

B E B A U U N G S P L A N
H A U S I . W A L D S Ü D - W E S T

S T A D T
G R A F E N A U

L A N D K R E I S
F R E Y U N G / G R A F E N A U

R E G I E R U N G S B E Z I R K
N I E D E R B A Y E R N

D E C H L A T T Nr. 01

ZUR VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS §13 BauGB

Planfertiger: Rudolf R e s s e l Architekt Dipl. Ing.FH Freyungerstraße 20a
8352 G R A F E N A U Tel. 08552/1235 Fax. 08552/4691

Datum der Planänderung: 27-02-1991


.....
Rudolf R e s s e l Architekt

BEGRÜNDUNG

Zur Ergänzung der textlichen Festsetzungen unter 0.631 und der Planlichen Festsetzungen unter 2.4 im Bereich der Parzellen Nr. 10 u. 12.

In diesem Bereich steigt das Gelände merklich in Richtung Norden an und grenzt unmittelbar an die vorh. Wohnbebauung des Bereichs Vogel-
tenne. Um diese Bebauung so wenig wie möglich zu beeinflussen ist für die Parzellen 10 und 12 ein Dachgeschoßausbau nicht zulässig.

Im Bebauungsplan selbst ist die Bezeichnung E + U bereits aufgenommen. Die planlichen und textlichen Festsetzungen werden hiermit ergänzt.

- 0.631 zu 2.4 E + U (bzw. versetzte Geschoße)
- Dachform: Satteldach 25 - 33 ° Neigung
Krüppelwalm erlaubt
- Dachdeckung: Ziegel od. Betonpfannen naturrot
- Dachgauben: unzulässig
- Kniestock: unzulässig
- Sockelhöhe: nicht über 50 cm
- Ortgang: Dachüberstand mind. 40, höchstens 80 cm
- Traufe: Dachüberstand mind. 40, höchstens 80 cm
- Traufhöhe: Talseits nicht über 6,50 m ab natürlichem Gelände
-
- 0.64 Schallschutz: Die Schlafräume sind an der Gemeindeverbindungsstraße Haus i.W - Furth abgewandten Seite anzuordnen oder mit Schallschutzfenstern der Typenklasse II auszustatten.
-
- 0.65 Öffentliche Flächen Die festgesetzten, sowie die als Hinweis eingetragenen großkronigen Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen.
-
- 0.66 Private Grundstücke Der Flächenanteil mit bodenversiegelnden Belägen darf 15% der gesamten Grundstücksfläche nicht überschreiten.
-
- 0.67 Ortsrandzone Auf jedem Grundstück ist innerhalb der Ortsrandzone pro angefangene 100 qm ein hochstämmiger Obstbaum oder ein kleinkroniger Baum aus der Gehölzartenliste (Grünordnung/Gehölzverwendung) zu pflanzen.
Nadelhölzer sind auf 10% der gepflanzten Gehölze zu beschränken.
An der Grenze zu landwirtschaftlichen Flächen sind Mauern, Stützmauern und Schnitthecken unzulässig.
-
- 0.68 Vorgärten Der Übergang von Straßenraum und Vorgartenzone ist höhengleich zu gestalten. Für den Bereich der dargestellten Böschung sind Ausnahmen möglich.
Randsteine und Hochborde sind unzulässig.
Pro Grundstück ist aus der Gehölzartenliste mindest. ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Nadelgehölze dürfen nur als Einzelgehölze vertreten sein.
-
- 0.69 Müllbehälter Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden.
Einzelstehende Abfallboxen sind unzulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

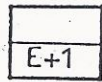
1. Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung:

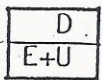
Grundflächenzahl = 0,3 Geschößflächenzahl = 0,6

2.1.



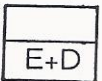
Zulässig 1 Erdgeschoß und 1 Obergeschoß
Traufhöhe ab OK natürlichem Gelände nicht
über 6,50 m. Dachgeschoßausbau unzulässig.

2.2



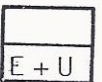
Hanghaus: Zulässig 1 Untergeschoß, 1 Erdgeschoß
und 1 ausgebautes Dachgeschoß. Traufhöhe ab
OK natürlichem Gelände talseits nicht über 6,90 m
Die obere Traufhöhe ergibt sich aus dem Gelände.

2.3



Zulässig 1 Erdgeschoss und 1 Dachgeschoss
Traufhöhe ab OK natürlichem Gelände nicht
über 5,50 m talseits gemessen.

2.4



Hanghaus (auch mit versetzten Geschoßen)
Zulässig: 1 Untergeschoß und 1 Erdgeschoß
Traufhöhe ab OK natürlichem Gelände talseits
nicht über 6,50 m. Die bergseitige Traufe
ergibt sich aus dem Gelände (durchlaufender First)

3. Baugrenzen, Baulinien:

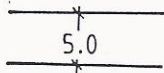
3.1



Baugrenze.
Verläuft die Baugrenze über mehrere Grundstücke,
so sind die Grenzabstände nach der Bay. 80 einzu-
halten.

6. Verkehrsflächen:

6.1



Straßenverkehrsfläche mit Gehweg 5,0 m breit.
Straßengrundstück 6,0 - 6,5 m breit.

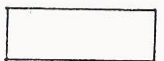
6.2



Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen:

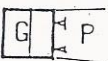
9.1



Öffentliche Grünfläche mit entsprechender
Bezeichnung nach BauNVO

13. Sonstige Festsetzungen:

13.1



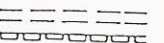
Flächen für Garagen mit Zufahrt in Pfeilrichtung
und vorgelagertem Parkplatz

13.2



Grenze des Geltungsbereiches

13.3



Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

SATZUNG



Die Stadt Grafenau hat mit Beschluß des Stadtrates vom **7.5.1991** die Bebauungsplanänderung Haus I. Wald Süd-West gemäß § 13 BauGB und Art.91 BayBO als Satzung beschlossen.

Grafenau, den **15. 07. 1991**

Stadt Grafenau

Bürgermeister

1. Bürgermeister

GENEHMIGUNG



Das Landratsamt Freyung - Grafenau hat mit Schreiben vom **8.7.1991** AZ: **III/31-610** mitgeteilt, daß die fachaufsichtliche Prüfung zu keiner Beanstandung Anlaß gegeben hat. Rechtsvorschriften wurden nicht verletzt.

Grafenau, den **15. 07. 1991**

Stadt Grafenau

Bürgermeister

1. Bürgermeister

AUSLEGUNG NACH
DER GENEHMIGUNG

Die genehmigte Bebauungsplanänderung wurde im Rathaus gemäß § 12 Satz 1 BauGB 1 öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung wurden am **17.7.1991** ortsüblich durch Anschlag an der **Grafenauer** Amtstafel bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich.

Grafenau, den **18. 07. 1991**

Stadt Grafenau

Bürgermeister

1. Bürgermeister