

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

1. BESTEHENDE ANLAGEN


1.1  VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
VORHANDENE NEBENGEBAUDE

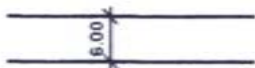
1.2  VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE

1.3  VORHANDENE FLURSTÜCKSNUMMERN

1.4  VORHANDENE BÜSCHUNGEN UND
ENTSTEHENDE BÜSCHUNGEN

2. GEPLANTE ANLAGEN

2.1  VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

2.2  MASSANGABE

2.3  PARZELLENUMMER






ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN
NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:




1.1 WOHNBAUFLÄCHEN:

1.1.1			MISCHGEBIETE § 6 BAUNVO.
1.1.2			ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1				MAX. ZULASSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ. § 20 BAUNVO. MAX. VERKAUFSFLÄCHE PRO BETRIEBS- EINHEIT. WOHNFLÄCHE ANTEILIG 40 % DIESER BETRIEBSFLÄCHEN ZULASSIG
				MAX. VERKAUFSFLÄCHE BEI LEBENSMITTEL- VERBRAUCHERMARKTEN.
2.2	0.4	0.6	0.4	MAX. ZULASSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL § 19 BAUNVO.
2.3	E+1+D WH=8.00	U+E WH=8.00	U+E+2 TALWÄRTS PARZELLE 2 WH = 12.00 <hr/> U+E+1 PARZELLE 2 WH = 9.00 <hr/> E+1 PARZELLE 3+4  WH = 8.00	MAX. ZULASSIG VOLLGESCHOSSE ART.2 ABS.4, BAYBO. WH = MAX. ZULASSIGE WANDHÖHE IN METER ÜBER NATURLICHER GELANDEOBERFLÄCHE AUF TALSEITE DES JEWEILIGEN BAUKÖRPERS. ART.6 ABS.3,SATZ 2 BAYBO. MAX. VERKAUFSFLÄCHE PRO BETRIEBS- EINHEIT.

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN:

3.1		OFFENE BAUWEISE
3.2		BAUGRENZE
3.3	15- 25 IM MISCHGEBIET 25- 35 IM WOHNGEBIET	ZULASSIGE DACHNEIGUNG MI + WA
3.4		SATTELDACH MIT FIRSTRICHTUNG FLACHDÄCHER BEI TERRASSENUTZUNG ALS AUCH PULTDÄCHER ZULASSIG
3.5	DACHGAUPEN	SIND ZULASSIG, AN DIE DACHNEIGUNG ANGEPASST. ERST AB EINER DACHNEIGUNG VON 30 GRAD.

5. FLACHEN ÜBER DEN ÜBERORTLICHEN VERKEHR
UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE:

5.1  ÜBERORTLICHE STRASSEN

6. VERKEHRSFLACHEN:

6.1  STRASSENVERKEHRSFLACHEN
(FAHRBAHN)

6.2  WENDEPLATTE MIT MASSANGABE

6.3  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE,
BEGRENZUNG SONST.VERKEHRSFLACHEN

6.4  EINFAHRT

6.5  PRIVATE PARKFLACHEN

6.6  ANBAUFREIE ZOHNE GEM. TIEFBAUAMT
FREYUNG - STELLUNGNAHME.

7. FLACHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN ODER DIE VERWERTUNG ODER DIE
BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN:

7.1 VERSORGENGSKABEL SOWIE VERTEILERSCHRANKE (OBAG) SIND GEMASS
DEN RICHTLINIEN AUSSERHALB DER FAHRBAHN IN DEN FUSSWEGEN
UNTERZUBRINGEN.

DIE ABSTANDSZONE VON BAUMPFLANZUNGEN ZU DEN ERDKABELN, MUSSEN
BEIDERSEITS 2,50 M BETRAGEN.

TELEFON UND STROMLEITUNGEN SIND GEMASS PARAGRAPH 9 ABS.1 N.13
BAUGB. IM PLANGEBIET UNTERIRDISCH ZU VERLEGEN.







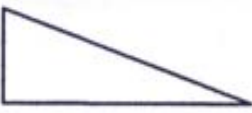




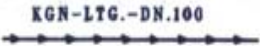


7.2 DIE ANWEISUNG ZUM SCHUTZ VON FERNGASLEITUNGEN UND ZUGEHÖRIGEN
ANLAGEN DER RUHRGAS AG. IST ZU BEACHTEN.
BAUME UND TIEFWURZELNDE STREUCHER DÜRFEN NUR IM LICHTEN ABSTAND
VON 2.00 METER BEIDERSEITS DER LEITUNGSACHSE GEPFLANZT WERDEN.

8. HAUPTVERSORGENGSANLAGEN UND LEITUNGEN:
BEFINDEN SICH AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

9. GRUNFLACHEN

9.1  ÖFFENTLICHE GRUNFLACHEN

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLACHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
SIND DEM GRUNORDNUNGSPLAN ZU ENTNEHMEN:

15.	SONSTIGE PLANZEICHEN:	
15.1		PRIVATE STELLPLATZE BEZW. GARAGENZUFAHRTEN.
15.2		GARAGENZUFAHRTEN IN PFEILRICHTUNG
15.3		GRENZEN DES RAUMLICHEN GELTUNGS- BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
15.4		ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG, z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGREN- ZUNGEN DES MASSES DER NUTZUNG EINES BAUGEBIETES. (z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 DER BAUNVO.)
15.5		STUTZMAUER BIS 1.25 M HOCH
15.6		FAHRBAHN.
15.7		SICHTDREIECK. SIEHE NUMMER 6 DER TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
15.8		FUSSWEG MIT BEGLEITGRUN
15.9		BEGRENZUNGSLINIE ÖFFENTLICHER ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN
15.10		3 m DICHTER PFLANZSTREIFEN ZWISCHEN MI+WA - PRIVATEN GRUNDSTÜCKS- FLÄCHEN.
15.11		LÄRMSCHUTZWÄNDE GEMÄSS DER SCHALLTECHNISCHEN UNTERSUCHUNGEN DER EBB INGENIEURGESELLSCHAFT VOM 22.02.1999, NR. 701514 UND VOM 03.07.2002, NR. 516212 MIT ZUSATZBERECHNUNG ZU PARZELLE 5 VOM 12.08.2002: DIE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN GEMÄSS DEN GUTACHTEN SIND EINZUHALTEN. PARZELLE 10 UND PARZELLE 5
15.12		ROHRNETZ DER KGN (KOMMUNALGAS NORDBAYERN GMBH.
15.13		GEPLANTE KANALFUHRUNG FÜR DEN ENTWÄSSERUNGSKANAL
15.14		GEPLANTER STAUBRAUMKANAL DN 2600
ANMERKUNG: DIE BEI DEN PUNKTEN 15.13 UND 15.14 ZU BELASTENDEN FLÄCHEN WERDEN MIT KANALLEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DER STADT GRAFENAU VERSEHEN.		

TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

MINDESTGRÖSSE 400 m² BEI REIHENHAUSERN
600 m² BEI EINZELGEBAUDEN

2. EINFRIEDUNGEN

- 2.1 DIE STRASSESEITIGEN EINFRIEDUNGEN BEI WOHNGEBAUDEN SIND IN EINEM ABSTAND VON MINDESTENS 1.50m ZUR STRASSE BZW. DER PARKFLÄCHE HIN ANZUORDNEN, ANZUSAEN UND VON SONSTIGER BEPFLANZUNG, AUSGENOMMEN GROSSBAUMEN FREIZUHALTEN. GARAGENZUFAHRTEN UND PRIVATE STELLPLATZE DÜRFEN NICHT EINGEZAUNT WERDEN. PARZELLEN IN DEN MISCHEGEBIETEN DÜRFEN ZUR STRASSE BZW. ZU DEN PARKFLÄCHEN HIN IN EINEM ABSTAND VON 1.50m EINGEFRIEDET WERDEN. (SCHNEERÄUMUNG)

2.2 AUSFÜHRUNG:

IM WA. HOLZLATTENZAUN OHNE SOCKEL, MAX. HÖHE VON 1.00M SEITLICH UND RÜCKWÄRTIG AUCH ALS MASCHENDRAHTZAUN ZULÄSSIG, MAX. HÖHE 1.50m HINTERPLÄNZUNGEN ERWÜNSCHT. ZWISCHEN DEN ÜBERWIEGEND GEWERBLICH GENUTZTEN PARZELLEN, MASCHENDRAHTZAUN HINTERPFLANZT. STRASSESEITIGE ABSCHLÜSSE IN STAHLKONSTRUKTION (TORE, SCHIEBETORE UDG.) MAX. 1.50m HOCH. WÜNSCHENSWERT OFFENE ZUFAHRTEN.

3. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:

GEBÄUDE:

BEI DER PLANUNG DER GEBÄUDE IST ZU BEACHTEN, DASS DIE ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG DER BAYBO EINZUHALTEN IST UND DIE GELÄNDEMÖDELLIERUNG DEM NATÜRLICHEN HÖHENSCHICHTLINIENVERLAUF ANZUGLEICHEN IST. HÖHE VON AUFSCHÜTTUNGEN ÜBER NATÜRLICHEM GELÄNDE MAX. 1.00 m. ALS HAUPTBAUKÖRPER SIND MÖGLICHT RECHTECKIGE HAUSFORMEN ZU WÄHLEN, DIE MIT SATTEL- BZW. PULTDACHERN VERSEHEN SIND. WALM- UND KRUPPELWALMDACHER SIND UNZULÄSSIG. HINWEIS: ES SOLLTEN MÖGLICHT STEHENDE FENSTERFORMATE (RECHTECKFORM) GEWÄHLT WERDEN. SENKRECHTE TEILUNGEN SIND ERWÜNSCHT. AUSSENWÄNDE BEVORZUGT PUTZ BZW. HOLZVERKLEIDUNGEN. KUNSTSTOFF-, BETON-, UND WERKSTEINVERKLEIDUNGEN ALS AUCH SICHTBETON SIND NICHT ERWÜNSCHT.

NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN:

AN DAS HAUPTGEBÄUDE ANGEBAUTE ODER IN UNMITTELBAREM ZUSAMMENHANG GEPLANTE GARAGEN SIND IN DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN. EIN ABSCHLEPPEN DES HAUPTDACHES ÜBER DIE GARAGEN IST ZULÄSSIG, PULTDACHVORMEN WERDEN EBENFÄLS ZUGELASSEN. WANDHÖHEN BEI NEBENGEBÄUDEN DÜRFEN 3.00m NICHT ÜBERSCHREITEN. GRENZGARAGEN SIND NUR ZULÄSSIG WENN SIE DEN ANFORDERUNGEN ART. 7 ABS. 4 BAYBO ENTSPRECHEN. ZWISCHEN GARAGENTOR UND ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHE MUSS EIN ABSTAND VON MINDESTENS 5.00m EINGEHALTEN WERDEN. DIESER ABSTAND GILT AUCH AB DER BÜRGERSTEG INNEINKANTE. GARAGEN IM HAUPTGEBÄUDE SIND ZULÄSSIG, WENN KEINE GEBÄUDEEINSCHNITTE ENTSTEHEN.

STELLPLÄTZE:

ES WIRD FESTGESETZT DASS PRO EINFAMILIENHAUS ZWEI STELLPLÄTZE (GARAGENPLATZ MIT EINGERECHNET) UND BEI GESCHOSSWOHNBAUTEN 1.5 STELLPLÄTZE PRO WOHNUNG ZU ERRICHTEN SIND. BEI WOHNUNGEN UNTER 30 m² WOHNFLÄCHE EIN STELLPLATZ. EINE STELLPLATZANORDNUNG IN DEN MISCHEGEBIETEN M1 UND M2 SOWI DEM WA IST PLANLICH AUFZUZEIGEN UND DEM GENEHMIGUNGSANTRAG BEIZUFÜGEN. GEGEBENENFALLS IST DIE GESTALTUNG DER AUSSENANLAGEN MIT DEM LANDSCHAFTSPLÄNER ABZUSPRECHEN. AUF EINE MÖGLICHT GERINGE FLÄCHENVERSIEGELUNG SOLLTE GEACHTET WERDEN.

4. SCHALLTECHNISCHE MASSNAHMEN:

DIE SCHALLTECHNISCHEN MASSNAHMEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEAUUNGS-
PLANES SIND DEN SCHALLTECHNISCHEN UNTERSUCHUNGEN DER EBB INGENIEURS-
GESELLSCHAFT VOM 22.02.1999, NR. 701514 UND VOM 03.07.2002, NR. 516212 MIT ZUSATZBERECHNUNG Z
PARZELLE 5 VOM 12.08.2002 ZU ENTNEHMEN UND ZU BEACHTEN. SIE BILDEN EINEN TEIL DER TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN DIE SCHALLTECHNISCHEN UNTERSUCHUNGEN DER ING. GESELLSCHAFT EBB LIEGEN
BEI.

WEITERE FESTLEGUNG BEZUGLICH DER GESTALTUNG DER FREIRÄUME UND DER BEPFLANZUNG
SIND DEM GRÜNORDNUNGSPLAN TEIL B ZU ENTNEHMEN.

6. BEPFLANZUNGEN IN SICHTDREIECKEN:

INNERHALB AUSGEWIESENER SICHTDREIECKE SIND, ABGESEHEN VON EINZELBÄUMEN, MIT
EINEM KRONENANSATZ NICHT UNTER 2.50m BEPFLANZUNGEN ZULÄSSIG, DEREN HÖHE 80cm
NICHT ÜBERSCHREITEN.

7. REKLAME:

LEUCHTSCHRIFT-REKLAME IST UNZULÄSSIG. GEBÄUDEBESCHRIFTUNGEN DÜRFEN MIT EINER
BUCHSTABENHÖHE VON MAX.50cm ANGEBRACHT WERDEN. REKLAMEN DÜRFEN NICHT AUF DEN
DÄCHERN MONTIERT WERDEN.

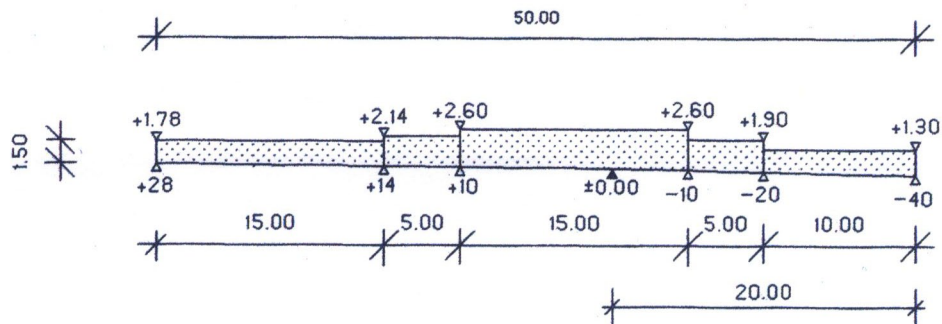
8. NATUR UND LANDWIRTSCHAFT:
TEXTLICHER HINWEIS:

DURCH DIE BEARBEITUNG ANGRENZENDER LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN AUSGEHENDE
BELASTUNGEN (GERUCH; LÄRM; USW.) SIND HINZUNEHMEN.

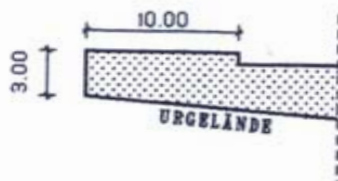
9. ABGRABUNGSREGELUNG ZU MI/1-PARZELLE 1:

ABGRABUNGEN ZUR NACHBARPARZELLE HÖFLING PL.NR.462/12 ÜBER 2m HÖHE, IST DIE
STANDSICHERHEIT DER BÜSCHUNGEN DURCH STÜTZMAUERN ODER PFLANZRINGE SICHERZU-
STELLEN.

SYSTEM DER LÄRMSCHUTZWAND AM RACHELWEG
LAUT GUTACHTEN DER EBB INGENIEURSGESELLSCHAFT
VOM 22.02.1999, NR. 701514



SYSTEM DER LÄRMSCHUTZWAND AN PARZELLE 5 ZUR
ROSENAUERSTRASSE LAUT ZUSATZBERECHNUNG DER EBB
INGENIEURSGESELLSCHAFT VOM 12.08.2002 ZUM GUTACHTEN
VOM 03.07.2002, NR. 516212



GESTALTUNGSVORSCHLAG

GESTALTUNGSVORSCHLAGE: HINTERPFLANZUNG DER SCHALLSCHUTZWAND
ZUR ROSENAUER STRASSE HIN.

MÖGLICHE NUTZUNG ENTLANG DER SCHALLSCHUTZ-
WAND ALS CARPORT, PERGOLA, ÜBERDACHTER
SPIELPLATZ O.H. IM HOFBEREICH DER WOHNANLAGE.

ÜBERDACHUNG ALS PULTDACH ODER SATTELDACH.

MINDESTWANDHÖHE AB URGELÄNDE MINDESTENS 3.00 m
FESTSETZUNG ZUR PARZELLE 5:

DER KUNFTIGE EIGENTUMER HAT SICH ZU GUNSTEN
DER STADT GRAFENAU DURCH EINE BESCHRÄNKT
PERSÖNLICHE GRUNDDIENSTBARKEIT ZU VERPFLICHTEN,
DASS AUF DEM GARAGENHOF MULLFAHRZEUGE ODER
ZULIEFERER USW. WENDEN DÜRFEN.

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

DER STADTRAT HAT IN DER SITZUNG VOM 5.5.1998 DIE AUFSTELLUNG DES
BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.
DER BESCHLUSS WURDE AM 2.6.1998 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT:

Grafenau, DEN 29. Juni 2004

2. BEGRÜNDUNG:

DIE BÜRGERBETEILIGUNG WURDE GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB.
VOM 24.8.1998 BIS 15.9.1998 DURCHFÜHRT:

Grafenau, DEN 29. Juni 2004

BÜRGERMEISTER

3. AUSLEGUNG:

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS §3
ABS.2 BAUGB. VOM 11.3.2002 BIS 12.4.2002 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN AM 2.8.2002 ORTSÜBLICH BEKANNT-
GEMACHT UND DARAUF HINGEWIESEN, DASS BEDENKEN UND ANREGUNGEN VORGEBRACHT
WERDEN KÖNNEN.

Grafenau, DEN 29. Juni 2004

4. SATZUNG:

DIE STADT GRAFENAU HAT MIT BESCHLUSS DES STADTRATES VOM 11.5.2004
DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS §10 BAUGB. UND ARTIKEL 1 DER BAYBO. I.d.F. VOM 4.6.2002
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:

Grafenau, DEN 12. Mai 2004

5. GENEHMIGUNG:

DIESER BEBAUUNGSPLAN BEDARFTE KEINER GENEHMIGUNG, DA ER AUS EINEM
WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ENTWICKELT WURDE.

Grafenau, DEN 29. Juni 2004

BÜRGERMEISTER

6. INKRAFTTRETEN.

DER SATZUNGSBESCHLUSS ZU DEM BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 28.6.2004
GEMÄSS § 10 ABS. 3 HALBSATZ 2 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT WIRKSAM/IN KRAFT GETRETEN.

Grafenau, DEN 29. Juni 2004

BÜRGERMEISTER

Peter
1. Bürgermeister

BEARBEITUNGSVERMERK:

DIE AUSARBEITUNG DIESER FASSUNG ERFOLGTE AUF ANTRAG DER STADT GRAFENAU
VOM _____

DURCH _____

PLANUNGSBURO:
WALTER SEEMANN ARCHITEKT
HAUPTSTR. 1

94481 GRAFENAU

GRAFENAU, DEN _____

FÜR GENAUE MASSENENTNAHMEN NICHT GEEIGNET!!



Bebauungsplan
Stadt
Landkreis

Südlicher Schwaimberg Flur-Nr. 464/6 + 464/3 + 45
Grafenau
Freyung-Grafenau

SEITE 2.

BEBAUUNGSPLAN -SÜDLICHER SCHWAIMBERG- TEIL - A - 1.0

FLUR-NR.: 464/6 + 464/3 + 458

ZWISCHEN RACHELWEG UND ROSENAUERSTRASSE

STADT/GEMEINDE:

GRAFENAU

LANDKREIS:

FREYUNG-GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK:

NIEDERBAYERN

STAND DER PLANUNG:

VORENTWURF

GRAFENAU; DEN 02.06.1998

ENTWURF

GRAFENAU; DEN 02.11.1998

GEÄNDERT

GRAFENAU; DEN 27.01.1999

GEÄNDERT

GRAFENAU; DEN 25.09.2001

PLANFASSUNG:

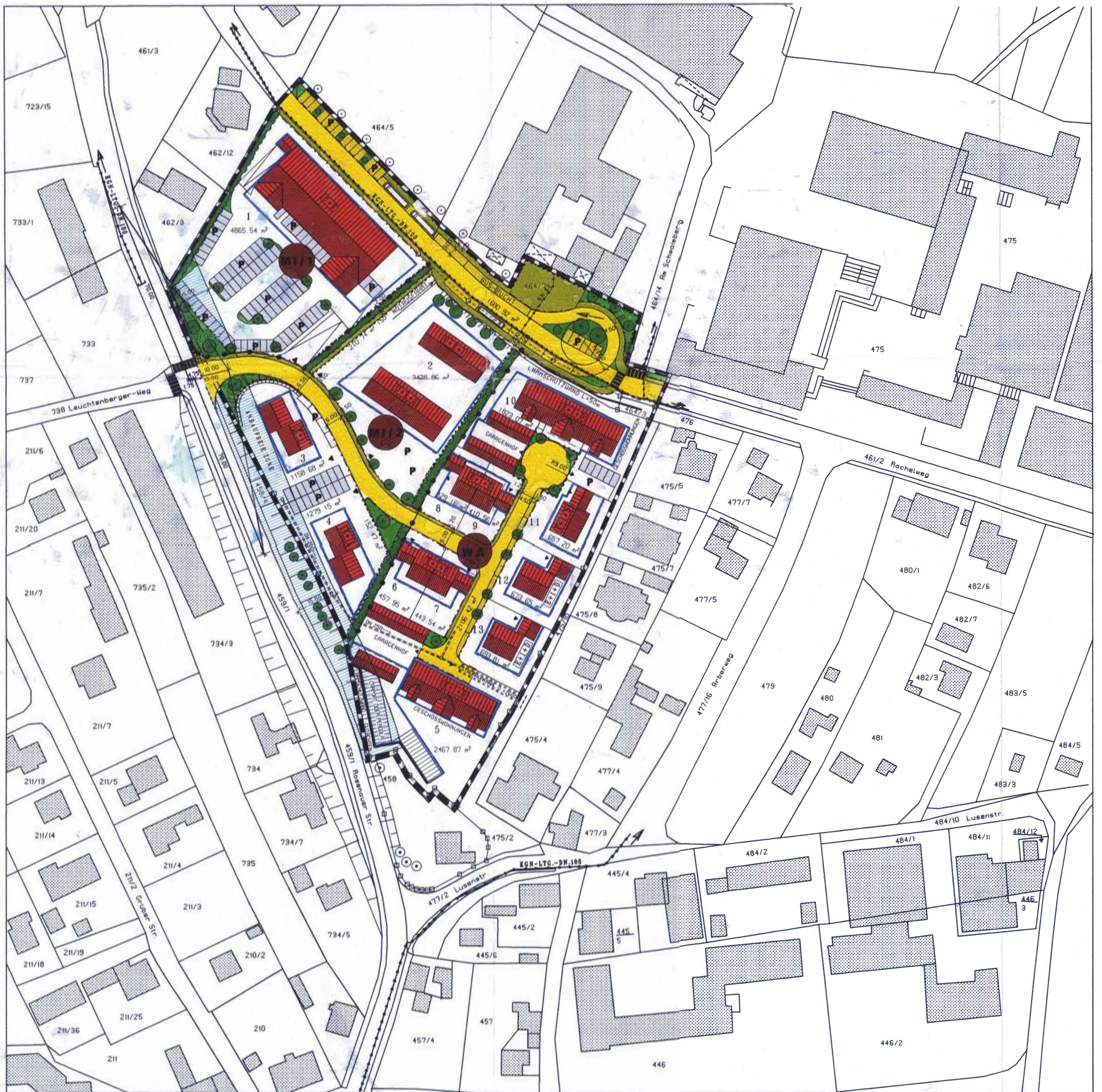
GRAFENAU; DEN 19.11.2001

ENDFASSUNG

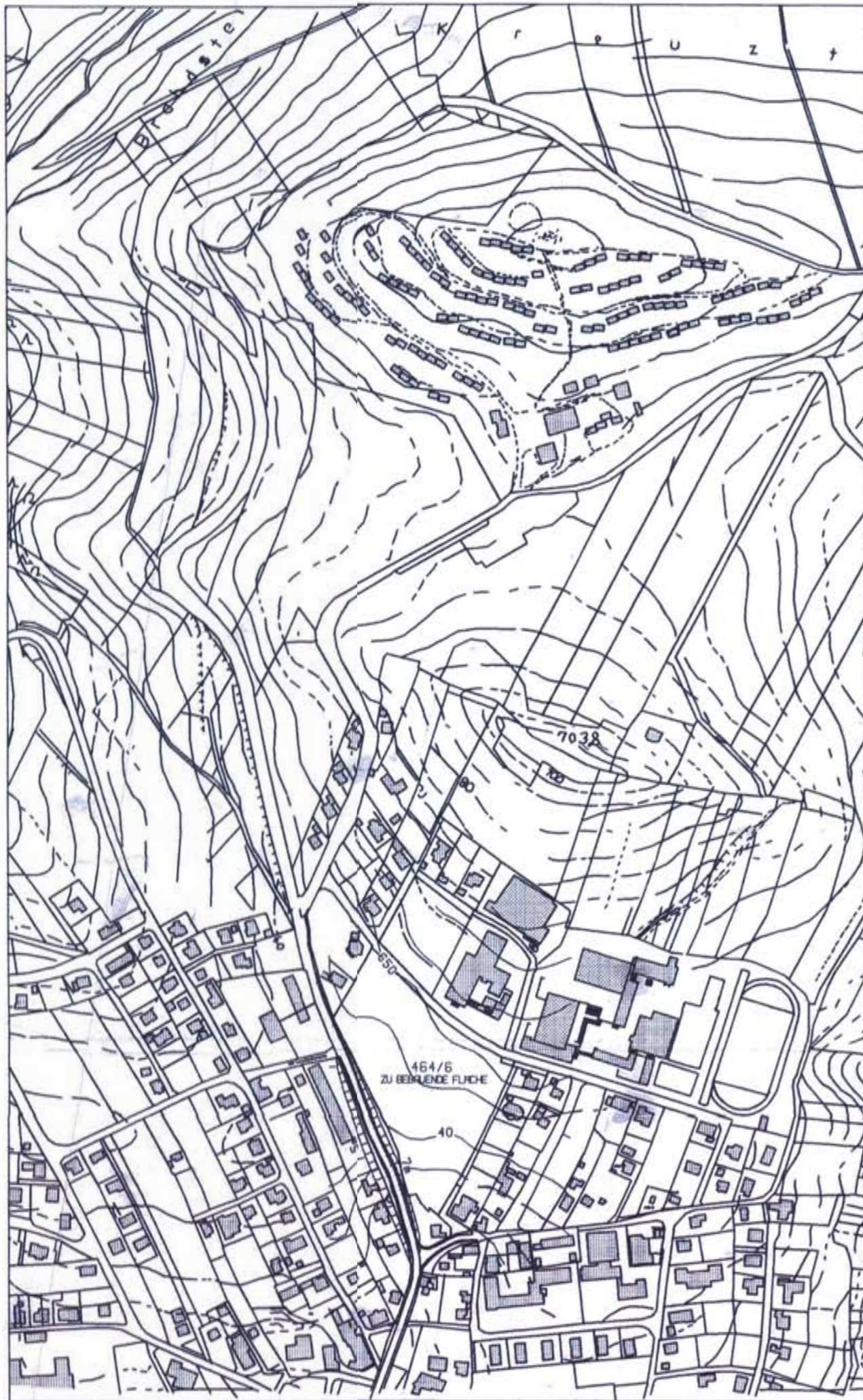
GRAFENAU; DEN 04.06.2002

PLANUNGSBURO SEEMANN • HAUPTSTRASSE 1 • 94481 GRAFENAU

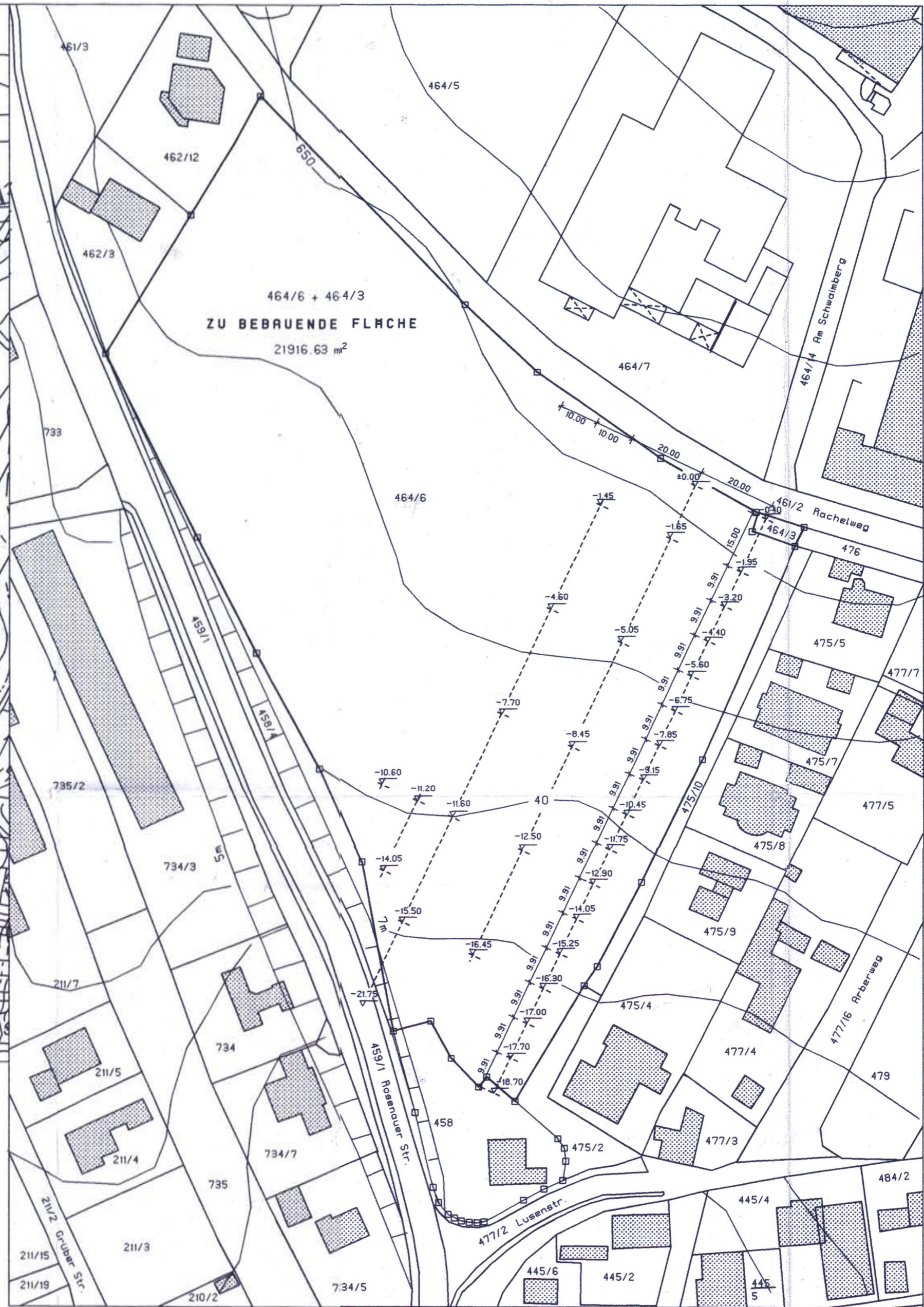
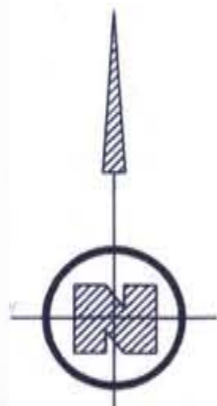
TEL: 08552 / 96330 • FAX 08552 / 4803



M 1/1000 FÜR GENAUE FLÄCHEN U. MASSENTNAHMEN NICHT GEEIGNET



M 1/5000 UBERSICHTSPLAN
 FÜR GENAUE MASSENENTNAHMEN NICHT GEEIGNET



M 1/1000 FÜR GENAUE FLÄCHEN U. MASSENENTNAHMEN NICHT GEEIGNET