

FESTSETZUNGEN M 1:500



GRÜNORDNUNG M 1:1000

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

1 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

1.1 GELTUNGSBEREICH



Abgrenzung des Geltungsbereichs

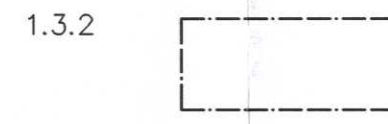
1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG



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 der Art.63 (1), und Art.7 (4) BayBO erfüllen.

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=4.80  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der im Plan festgelegten bergseitigen Geländeoberfläche 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 beträgt Breite zu Länge mindestens 1:1,3; Die Aussenabmessungen müssen im Fenster des dargestellten Baukörpers liegen: ca. 9m x 16m.

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 erfüllt werden können, an den Hauptbaukörper anzupulsen. 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 Zwerggiebel entsprechend der schematischen Darstellung unter Punkt 3.5; die Breite darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

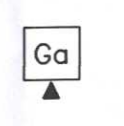
2.1.10 Gaupen sind nicht zulässig

2.1.11 Giebelwände senkrechte Einschnitte an den Giebelwänden von Ortsgang bis Geländeoberkante sind unzulässig.

2.1.12 Dachausbau ist nicht zulässig.

2.1.13 Kniestock ist nicht zulässig.

2.2 NEBENGEBAUDE/GARAGEN



Garage mit Angabe der Zufahrt

2.2.3 Dachform, Dachneigung wie der Hauptbaukörper

2.2.4 Dachdeckung wie der Hauptbaukörper

2.2.5 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.

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 Geländeformen erreicht werden (einschließlich Humusabdeckung). Abweichungen von den festgesetzten Höhenlinien sind nicht zulässig. Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu beseitigen bzw. einer Wiedernutzung zuzuführen.

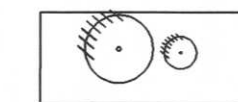
2.3.2 Behandlung des Mutterbodens

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 abfließt 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.

2.4 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 pseudo-platanus
- 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
- Waldgeißblatt 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.
- Walnuß Juglans

3 HINWEISE

3.1 OBAG

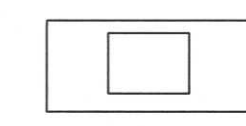
Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das OBAG - Regionalzentrum Freyung, in 94078 Freyung, Kreuzstraße 12, Tel.: (08551) 987-0 zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen 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 Versorgungsanlagen" 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

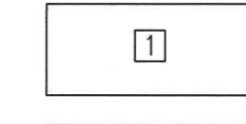
Die Bauwerber sind gehalten, durch geeignete Technologien (z.B. Spartaste für Toiletten-spülung) und Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung den Wasserverbrauch zu verringern.

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 BayWV).

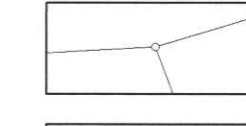
3.3 BESTAND, FLURSTÜCKSGRENZEN



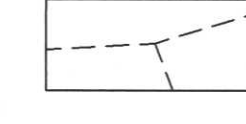
bestehendes Gebäude



Parzellenummerierung

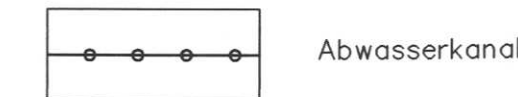


bestehende Flurstücksgrenze



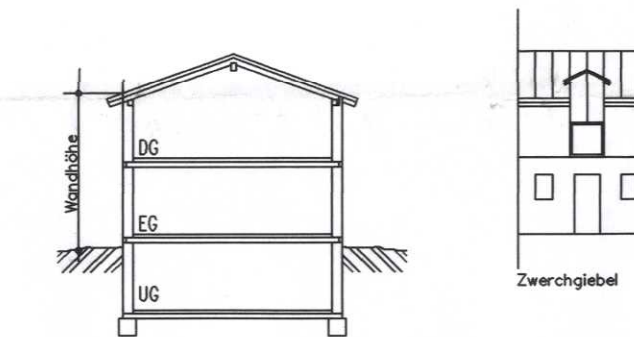
geplante Grundstücksgrenze

3.4 HAUPTABWASSERLEITUNG



Abwasserkanal

3.5 SCHEMA - SCHNITT - ANSICHT



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß des Stadtrates von Grafenau vom 23. März 1999  
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 28. Jan. 2000 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Grafenau, den 28. Jan. 2000  
Peter, Bürgermeister

2. Auslegung Die Satzung wurde im Rathaus gemäß §10 Abs.3 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Satzungsbeschluß und die Auslegung wurden am 12. Nov. 1999 durch Veröffentlichung im "Grafenauer Anzeiger" ortsbüchlich bekannt gemacht.

Grafenau, den 28. Jan. 2000  
Peter, Bürgermeister

3. Genehmigung Das Landratsamt Freyung hat mit Schreiben vom 4. 5. 2000, AZ. III/31-610 EGS-63/1999 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 Ortsabrundungssatzung Lichteneck als erteilt gilt. Die Genehmigung wurde durch Veröffentlichung am 1.1. Mai. 2000 im "Grafenauer Anzeiger" ortsbüchlich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit nach §10 Abs.3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Grafenau, den 12. Mai. 2000  
Peter, Bürgermeister

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG LICHTENECK

Entwurfsverfasser: Josef Sonleitner Dipl. Ing. Architekt Gladolowweg 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

MASSTAB 1:500  
DATUM: 18.01.2000