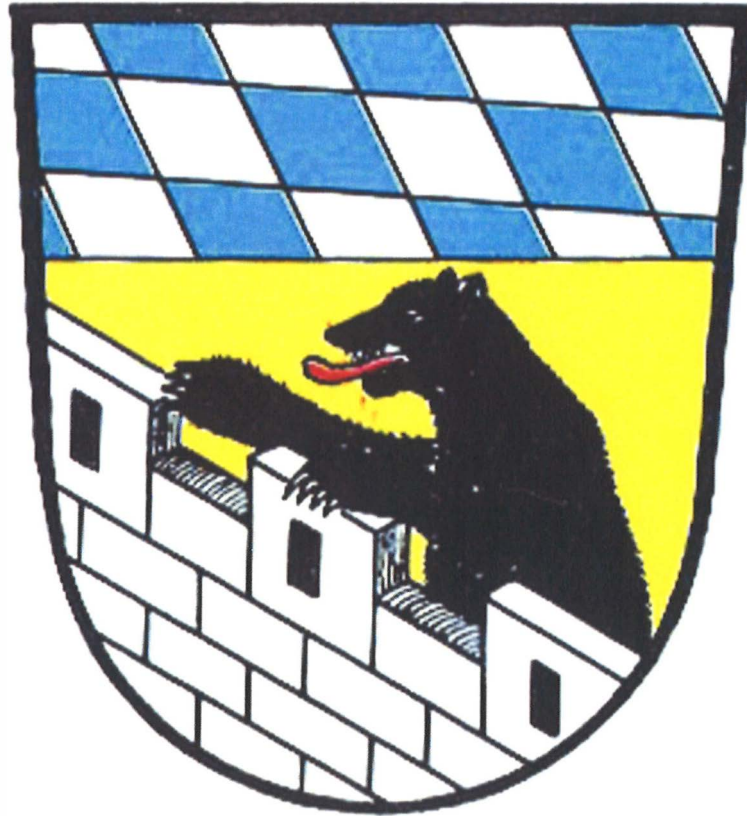


# Stadt Grafenau



## Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Neudorf – Süd“

Entwurf: 09.03.2023

Stadt Grafenau Kommunales Service GmbH  
Rathausgasse 1  
94481 Grafenau  
[www.grafenau-gmbh.de](http://www.grafenau-gmbh.de)



Inhalt

A.	Satzung.....	2
	§1 Geltungsbereich.....	2
	§2 Zulässigkeit von Vorhaben.....	2
	§3 Textliche Festsetzungen .....	2
	3.1 Maß der baulichen Nutzung .....	2
	3.2 Bauweise .....	3
	3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen .....	3
	3.4 Außenanlagen .....	4
	3.5 Ökologische Maßnahmen.....	5
	3.6 Grünordnung .....	6
	4. Umweltprüfung.....	8
	5. Hinweise .....	8
B.	Begründung.....	9
	1. Anlass der Planung.....	9
	2. Nachhaltige Siedlungsentwicklung und vorhandene Potenziale der Innenentwicklung .....	9
	3. Beschreibung des Planungsgebietes.....	11
	3.1 Lage des Plangebiets .....	11
	3.2 Topographie .....	11
	4. Planungsziele.....	12
	4.1 Bereitstellung von Bauland.....	12
	4.2 Ökologische Siedlungsstruktur.....	12
	5. Städtebauliches Konzept .....	12
	5.1 Baukonzept .....	12
	5.2 Grünordnerisches Konzept .....	12
	5.3 Erschließungskonzept.....	13
C.	Verfahrensvermerke .....	14
	1. Aufstellungsbeschluss .....	14
	2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden.....	14
	3. Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden .....	14
	4. Satzungsbeschluss.....	14
	5. Ausgefertigt .....	15
	6. Bekanntmachung .....	15
D.	Anlagen.....	16



## A. Satzung

Die Stadt Grafenau erlässt auf Grund des § 1 Abs. 3, §2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nachfolgende Satzung:

### **Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Neudorf Süd“**

#### **§1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Neudorf Süd“ wird durch die Grundstücke mit den Flurnummern 124 sowie 124/7 Gemarkung Neudorf gebildet. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den als Anlage beigefügten planlichen Festsetzungen M 1:1000 vom 09.03.2023. Die als Anlage 1 und Anlage 2 beigefügten Lagepläne mit den darin enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

#### **§2 Zulässigkeit von Vorhaben**

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.
- (3) Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### **§3 Textliche Festsetzungen**

##### **3.1 Maß der baulichen Nutzung**

###### 3.1.1 Zahl der oberirdischen Geschosse (Art. 2 Abs. 7 BayBO)

II Zahl der oberirdischen Geschosse als Höchstgrenze

###### 3.1.2 Grundflächenzahl

**0,3** Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO)



### 3.2 Bauweise

- offene Bauweise

### 3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 3.3.1 Hauptgebäude

- I. Zulässige Dachformen:
  - Satteldach           Dachneigung: 15°-30°
  - Walmdach            Dachneigung: 15°-30°
  
- II. Dachdeckung:
  - Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine
  - Blecheindeckung

Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen sind unzulässig.

- III. Stellung der Baukörper
  - Die Längsseite des Baukörpers soll parallel zum Mittelstrich der Erschließungsstraße verlaufen.
  - Alternativ kann die Längsseite senkrecht zum Mittelstrich der Erschließungsstraße verlaufen.
  
- IV. Traufseitige Wandhöhe
  - Wandhöhe Hangoberseite max. 6,5 m

Abweichend zur Bayerischen Bauordnung, gilt als Wandhöhe das Maß von geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

#### 3.3.2 Garagen/Nebengebäude

- I. zulässige Dachformen
  - Satteldach
  - Walmdach
  - Pultdach
  - Flachdach als Gründach
  
- II. Dachdeckung
  - Bei geneigten Dächern ist die Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
  - Flachdächer sind zu begrünen



- III. Traufseitige Wandhöhe
- Wandhöhe Hangoberseite max. 3,5m
  - Bei Grenzgaragen gelten die Regelungen des Art. 6 Abs. 7 Bayerische Bauordnung (BayBO)

Abweichend zur Bayerischen Bauordnung, gilt als Wandhöhe das Maß von geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

- IV. Garagenstandort
- Vor den Garagen muss ein Stauraum von mindestens 5m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.

### 3.4 Außenanlagen

I. Geländeaufschüttung / -abgrabung

Geländeaufschüttungen bzw. -abgrabungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

In den Parzellen 7 – 11 ist ein Angleich des Geländes an die Straßenoberkante bis zur HQ 100 Linie zulässig. Südlich der HQ 100 Linie sind keine Geländeänderungen zulässig. Die Aufschüttungen sind an das Urgelände anzuböschten. Stützmauern in diesen Bereich sind nicht zulässig.

In den Parzellen 1 – 6 sind Abgrabungen und Aufschüttungen von max. 1,5 m zulässig.

II. Stützmauern

- Im Bereich von Garagen und Garagenzufahrten können Stützmauern nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) errichtet werden.
- Stützmauern entlang der Erschließungsstraße dürfen maximal mit einer Höhe von 1,0 m ausgeführt werden.
- Stützmauern entlang der Erschließungsstraße müssen mit einem Mindestabstand von 1,5m zum Fahrbahnrand errichtet werden.

III. Einfriedungen

- Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nur mit einem Mindestabstand von 1,5m vom Fahrbahnrand errichtet werden.
- Zäune sind sockellos und mit einem Abstand von 10cm zum Boden auszuführen um die Kleintierwanderung zu gewährleisten.



#### IV. Zufahrten

- Private Zufahrten sind in der Fläche auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Um den Anfall von Oberflächenwasser zu reduzieren, ist bei den Grundstückszufahrten wasserdurchlässiger Belag zu verwenden. Hierbei darf der mittlere Abflussbeiwert bei maximal 0,5 liegen.

#### V. HQ100 Überschwemmungsbereiche

- Die HQ100 Überflutungsflächen sind von jeglichen weiteren Anlagen (Gebäuden, Geländeaufschüttungen, Geländeänderungen, Versiegelungen, Einzäunung, Zufahrten usw.) freizuhalten.
- Lagerung von etwaigen Wassergefährdenden Stoffen im HQ100 Überflutungsbereich sind unzulässig.
- Die in der Anlage 2 angegebenen Höhenkoten entlang der südlichen Baugrenzen der Parzellen 8,9 und 10 sowie an der südlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 11 dürfen **nicht unterschritten** werden.
- Die in der Anlage 2 angegebenen Höhenkoten im Überschwemmungsbereich der Parzelle 10 sind einzuhalten.

### 3.5 Ökologische Maßnahmen

#### 3.5.1 Wassersparmaßnahmen/Retentionszisterne

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist in einer Retentionszisterne zu sammeln. Retentionszisternen halten bei Regenereignissen Niederschläge zurück und leiten diese gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal ein.

Das Mindestretentionsvolumen beträgt 3 m<sup>3</sup> (3000 l). Das restliche Regenwasser soll zur Garten- und Hofbewässerung verwendet werden. Der Drosselabfluss der Retentionszisterne darf maximal 1,5 l/s betragen.

#### 3.5.2 Dachbegrünung bei Flachdächern

Sollten Garagen oder Nebengebäude mit einem Flachdach ausgeführt werden, sind diese zu begrünen.

#### 3.5.3 Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist bei allen baulichen oder sonstigen Veränderungen des Geländes so zu schützen, dass dieser jederzeit wiederverwendet werden kann.



### 3.5.4 Photovoltaik / Solaranlagen / Erneuerbare Energien

Der Einsatz von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sowie von Solaranlagen zur Warmwasserbereitung auf Dachflächen wird empfohlen.

## **3.6 Grünordnung**

### 3.6.1 zwingend zu Pflanzende Bäume

Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum, Mindeststammumfang: 14-16 cm zu pflanzen (siehe 3.6.5 Artenliste). Der Mindeststammumfang ist bei 1 m Stammhöhe zu messen.

### 3.6.2 Sträucher in privaten Grünflächen

In privaten Grünflächen, sind mindestens 10% der Grundstücksfläche mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen, 5 Triebe, Mindestgröße 60-100 cm (siehe 3.6.5 Artenliste).

### 3.6.3 Außenanlagen / Schottergärten

Die Außenanlagen sind gärtnerisch anzulegen. Die Errichtung von Schottergärten ist unzulässig.

### 3.6.4 Standort der festgesetzten Bepflanzung

- Pro Parzelle ist mindestens ein Baum entlang der Erschließungsstraße zu pflanzen. Abstand zum Fahrbahnrand mind. 2,0 m.
- Die übrige Bepflanzung soll in den Parzellen 5 – 11 entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft gepflanzt werden, um einen harmonischen Übergang zu schaffen.



### 3.6.5 Artenliste

#### Bäume für Straßenraum:

Acer Platinoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus Excelsior	Esche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

#### Bäume mit sonstigem Standort

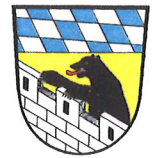
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

#### Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanuinea	Roter Hartriegel
Coryls avellana	Haselnuss
Prunus spinose	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder, Fliederbeere
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Empfohlen werden außerdem alle heimischen Obstarten. Das Anpflanzen von standortfremden Bäumen und Gehölzern (wie z.B. Thujenhecken, Scheinzypressen, u.Ä.) ist unzulässig.





#### 4. Umweltprüfung

Im beschleunigten Verfahren nach §13b wird von der Umweltprüfung abgesehen. Somit ist die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nicht erforderlich (§13a Abs. 2 Nr.1 i. V. m. §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

#### 5. Hinweise

##### 5.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Die von der westlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ausgehenden Immissionen (v.a. Geruch, Lärm, Staub) sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung von den Bewohnern bzw. Bauwilligen als Bestand zu dulden.

##### 5.2 Grenzabstände zur Landwirtschaftlichen Nutzfläche

Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

##### 5.3 Bodendenkmäler

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

##### 5.4 Kabelhausanschlüsse

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

##### 5.5 HQ-100 Überschwemmungsbereich

Auf Parzelle 10 wird durch Geländeveränderung zusätzlicher Retentionsraum geschaffen (siehe hierzu Anlage 2). Im gesamten Überschwemmungsbereich dürfen keine abschwemmbar Gegenstände (Gartenstühle, Komposthaufen, Spielgeräte, usw.) aufgestellt werden.

Grafenau den, 02. Juni 2023



  
Alexander Mayer, 1. Bürgermeister



## **B. Begründung**

### **1. Anlass der Planung**

Anlässlich der hohen Nachfrage an Baugrundstücken im Gebiet der Stadt Grafenau, soll nun die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Neudorf Süd“ erfolgen. Mit der Ausweisung von 11 Parzellen im Ortsteil Neudorf, soll ein Teil der aktuellen Anfragen im Stadtgebiet gedeckt werden. Weiter soll durch die Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplanes eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Ortsteils Neudorf gewährleistet werden.

### **2. Nachhaltige Siedlungsentwicklung und vorhandene Potenziale der Innenentwicklung**

Gemäß LEP 2013 Pkt. 3.1 soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur orientiert. Hierzu sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden.

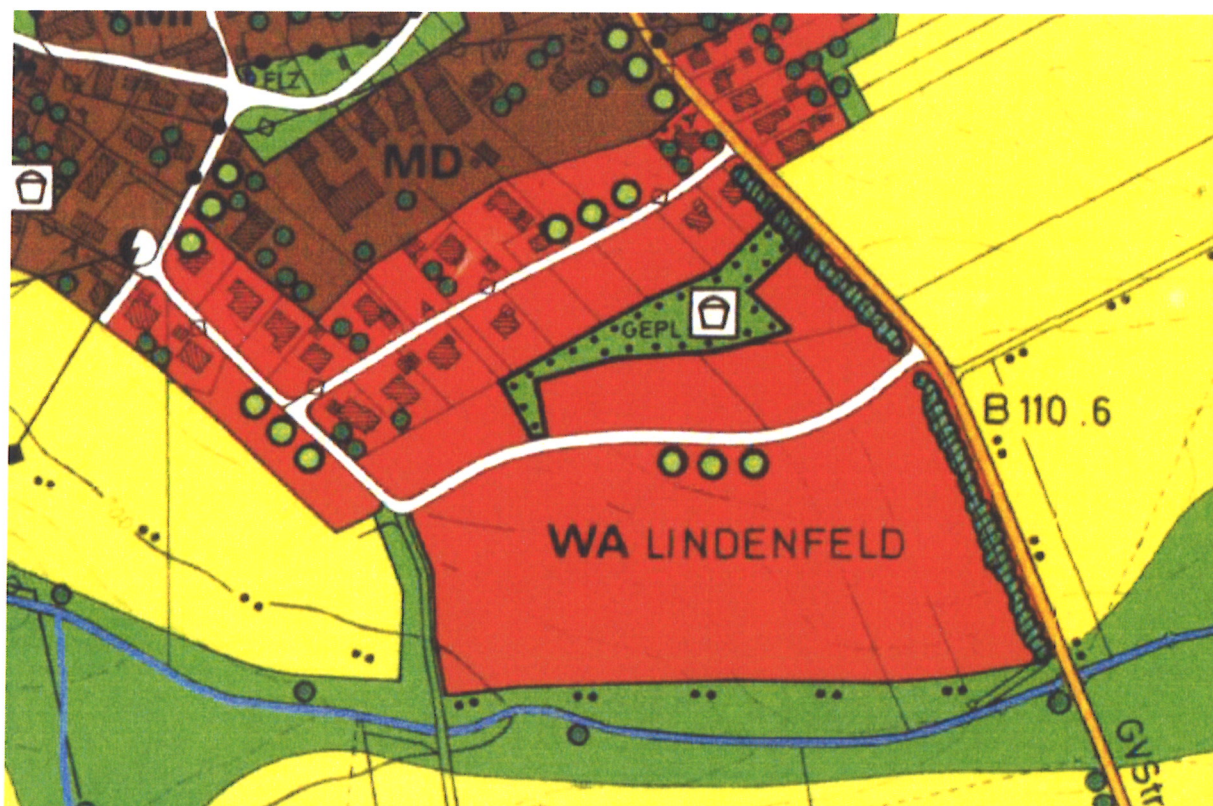
Laut Bayerischen Landesamt für Statistik ist, für die Stadt Grafenau, bis zum Jahr 2033 gegenüber 2019 eine positive Bevölkerungsentwicklung von 3,2 % anzunehmen. Beim Ortsteil Neudorf handelt es sich zudem um einen der größeren Ortsteile in Grafenau. Die Weiterentwicklung der Ortschaft Neudorf durch das neu geplante Baugebiet ist im Vergleich zum Bestand als untergeordnet zu bewerten. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Sinne des LEP-Grundsatzes 3.1 kann hier angenommen werden.

Gemäß §1a BauGB sowie LEP 2013 Pkt. 3.2 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen vom landesplanerischen Innenentwicklungsziel sind zulässig, wenn die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

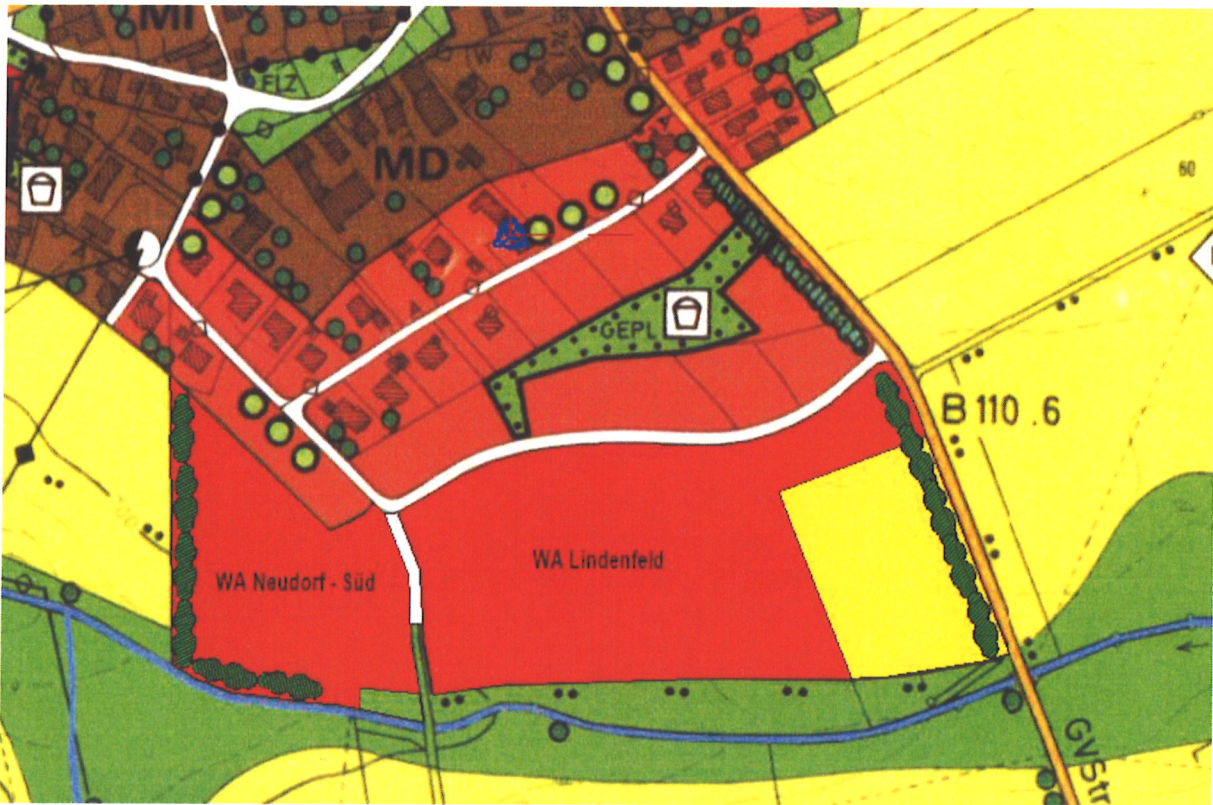
Im Ort Neudorf sind aktuell mehrere unbebaute Grundstücke vorhanden, welche sich teilweise direkt im Anschluss an dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet befinden. Da die Stadt Grafenau ein Augenmerk auf die Innenentwicklung gelegt hat, wurde im Vorfeld der Planung die Abgabebereitschaft der Eigentümer erfragt. Es konnte durch die Anfragen kein positives Ergebnis erzielt werden, sodass die Stadt Grafenau die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf den Flurnummern 124 sowie 124/7 Gemarkung Neudorf beschloss. Eine Zurücknahme dieser Innenentwicklungspotentiale kann nicht städtebaulich sinnvoll umgesetzt werden, da sich diese Flächen überwiegend innerhalb des Siedlungszusammenhangs befinden.



Weiter befinden sich östlich, im Anschluss an den Bebauungsplan „Neudorf Lindenfeld“, auf den Flurnummern 67 und 69 Gemarkung Neudorf Baulandreserven auf Ebene des Flächennutzungsplans (siehe Abb. 1). In naher Zukunft ist nicht mit der Entwicklung dieser Flächen zu rechnen. Die Stadt Grafenau zieht hieraus die Konsequenz und führt diese Flächen wieder der Landwirtschaft zu. Der Flächennutzungsplan in diesem Bereich soll mittels Deckblattänderung entsprechend angepasst werden.



(Abb. 1 Auszug aus dem aktuellen Stand des Flächennutzungsplans)



(Abb. 2 Geplante Änderung des Flächennutzungsplans)

### 3. Beschreibung des Planungsgebietes

#### 3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt auf den Flurnummern 124 sowie 124/7 am südlichen Rand des Ortsteils Neudorf und weist eine Fläche von ca. 11.200 m<sup>2</sup> auf.

Es wird umgrenzt

- Durch Wohnbebauung im Norden.
- Durch Wohnbebauung im Osten.
- Durch den Haselbach im Süden
- Durch landwirtschaftliche Nutzfläche im Westen.

#### 3.2 Topographie

Das beplante Gebiet weist ein leichtes Gefälle Richtung Süden auf. Der Höhenunterschied von Nord nach Süd beträgt ca. 8 m.



## 4. Planungsziele

### 4.1 Bereitstellung von Bauland

Die Stadt Grafenau verzeichnet eine steigende Anzahl an Bauinteressenten. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um einheimische Familien, welche gerne in der Stadt verbleiben möchten. Um eine Abwanderung der „Einheimischen“ zu vermeiden möchte die Stadt Grafenau mit der Ausweisung von Bauland, junge Familien im Gemeindegebiet erhalten und so den demographischen Wandel entgegenwirken.

### 4.2 Ökologische Siedlungsstruktur

Im Umgriff des Bebauungsplans werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt um eine negative Auswirkung auf die unterschiedlichen Schutzgüter zu vermeiden. Weiter werden in die Planung Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung sowie private Grünflächen durch Festsetzungen integriert. Aufgrund der Lage des Plangebiets kann die zusätzliche Versiegelung durch die notwendige Erschließung auf ein Minimum reduziert werden und auf bereits bestehende Infrastruktur des Bebauungsplans „Neudorf – Lindenfeld“ zurückgegriffen werden.

## 5. Städtebauliches Konzept

### 5.1 Bauungskonzept

Das Planungsgebiet soll sich entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung in das bestehende Ortsbild einfügen. Hierzu wurde eine nicht zu dichte Bebauung geplant welche durch ortsübliche Parzellengrößen und den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleistet wird.

### 5.2 Grünordnerisches Konzept

Ziel ist es, durch die grünordnerischen Festsetzungen einerseits die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt möglichst gering zu halten und andererseits ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen, welches sich harmonisch in die Landschaft einbindet.

Hierzu werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, welche die Durchgrünung des Gebiets sowie die Ortsrandeingrünung gewährleisten. Weiter werden Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich Niederschlagswasser und privater Verkehrs- sowie Grünflächen getroffen um die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu minimieren.



### 5.3 Erschließungskonzept

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine 3,5 m breite Stichstraße sowie eines 1 m breiten Gehwegs. Am Ende der Stichstraße wurde eine Wendeplatte geplant von der ein Verbindungsweg zu der westlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche geführt wird. Dieser wird vorsorglich geschaffen, um für etwaige zukünftige Entwicklungen im Ortsteil vorzusorgen. Die Stichstraße ist über die bereits bestehende Straße „Neufeld“ und von dort über einen bestehenden Wirtschaftsweg, welcher im Zuge der Erschließungsarbeiten ausgebaut wird, zu erreichen. Durch die gewählte Erschließung mittels Stichstraße kann einerseits eine Verkehrsberuhigung erzielt werden, da Durchgangsverkehr ausgeschlossen wird, und andererseits die zu versiegelnde Fläche auf ein Minimum reduziert werden.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets wird über das städtische Netz sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Der Regenwasserkanal wird über die Stichstraße zum bestehenden Wirtschaftsweg geführt und dort an den bereits bestehenden Regenwasserkanal des Plangebiets „Neudorf – Lindenfeld“ angeschlossen. Über diesen Kanal wird es in das bereits bestehende Regenrückhaltebecken am südlichen Ende des überplanten Gebiets geleitet. Der Schmutzwasserkanal wird ebenfalls über die Stichstraße geführt und am Wirtschaftsweg an das bestehende Schmutzwassernetz angeschlossen.

Die weiteren notwendigen Sparten für die Erschließung wie Strom, Telekommunikation etc. werden analog der Abwasserentsorgung verlegt.

Sämtliche die Erschließung betreffenden Sparten sowie die notwendigen Maßnahmen werden in der Erschließungsplanung erfasst.



## C. Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Grafenau hat in der Sitzung vom 28.06.2022 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Grafenau (im Stadtmagazin „iJA“, Nr. 17/2022) vom 02.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2022 bis 15.09.2022 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.07.2022 beteiligt und um Stellungnahme bis 15.09.2022 gebeten.

In der Sitzung am 21.03.2023 wurden die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln vom Stadtrat behandelt.

### 3. Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß §4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.04.2023 bis 25.04.2023 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 23.03.2023 beteiligt und um Stellungnahme bis 25.04.2023 gebeten.

### 4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Grafenau hat mit Beschluss des Stadtrats vom 23.05.2023 die während der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln behandelt und im Anschluss daran den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Grafenau den, \_\_\_\_\_

02. Juni 2023

Alexander Mayer,

1. Bürgermeister



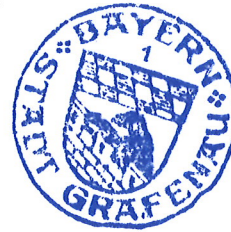
(Siegel)



## 5. Ausgefertigt

Grafenau den, 02. Juni 2023

Alexander Mayer, 1. Bürgermeister



(Siegel)

## 6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Grafenau (Stadtmagazin „iJa“ Nr. 26 (2023)) vom 06. Juni 2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Grafenau den, 12. Juni 2023

Alexander Mayer, 1. Bürgermeister



(Siegel)

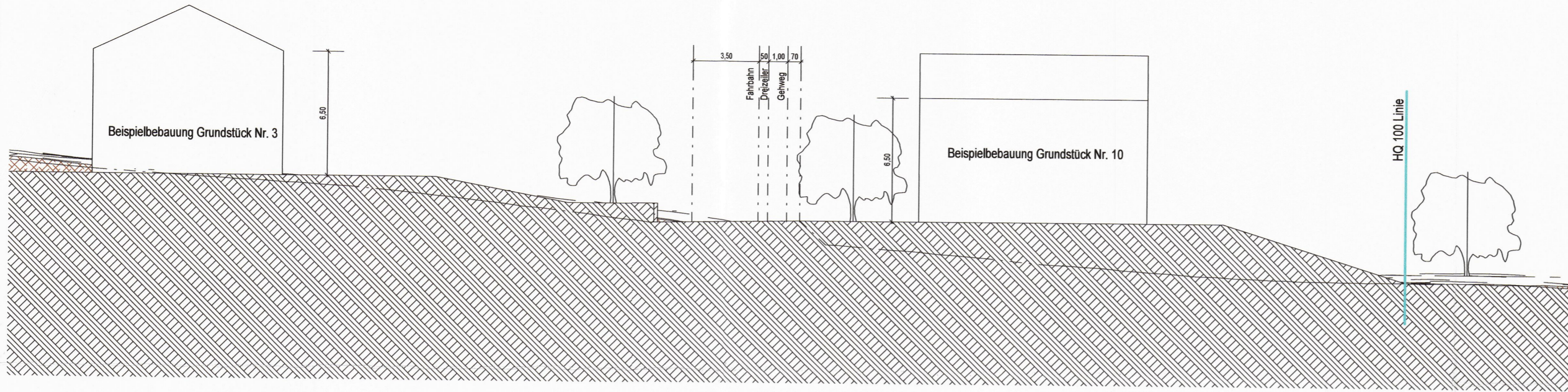




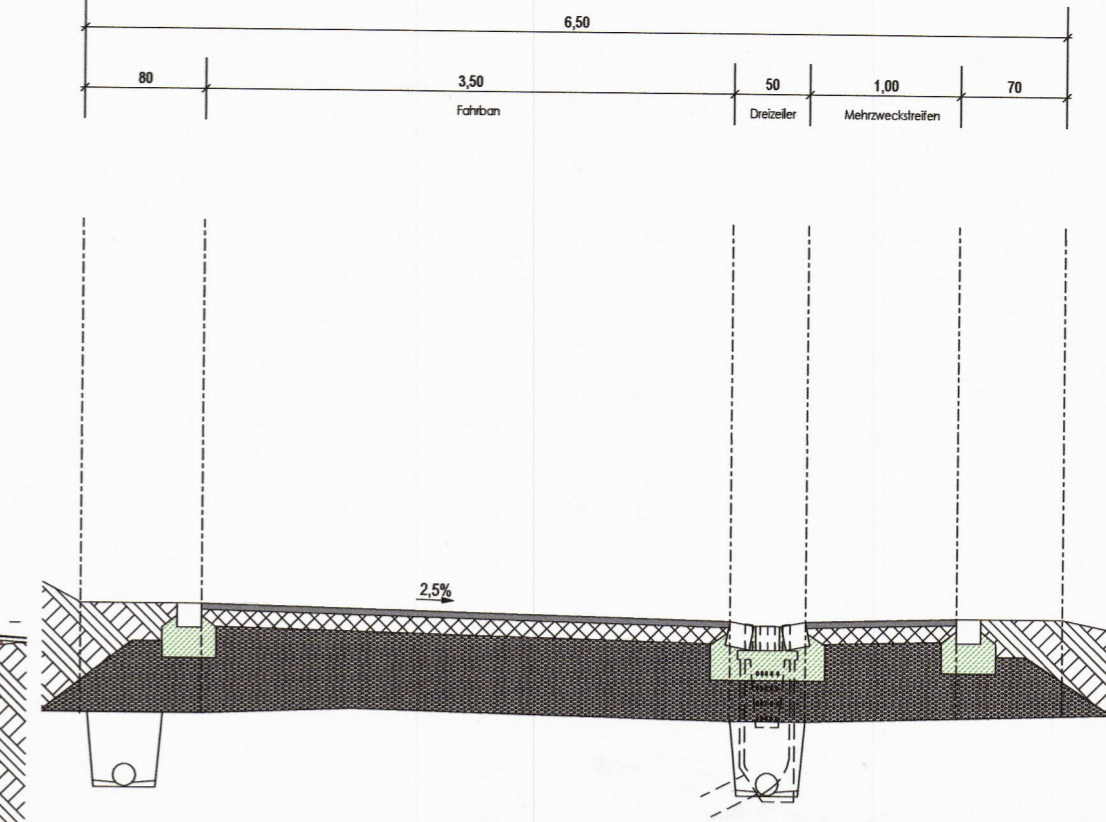
## D. Anlagen

1. Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Neudorf – Süd“ Anlage 1:  
Geländeschemaschnitt, Straßenquerschnitt, Lageplan, Festsetzungen  
durch Planzeichen, Hinweise durch Planzeichen
2. Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Neudorf – Süd“ Anlage 2:  
Lageplan mit einzuhaltenden Höhenkoten.

### Geländeschnitt 1 - 1



### Straßenquerschnitt



### Lageplan M 1/1000



### 1. Festsetzungen durch Planzeichen

#### 1.1 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

WA	O
II	0,3

Bauweise: offene Bauweise

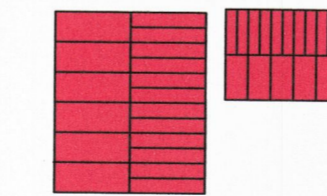
Maß der baulichen Nutzung: Anzahl oberirdische Geschosse

Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,3

- 1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.3 Baugrenze
- 1.4 HQ 100 Überschwemmungsbereich (siehe textliche Festsetzungen)
- 1.5 zwingend zu Pflanzende Laubbäume 2. Wuchsordnung gemäß Artenliste und textlichen Festsetzungen
- 1.6 zwingend zu Pflanzende sonstige Bepflanzung gemäß Artenliste und textlichen Festsetzungen

### 2. Hinweise durch Planzeichen

#### 2.1 geplante Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)



- 2.2 befestigte Zufahrtsfläche
- 2.3 Grundstückszufahrt
- 2.4 Erschließungsstraße / Gehweg
- 2.5 geplante Grundstücksgrenzen
- 2.6 Parzellnummer
- 2.7 öffentliche Grünfläche
- 2.8 Regenrückhaltebecken



Stadt Grafenau

## Bebauungs- und Grünordnungsplan "Neudorf - Süd"

Gemeinde: Grafenau  
 Gemarkung: Neudorf  
 Landkreis: Freyung - Grafenau  
 Reg.-bezirk: Niederbayern

### Anlage 1

#### Planstand:

Entwurf vom 09.03.2023

#### Planung:

Stadt Grafenau Kommunale Service GmbH  
 Rathausgasse 1  
 94481 Grafenau



1,420 x 0,2397 = 0,12 m²



Stadt Grafenau

## Bebauungs- und Grünordnungsplan "Neudorf - Süd"

Gemeinde: Grafenau  
 Gemarkung: Neudorf  
 Landkreis: Freyung - Grafenau  
 Reg.-bezirk: Niederbayern

### Anlage 2

#### Planstand:

Entwurf vom 09.03.2023

#### Planung:

Stadt Grafenau Kommunale Service GmbH  
 Rathausgasse 1  
 94481 Grafenau