

Die Stadt Grafenau, Landkreis Freyung-Grafenau erläßt im Rahmen einer Ergänzungs-satzung gemäß §34 Abs.4 BauGB und Art.91 BayBO folgende Festsetzungen für den Teilbereich der Flurnummer 429 der Gemarkung Neudorf, Ortsteil Lichteneck:

### 1 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

- 1.1 GELTUNGSBEREICH  
 Abgrenzung des Geltungsbereichs
- 1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
 Dorfgebiet nach §5 BauNVO
- 1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
  - 1.3.1 E+1 Erdgeschoss und 1 Obergeschoss  
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - 1.3.2 Baugrenze
  - 1.3.3 Zulässigkeit von Nebengebäuden  
Innerhalb der Baugrenzen sind Nebengebäude zulässig, sofern sie die Bedingungen des Art.63 (1a) BayBO erfüllen, und die Abstandsflächen nach BayBO einhalten.
  - 1.3.4 Grundflächenzahl 0,3 als Höchstgrenze
  - 1.3.5 Geschossflächenzahl 0,3 als Höchstgrenze

### 2 BESONDERE FESTSETZUNGEN

- 2.1 GEBÄUDE
  - 2.1.1 Höhenlage  
FBH=705,50m ü.NN  
FBH bezeichnet die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, bezogen auf Meter über Normal-Null (m ü.NN).
  - 2.1.2 Traufseitige Wandhöhe als Höchstmass  
WH=5,60  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der im Plan festgelegten Fußbodenhöhe (FBH) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, oder bis zum oberen Abschluss der Wand, entspr. Art.6 (3) Satz 2 BayBO.
  - 2.1.3 Grundriss des Hauptgebäudes (Hauptbaukörper)  
 Das Seitenverhältnis des Hauptbaukörpers muss (Breite zu Länge) mindestens 1:1,3; betragen; Die Außenabmessungen müssen im Fenster des dargestellten Baukörpers liegen.
  - 2.1.4 Gebäudestellung  
Der Baukörper des Hauptgebäudes ist entsprechend der Darstellung im Planteil (einschl. Firstrichtung) anzuordnen.
  - 2.1.6 Dachform  
Symmetrische Satteldächer mit 12°-24° Neigung. Die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen sind, sofern sie nicht mit dem Hauptdach erfäßt werden können, an den Hauptbaukörper anzuputzen. Die Neigung des Pultes ist der des Hauptdaches anzupassen. Dacheinschnitte oder Dachterrassen sind nicht zulässig.
  - 2.1.6 Ortsgangüberstand 0,5 - 1,50m
  - 2.1.7 Traufüberstand 0,5 - 1,50m
  - 2.1.8 Dachdeckung rote Flachdachpfanne bzw. Falzziegel
  - 2.1.9 Zwerchgiebel entsprechend der schematischen Darstellung unter Punkt 3.4; die Breite darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
  - 2.1.10 Gaupen sind nicht zulässig
  - 2.1.11 Giebelwände senkrechte Einschnitte an den Giebelwänden von Ortsgang bis Geländeoberkante sind unzulässig.
  - 2.1.12 Dachausbau über dem OG ist nicht zulässig.
  - 2.1.13 Kniestock über dem OG ist nicht zulässig.

### 2.2 NEBENGEBAUDE/GARAGEN

- 2.2.1 Garage mit Angabe der Zufahrt
- 2.2.3 Dachform, Neigung, Deckung wie der Hauptbaukörper
- 2.2.4 Aneinandergebaute Garagen Parzellen-Nr. 3 und 4 sind ebeneleich herzustellen. Sowohl Dachform, als auch Dachdeckung sind einheitlich anzupassen. Beide Garagen müssen gemäss Art. 7 Abs. 4 BayBO unmittelbar an der gemeinsamen, künftigen Grenze errichtet werden.

- 2.2.5 Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden Die traufseitige Wandhöhe jeweils an der Bergseite der Gebäude darf höchstens 3,00m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.
- 2.3 GELÄNDE
  - 2.3.1 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 Humusandeckung). Abweichungen von den festgesetzten Höhenlinien sind nicht zulässig. Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu beseitigen bzw. einer Wiedernutzung zuzuführen.
  - 2.3.2 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.
  - 2.3.3 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 Grundstück 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.

### 2.4 GRÜNNORDNUNG

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

### PFLANZLISTE

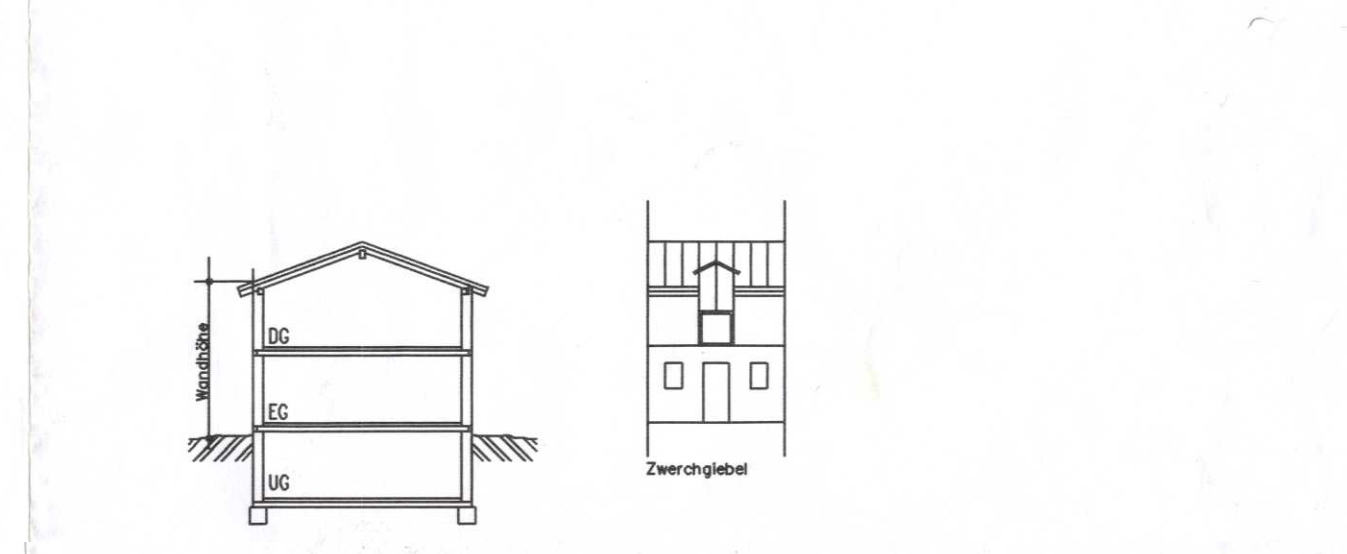
- Für Gehölzpflanzungen werden standortheimische Arten und ihre Zuchtformen aus der folgenden Liste empfohlen:
- Feldahorn Acer campestre
  - Spitzahorn Acer platanoides
  - Bergahorn Acer pseudoplatanus
  - Berberitze Berberis vulgaris
  - Birke Betula pendula
  - Kornelkirsche Cornus mas
  - Hoselnuß Corylus avellana
  - Weißdorn Crataegus monogyna
  - Seidelbast Daphne mezereum
  - Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
  - Buche Fagus sylvatica
  - Liguster Ligustrum vulgare
  - Waldeißblatt Lonicera periclymenum
  - Heckenkirsche Lonicera xylosteum
  - Holzappel 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.
  - Walnuz Juglans

### 3 HINWEISE

3.1 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.

- 3.2 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).
- 3.3 BESTAND, FLURSTÜCKSGRENZEN  
 bestehendes Gebäude  
 bestehende Flurstücksgrenze  
 geplante Grundstücksgrenze

### 3.4 SCHEMA - SCHNITT - ANSICHT



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss des Stadtrates von Grafenau vom 6. März 2001  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10. Mai 2001 öffentlich bekannt gemacht.  
 Grafenau, den 30. Okt. 2001  
 Peter 1. Bürgermeister

2. Auslegung  
 Die Satzung wurde im Rathaus gemäß §10 Abs.3 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Satzungsbeschluss wurde am 10. Mai 2001 durch Veröffentlichung im "Grafenauer Anzeiger" öffentlich bekannt gemacht.  
 Grafenau, den 30. Okt. 2001  
 Peter 1. Bürgermeister

3. Genehmigung  
 Das Landratsamt Freyung hat mit Schreiben vom 15. März 2002 AZ: 10.11.123-24/02 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 Lichteneck als erteilt gilt. Die Genehmigung wurde durch Veröffentlichung am 1. März 2002 im "Grafenauer Anzeiger" öffentlich bekannt gemacht.  
 Die Satzung ist damit nach §10 Abs.3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.  
 Grafenau, den 15. März 2002  
 Peter 1. Bürgermeister

**ERGÄNZUNGSATZUNG LICHTENECK**

Entwurfsverfasser: Josef Sonnlleitner Dipl. Ing. Architekt  
 Gladiolenweg 6  
 94481 Grafenau  
 Telefon 08552 91176  
 Telefax 08552 91177

Auftraggeber: Stadt Grafenau  
 Rathausplatz 1  
 94481 Grafenau  
 Tel. 08552 96230

Gemarkung Neudorf:  
 Teilfläche der Flurnummer 429

*Müller*