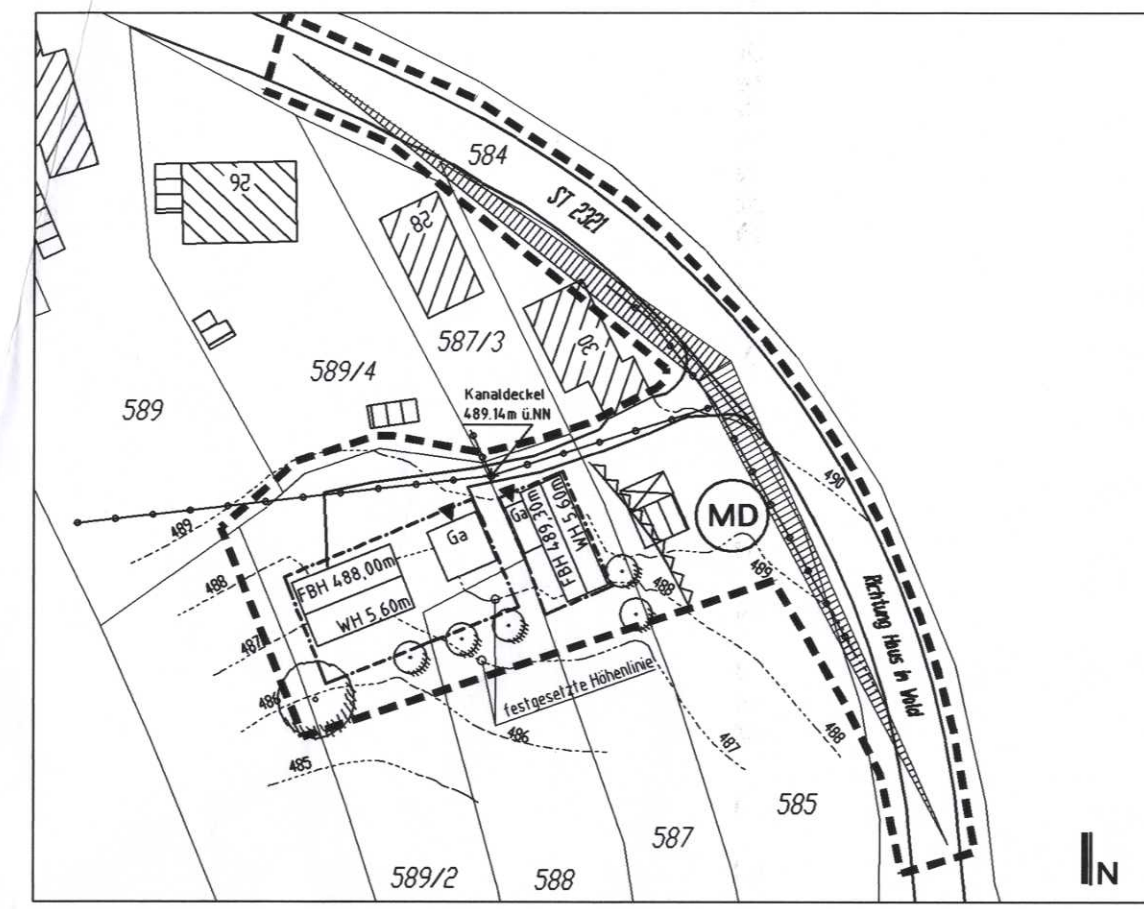


Die Stadt Grafenau, Landkreis Freyung-Grafenau erläßt im Rahmen einer Ergänzungs-satzung gemäß §34 Abs.4 BauGB und Art.91 BayBO folgende Festsetzungen für die Teilbereiche der Flurnummern 589/2, 588, 587, 585 der Gemarkung Nendnach, Ortsteil Haselbach:

1 PLANTEIL M 1:1000



2 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

2.1 GELTUNGSBEREICH



Abgrenzung des Geltungsbereichs

2.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Dorfgebiet nach §5 BauNVO

2.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.3.1 E+1 Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.3.2 Baugrenze

2.3.3 Zulässigkeit von Nebengebäuden Innerhalb der Baugrenzen sind Nebengebäude zulässig, sofern sie die Bedingungen der Art.63 (1), und Art.7 (4) BayBO erfüllen.

2.3.4 Grundflächenzahl 0,3 als Höchstgrenze

2.3.5 Geschossflächenzahl 0,3 als Höchstgrenze

3 BESONDERE FESTSETZUNGEN

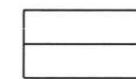
3.1 GEBÄUDE

3.1.1 Höhenlage
FBH 488,00m
FBH bezeichnet die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, bezogen auf Meter über Normal-Null (m ü.NN).

3.1.2 Traufseitige Wandhöhe
WH 5,60m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der im Plan festgelegten Fußbodenhöhe unter 3.1.1 bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand, gemäß Art.6 (3) Satz 2 BayBO.

3.1.3 Grundriß des Hauptgebäudes Das Seitenverhältnis des Hauptbaukörpers beträgt Breite zu Länge mindestens 1:1,3; die maximale Länge beträgt 16,50m;

3.1.4 Gebäudestellung Der Baukörper des Hauptgebäudes ist entsprechend der Darstellung im Planenteil (einschl. Firstrichtung) anzuordnen.



3.1.5 Dachform Symmetrische Satteldächer mit 12-24° Neigung. Die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen sind, sofern sie nicht mit dem Hauptdach erfaßt werden können, an den Hauptbaukörper anzupulsen. Die Neigung des Pultes ist der des Hauptdaches anzupassen. Dacheinschnitte oder Dachterrassen sind nicht zulässig.

3.1.6 Ortgangüberstand 0,5 - 1,50m

3.1.7 Traufüberstand 0,5 - 1,50m

3.1.8 Dachdeckung rote Flachdachpfanne bzw. Falzziegel

3.1.9 Zwerchgiebel entsprechend der schematischen Darstellung unter Punkt 4.7; die Breite darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

3.1.10 Gaupen sind nicht zulässig

3.1.11 Giebelwände senkrechte Einschnitte an den Giebelwänden von Ortgang bis Geländeoberkante sind unzulässig.

3.1.12 Dachausbau ist über dem Obergeschoss nicht zulässig.

3.1.13 Kniestock ist über dem Obergeschoss nicht zulässig.

3.2 NEBENGEBAUDE/GARAGEN

3.2.1 Garage mit Angabe der Zufahrt



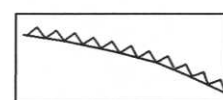
3.2.2 Dachform, Dachneigung wie der Hauptbaukörper

3.2.3 Dachdeckung wie der Hauptbaukörper

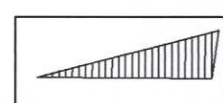
3.2.4 Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden Die traufseitige Wandhöhe jeweils an der Bergseite der Gebäude beträgt höchstens 3,00m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

3.3 STRASSENBAUAMT

3.3.1 Anbaubeschränkung Entlang der freien Strecke ist an der Staatsstrasse das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20m, gemessen vom äusseren Rand der Fahrbahndecke, nach §9 Abs.1 FStrG bzw. nach Art.1 BayStrWG zu beachten.



3.3.2 Sichtdreieck (§4 FStrG, Art. 10 BayStrWG) Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstrasse ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.



3.4 GELÄNDE

3.4.1 Geländemodellierung, Abgrabungen und Aufschüttungen

Erdmassen, die in Folge der Ersterschließung und als Baugrubenaushub anfallen, sind im Gelände so einzuplanieren, daß die festgesetzten Geländehöhen erreicht werden (einschließlich Humusabdeckung). Abweichungen von den festgesetzten Höhenlinien sind nicht zulässig. Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu beseitigen bzw. einer Wiedernutzung zuzuführen.

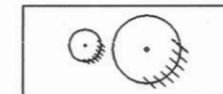
3.4.2 Behandlung des Mutterbodens

Der belebte Mutterboden (Humus) ist vor Beginn von Baumaßnahmen, Abgrabungen oder Aufschüttungen abzutragen. Er ist in locker aufgeschütteten Mieten von maximal 1,50 Meter Höhe zwischenzulagern und vor Verdichtung zu schützen. Bei Lagerung von mehr als 6 Monaten Dauer ist eine Zwischenbegrünung vorzunehmen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Baugebiets wieder einzubauen. Überschüssiger Mutterboden ist anderweitig zu verwerten, z. B. auf landwirtschaftlichen Flächen.

3.4.3 Oberflächenentwässerung

Für das gesamte Baugebiet ist Sorge zu tragen, daß Regenwasser nicht schneller abläuft als vom Wiesen-/Ackergelände vor der Bebauung. Abflussverzögerungen sind z.B. mit geeigneten Geländeausformungen in Grünflächen und Straßenräumen sicherzustellen. Auf privaten Grundstücken sind weitere geeignete Vorkehrungen zum Wasserrückhalt zu treffen, z.B. Anlage von Zisternen, wasserundurchlässige Beläge, bewachsene Bodenoberflächen und, soweit vom natürlichen Untergrund her möglich, Anlagen zur Versickerung.

3.5 GRÜNORDNUNG



Am gekennzeichneten Standort ist ein Baum bzw. Strauch aus u.a. Pflanzliste zu pflanzen.

PFLANZLISTE

Für Gehölzpflanzungen werden standortheimische Arten und ihre Zuchtformen aus der folgenden Liste empfohlen:

Feldahorn Acer campestre
Spitzahorn Acer platanoides
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Berberitze Berberis vulgaris
Birke Betula pendula
Kornelkirsche Cornus mas
Haselnuß Corylus avellana
Weißdorn Crataegus monogyna
Seidelbast Daphne mezereum
Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
Buche Fagus sylvatica
Liguster Ligustrum vulgare
Waldeißblatt Lonicera periclymenum
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Holzapfel Malus silvestris
Kulturbirne Pyrus communis
Traubeneiche Quercus petraea
Stieleiche Quercus robur
Brombeere Rubus fruticosus
Himbeere Rubus idaeus
Schwarzer Holler Sambucus nigra
Roter Holler Sambucus racemosa
Vogelbeere Sorbus aucuparia

Klettergehölze können verwendet werden

Empfohlen werden außerdem alle heimischen Obstarten und alle Arten von

Johannisbeere Ribes
heimische Wildrosen Rosa spec.
Walnuß Juglans

4 HINWEISE

4.1 KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der Anwesen ist über eine bestehende Privatzufahrt gewährleistet. Diese ist über eingetragene Geh- und Fahrrechte abgesichert. Sofern die bestehende Privatzufahrt bei Bebauung ausgebaut werden muss, haben die Bauherren die Kosten hierfür in vollem Umfang zu tragen.

4.2 OBAG

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das OBAG - Regionalzentrum Freyung, in 94078 Freyung, Kreuzstraße 12, Tel.: (08551) 987-0 zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, daß eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten sind. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" verwiesen (herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen). Im übrigen sind Bauwillige angehalten die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Nähere Auskünfte erteilt die OBAG - Bezirksleitung Passau. Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu koordinieren, ist die OBAG - Bezirksleitung mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

4.3 WASSERWIRTSCHAFTSAMT

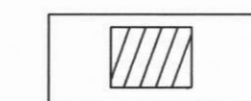
Die Bauwerber sind gehalten, durch geeignete Technologien (z.B. Spartaste für Toiletten-spülung) und Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung den Wasserverbrauch zu verringern.

Die Grundstückseigentümer haben sicherzustellen, daß durch die Veränderung von Geländeform, und Oberfläche, der Abfluß von Oberflächenwasser aus dem jeweiligen Grundstück keine nachteiligen Auswirkungen auf den jeweiligen Unterlieger verursacht (Art.63 Abs.1 BayWG).

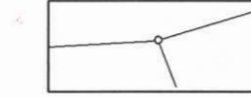
4.4 STRASSENBAUAMT

Entwässerung der Bauflächen Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschliesslich der Verkehrsflächen, nicht auf den Strassengrund der Staatsstrasse bzw. in die Strassenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

4.5 BESTAND, FLURSTÜCKSGRENZEN

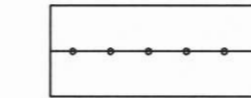


bestehendes Gebäude



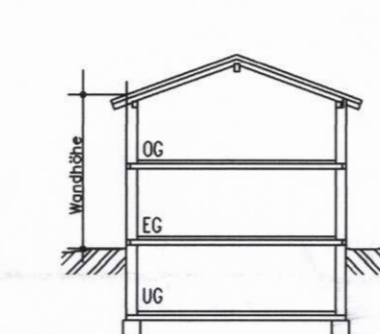
bestehende Flurstücksgrenze

4.6 HAUPTABWASSERLEITUNG



Abwasserkanal

4.7 SCHEMA - SCHNITT - ANSICHT



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschuß
des Stadtrates von Grafenau vom - 8. Juni 1999

Der Aufstellungsbeschuß wurde am 25. Okt. 2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Grafenau, den 25. Okt. 2001



Stadt Grafenau

Peter 1. Bürgermeister

2. Auslegung
Die Satzung wurde im Rathaus gemäß §10 Abs.3 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Satzungsbeschuß und die Auslegung wurden am 1. April 2001 durch Veröffentlichung im "Grafenauer Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht.

Grafenau, den 25. Okt. 2001



Stadt Grafenau

Peter 1. Bürgermeister

3. Genehmigung
Das Landratsamt Freyung hat mit Schreiben vom 13.02.2002 AZ III/31-610-EGS-03/00 mitgeteilt, dass, nachdem nicht innerhalb von 3 Monaten nach Eingang des Genehmigungsantrages über die Genehmigung entschieden wurde, die Genehmigungsfiktion gemäß §6 Abs.4 Satz 4 BauGB eingetreten ist und die Genehmigung der Ergänzungssatzung Haselbach als erteilt gilt. Die Genehmigung wurde durch Veröffentlichung am 1.4. März 2002 im "Grafenauer Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit nach §10 Abs.3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Grafenau, den 15. März 2002



Stadt Grafenau

Peter 1. Bürgermeister

ERGÄNZUNGSSATZUNG

HASELBACH DECKBLATT 1

Entwurfsverfasser:

Auftraggeber:

Josef Sonnleitner Dipl. Ing.
Architekt
Gladiolenweg 6
94481 Grafenau
Telefon 08552 91176
Telefax 08552 91177

Stadt Grafenau
Rathausplatz 1
94481 Grafenau
Tel. 08552 96230

Signature

Gemarkung Nendnach:
Teilfläche der Flurnummern 589/2, 588, 587, 585