



A FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Bauweise**
Offen
- Mindestgröße der Baugrundstücke**
450 m²
- Flurrichtung**
Die einzufließende Flurrichtung verläuft zum Mittelstrich des Zeichens.
- Gebäude**
Dachform: Satteldach (Koppelwalm- und Walmdach sind nicht zulässig)
Dachneigung: 30 Grad +/- 3 Grad
Dachdeckung: Kleinteilige ziegelrote Deckung
Material: Pfannen od. Falzblechdeckung
Dachgauben: Satteldachgaube stehend mit max. 1,0 m² Fensterfläche im inneren Drittel der Dachfläche
Dachüberstände: Ortsgang: 0,70 - 1,20 m
Trauf: 0,70 - 1,20 m
Bei Balkonen auch mehr als 1,20 m möglich
Traufhöhe: max. 4,50 m fallsig, mit Kniestock
Kniestock: von OK Rohdecke bis UK Sparren, außen gemessen, max. 0,75 m
Fassade: Die Fassaden können mit Holz verkleidet oder verputzt werden.
Es wird eine senkrechte, gedeckelte Schalung empfohlen
Alle Fassaden sind in heller, zurückhaltender Farbgebung zu gestalten (gedeckte Erdtöne).
Nicht zulässig sind grelle oder metallisch glänzende Materialien, mit Ausnahme von Kupferblech und Titanzink.
Farbsockel: max. 0,30 m über dem Niveau des natürlich verlaufenden Geländes.
Die Farbe des Sockels darf sich von der Fassadenfarbe nicht absetzen.
- Garagen und Nebengebäude**
Garagen und Nebengebäude sind in Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen.
Garagen mit einer Traufhöhe bis zu 2,75m sind in einem Abstand von min. 1,0m zur Nachbargrenze zulässig, wenn sich die Nachbargrenze auf der gegenüberliegenden Nachbargrenze befindet.
- Tenniscenter**
Der rückwärtige Teil darf nur als Freizeitanlage mit zwei Spielfeldern genutzt werden. Der mittlere Teil darf nur mit Gebäuden E+D bebaut werden.
Im westlichen Drittel wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen.
Die Parkplätze werden im Westen oder Norden, abgeschrägt zum Wohngebiet, eingeplant.
Ein Bepflanzen des öffentlichen Grünstreifens ist nicht gestattet.
Wegen der Randlage wird nur eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 erlaubt.
Das ganze Areal ist mit einer entsprechenden Ortsrandeinfriedung (Windschutzpflanzung) dicht einzugrünen. Im Bereich des Sicherheitsstreifens der 20-kV-Leitung sind bezüglich der Höhe der Pflanzungen die Sicherheitsbestimmungen der OBAG zu beachten.
- Pufferflächen**
Die Pufferfläche zwischen dem geplanten Tenniscenter im Norden und dem Mischgebiet im Süden ist eine von Bebauung freizuhaltende Immissionsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB, die landwirtschaftlich genutzt wird.
- Einfriedlungen**
 - Die straßenseitigen Einfriedlungen sind ausschließlich mit senkrecht gefällten Holzbänken (Höhe max. 1,20 m) vorzunehmen. Sockel sind nicht zulässig.
 - Rückwärtige und seitliche Einfriedlungen sind mit Holz- oder Maschendrahtzäunen (Höhe max. 1,20 m) ohne Sockel vorzunehmen.
 - Garagenvorplätze (Staubäume) dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
- Wasserversorgung**
Die Anlagen der Wasserversorgung Bayer Wald sind durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB), welche im Grundbuch eingetragen ist, dinglich gesichert.
Nach dem Inhalt sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen gefährden können und es ist dafür zu sorgen, daß Bäume und Bauwerke irgendwelcher Art nicht auf der Leitung und beidseitig nur mit 5m Abstand, gemessen von der Rohrgrabenmitte, angepflanzt bzw. errichtet werden. Erdabtragungen im Bereich des Schutzstreifens sind nicht zulässig, wenn dadurch die Rohrdeckung auf weniger als 1,20m verringert wird.
- Bodenschutz**
Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen. Grundsätzlich ist die Oberfläche so wenig wie möglich zu verlegen; wasserdurchlässige Deckschichten sind zu bevorzugen.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Anlagen nach Abs. 3 sind ausgeschlossen
 - M1 Mischgebiet 1 gem. § 6 BauNVO
zulässig nur Wohngebäude
 - M2 Mischgebiet 2 gem. § 6 BauNVO
Anlagen nach Abs. 2 Nr. 6 - 8 sowie nach Abs. 3 sind ausgeschlossen
zulässig nicht störende Gewerbebetriebe mit dazugehöriger Wohnnutzung
Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
 - MD1 Neubauevorhaben sind nach dem Bestand zu beurteilen; sie sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die nähere Umgebung einfügen.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - II zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze,
im WA-Gebiet: GRZ = 0,4, GFZ = 0,6
im M1-Gebiet: GRZ = 0,4, GFZ = 0,6
im M2-Gebiet: GRZ = 0,5, GFZ = 0,7
im MD1-Gebiet: GRZ = 0,4, GFZ = 0,6
- Bauweise**
 - O offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - SD Satteldach

C GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Öffentliche Grünflächen**
Für die öffentlichen Grünflächen und die Ortsrandeinfriedung sind Gehölze aus der Pflanzliste unter Punkt 4.1 zu verwenden.
- Privatgärten**
Für Privatgärten sind Baumpflanzungen als Planzeichen dargestellt, wobei die Lage im Grundstück veränderbar ist.
Zu beachten ist dabei Art. 47 AGBB:
Grenzabstand von Pflanzungen mit mehr als 2 m Wuchshöhe mindestens 2 m, falls der Nachbar dies verlangt (gilt nicht an den Grenzen zu öffentlichen Straßen und Plätzen)
Mindestens einer dieser Bäume ist an der Straßenseite des Grundstücks zu pflanzen.
Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum als Holmstanzpflanze unter 4,2 ein Baum aus der Pflanzliste unter Punkt 4.1 oder ein Baum aus zu pflanzen.
Die Bepflanzung ist im Eingabebogen darzustellen und bis zur Bezugsfertigkeit des Wohnhauses durchzuführen.
- Qualität und Größe der Pflanzungen**
Für die neu zu pflanzenden Einzelbäume sind mindestens 2 mal verschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu verwenden.
Zur Strauchpflanzung werden mindestens 2 mal verschulte Heister und Sträucher mit 60 - 100 cm Höhe festgesetzt.
- Pflanzliste**

Bäume:	Sträucher:
Buche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Eberesche	Sorbus aucuparia
	Salweide
	Hasel
	Schwarzer Holunder
	Weißdorn
	Hundsrose
	Salix caprea
	Corylus avellana
	Sambucus nigra
	Crotaegus monogyna
	Rosa canina
- Artenliste für Privatgärten**

Vogelkirsche	Prunus avium
Rotdorn	Crotaegus laevigata
Haus-Vogelbeere	Sorbus domestica
Wildflieder	Syringa vulgaris
- Ausgeschlossene Pflanzen**
Nicht verwendet werden dürfen folgende Pflanzarten bzw. -gruppen:
Blauflüchler
Silberfarnen
Gebölze mit zweifarbigen Laubfärbungen
Immergrüne Hecken (z. B. Thuja und Scheinzypressen) außer Eibenhecken
- Flächenbegrenzung**
Die flächige Begrünung im öffentlichen Bereich außerhalb der Pflanzungen sowie auf den privaten Flächen, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen, hat ausschließlich als Rosen oder Wiese zu erfolgen.
Bodenbedeckende Gehölze (z.B. Cotoneaster) sind hier nicht zulässig.
- Pflanzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken**
Bei Pflanzungen gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück ist Art. 48 AGBB zu beachten, wonach bei erheblicher Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Bestimmung durch Schattierung des Sonnenlichts bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten ist.

D PLANLICHE HINWEISE

- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Trafostation
- Flurstücknummer
- Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- Parzellennummer

E TEXTLICHE HINWEISE

- Landwirtschaft**
Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:
 - Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
 - Staubmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
 - Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fahrwerksverkehr
- Sonstige Hinweise**
 - Die Befestigung der Garagenvorplätze soll als Pflaster mit Rosenfugen erfolgen.
 - Auf die Verwendung von Waschbeton als Baumaterial oder Bodenbelag soll verzichtet werden.
 - Pflaster soll nur auf Schotter und Sandbett ohne Mörtelverlegung verlegt werden.
 - Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Blumen und Sträuchern, soll vorab die OBAG (Bezirksstelle Grafenau) verständigt werden, um Kabelschäden an bestehenden 0,4-kV-Niederspannungskabeln zu vermeiden.

BEBAUUNGSPLAN "NEUDORF - NORD"

STADT GRAFENAU / NBY.
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	17.03.1992
BEKANNTMACHUNG gem. § 2 (1) BauGB	07.05.1992
BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 (1) BauGB	29.03.1993
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE gem. § 4 (1) BauGB	vom 09.03.1993 bis 13.04.1993
BILLIGUNGSBESCHLUSS	10.08.1993
1. AUSLEGUNG gem. § 3 (2) BauGB	vom 20.08.1993 bis 20.09.1993
2. AUSLEGUNG gem. § 3 (3) BauGB	vom 01.03.1994 bis 05.04.1994
SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB	28.06.1994

GRAFENAU, den 25.09.1994

1. Bürgermeister
Topp

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11(3) BauGB wurde am 1. Bürgermeister
4.2.1994 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.

Das Landratsamt hat mit Bescheid Nr. 124-600 vom
22.09.1994 mitgeteilt, daß der Bebauungsplan in formeller
und materieller Hinsicht geprüft wurde und keine Rechtsvor-
schriften verletzt wurden.

Der Bebauungsplan tritt damit gemäß § 12 BauGB in Kraft.
Auf die Vorschriften des § 44 sowie des § 215 BauGB ist
hingewiesen worden.

GRAFENAU, den 23.09.1994

1. Bürgermeister
Topp

Aufgestellt: Regensburg, den 11.02.1993
Geändert: Regensburg, den 14.07.1993
Regensburg, den 25.01.1994
Regensburg, den 03.06.1994

EBB
Ludwig-Eckert-Str. 6
83044 Regensburg
Tel.: 0941/2004-0
Fax: 0941/2004-200
Entwickeln und Beraten im Bauwesen GmbH