE  
MIT CA. 3%  
GEFÄLLE

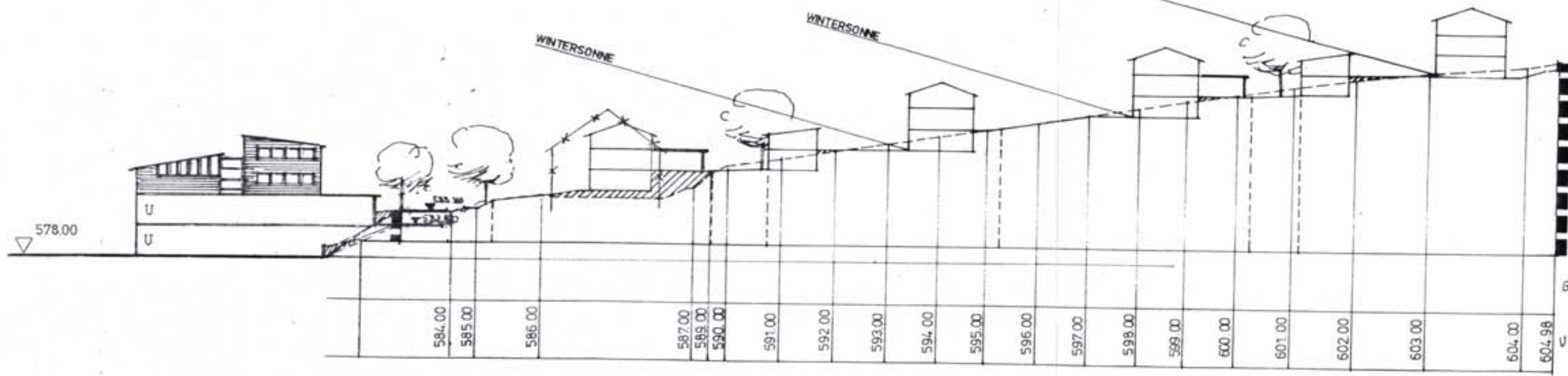
WINTERSONNE

WINTERSONNE

WINTERSONNE

580,00 m ü.NN

578,00



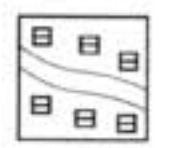
GEPL. GELÄNDE

URGELÄNDE

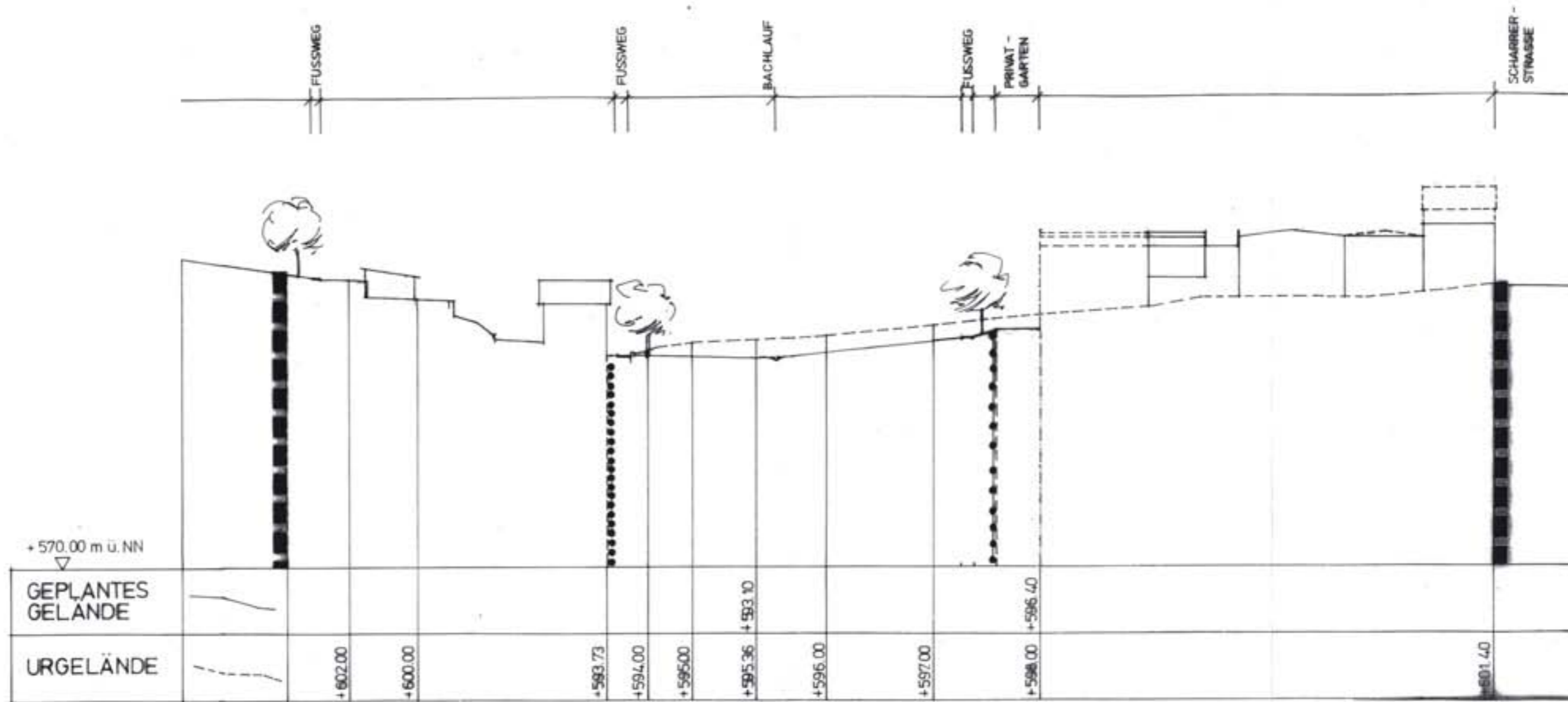
P  
BEBAUUNGSPLAN:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:

WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
STADT GRAFENAU  
FREYUNG-GRAFENAU

Bl. 13



1. BEBAUUNGSPLAN  
1.2.3 SCHNITT 3 - 3  
M 1/500



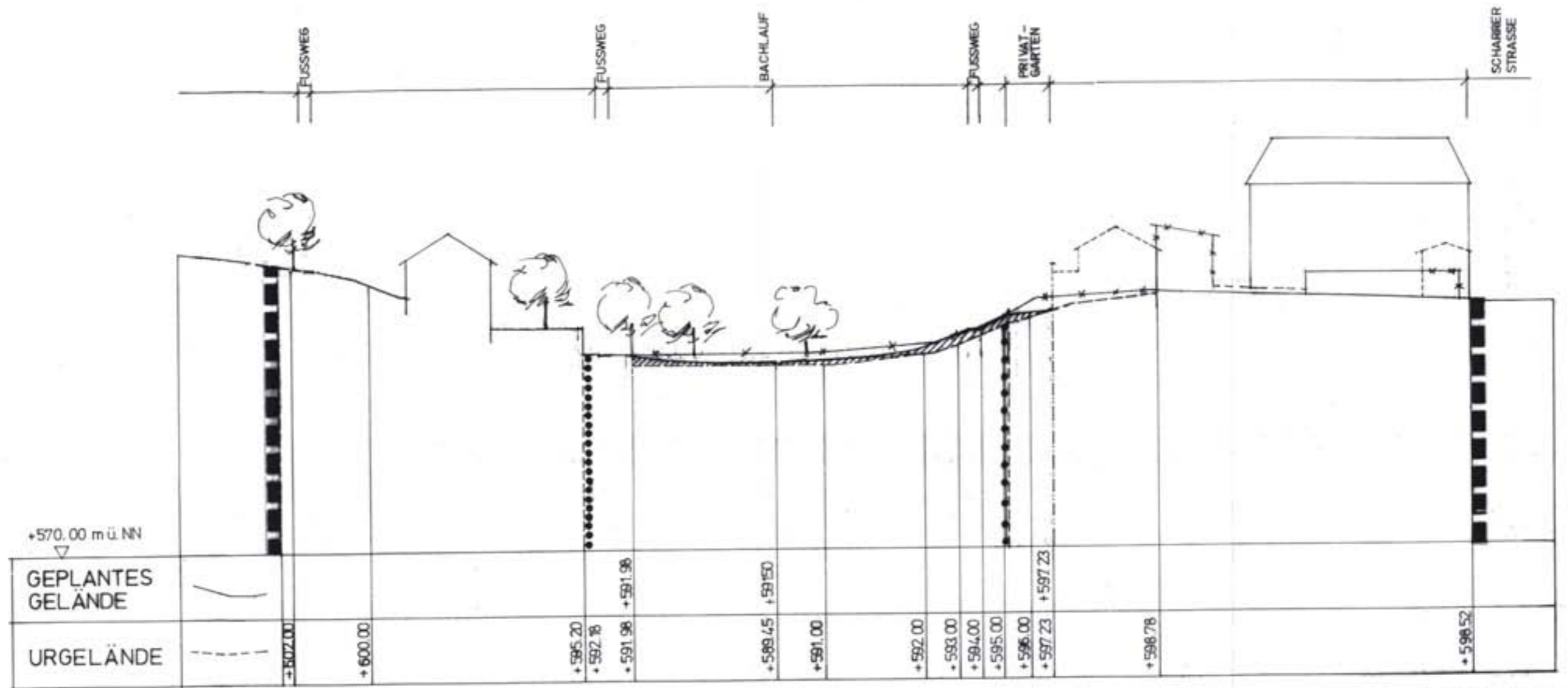
BEBAUUNGSPLAN:  
 GEMEINDE:  
 LANDKREIS:

WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
 STADT GRAFENAU  
 FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
 Nr. 14



- 1. BEBAUUNGSPLAN
- 1.2.4 SCHNITT B - B  
 M 1/500



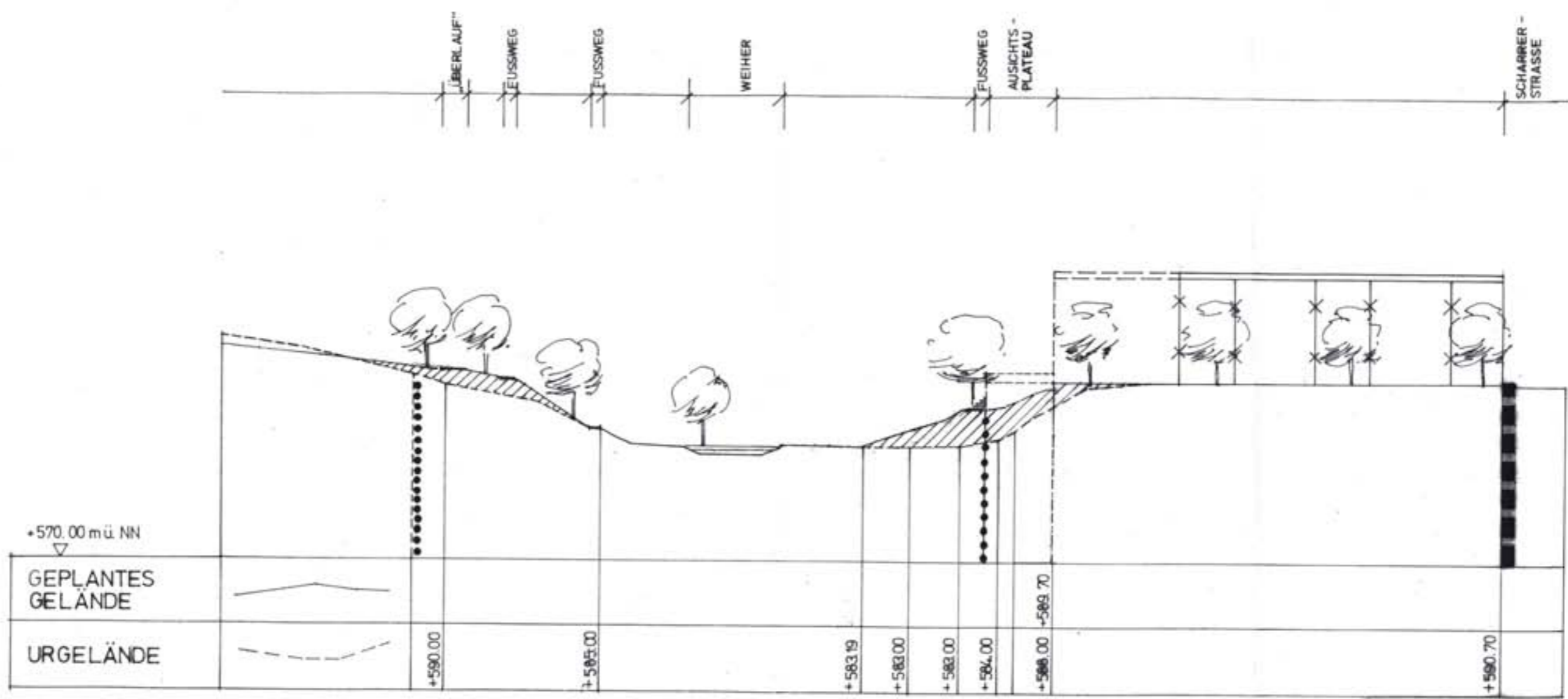
BEBAUUNGSPLAN:  
 GEMEINDE:  
 LANDKREIS:

WA/MI „WESTLICH DER ALTSTA  
 STADT GRAFENAU  
 FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
 Nr. 15



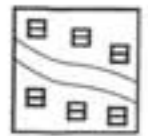
1. BEBAUUNGSPLAN  
 1.2.5 SCHNITT C - C  
 M 1/500



BEBAUUNGSPLAN:  
 GEMEINDE:  
 LANDKREIS:

WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
 STADT GRAFENAU  
 FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
 Nr. 16



1. BEBAUUNGSPLAN  
 1.2.6 SCHNITT D - D  
 M 1/500





BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

BL.  
NR. 17



## 2. BAULICHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1 FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEREICH MISCHGEBIET 1 (MI 1) NACH § 6 ABS. 1 UND ABS. 2 BAUNVO IN VERBINDUNG MIT § 1 ABS. 5 BAUNVO AUSGESCHLOSSEN SIND § 6 ABS. 2 NR. 6 (GARTENBAUBETRIEBE), NR. 7 (TANKSTELLEN) UND NR. 8 (VERGNÜGUNGSSTÄTTEN)

### 2.1.1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD FESTGESETZT ÜBER:  
1. DIE BAUGRENZEN UND BAULINIEN,  
2. DIE MAX. WANDHÖHEN

### 2.1.2 BAUWEISE

- ABWEICHENDE BAUWEISE ZULÄSSIG.  
VORDERE, HINTERE UND SEITLICHE ABSTANDSFLÄCHEN ENTFALLEN

### 2.1.3 GRUNDSTÜCKSZUSCHNITTE

- EINE ZUSÄTZLICHE UNTERTEILUNG DER GRUNDSTÜCKE IST WEDER SENKRECHT ZUR SCHARRERSTRAßE NOCH IN OST-WEST-RICHTUNG ZULÄSSIG.



BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

BL.  
NR. 18



#### 2.1.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE

- BEI BAUDENKMÄLERN UND ENSEMBLES IST IM JEDEN FALL DAS AMT FÜR DENKMALPFLEGE IM PLANUNGSVERFAHREN ZU HÖREN. BEI MAßNAHMEN DIE NICHT GENEHMIGUNGSPFLICHTIG SIND IST EIN ERLAUBNISVERFAHREN NACH ART. 6 ABS. 1 DENKMALSCHUTZGESETZ DURCHZUFÜHREN.
- DIE HISTORISCHE PARZELLENSTRUKTUR MUß AN DER STELLUNG UND AN DEN PROPORTIONEN DER GEBÄUDE ABLESBAR BLEIBEN. DESHALB WIRD ABWEICHENDE BAUWEISE FESTGESETZT. AUßERDEM SIND BAULICHE ANLAGEN SO ZU ERHALTEN BZW. ZU ERRICHTEN, DAß SIE SICH NACH FORM, MAßSTAB, GLIEDERUNG, MATERIAL UND FARBE IN DAS ORTSBILD ENFÜGEN.
- DABEI SIND FOLGENDE FESTSETZUNGEN ZU BEACHTEN.

##### 2.1.4.1 DACH

- ES SIND NUR DIE IN DER PLANZEICHNUNG DARGESTELLTEN DACHFORMEN ZULÄSSIG (GLEICHSEITIG GENEIGTE SATTELDÄCHER)
- DIE FIRSTRICHTUNGEN SIND EINZUHALTEN
- DACHNEIGUNG:  
23 - 33 °  
BEI BESTANDSANPASSUNGEN SIND UNTER- UND ÜBERSCHREITUNGEN DER FESTGESETZTEN DACHNEIGUNGEN ZUGELASSEN
- DACHDECKUNG:  
PFANNENDECKUNG, BLECHDECKUNG MIT STEHFALZBAHNEN  
UNTERGEORDNETE BAUTEILE UND ANBAUTEN SOWIE GLIEDERENDE BAUKÖRPER KÖNNEN AUCH MIT ANDEREN DACHNEIGUNGEN UND DECKUNGSMATERIALIEN AUSGESTATTET WERDEN.
- TRAUFE:  
MAX. 1,20 M
- ORTGANG:  
MAX. 0,30 M ODER SCHILDWÄNDE



BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

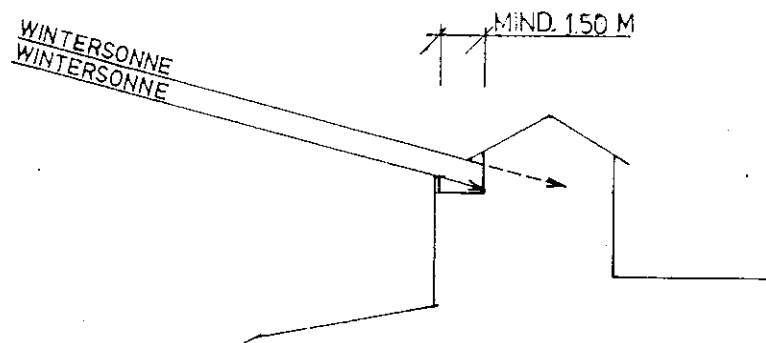
Bl.  
NR. 19



- ORTGANG:  
MAX. 0,30 M ODER SCHILDWÄNDE
- DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTE:  
DACHGAUPEN NUR ZULÄSSIG BEI GEBÄUDEN MIT EINER  
DACHNEIGUNG VON MIND. 30 °  
MINDESTENS 3,50 M VOM ORTGANG ENTFERNT  
GRÖÖE DER DACHGAUPEN MAX. 1,5 M<sup>2</sup> ANSICHTSFLÄCHE  
DER ANTEIL VON DACHGAUPEN BZW. DACHFLÄCHENFENSTERN  
DARF MAX. 20 % PRO DACHLÄNGE BETRAGEN  
DACHEINSCHNITTE SIND UNZULÄSSIG

#### 2.1.4.2 BAUKÖRPER:

- DIE MAXIMAL ZULÄSSIGEN WANDHÖHEN WERDEN:  
1. FÜR DIE SCHARRERSTRASSE IN PLAN NR. 5.1.4, BL. NR. 86,  
2. ENTLANG DER STADTMAUER IN PLAN NR. 5.1.5 BL. NR. 87  
FESTGESETZT
- VERSÄTZE, VOR- UND RÜCKSPRÜNGE, NISCHEN, ARKADEN U.A.  
FORMEN RÄUMLICH WIRKSAMER ABWEICHUNGEN VON DER  
BAUFLUCHT SIND UNZULÄSSIG.
- ENTLANG DER SCHARRERSTRASSE UND ENTLANG DER  
„STADTMAUER“ SIND ANBAUTEN, VORBAUTEN, TERRASSEN U.A.  
BAULICHE ANLAGEN VOR DER FASSADE UNZULÄSSIG
- DIE BEBAUUNG ENTLANG DEM GRÜNZUG IST IM OBERSTEN GE-  
SCHOB, SOWEIT SIE NICHT BESTEHEND IST, FOLGENDERMAÖEN ZU  
GESTALTEN:  
DIE ÄUßERE WESTLICHE GEBÄUDEKANTE IST AUF DER GESAMTEN  
HAUSLÄNGE UM MIND. 1,50 M NACH OSTEN ZU VERSCHIEBEN,  
DAS OBERSTE GESCHOÖB WIRD ALSO VERSCHMÄLERT.





BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

BL.  
NR. 20



- DIE ÖSTLICHE RAUMKANTE UND DIE WESTLICHE RAUMKANTE (BIS ZUR BRÜSTUNG) SIND IN MAUERWERK (VERPUTZT) AUSZUFÜHREN
- BENACHBARTE EINZELBAUKÖRPER DÜRFEN WEDER IN DER FASSADE NOCH IM DACH ZUSAMMENZEZOGEN WERDEN.

#### 2.1.4.3 ÖFFNUNGEN:

- ÖFFNUNGEN ENTLANG DER SCHARRERSTRASSE:  
FENSTER SIND ALS EINZELÖFFNUNGEN IN STEHENDEN FORMATEN AUSZUBILDEN  
WOHNRAUMFENSTER MAX. 1,5 m<sup>2</sup>

SCHAUFENSTER ODER GASTRAUMFENSTER SIND NUR IM EG UND ALS EINZELFENSTER HOCH- RECHTECKIG AUSZUBILDEN

FENSTERTEILUNGEN SIND ZU ERHALTEN.

BEI NEUBAUTEN UND FENSTERERNEUERUNGEN SIND UNTERTEILUNGEN VORZUSEHEN, DIE DEN PROPORTIONEN DER GESAMTFASSADE ENTSPRECHEN. SIE MÜSSEN KONSTRUKTIV AUSGEFÜHRT SEIN.

- ENTLANG DER „STADTMAUER“  
GROßFORMATIGE FENSTER, BALKONEINZÜGE, LOGGIEN U. Ä. ÖFFNUNGEN SIND ALS UNTERGEORDNETE BAUTEILE IN DER FASSADE ZULÄSSIG, SIE DÜRFEN NICHT VOR DIE FASSADE TRETEN.



BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
NR. 21



#### 2.1.4.4 FASSADE:

- ENTLANG SCHARRERSTRASSE UND STADTMAUER SIND
  1. DIE WÄNDE ALS LOCHFASSADEN ZU GESTALTEN
  2. AUßENWÄNDE ZU VERPUTZEN. GEMUSTERTE, DEKORATIVE, MODISCHE PUTZARTEN UND VERKLEIDUNGEN MIT ORTSUNÜBLICHEN NATURSTEINPLATTEN, KERAMISCHEN PLATTEN SOWIE WETTERSCHUTZVERKLEIDUNGEN AUS HOLZ ODER KÜNSTLICHEN MATERIALIEN SIND NICHT GESTATTET
- IN HÖFEN BZW. RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSBEREICHEN:
  - HISTORISCH CHARAKTERISTISCHE PUTZARTEN ZULÄSSIG
  - HOLZVERSCHALUNGEN UND SONSTIGE VERKLEIDUNGEN IN NICHT GLÄNZENDER AUSFÜHRUNG ZUGELASSEN
- PUTZFASCHEN UND -LISENEN ALS GLATTPUTZ ABGESETZT MÖGLICH
- SOCKEL SICHTBAR ABGESETZT IN GRANITAUSBILDUNG ODER IN HELLEN GRAUTÖNEN ZULÄSSIG

#### 2.1.4.5 FARBGEBUNG:

- PUTZFLÄCHEN IN ORTSTYPISCHEN ERDFARBEN, WEIß ODER IN GEBROCHENEN FARBTÖNEN ZULÄSSIG
- HOLZVERSCHALUNGEN DÜRFEN IN HELLEN LASURTÖNEN BEHANDELT WERDEN.
- PUTZFASCHEN UND LISENEN IN WEIß ODER HELLGRAU ABGESETZT MÖGLICH

#### 2.1.4.6 HOFGESTALTUNG:

- DER VERSIEGELUNGSGRAD DER HOFBEREICHE IST AUF DAS NOTWENDIGE, MINIMALE MAß ZU BESCHRÄNKEN



BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

BL.  
NR. 22



#### 2.1.4.7 GELÄNDE:

- AN DER „STADTMAUER“ WIRD DIE GELÄNDEOBERKANTE ENTLANG DER BAULINIE (VGL. PLAN 5.1.5, BL. NR. 87) FESTGESETZT. GELÄNDEÄNDERUNGEN VON MEHR ALS 0,30 M SIND UNZULÄSSIG.

#### 2.1.4.8 STELLPLÄTZE:

- STELLPLÄTZE FÜR WOHNUNGEN SIND, SOWEIT EINE ZUFAHRT VON DER SCHARRERSTRASSE AUS MÖGLICH IST, AUF DEM GRUNDSTÜCK NACHZUWEISEN.
- NICHT NACHWEISBARE STELLPLÄTZE FÜR ANWOHNER, KUNDEN ODER BESUCHER SIND BEI DER STADT ABZULÖSEN.
- OFFENE STELLPLÄTZE WERDEN NUR ZUGELASSEN IN OFFENPORIGER BAUWEISE (RASENFUGENPFLASTER, RASENGITTERSTEINE ODER SCHOTTERRASEN).

#### 2.1.4.9 EINFRIEDUNGEN:

- DIE HOFABSCHLÜSSE ZUR SCHARRERSTRASSE SIND IN MASSIVER BAUWEISE MIT TOREN BZW. PFORTEN AUSZUBILDEN
- GEMAUERTE EINFRIEDUNGEN UND TORBAUTEN SIND WIE DIE WANDFLÄCHEN DER GEBÄUDE ZU VERPUTZEN.
- ZÄUNE AN DER SCHARRERSTRASSE SIND UNZULÄSSIG
- AUF DEN PRIVATEN FREIFLÄCHEN IM WESTEN, DIE UNMITTELBAR AN DIE ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ANGRENZEN, SIND SENKRECHTE HOLZZÄUNE MIT EINER MAX. HÖHE VON 1,00 M ZULÄSSIG. SIE SIND ZU HINTERPFLANZEN.



BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
Nr. 23



#### 2.1.4.10 WERBEANLAGEN:

- DIE WERBE- UND SCHRIFTZONE IST DEM ERDGESCHOßBEREICH ZUZUORDNEN.
- WERBEANLAGEN SIND NUR ALS AUF DIE WAND GESETZTE EINZELBUCHSTABEN ODER AUFGEMALTE SCHRIFTZÜGE ZULÄSSIG. DIE HÖHE DER BUCHSTABEN DARF 35 CM NICHT ÜBERSCHREITEN.
- DANEBEN SIND NOCH HANDWERKLICH GESTALTETE AUSLEGER MIT EINER GESAMTGRÖßE VON MAX. 0.75 M<sup>2</sup> ZULÄSSIG.
- NICHT ZULÄSSIG IST LICHTWERBUNG IN GRELLER FARBEN ODER SIGNALFARBEN, SENKRECHTE FARBEN- UND KLETTERSCHRIFTEN, BLINKENDE UND BEWEGLICHE WERBUNG, GROßFLÄCHIGES BEKLEBEN ODER BEMALEN VON SCHAUFENSTERN, SOWIE WERBUNG MIT EINZELNEN TRAGBAREN WERBESCHILDERN UND -TAFELN.



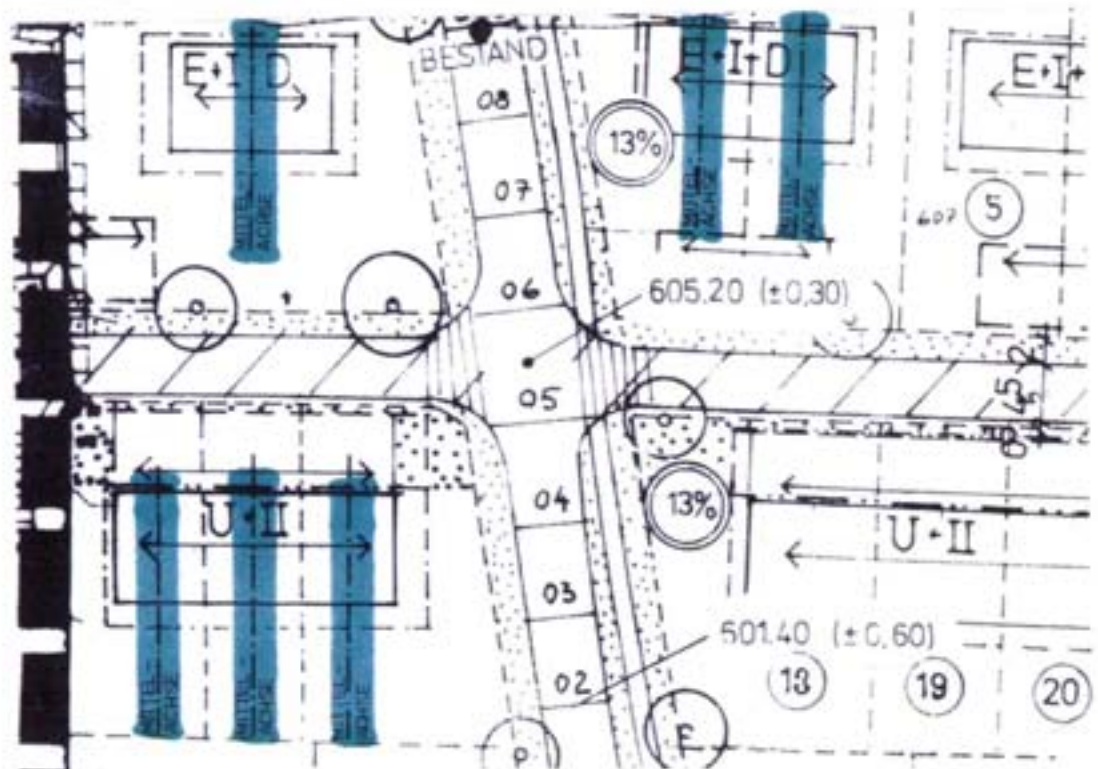
BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
NR. 24 !

## 2.2 FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEREICH ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 ABS. 1 UND ABS. 2 BAUNVO

### 2.2.1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD
  1. ÜBER DIE BAUGRENZEN UND BAULINIEN FESTGESETZT: SIE BESTIMMEN DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE JE ÜBERBAUBARE FLÄCHE
  2. ÜBER DIE MAXIMAL ZULÄSSIGEN WANDHÖHEN UND ÜBER DIE EINGANGSNIVEAUS
    - DIE MAXIMAL ZULÄSSIG TALSEITIGE WANDHÖHE DER WOHNGEBÄUDE BETRÄGT 7,50 M AB NEUER GELÄNDEBERKANTE, GEMESSEN VON DER MITTELACHSE DER EINZELNEN GEBÄUDE





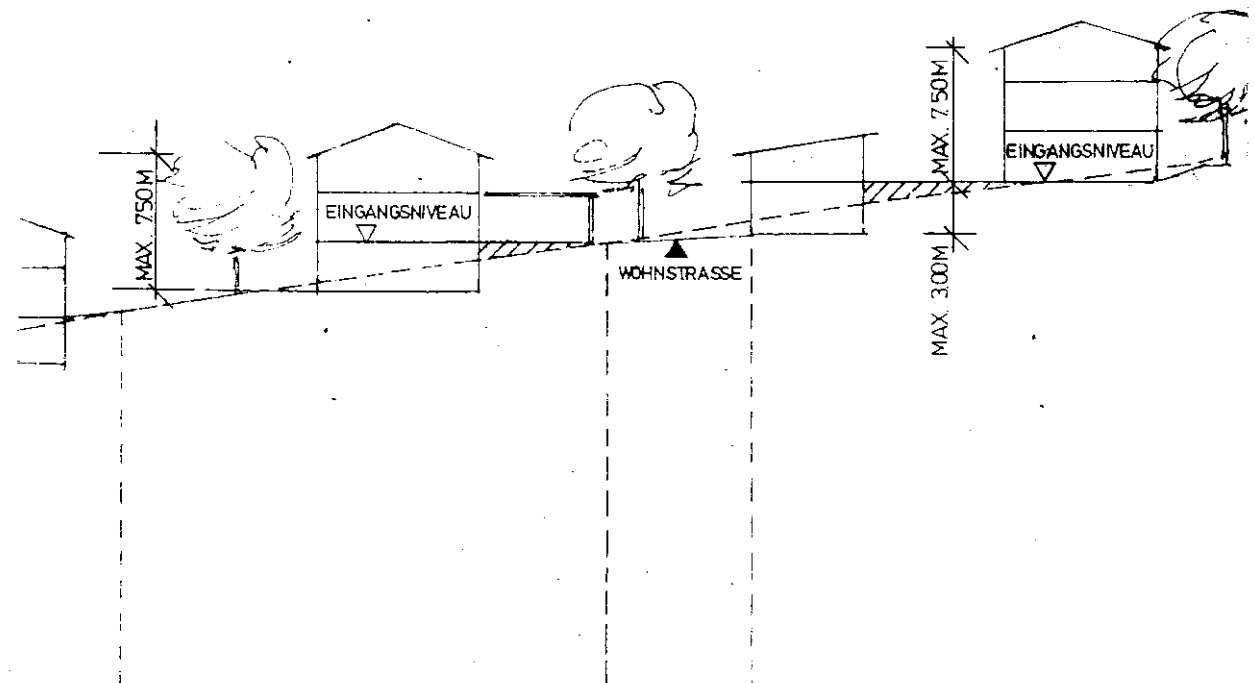


BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
NR. 25



- SÜDLICH DER WOHNSTRASSEN IST DIE EINGANGSEBENE AUF HÖHE DER VERKEHRSFLÄCHE ZU PLANEN.  
ABWEICHUNGEN VON MAX. 0,20 M SIND ZULÄSSIG
- NÖRDLICH DER WOHNSTRASSEN IST DIE EINGANGSEBENE AUF MAX. 3,00 M ÜBER VERKEHRSFLÄCHENNIVEAU EINZUPLANEN



### 2.2.2 BAUWEISE

- OFFENE BAUWEISE

### 2.2.3 GRUNDSTÜCKSGRÖßEN: MIND.

- EINZELHÄUSER: 400 m<sup>2</sup>
- DOPPELHAUSHÄLFTEN: 300 m<sup>2</sup>
- REIHENHÄUSER 200 m<sup>2</sup>



BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
NR. 26



## 2.2.4

### GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE:

- DIE GEBÄUDE SIND ARCHITEKTONISCH EINWANDFREI DURCHZUGESTALTEN.

DABEI SIND FOLGENDE FESTSETZUNGEN ZU BEACHTEN:

### 2.2.4.1

#### DACH:

- ES SIND NUR DIE IN DER PLANZEICHNUNG DARGESTELLTEN DACHFORMEN ZULÄSSIG (SATTELDÄCHER BEI HAUPTGEBÄUDEN, PULTDÄCHER BEI NEBENGEBÄUDEN).
- DIE FIRSTRICHTUNGEN SIND EINZUHALTEN

#### HAUPTGEBÄUDE:

- DACHNEIGUNG:  
20 ± 3

- DACHDECKUNG: ROTE PFANNEN

- TRAUFE:  
MAX. 1,00 M

- ORTGANG:  
MAX. 0,80 M

- UNTERGEORDNETE BAUTEILE UND ANBAUTEN SOWIE GLIEDERENDE BAUKÖRPER KÖNNEN AUCH MIT ANDEREN DACHNEIGUNGEN UND DECKUNGSMATERIALIEN AUSGESTATTET WERDEN

#### DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTE:

- DACHAUFBAUTEN (Z.B. GAUBEN) UND -EINSCHNITTE SIND UNZULÄSSIG  
GLASFIRSTE SIND ZUGELASSEN MIT EINER MAX. BREITE VON 1,00 M PRO DACHHÄLFTE  
DACHFLÄCHENFENSTER SIND BIS ZU EINER GRÖÖE VON 1,2 M ZULÄSSIG



BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

BL.  
NR. 27

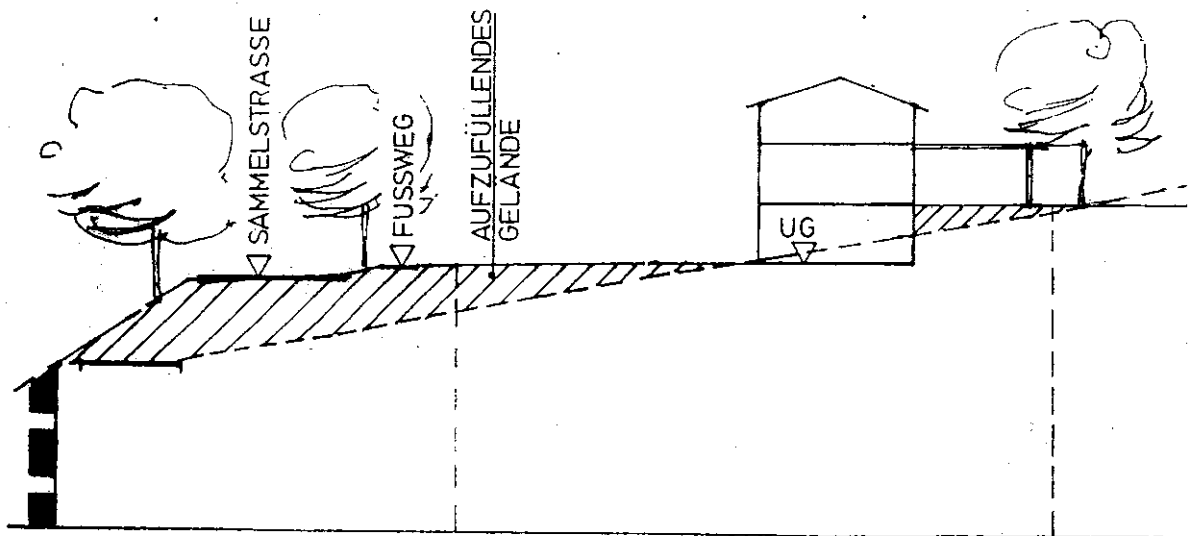


#### 2.2.4.2 BAUKÖRPER:

- VOR- UND RÜCKSPRÜNGE, GLIEDERENDE VERSÄTZE SIND UNZULÄSSIG
- UNTERGEORDNETE ANBAUTEN WIE WINTERGÄRTEN, PERGOLEN ODER FREISITZ-ÜBERDACHUNGEN SIND ZULÄSSIG
- NEBENGEBÄUDE MÜSSEN IHRER FUNKTION ENTSPRECHEND GESTALTERISCH ABLESBAR SEIN

#### 2.2.4.3 GELÄNDE:

- IM SÜDEN DES WA'S, NÖRDLICH DER SAMMELSTRASSE



IST DAS GELÄNDE AUFZUFÜLLEN BIS ZUM NIVEAU DES  
UNTERGESCHOSSES

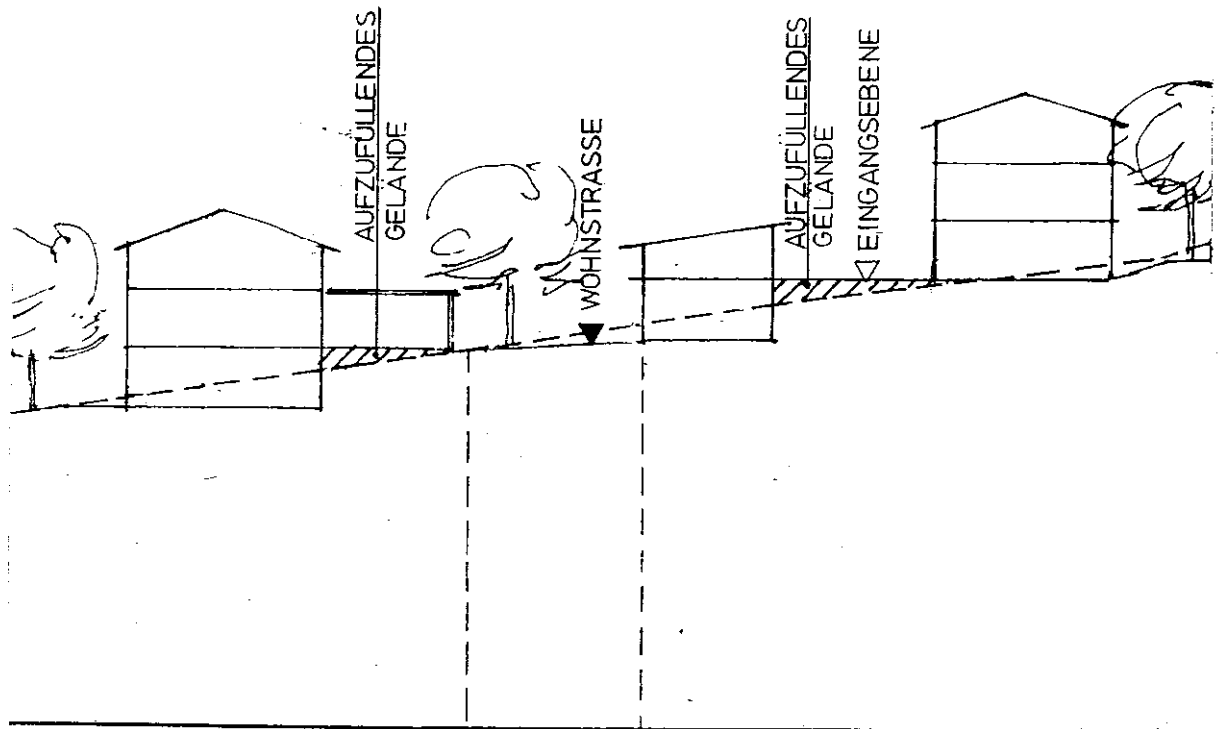


BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
NR. 28



- ENTLANG DER ANLIEGERSTRASSEN



IST DAS GELÄNDE

1. SÜDLICH DER WOHNSTRASSEN BIS AN DIE NÖRDLICHE KANTE DES HAUPTGEBÄUDES AUF DAS NIVEAU DER WOHNSTRASSE ANZUHEBEN BZW.

2. NÖRDLICH DER WOHNSTRASSEN VON DER EINGANGSEBENE BIS AN DIE NÖRDLICHE KANTE DER NEBENGEBÄUDE AUFZUFÜLLEN

- DAS GELÄNDE IST WEICH MODELLIERT ZU VERZIEHEN
- SCHARFE BÖSCHUNGSKANTEN SIND NICHT ZULÄSSIG
- ZU JEDEM BAUANTRAG IST EIN GELÄNDESCHNITT QUER DURCH DAS GRUNDSTÜCK EINZUREICHEN, DER DEN ANSCHLUß ZUR STRASSE, DIE HÖHENLAGE DES EINGANGS UND DEN GEPLANTEN GELÄNDEVERLAUF AUF DEM GRUNDSTÜCK DARSTELLT. DER URSPRÜNGLICHE GELÄNDEVERLAUF IST EBENFALLS DARZUSTELLEN.



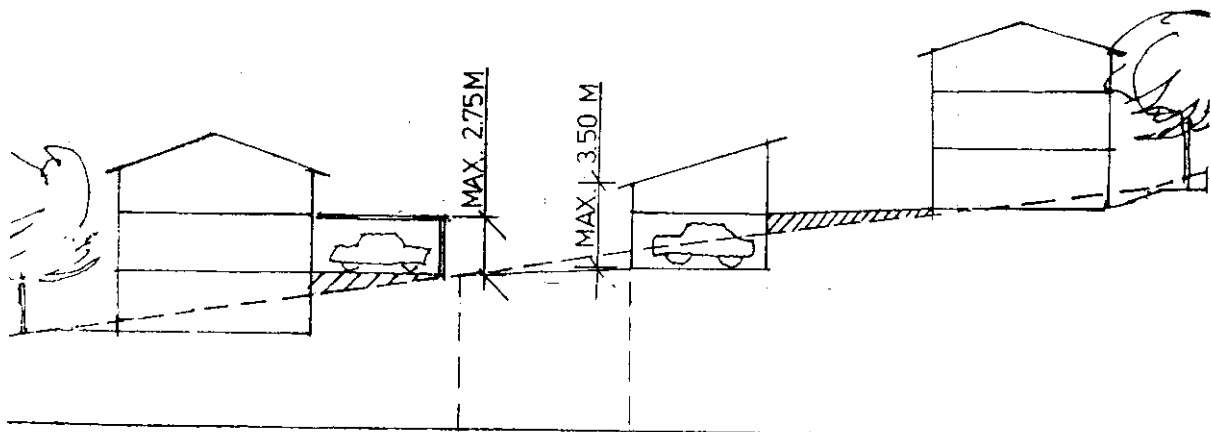
BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
Nr. 29



#### 2.2.4.4 STELLPLÄTZE

- ZAHL DER NACHZUWEISENDEN STELLPLÄTZE:  
EINZELHAUS = 2 STELLPLÄTZE  
DOPPELHAUS = 2 STELLPLÄTZE  
REIHENHAUS = 2 STELLPLÄTZE  
GESCHOßWOHNUNGSBAU = 1 STELLPLATZ PRO WOHN EINHEIT
- ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE (GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE)  
SIE WERDEN IN SCHOTTERRASENB AUWEISE BZW. MIT RASENFUGEN- ODER RASENGITTERSTEINEN ERSTELLT.
- PRIVATE STELLPLÄTZE  
DIE STELLPLÄTZE SIND ALS CARPORTS ODER ALS PERGOLEN ZU ERRICHTEN.  
DIE ZULÄSSIGEN TRAU FHÖHEN AB GEPLANTER GELÄNDE OBERKANTE ENTLANG DEN WOHNSTRABEN BETRAGEN:
  - NÖRDLICH DER STICHE MAX. 3,50 M
  - SÜDLICH DER STICHE MAX. 2,75 M



#### 2.2.4.5 ZUFahrTEN:

- DIE BEFESTIGUNG ZWISCHEN DEN STELLPLÄTZEN UND DER VERKEHR SFLÄCHE DER WOHNSTRABE IST IN RASENFUGENPFLASTER AUSZUFÜHREN



BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
Nr. 30



#### 2.2.4.6 EINFRIEDUNGEN:

- DAS EINFRIEDUNGSVERBOT IST AUF DEN GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN ZWINGEND EINZUHALTEN

#### 2.2.4.7 STÜTZMAUERN:

- STÜTZMAUERN SIND BIS ZU EINER MAX. HÖHE VON 1,00 M ZULÄSSIG, DIE MAUERN SIND MIT RANKPFLANZEN ZU BEGRÜNEN

#### 2.2.5 HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE (SAMMELSTRAßE)

- DIE HÖHEN DER STRAßENOVERKANTE SIND ENTSPRECHEND PLAN NR. 5.1.6, Bl. Nr. 88 ZWINGEND EINZUHALTEN.

#### 2.2.6 IMMISSIONSSCHUTZ

- Für die Gebäude direkt entlang der Steinbergstraße sind die Schlaf- und Kinderzimmer zur schallabgewandten Seite zu orientieren. Andernfalls sind Schlaf- und Kinderzimmer nur mit baulichen Schallschutzmaßnahmen zulässig. Für die straßenzugewandte Seite wird in diesen Fällen der Anbau von Wintergärten, Schachtfenstern, Fassadenbelüfter oder Fensterlüfter festgesetzt. Alternativ kann auch der Einbau von Schallschutzfenstern mindestens der Schallschutzklasse III nach VD 2719 erfolgen. Zur Belüftung der Schlaf- und Kinderzimmer ist hier jedoch je ein Fenster auf der schallabgewandten Seite vorzusehen oder sind mit einer entsprechend schallgedämmten Zwangslüftungsanlage mit zulässigem Rauminnenpegel von  $\leq 25$  dB(A) auszustatten.



---

BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
Nr. 31



2.3 DAS BAHNHOFSGELÄNDE MIT DEM BEREICH DES MISCHGEBIET 2 (MI 2) IST NICHT MEHR BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS, DIE BL.NR. 31, 32 UND 33 ENTFALLEN DESHALB ERSATZLOS.



---

BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

BL.  
NR. 32 !

2.3 DAS BAHNHOFSGELÄNDE MIT DEM BEREICH DES MISCHGEBIET 2 (MI 2) IST NICHT MEHR BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS, DIE BL.NR. 31, 32 UND 33 ENTFALLEN DESHALB ERSATZLOS.





---

BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
Nr. 33



2.3 DAS BAHNHOFSGELÄNDE MIT DEM BEREICH DES MISCHGEBIET 2 (MI 2) IST NICHT MEHR BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS, DIE BL.NR. 31, 32 UND 33 ENTFALLEN DESHALB ERSATZLOS.



---

BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

BL.  
NR. 34



2.4 DAS BAHNHOFSGELÄNDE MIT DER GEMEINBEDARFSFLÄCHE UND DAS BAHNHOFSGELÄNDE SIND NICHT MEHR BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS, DIE BL.NR. 35 UND 36 ENTFALLEN DESHALB ERSATZLOS.



---

BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
NR. 35



2.4 DAS BAHNHOFSGELÄNDE MIT DER GEMEINBEDARFSFLÄCHE UND DAS BAHNHOFSGELÄNDE SIND NICHT MEHR BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS, DIE BL.NR. 35 UND 36 ENTFALLEN DESHALB ERSATZLOS.



---

BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

BL.  
NR. 36



2.4 DAS BAHNHOFSGELÄNDE MIT DER GEMEINBEDARFSFLÄCHE UND DAS BAHNHOFSGELÄNDE SIND NICHT MEHR BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS, DIE BL.NR. 35 UND 36 ENTFALLEN DESHALB ERSATZLOS.



BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

BL.  
NR. 37



### 3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 3.1 FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEREICH MI 1

##### 3.1.1 NEU ZU GESTALTENDE LANDSCHAFTSSTRUKTUREN

- DIE DURCH DAS VERSCHIEBEN DER ALTEN STADTGRENZE NACH WESTEN IM NORDEN DES MI 1 ERFORDERLICHEN GELÄNDEÄNDERUNGEN SIND DURCH NATÜRLICHES AUSBILDEN DER NEUEN TALFLANKE GEMÄß DEN GELÄNDESCHNITTEN B - B UND C - C (VERGL. BLATT NR. 93 UND 94) AUSZUFÜHREN UND WEICH AUSZUMODELLIEREN.

##### 3.1.2 ANZULEGENDE GRÜNSTRUKTUREN

- AUF DEM PRIVATGRUND ZWISCHEN BAUKANTEN UND NEUEM FUßWEG SIND KLEINE WOHN- UND NUTZGÄRTEN ANZULEGEN.
  - PFLANZUNGEN MIT REINEN ZIERGEHÖLZEN SIND NICHT ZULÄSSIG. EINZELNE STRAUCHGRUPPEN ALS GLIEDERENDE ODER ABSCHIRMENDE STRUKTUREN SIND ZULÄSSIG. DIE EINFRIEDUNGEN GEM. BAULICHEN FESTSETZUNGEN SIND BEIDSEITIG ZU HINTERPFLANZEN. GEEIGNETE PFLANZENARTEN SIND DEN PFLANZLISTEN IN KAPITEL 3 ZU ENTNEHMEN. DIE ANGEGEBENEN PFLANZQUALITÄTEN UND DIE NICHT ZULÄSSIGEN PFLANZENARTEN GEM. 3.5 SIND TEIL DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.



BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
NR. 38



### 3.2 FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEREICH ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

#### ZU ERHALTENDE LANDSCHAFTSSTRUKTUREN

#### 3.2.1 NEU ZU SCHAFFENDE LANDSCHAFTSSTRUKTUREN

- PLANMÄßIGE GELÄNDEVERÄNDERUNGEN ERGEBEN SICH IM WOHNGEBIET AUS DEM BEBAUUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSKONZEPT NACH TOPOGRAPHISCHEN UND GESTALTERISCHEN ERFORDERNISSEN, FÜR DIE PRIVATGRUNDSTÜCKE ZUSÄTZLICH AUS DEN BAULICHEN FESTSETZUNGEN.

#### 3.2.2 ZU ERHALTENDE UND ANZULEGENDE GRÜNSTRUKTUREN

- DIE BIRKENREIHE ENTLANG DEM JETZIGEN VERLAUF DER STEINBERG-STRASSE IST ZU ERHALTEN.
  - IN DEN ÖFFENTLICHEN BEREICHEN SIND LAUB- ODER OBSTBÄUME ZU PFLANZEN; STANDORTE GEMÄß PLANLICHEN FESTSETZUNGEN; FESTGESETZTE QUALITÄTEN UND GEEIGNETE ARTEN GEMÄß PFLANZLISTEN 3.5.
  - IN DEN PRIVATEN HAUSVORGÄRTEN IST PRO 100 M<sup>2</sup> FLÄCHE MINDESTENS EIN OBSTBAUM ZU PFLANZEN.
  - IN DEN PRIVATEN HAUSVORGÄRTEN DES WA KÖNNEN PFLANZEN AUS LISTE 3.5.4 GRUPPENWEISE GEPFLANZT UND MIT EINEM HAUSBAUM ERGÄNZT WERDEN.
  - GESCHLOSSENE, HECKENARTIGE PFLANZUNGEN UND GESCHNITTENE HECKEN IN DEN VORGARTENBEREICHEN SIND NICHT ZULÄSSIG.
  - IN DEN RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSBEREICHEN SIND HEIMISCHE STRÄUCHER NACH LISTE 3.5.4.1 ZU PFLANZEN.
  - GESCHLOSSENE UND GESCHNITTENE HECKEN SIND BEI DEN GEKENNZEICHNETEN BEREICHEN MIT EINFRIEDUNGSVERBOT ENTLANG DER ANLIEGERSTRASSEN NICHT ZULÄSSIG.



BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
Nr. 39



### 3.3 FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEREICH ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE

- FÜR DIE KIRCHENWIESE ALS GEPLANTE ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE IST EINE EIGENE FREIRAUMPLANUNG ZU ERSTELLEN. DABEI SIND DIE ZIELSETZUNGEN GEMÄß DEN PLANUNGSERLÄUTERUNGEN UMZUSETZEN.

### 3.4 FESTSETZUNGEN FÜR DAS SONDERGEBIET, DIE ALLGEMEINBEDARFSFLÄCHE UND DEN BAHNHOFBSBEREICH

#### 3.4.1 NEU ZU SCHAFFENDE LANDSCHAFTSSTRUKTUREN

- PLANMÄßIGE GELÄNDEVERÄNDERUNGEN ERGEBEN SICH AUS DEM BEBAUUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSKONZEPT NACH HISTORISCH TOPOGRAPHISCHEN, ÖKOLOGISCHEN UND BAULICHEN ERFORDERNISSEN.

#### 3.4.2 ZU ERHALTENDE UND ANZULEGENDE GRÜNSTRUKTUREN

- DIE BAUMREIHE ENTLANG DER SÜDLICHEN GELTUNGSBEREICHSGRENZE IST ZU ERHALTEN BZW. ZU ERGÄNZEN.
- IN DEN ÜBRIGEN BEREICHEN SIND LAUBBÄUME ZU PFLANZEN UND DEREN STANDORTE DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN GEMÄß EINZUHALTEN.
- DIE IM FESTSETZUNGSPLAN AUSGEWIESENEN GRÜNFLÄCHEN SIND ALS SOLCHE ZU GESTALTEN.
- BEFESTIGUNGEN AUßERHALB DER IM PLAN SCHRAFFIERTEN FLÄCHEN SIND NICHT ZUGELASSEN.

#### 3.4.3 BAUMANPFLANZUNGEN IN BAHNNÄHE

UM BETRIEBSGEFÄHRDUNGEN DURCH BAUMSTÜRZE VORZUBEUGEN, IST BEI NEUANPFLANZUNGEN IN BAHNNÄHE DER ABSTAND DER PFLANZEN ZUM LICHTRAUMPROFIL DES GLEISES SO ZU WÄHLEN, DASS ER MINDESTENS IHREN ENDGÜLTIGEN WUCHSHÖHEN ENTSPRICHT.



BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
Nr. 40



### 3.5 BEISPIELE GEEIGNETER PFLANZEN NACH BAUGB, BAU NVO

#### 3.5.1 BÄUME I. ORDNUNG

ACER PSEUDOPLATANUS	- BERGAHORN
ACER PLATANOIDES	- SPITZAHORN
AESCULUS HIPPOCASTANUM	- ROBKASTANIE
BETULA PENDULA	- SANDBIRKE
CARPINUS BETULUS	- WEIßBUCHE
FRAXINUS EXCELSIOR	- ESCHE
JUGLANS REGIA	- WALNUß
QUERCUS ROBUR	- STIELEICHE
TILIA CORDATA	- WINTERLINDE
TILIA PLATYPHYLLOS	- SOMMERLINDE
PYRUS COMMUNIS	- WILDBIRNE
ULMUS SPEC.	- RESISTENTE ULMEN

#### PFLANZQUALITÄT

- ALS EINZELBÄUME: HOCHSTAMM ODER STAMMBUSCH,  
3 X VERPFLANZT, MIT BALLEN,  
STAMMUMFANG 16 - 18 CM ODER  
18 - 20 CM
- IM HECKENVERBUND: HEISTER, 2 X VERPFLANZT,  
150 - 200 CM ODER 200 - 250 CM





BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
Nr. 41



### 3.5.2 BÄUME II. ORDNUNG

ALNUS GLUTINOSA	- ROTERLE
CORYLUS COLURNA	- BAUMHASEL
MALUS SPEC.	- WILD- UND ZIERAPFEL
PRUNUS AVIUM	- VOGELKIRSCH
PRUNUS PADUS	- TRAUBENKIRSCH
SALIX CAPREA	- SALWEIDE
SORBUS AUCUPARIA	- EBERESCH

#### PFLANZQUALITÄT

- ALS EINZELBÄUME:	HOCHSTAMM ODER STAMMBUSCH, 3 X VERPFLANZT, MIT BALLEN, STAMMUMFANG 16 - 18 CM ODER 18 - 20 CM
- IM HECKENVERBUND:	HEISTER, 2 X VERPFLANZT, 150 - 200 CM ODER 200 - 250 CM



BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
Nr. 42



### 3.5.3 OBSTBÄUME

KLIMAFESTE, GEEIGNETE SORTEN, EINSCHLIEßLICH WILDOBSTARTEN,  
NACH WAHL ODER EMPFEHLUNGSLISTE DES KREISFACHBERATERS FÜR  
GARTENKULTUR UND LANDESPFLEGE AM LRA FREYUNG-GRAFENAU.

#### PFLANZQUALITÄT FÜR OBSTBÄUME

- IN ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN: HOCHSTAMM, 3 X VERPFLANZT,  
MIT BALLEN,  
STAMMUMFANG 12 - 14 CM
- IM VORGARTENBEREICH: H., 2XV., MB.,  
STU 10 - 12 CM ODER GRÖßER
- IM SONST. GARTENBEREICH: WIE VOR, JEDOCH AUCH  
HALBSTAMM, 2XV.,  
STAMMHÖHE 100 - 120 CM  
STU AB 6 CM



BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

BL.  
NR. 43



### 3.5.4 WILD- UND ZIERSTRÄUCHER

#### • WILDSTRÄUCHER

CORNUS SANGUINEA	- Roter Hartriegel	
CORYLUS AVELLANA	- Hasel	
CORNUS MAS	- Kornelkirsche	
CRATAEGUS MONOGYNA	- Eingriffeliger Weißdorn	
CRATAEGUS LAEVIGATA	- Zweigriffeliger Weißdorn	
EUONYMUS EUROPAEUS	- Pfaffenhütchen	G
LIGUSTRUM VULGARE	- Gemeiner Liguster	G
LONICERA XYLOSTEUM	- Gemeine Heckenkirsche	G
MESPILUS GERMANICA	- Deutsche Mispel	
PRUNUS SPINOSA	- Schlehe	
ROSA CANINA	- Hundsrose	
SAMBUCUS NIGRA	- Schwarzer Holunder	
SAMBUCUS RACEMOSA	- Traubenholunder	
VIBURNUM LANTANA	- Wolliger Schneeball	
VIBURNUM OPULUS	- Gemeiner Schneeball	F

PFLANZQUALITÄT: STRÄUCHER, 2XV., HÖHE AB 60 CM

G: NICHT IM ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICHEN (SPIEL-)BEREICH  
F: NICHT AUF TROCKENEN STANDORTEN

#### • ZIERSTRÄUCHER (AUSWAHL)

BUDDLEJA IN SORTEN	- Sommerflieder
DEUTZIA I. S.	- Deutzie
KOLKWITZIA AMABILIS	- Kolkwitzie
PHILADELPHUS I.S.	- Pfeifenstrauch
RIBES ALPINUM	- Zierjohannisbeere
SYRINGA IN SORTEN	- Flieder
WEIGELIA I.S.	- Weigelie



BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

BL.  
NR. 44



### 3.6 NICHT ZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

- NEGATIVLISTE

ALLE NICHT HEIMISCHEN KONIFEREN-ARTEN UND SORTEN (Z.B. ZYPRESSEN, THUJEN, BLAUFICHTEN ...)

ALLE LANDSCHAFTSFREMDE BAUMARTEN UND -SORTEN MIT BIZARREN WUCHSFORMEN, EINSCHLIEßLICH ALLER HÄNGE-, TRAUER-, SÄULEN-, KRÜPPEL-, KRIECH- UND BUNTLAUBIGER FORMEN VON NATÜRLICH WACHSENDEN GEHÖLZEN.

- GIFTIGE PFLANZEN

BEI DER BEPFLANZUNG IM ÖFFENTLICHEN BEREICH IST DIE PFLANZLISTE DES BUNDESGESUNDHEITSMINISTERIUMS UND DES BAYER. STAATSMINISTERIUMS FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (MABL 1976 S. 574) ZU BERÜCKSICHTIGEN.

FÜR DEN UNMITTELBAREN SPIELPLATZBEREICH AUSZUSCHLIEßENDE ARTEN SIND UNTER 4.4.4.1 MIT G MARKIERT.

### 3.7 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZU SCHUTZ UND PFLEGE DER GRÜNFLÄCHEN IM GESAMTGEBIET

- SCHUTZMAßNAHMEN

ZUM SCHUTZ ERHALTENSWERTER STRUKTUREN IM GELTUNGSBEREICH SIND WÄHREND DER BAUZEIT ENTSPRECHENDE SCHUTZMAßNAHMEN ZU TREFFEN (Z.B. ABGRENZUNG DURCH BRETTERSCHUTZ ETC.). DER WURZELBEREICH DER GEHÖLZE DARF NICHT ALS LAGERPLATZ, ABSTELLPLATZ FÜR FAHRZEUGE ODER ALS ZWISCHENLAGERPLATZ FÜR ERDREICH ODER BAUSCHUTT GENUTZT WERDEN. AUßERDEM DARF DER WURZELBEREICH NICHT DURCH ÜBERFAHREN VERDICHTET WERDEN. AUF DIE ANWENDUNG DER DIN-NORM 18920 ZUM SCHUTZ VON BAUMBESTÄNDEN WÄHREND DER DAUER VON BAUARBEITEN IST ZU ACHTEN.



BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
Nr. 45



- PFLEGE DER GRÜNFLÄCHEN

DIE UNBEPFLANZTEN GRÜNFLÄCHEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH, WIE AUCH DIE GRÜNFLÄCHEN DER UMKEHRANGER SIND ÜBERWIEGEND ALS WIESENARTIGES GEMEINSCHAFTSGRÜN ZWEI- BIS DREISCHÜRIG ZU BEWIRTSCHAFTEN. SIE SOLLEN SICH ZU MAGERWIESEN ENTWICKELN UND DAHER KEINE DÜNGUNG ERHALTEN.

- PFLLEGEMAßNAHMEN LAUB- UND OBSTBÄUME

DIE PFLEGE DER ZU ERHALTENDEN UND DER ZU PFLANZENDEN LAUB- UND OBSTGEHÖLZE IST IM ÖFFENTLICHEN UND AUCH IM PRIVATEN BEREICH SICHERZUSTELLEN.

- LEITUNGSTRASSEN

UM UNFÄLLE UND KABELSCHÄDEN ZUR VERMEIDEN, SIND BEI ALLEN MIT ERDARBEITEN VERBUNDENEN VORHABEN, DAZU GEHÖREN AUCH PFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, DIE LEITUNGSTRÄGER ZU VERSTÄNDIGEN. DIE KABELTRASSEN MÜSSEN ÖRTLICH GENAU BESTIMMT UND DIE ERFORDERLICHEN SICHERHEITSVORKEHRUNGEN FESTGELEGT WERDEN. BEI BAUMPFLANZUNGEN UND TIEFWURZELNDEN STRÄUCHERN IST EINE ABSTANDSZONE VON JE 2,50 M BEIDSEITIG VON ERDKABELN UND 2,0 M BEIDERSEITS DER ERDGASLEITUNG EINZUHALTEN. IST DAS NICHT MÖGLICH, SIND AUF KOSTEN DES ERSCHLIEßUNGSTRÄGERS IM EINVERNEHMEN MIT DEN LEITUNGSTRÄGER GEEIGNETE SCHUTZMAßNAHMEN DURCHZUFÜHREN. BEZÜGLICH DER PFLANZUNGEN IST AUF DAS VON DER FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN HERAUSGEGEBENE "MERKBLATT ÜBER BAUMSTANDORTE UND UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN" ZU ACHTEN.



BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“ BL.  
 GEMEINDE: STADT GRAFENAU NR. 46  
 LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU



4. VERFAHREN

AUFSTELLUNGS-  
 BESCHLUß: DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
 HAT DER STADTRAT VON GRAFENAU IN SEINER SITZUNG VOM ~~12.5.1997~~ und ~~4.11.1997~~  
 BESCHLOSSEN.  
 DER BESCHLUß WURDE AM ~~13.1.1998~~ <sup>6.7.1992</sup> ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

GRAFENAU, DEN 26. Juli 2002  
 Stadt Grafenau  
 1. BÜRGERMEISTER  
 Peter  
 1. Bürgermeister



AUSLEGUNG: DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
 WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM  
~~29.5.2002~~ BIS ~~28.6.2002~~ IM RATHAUS DER STADT GRAFENAU ÖFFENTLICH  
 AUSGELEGT.  
 ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN AM ~~21.5.2002~~ ORTSÜBLICH  
 BEKANNTGEMACHT.

GRAFENAU, DEN 26. Juli 2002  
 Stadt Grafenau  
 1. BÜRGERMEISTER  
 Peter  
 1. Bürgermeister



BILLIGUNGS-  
 BESCHLUß DER STADTRAT VON GRAFENAU HAT DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF WA/MI  
 „WESTLICH DER ALTSTADT I“ IN DER FASSUNG VOM ~~14.5.2002~~ UND DIE  
 BEGRÜNDUNG IN SEINER SITZUNG VOM ~~14.5.2002~~ GEBILLIGT.

GRAFENAU, DEN 26. Juli 2002  
 Stadt Grafenau  
 1. BÜRGERMEISTER  
 Peter  
 1. Bürgermeister



SATZUNG: DIE STADT GRAFENAU HAT MIT BESCHLUß DES STADTRATES VOM ~~16.7.2002~~  
 DEN BEBAUUNGSPLAN WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“ GEMÄß § 10  
 BAUGB ABS. 1 UND ART. 91 ABS. 3 BAYBO IN DER FASSUNG VOM  
~~14.5.2002~~ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

GRAFENAU, DEN 26. Juli 2002  
 Stadt Grafenau  
 1. BÜRGERMEISTER  
 Peter  
 1. Bürgermeister



BEKANNTMACHUNG: DER SATZUNGSBESCHLUß ZU DEM BEBAUUNGSPLAN WA/MI „WESTLICH DER  
 ALTSTADT I“ WURDE AM ~~25.7.2002~~ GEMÄß § 10 ABS. 3 SATZ 1 BAUGB  
 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN, WA/MI „WESTLICH  
 DER ALTSTADT I“ IST DERZEIT NACH § 10 ABS. 3 SATZ 4 BAUGB IN KRAFT  
 GETRETEN. AUF DIE RECHTSFRAGE DES § 214 SOWIE DES § 215 BAUGB IST  
 HINGEWIESEN WORDEN.

GRAFENAU, DEN 26. Juli 2002  
 Stadt Grafenau  
 1. BÜRGERMEISTER  
 Peter  
 1. Bürgermeister



PLANUNGSABLAUF: VORENTWURFSFASSUNG: KIRCHDORF, 24.11.1998  
 ENTWURFSFASSUNG: KIRCHDORF, 14.05.2002  
 PLANFASSUNG: KIRCHDORF, 16.07.2002

PLANUNG: ARCHITEKTURSCHMIEDE  
 MARIENBERGSTRASSE 6  
 94261 KIRCHDORF  
 TELEFON 09928/9400-0

  
 G. OSWALD DIPL.-ING. (UNIV.)



BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
Nr. 47



## 5. HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 5.1 DULDUNGSPFLICHTEN

DIE PFLANZUNG IN DEN ÖFFENTLICHEN GRÜN- UND STRAßENFLÄCHEN IST VON DEN ANGRENZERN ZU DULDEN.

### 5.2 TEXTLICHE HINWEISE FÜR ENERGIEEINSPARUNG

DIE BAUWILLIGEN SIND GEHALTEN, DIE ZIELE DER KOMMUNALEN AGENDA 21 UMZUSETZEN. INSBESONDERE SIND BEI DER PLANUNG ZU BERÜCKSICHTIGEN:

- VERBRAUCHSREDUZIERUNG DURCH ENERGIESPARENDES BAUEN
  - RATIONELLE ENERGIEVERSORGUNG DURCH DAS AUSSCHÖPFEN VON TECHNISCHEN EINRICHTUNGEN
  - MÖGLICHKEITEN ZUR EINSPARUNG VON STROM
- TECHNOLOGIEN WIE BEISPIELSWEISE WÄRMEPUMPEN, SOLARANLAGEN FÜR DIE BRAUCHWASSERBEREITUNG ODER BLOCKHEIZKRAFTWERKE KÖNNEN WICHTIGE BAUSTEINE EINER MODERNEN ENERGIEVERSORGUNG SEIN.



BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
Nr. 48 !

## 6. ANHANG – EINGRIFFSREGELUNG/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

MIT DER SEIT JAHRESBEGINN 2001 IN KRAFT GETRETENEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG IST DER EINGRIFF DER ERSCHLIEßUNGSMAßNAHME ZUR NEUGESTALTUNG DER WESTLICH DER ALTSTADT VORGEGEHENEN WOHN- UND GEWERBEGEBIETSENTWICKLUNG ZU ERMITTELN, ZU BILANZIEREN UND AUSZUGLEICHEN. DER LEITFADEN „BAUEN IM EINKLANG MIT NATUR UND LANDSCHAFT“ DES BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUMS FÜR LANDES- ENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN VOM SEPTEMBER 1999 LIEFERT DAFÜR DEN REGELABLAUF UND DEN VERFAHRENSWEG.

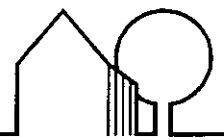
### 6.1 VEREINFACHTES VERFAHREN

DIE CHECKLISTE ZUR VEREINFACHTEN VORGEHENSWEISE KANN IM RAHMEN DIESER BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS NICHT ZUR ANWENDUNG KOMMEN, DA NICHT ALLE PUNKTE DER CHECKLISTE MIT „JA“ BEANTWORTET WERDEN KÖNNEN. SO KANN DEM PUNKT 1.1 VORHABENSTYP „ART DER BAULICHEN NUTZUNG“ ALS REINES ODER ALLGEMEINES WOHNGEBIET NICHT ENTSPROCHEN WERDEN, DA ES SICH IM VORLIEGENDEN FALL AUCH UM EIN MISCHGEBIET MI HANDELT. ZUDEM ÜBERSTEIGT DAS „MAß DER BAULICHEN NUTZUNG“ (PUNKT 1.2) DEN SCHWELLENWERT VON 0,30 FÜR DIE GRZ.

### 6.2 ERFASSEN UND BEWERTEN VON NATUR UND LANDSCHAFT (BESTANDSAUFNAHME)

DIE QUALIFIZIERTE BESTANDSAUFNAHME IST DIE WESENTLICHE VORAUSSETZUNG FÜR EINE SACHGERECHTE ABWÄGUNG. DER LANDSCHAFTSPLAN UND DAS ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM ERMÖGLICHEN DIE EINTEILUNG DER GELTUNGSBEREICHESFLÄCHE IN HOMOGENE TEILFLÄCHEN. BIOTOPE GEMÄß ART. 13 D UND 13 E BAYNATSCHG SIND IM GELTUNGSBEREICH NICHT VORHANDEN, EBENSO KEINE SOG. FFH-FLÄCHEN.





BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
Nr. 49



DAS PLANGEBIET IST IN HOMOGENE TEILFLÄCHEN ENTSPRECHEND DER BEDEUTUNG DER SCHUTZGÜTER AUFZUGLIEDERN, NÄMLICH IN GEBIETE MIT GERINGER (KATEGORIE 1), GEBIETE MITTLERER (KATEGORIE 2) UND HOHER BEDEUTUNG FÜR NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD (KATEGORIE 3). DIE KONKRETE BESTANDSANALYSE ERGIBT FOLGENDE TEILFLÄCHEN UND DEREN EINSTUFUNG, WOBEI NUR JEWEILS DIEJENIGEN FLÄCHEN IN DIE AUFSTELLUNG EINGEFLOSSEN SIND, DIE DURCH DIE BAUMABNAHMEN NEGATIV VERÄNDERT WERDEN:

• KATEGORIE 1 – GERINGE BEDEUTUNG

TEILFLÄCHEN	FLÄCHENGRÖÖE	INTERNE BEWERTUNG
INTENSIV-GRÜNLAND FÜR WA FRIEDLWIESE	CA. 22.500 M <sup>2</sup>	OBERER WERT
INTENSIV-GRÜNFLÄCHE FÜR MI SCHARRERSTRABE	CA. 1.500 M <sup>2</sup>	OBERER WERT
BAUHOF-GELÄNDE	CA. 3.600 M <sup>2</sup>	UNTERER WERT

• KATEGORIE 2 – MITTLERE BEDEUTUNG

TEILFLÄCHEN	FLÄCHENGRÖÖE	INTERNE BEWERTUNG
BÖSCHUNGSBEPFLANZG., STRABENBEGLEITGRÜN FÜR MI BAHNHOFSGELÄNDE	CA. 3.600 M <sup>2</sup>	MITTLERER WERT



BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
Nr. 50



FLÄCHEN DER KATEGORIE 3 SIND NICHT VORHANDEN. IN DIESE AUFLISTUNG WURDEN NUR DIEJENIGEN BEREICHE AUFGEFÜHRT, DIE DURCH DIE GEPLANTEN BAUMAßNAHMEN BEEINTRÄCHTIGT WERDEN, WIE ETWA DIE GESAMTE WOHNGEBIETSENTWICKLUNGSFLÄCHE („FRIEDLWIESE“) UND DIE STADTMAUER-ÄHNLICHE BEBAUUNG UNTERHALB DER KIRCHE. DER BEREICH DER DERZEIT VOLLVERSIEGELTEN UND ZUKÜNFTIG TEILENTSIEGELTEN BAHNHOFSGELÄNDES WURDE NICHT BERÜCKSICHTIGT. DER BEIGEFÜGTE LAGEPLAN M 1:1000 VERDEUTLICHT DIE FLÄCHENABGRENZUNGEN.

### 6.3 ERFASSEN DER AUSWIRKUNGEN DES EINGRIFFS UND WEITERENTWICKLUNG DER PLANUNG

DAS STÄDTEBAULICHE KONZEPT SIEHT DIE REALISIERUNG VON VIER EIGENSTÄNDIGEN BEREICHEN VOR:

- *MI SCHARRERSTRASSE*: HISTORISCHEN STADTRAND ABLESBAR MACHEN - "STADTMAUERRING-NEUBEBAUUNG", VERDICHTETE GESCHOSSWOHNUNGS-BEBAUUNG IST MIT EINER GRZ VON ÜBER 0,35, DER KATEGORIE „FLÄCHEN MIT HOHEM VERSIEGELUNGS- UND NUTZUNGSGRAD“ (TYP A) ZUZUORDNEN
- *WA FRIEDLWIESE*: VERDICHTETE BEBAUUNG MIT REIHEN- UND DOPPELHÄUSERN, EBENFALLS DEM TYP A ZUZUORDNEN
- *MI BAHNGELÄNDE*: BUS- UND DB-BAHNHOF, ERDÜBERDECKTES PARKDECK, WOCHENMARKT, EINSTUFUNG IN „FLÄCHEN MIT NIEDRIGEM BZW. MITTLEREN NUTZUNGSGRAD (TYP B), ALLERDINGS NUR AUF DIE BEEINTRÄCHTIGTE BÖSCHUNGSFLÄCHE BEZOGEN
- *STADTPARK KIRCHENWIESE*: WIEDERHERSTELLUNG DES HISTORISCHEN STADTGRABENS ALS MULTIFUNKTIONALE NAHERHOLUNGSFLÄCHE MIT FUß-WEGEVERNETZUNG, STÄDTEBAULICH MARKANTE GRÜNZÄSUR ZWISCHEN ALTSTADT UND WOHNGEBIETEN („GRÜNZUG“), AUSLAGERUNG DES BAUHOFS UND DES FEUERWEHRHAUSES, BACHFREILEGUNG, REGENRÜCKHALTUNG, AUSGLEICHSFLÄCHE

DURCH DIE KONSEQUENTE WEITERENTWICKLUNG VON VERMEIDUNGSMAßNAHMEN BEI DER BEBAUUNG DER DREI ERSTEN GEBIETESEINHEITEN IST BEI DEN NACHFOLGEND AUFGEFÜHRTEN KOMPENSATIONSFAKTOREN INNERHALB DER ANGEgebenEN SPANGE EIN NIEDRIGER WERT ANZUSETZEN. FOLGENDE VERMEIDUNGSSTRATEGIEN SIND VORGEGEHEN:



BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

BL.  
NR. 51



- SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSÄUME  
SCHUTZ ERHALTENSWERTER BÄUME, BÜNDELUNG VON VERSORGENGSLEITUNGEN, VERBOT TIERGRUPPENSCHÄDLICHER ANLAGEN ODER BAUTEILE (SOCKELMAUERN)
- SCHUTZGUT WASSER  
RÜCKHALTUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS IN NATURNAH GESTALTETEN VERSICKERUNGSBECKEN UND -GRÄBEN, VERWENDUNG VON VERSICKERUNGSFÄHIGEN BELÄGEN UND AUFLAGEN ZUR REGEN-/GRAUWASSERNUTZUNG
- SCHUTZGUT BODEN  
WIEDERHERSTELLUNG KULTURHISTORISCHER BODENFORMEN (STADTGRABEN), SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN DURCH VERDICHTETE BEBAUUNG, HANGPARALLELE WOHNBEBAUUNG UND ERSCHLIEßUNG ZUR VERMEIDUNG GRÖßERER ERDMASSENBEWEGUNGEN, ERDÜBERDECKTES PARKHAUS
- SCHUTZGUT KLIMA/LUFT  
ERHALT UND AUSBAU VON FRISCHLUFTSCHNEISEN UND KALTLUFTENTSTEHUNGSGEBIETEN (STADTPARK), VERMEIDUNG VON AUFHEIZUNG DURCH ERDÜBERDECKTES PARKHAUS UND GRÜNDÄCHER
- SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD  
VERMEIDUNG DER BEBAUUNG AUF GELÄNDEKANTEN UND MULDENLAGE DES STADTGRABENS, ERHALT DER SICHTBEZIEHUNGEN ZUR KIRCHE UND FÖRDERUNG DER ENSEMBLEWIRKUNG VON STADTMAUERRINGBEBAUUNG UND VORGELAGERTEM STADTPARK
- WOHNUMFELDGESTALTUNG  
FASSADEN- UND FLACHDACHBEGRÜNUNG, EINGRÜNUNG VON WOHNWEGEN UND WOHNANGERN, NATURNAHE GESTALTUNG DER PRIVATGÄRTEN



BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

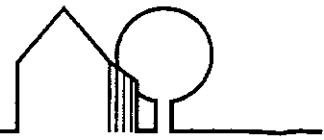
BL.  
NR. 52



#### 6.4 ERMITTLUNG DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFÄCHEN

DURCH DIE ÜBERLAGERUNG DER BESTANDSKATEGORIEN MIT DEN GEBIETSTYPEN HINSICHTLICH DER EINGRIFFSSCHWERE ERGEBEN SICH TEILGEBIETE UNTERSCHIEDLICHER BEEINTRÄCHTIGUNGSINTENSITÄT MIT DEN JEWELIGEN FLÄCHENBEZÜGEN UND DEN SOG. KOMPENSATIONSFAKTOREN. DIE KONSEQUENTE UMSETZUNG DER VERMEIDUNGSSTRATEGIE (SIEHE VORKAPITEL) ERLAUBT DIE EINBRINGUNG EINES VERGLEICHSWEISE NIEDRIGEN FAKTORS INNERHALB DER VORGEGEBENEN SPANNE DER KOMPENSATIONSFAKTOREN. FÜR DIE EINZELNEN STÄDTEBAULICHEN TEILFLÄCHEN ERGEBEN SICH FOLGENDE VERRECHNUNGSFAKTOREN UND BEGRÜNDUNGEN (IM KAPITEL 6 ALS KURZZUSAMMENFASSUNG):

- *MI SCHARRERSTRASSE*  
DIE GERINGE NATURSCHÜTZERISCHE BEDEUTUNG (KATEGORIE 1) UND DER HOHE VERSIEGELUNGSGRAD (TYP A) ERGIBT IN DER MATRIX EINE SPANNE VON 0,3 – 0,6. DIE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN KÖNNEN HIERBEI WENIGER STARK GREIFEN, WESHALB EIN FAKTOR ZWISCHEN MITTELWERT UND MAXIMUM (0,53) ANGESETZT WIRD. AUS DEM FLÄCHENBEDARF VON 1.500 m<sup>2</sup> UND DEM KOMPENSATIONSFAKTOR VON 0,53 ERGIBT SICH EIN SOG. KOMPENSATIONSUMFANG VON CA. 800 m<sup>2</sup>.
- *WA FRIEDLWIESE*  
EBENFALLS IN DER KATEGORIE 1 UND TYP A ERGIBT DEN WERT VON 0,3 – 0,6. HIER ALLERDINGS KÖNNEN DIE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN IN VOLLEM UMFANG UMGESETZT WERDEN, WESHALB EIN FAKTOR ZWISCHEN MITTELWERT UND MINIMUM (0,37) GERECHTFERTIGT ERSCHEINT. AUS DEM FLÄCHENBEDARF VON 22.500 m<sup>2</sup> UND DEM KOMPENSATIONSFAKTOR VON 0,37 ERGIBT SICH EIN KOMPENSATIONSUMFANG VON ABGERUNDET CA. 8.300



BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
Nr. 53



- *MI BAHNGELÄNDE*

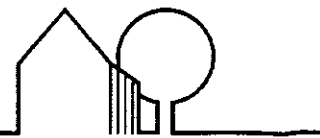
WIE ERWÄHNT WIRD IN DIESE BEWERTUNG NUR DIE BÖSCHUNGSFLÄCHE (KATEGORIE 2 MIT MITTLERER NATURSCHÜTZERISCHER BEDEUTUNG) EINBEZOGEN. DIE NUTZUNG AUF DIESER FLÄCHE IST EXTENSIV (TYP B), WAS EINE EINORDNUNG VOM MATRIXWERT 0,5 – 0,8 ERGIBT. DIE UMSETZUNG VON VERMEIDUNGSMAßNAHMEN IN VOLLEM UMFANG (ERDÜBERDECKTES PARK-DECK) UND DIE NICHT GERECHNETE ENTSIEGELUNGS- UND BEPFLANZUNGSMAßNAHMEN AUF DEM RESTLICHEN BAHNGELÄNDE RECHTFERTIGEN DEN MINIMUMFAKTOR VON 0,5. AUS DEM FLÄCHENBEDARF VON 3.600 M<sup>2</sup> UND DEM KOMPENSATIONSFAKTOR VON 0,5 ERGIBT SICH EIN KOMPENSATIONSUMFANG VON AUFGERUNDET CA. 1.800 M<sup>2</sup>.

DER GESAMTBETRAG DER JEWEILS ERRECHNETEN TEILSUMMEN ERGIBT EINEN AUSGLEICHSBEDARF VON INSGESAMT 10.900 M<sup>2</sup> FÜR DIE GESAMTE MAßNAHME WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT“.

#### 6.5 AUSWAHL GEEIGNETER FLÄCHEN UND NATURSCHUTZFACHLICH SINNVOLLER AUSGLEICHSMÄßNAHMEN

DIE PRINZIPIELLE EIGNUNG EINER POTENZIELLEN AUSGLEICHSFLÄCHE ERGIBT SICH AUS EINER NATURSCHÜTZERISCHEN AUFWERTUNGSFÄHIGKEIT DER FLÄCHE UND SEINER VERFÜGBARKEIT. DIESES ENTWICKLUNGSPOTENZIAL IST KONKRET IM BEREICH DES GEPLANTEN STADTPARKS IN VERLÄNGERUNG DES BESTEHENDEN STADTGRABENS GEGEBEN. ZUR KOMPENSATION DER BEEINTRÄCHTIGUNG EIGNET SICH DER STADTGRABEN V. A. DESHALB, WEIL EIN MÖGLICHSST ENGER RÄUMLICHER UND FUNKTIONALER ZUSAMMENHANG MIT DEN BEEINTRÄCHTIGTEN WERTEN UND FUNKTIONEN DES NATURHAUSHALTS UND DES LANDSCHAFTSBILDES HERZUSTELLEN IST. ZUDEME IST EINE WERTVERBESSERUNG UM EINE KATEGORIE-STUFE GENERELL MÖGLICH.

FESTSETZUNGEN VON SPEZIFISCHEN PFLANZGEBOTEN AUF PRIVATFLÄCHEN IM WA FRIEDLWIESE WERDEN NICHT MIT IN DIE KALKULATION EINBEZOGEN, OBWOHL DIES MÖGLICH WÄRE. DIE UMSETZUNG DIESER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN UND DEREN SANKTIONIERUNG IST IN DER PRAXIS KAUM VOLLZOGEN. MÖGLICHSST ALLE KOMPENSATIONSMÄßNAHMEN WERDEN AUF ÖFFENTLICHEN ODER ÖFFENTLICHKEITSWIRKSAMEN FLÄCHEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS DURCHGEFÜHRT.



BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

BL.  
NR. 54



DIE SO GENANNT „KRITERIEN- UND BEWERTUNGSLISTE FÜR KOMPENSATIONSMAßNAHMEN IN DER BAULEITPLANUNG“ DER REGIERUNG VON NIEDERBAYERN (SACHGEBIET 830 UMWELTGESTALTUNG, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE) GIBT SPEZIFISCHE ANERKENNUNGSFAKTOREN FÜR AUSGEWÄHLTE NATURSCHÜTZERISCHE ENTWICKLUNGSMAßNAHMEN VOR. BEI DER NACHFOLGEND AUFGEFÜHRTE BILANZIERUNG WIRD VON EINER VOLLSTÄNDIGEN KOMPENSATION DER MAßNAHME IM RAHMEN DER ABWÄGUNG DURCH DIE STADT AUSGEGANGEN. FOLGENDE AUSGLEICHSMAßNAHMEN WERDEN VORGESCHLAGEN:

- *ABBRUCH UND ENTSIEGELUNG DES BAUHOF- UND FEUERWEHRHAUSGELÄNDES*

AUFFÄLLIGSTE KOMPENSATIONSMAßNAHME WIRD DER VOLLSTÄNDIGE ABRUCH DES STÄDTISCHEN BAUHOFES UND DES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES SEIN. BEIDE GEBÄUDE RIEGELN DURCH IHRE QUERLIEGENDE STELLUNG DEN STADTPARK AB UND HABEN MIT EINER MASSIVEN GELÄNDEAUFFÜLLUNG DEN HISTORISCHEN STADTGRABEN ZUR UNKENNTLICHKEIT ÜBERFORMT. DIE ZUDEM VOLLBEFESTIGTEN FREIFLÄCHEN BERGEN EIN GROßZÜGIGES ENTSIEGELUNGSPOTENZIAL.

ZIEL DER MAßNAHME IST DIE VOLLSTÄNDIGE ENTSIEGELUNG DIESER STÄDTEBAULICHEN HOCHSENSIBLEN BEREICHS (CA. 2.600 M<sup>2</sup>) EINSCHLIEßLICH DER WIEDERHERSTELLUNG DER HISTORISCHEN MULDENFÖRMIGEN BODENGESTALT UND DER ENTWICKLUNG ALS EXTENSIV GEPFLEGTEN STADTPARK. EIN WEITERES BENACHBARTES LAGERGEBÄUDE EINSCHLIEßLICH DER VERSIEGELTEN ZUFAHRT WIRD EBENFALLS VOLLSTÄNDIG ABGEBROCHEN, ABER NUR MIT CA. 100 M<sup>2</sup> ANGESETZT, WAS DEM WERT ENTSpricht, DER INNERHALB DES GEPLANTEN STADTPARKS LIEGT.

GEMÄß BEWERTUNGSLISTE KANN BEI NUTZUNGSUMWIDMUNG UND ABRISSMAßNAHMEN MIT NATURNAHER FOLGENUTZUNG EIN ANERKENNUNGSFAKTOR VON 1,5 – 2,0 ANGESETZT WERDEN. RECHNERISCH ERGIBT SICH AUS DEM MITTELWERT VON 1,75 UND DEM FLÄCHENANSATZ VON 2.700 M<sup>2</sup> EIN KOMPENSATIONSWERT VON ABGERUNDET 4.700 M<sup>2</sup>.



BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
Nr. 55



- *PARKÄHNLICHE NEUGESTALTUNG VON INTENSIVGRÜNLAND*

DER BEREICH DES INTENSIVGRÜNLANDES, WELCHES OSTSEITIG AUßERHALB DES WOHNGBIETS FRIEDLWIESE LIEGT, WIRD IN EINEN ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICHEN NAHERHOLUNGSPARK KONVERTIERT. DAS GESTALTUNGSKONZEPT SIEHT HIERBEI DIE ERWEITERUNG DES BESTEHENDEN DREIECKSFÖRMIGEN OBSTGARTENS (JETZIGE BESTANDSFLÄCHE WURDE AUSGEKLAMMERT) UND EINE PARKÄHNLICHE, VIELGESTALTIGE GEHÖLZPFLANZUNG VOR.

DIE UMWANDLUNG VON INTENSIVGRÜNLAND IN STRUKTUREICHE GEHÖLZ- UND STREUOBSTFLÄCHEN WIRD LAUT BEWERTUNGSLISTE MIT EINEM ANERKENNUNGSFAKTOR VON 1,0 – 2,0 HONORIERT. DIE GENERELL ANGEDACHT E EXTENSIVIERUNG DER GRÜNFLÄCHENPFLEGEINTERVALLE („BLUMENWIESE“) DES GEPLANTEN STADTPARKS SOWIE DER EINBAU VON EINIGEN TROCKENMAUERABSCHNITTEN RECHTFERTIGEN DIE EINORDNUNG DES MITTELWERTES VON 1,5. MULTIPLIZIERT MIT DEM FLÄCHENANSATZ VON 700 m<sup>2</sup> (OBERHALB) UND 1.100 m<sup>2</sup> (UNTERHALB) ERGIBT SICH EIN KOMPENSATIONSWERT VON 2.700 m<sup>2</sup>.

- *BACHFREILEGUNG UND EXTENSIVIERUNG DES STADTPARKS*

DIE BESTEHENDE UNATTRAKTIVE NAHERHOLUNGSFLÄCHE MIT SPIELPLATZ WIRD DURCH IM ZUGE DER BEBAUUNGSPLANUMSETZUNG IN EINEN VOLLWERTIGEN STADTPARK UMGEWANDELT. DER WIEDERHERSTELLUNG DER HISTORISCHEN MULDENFÖRMIGEN GELÄNDEGESTALT GEBÜHRT HÖCHSTE AUFMERKSAMKEIT. KONSEQUENTERWEISE IST DIE VERROHRUNG DER TALMULDE ZU BESEITIGEN, UM LEBENSRAUM FÜR FAUNA UND FLORA, SOWIE EIN NATÜRLICHES ERSCHEINUNGSBILDES ZU ERZEUGEN. DIE ANLAGE EINES NATURNAHEN BACHLAUFES UND VON ÖKOLOGISCH ORIENTIERTEN WASSERFLÄCHEN ALS REGENRÜCKHALTEBECKEN RUNDEN DAS NATURSCHÜTZERISCH WERTVOLLE ERSCHEINUNGSBILD AB.



BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
Nr. 56



DER RÜCKBAU DER VERROHRUNG IN KOMBINATION MIT EINER NATURNAHEN UFERGESTALTUNG KANN GEMÄß DER BEWERTUNGSLISTE MIT EINEM ANERKENNUNGSFAKTOR VON 1,5 – 2,0 GUTGESCHRIEBEN WERDEN. ZUR FLÄCHENERMITTLUNG DER ETWA 200 M LANGEN BACHFREILEGUNG WIRD VON EINEM ETWA 7,5 M BREITEN STREIFEN EINSCHL. DEN TEICHFLÄCHEN AUSGEGANGEN. RECHNERISCH ERGEBEN SICH 1.500 M<sup>2</sup>, MULTIPLIZIERT MIT DEM MITTELWERT VON 1,75 FOLGERT EIN KOMPENSATIONSWERT VON ABGERUNDET 2.600 M<sup>2</sup>.

- *BÖSCHUNGSFLÄCHE DER ERDÜBERDECKTEN TIEFGARAGE MIT GEHÖLZZONEN UND TROCKENRASENFLÄCHEN*

WESENTLICHES ENTWURFSZIEL IST DIE LANDSCHAFTSVERTRÄGLICHE INTEGRATION DES GEPLANTEN PARKDECKS. DIES KANN DADURCH REALISIERT WERDEN, DASS EIN GROßTEIL DER PARKIERUNGSANLAGE MIT EINEM GRASDACH VERSEHEN WIRD. DIE SICH ERGEBENDE BÖSCHUNGSFLÄCHE WIRD NICHT ALS AUFENTHALTSFLÄCHE KONZIPIERT, SONDERN STEHT DER NATURSCHÜTZERISCHEN OPTIMIERUNG OFFEN.

VORGEGEHEN IST DIE ABPFLANZUNG DER GRÜNFLÄCHE MIT HEIMISCHEN GEHÖLZEN ZU DEN RÄNDERN HIN UND DIE AUSBILDUNG EINES HALB-/TROCKENRASENS IN DER ZENTRALEN ZONE. DIE KOMBINATION AUS DER ANLAGE VON SÜDEXPONIERTE FELDGEHÖLZEN UND DER AUSBILDUNG VON MAGERRASENFLÄCHEN MIT SUKZESSIONSSTADIEN AUF EINER ÜBERDECKELTEN PARKGARAGE KANN MIT EINEM ANERKENNUNGSFAKTOR VON 1,0 VERRECHNET WERDEN. DER FLÄCHENANSATZ VON CA. 1.600 M<sup>2</sup> MULTIPLIZIERT MIT DEM FAKTOR 1,0 ERGIBT EINEN KOMPENSATIONSWERT VON 1.600 M<sup>2</sup>.

DIE DARÜBER HINAUS GEPLANTEN ENTSIEGELUNGS- UND BEGRÜNUNGSFLÄCHEN AUF DEM DERZEIT VOLLVERSIEGELTEN BAHNHOFSGELÄNDE, SOWIE DIE VORGEGEHENEN STRAßENBEGLEITPFLANZUNGEN WURDEN NICHT MIT IN DIE BILANZIERUNG AUFGENOMMEN.





BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
Nr. 57



## 6.6 TABELLARISCHE BILANZIERUNG

BESTANDKATEGORIE/GRÖßE	FAKTOREN	AUSGLEICHS- FLÄCHENBEDARF
MI SCHARRERSTRASSE = TYP A GRÖßE 1.500 M <sup>2</sup>	0,3 – 0,6 0,53	800 M <sup>2</sup>
WA FRIEDLWIESE = TYP A GRÖßE 22.500 M <sup>2</sup>	0,3 – 0,6 0,37	8.300 M <sup>2</sup>
MI BAHNGELÄNDE = TYP B GRÖßE 3.600 M <sup>2</sup>	0,5 – 0,8 0,5	1.800 M <sup>2</sup>
GESAMT-AUSGLEICHSFLÄCHENBEDARF		10.900 M <sup>2</sup>

AUSGLEICHSMABNAHMEN	FAKTOREN	KOMPENSATIONS WERT
ABBRUCH BAUHOF UND FEUERWEHRHAUS GRÖßE 2.700 M <sup>2</sup>	1,5 – 2,0 1,75	4.700 M <sup>2</sup>
STADTPARKAUSWEITUNG AUF GRÜNLAND GRÖßE 1.800 M <sup>2</sup>	1,0 – 2,0 1,5	2.700 M <sup>2</sup>
BACHFREILEGUNG UND REGENRÜCKHALTUNG GRÖßE 1.500 M <sup>2</sup>	1,5 – 2,0 1,75	2.600 M <sup>2</sup>
TROCKENRASEN AUF PARKGARAGE GRÖßE 1.600 M <sup>2</sup>	1,0	1.600 M <sup>2</sup>
GESAMTSUMME AUSGLEICHSMABNAHMEN		11.600 M <sup>2</sup>



BEBAUUNGSPLAN: WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
GEMEINDE: STADT GRAFENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU

BL.  
NR. 58



DIE GESAMTMAßNAHME SCHLIEßT PER SALDO MIT EINEM ÜBERHANG AB, IST ALSO IM SINNE DER AUSGLEICHSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG INNERHALB DES BEBAUUNGSPLAN-GELTUNGSBEREICHES VOLL AUSGEGLICHEN. DER ÜBERHANG VON RECHNERISCH 700 M<sup>2</sup> KÖNNTE THEORETISCH AUF EINEM „ÖKO-KONTO“ VERRECHNET WERDEN, WORAUF ABER VERZICHTET WIRD. ES GENÜGT DIE FESTSTELLUNG, DASS DIE STÄDTEBAULICHE GESAMTMAßNAHME „WA/MI WESTLICH DER ALTSTADT“ IM SINNE DER EINGRIFFSREGELUNG /AUSGLEICHSBILANZIERUNG INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES VOLLSTÄNDIG AUSGEGLICHEN WERDEN KANN.

AUSGLEICHSMABNAHMEN	FAKTOREN	KOMPENSATIONS WERT
ABBRUCH BAUHOF UND FEUERWEHRHAUS GRÖÖE 2.700 M <sup>2</sup>	1,5 - 2,0 1,75	4.700 M <sup>2</sup>
STADTPARKAUSWEITUNG AUF GRÜNLAND GRÖÖE 1.800 M <sup>2</sup>	1,0 - 2,0 1,5	2.700 M <sup>2</sup>
BACHFREILEGUNG UND REGENRÜCKHALTUNG GRÖÖE 1.500 M <sup>2</sup>	1,5 - 2,0 1,75	2.600 M <sup>2</sup>
TROCKENRASEN AUF PARKGARAGE GRÖÖE 1.600 M <sup>2</sup>	1,0	1.600 M <sup>2</sup>
<b>GESAMTSUMME AUSGLEICHSMABNAHMEN</b>		<b>11.600 M<sup>2</sup></b>

BESTANDKATEGORIE/GRÖÖE	FAKTOREN	AUSGLEICHS-FLÄCHENBEDARF
MI SCHARRERSTRABE = TYP A GRÖÖE 1.500 M <sup>2</sup>	0,3 - 0,6 0,53	800 M <sup>2</sup>
WA FRIEDLWIESE = TYP A GRÖÖE 22.500 M <sup>2</sup>	0,3 - 0,6 0,37	8.300 M <sup>2</sup>
MI BAHNGELÄNDE = TYP B GRÖÖE 3.600 M <sup>2</sup>	0,5 - 0,8 0,5	1.800 M <sup>2</sup>
<b>GESAMT-AUSGLEICHSFLÄCHENBEDARF</b>		<b>10.900 M<sup>2</sup></b>



BACHFREILEGUNG UND REGENRÜCKHALTUNG  
GRÖÖE 1.500 M<sup>2</sup>

STADTPARKAUSWEITUNG AUF GRÜNLAND  
GRÖÖE 1.800 M<sup>2</sup>

WA FRIEDLWIESE = TYP A  
GRÖÖE 22.500 M<sup>2</sup>

MI SCHARRERSTRABE = TYP A  
GRÖÖE 1.500 M<sup>2</sup>

ABBRUCH BAUHOF UND FEUERWEHRHAUS  
GRÖÖE 2.700 M<sup>2</sup>

TROCKENRASEN AUF PARKGARAGE  
GRÖÖE 1.600 M<sup>2</sup>

MI BAHNGELÄNDE = TYP B  
GRÖÖE 3.600 M<sup>2</sup>

BEBAUUNGSPLAN:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:

WA/MI „WESTLICH DER ALTSTADT I“  
STADT GRAFENAU  
FREYUNG-GRAFENAU

Bl.  
NR. 59

ANHANG  
EINGRIFFSREGELUNG/  
AUSGLEICHSBILANZIERUNG  
M 1/1000