

Gemeinde Grainet



Bebauungsplan

"Fürholz - Steinbühl"

Änderung durch Deckblatt 2

	Inhalt	Seite
A.	Satzung	2
B.	Begründung	4
C.	Verfahrensvermerke	5
D.	Anlagen	6



A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728) hat die Gemeinde Grainet folgende Satzung beschlossen:

Bebauungsplan „Fürholz-Steinbühl“ – Änderung durch Deckblatt 2

§ 1

Geltungsbereich

1. Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf das Flurstück 69
Das Grundstück Flurnummer 69 der Gemarkung Fürholz bildet den Geltungsbereich dieser Änderungssatzung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M = 1 : 1.000 vom 24.09.2021 (Anlage 1). Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

(2) Der Geltungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

§ 3

Textliche Festsetzungen

Garagen, Nebengebäude und offene Stellplätze

1. Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufläche zulässig – Garage/Nebengebäude an Grundstücksgrenzen
2. Grünordnungsplan
Zu erhaltene Bäume und Sträucher an der südöstlichen Grundstücksgrenze können entfernt werden. Die bestehenden Gehölze an der nordwestlichen Grundstücksgrenze, entlang des Fürholzer Baches, sind zu erhalten. Das Anpflanzen fremdländischer Gehölze, v. a. Thuja und Scheinzypresse, ist unzulässig.

Zufahrten und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Einzäunungen sind ausnahmslos sockellos, mit einer Bodenfreiheit von min. 10–15 cm zulässig. Die Anlage von geschotterten Flächen (Schrappen, Schotter, Steinschüttungen, Steingärten jeglicher Art) mit mehr als 20 m² (Summe aller Schotterflächen) ist unzulässig.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. (Vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB)



Die von dieser Änderung nicht betroffenen textlichen Festsetzungen des seit 24.08.1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Fürholz–Steinbühl“ (Anlage 6) behalten ihre Gültigkeit.

Abstandsflächen:

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächen. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

§ 4

Planliche Festsetzungen

1. Zulässig zwei Vollgeschosse – Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
2. Dachgaupen – pro Dachfläche sind zwei Einzelgaupen zulässig

Außerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes 2 gelten weiterhin die planlichen Festsetzungen des seit 24.08.1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Fürholz–Steinbühl“ (Anlage 6).

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

23. MRZ. 2022

Grainet, den


Jürgen Schano, 1. Bürgermeister



B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der seit 24.08.1981 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Fürholz–Steinbühl" der Gemeinde Grainet soll durch Deckblatt 2 im Bereich der Flurnummer 69 (Gemarkung Fürholz) erweitert werden. Die geplante Erweiterung dient zur Deckung des vorhandenen Bedarfs an Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Grainet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Fürholz–Steinbühl" gibt es noch einige unbebaute Parzellen. Die Gemeinde Grainet hat keinen Zugriff auf die unbebauten Grundstücke. Die Eigentümer wurden gebeten, Veräußerungsmöglichkeiten der Gemeinde mitzuteilen. Die einzige positive Rückmeldung betrifft das überplante Grundstück. Im gemeindlichen Exposé wurde ein Grundstück angeboten, die Zustimmung leider wieder zurückgenommen. Die Ausweisung der Parzelle im Deckblatt–Nr. 2 dient der Deckung eines konkreten Bedarfs.

Durch die Erweiterung der in § 3 beschriebenen textlichen Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB berührt. Die Deckblattänderung kann somit nicht im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Das betroffene Grundstück befindet sich im Ortsteil Fürholz, der Gemeinde Grainet. Die Erweiterung umfasst das Grundstück Flurnummer 69 der Gemarkung Fürholz, das sich bisher nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fürholz–Steinbühl“ vom 24.08.1981 befindet.

2. Erschließung

Eine Änderung der Erschließung ist weder notwendig noch vorgesehen.

3. Bauplanungs- und -ordnungsrecht

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) beurteilt sich nach § 30 Abs. 1 BauGB. Der Geltungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen insbesondere der bayerischen Bauordnung (BayBO).

4. Naturschutz

Mögliche Auswirkungen auf Belange des Naturschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes gering.

5. Umweltschutz

Mögliche Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes gering.

6. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 21.04.2021 folgendes beschlossen:

Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan „Fürholz–Steinbühl“ mit Deckblatt 2 zu ändern. Der Geltungsbereich erstreckt sich über das Grundstück Flurnummer 69 der Gemarkung Fürholz.



C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.04.2021. die Änderung des Bebauungsplanes „Fürholz–Steinbühl“ durch Deckblatt 2 beschlossen.

Der Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss wurde am 22.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Billigungsbeschluss erfolgte am 22.09.2021.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes „Fürholz–Steinbühl“ durch Deckblatt 2 in der Fassung vom 24.09.2021 hat in der Zeit vom 14.10.2021 bis 15.11.2021 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes „Fürholz–Steinbühl“ durch Deckblatt 2 in der Fassung vom 24.09.2021 hat in der Zeit vom 06.10.2021 bis 08.11.2021 stattgefunden.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes „Fürholz–Steinbühl“ durch Deckblatt 2 in der Fassung vom 17.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.01.2022 bis 08.02.2022 beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes „Fürholz–Steinbühl“ durch Deckblatt 2 in der Fassung vom 17.12.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2022 bis 08.02.2022 öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Grainet hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.02.2022 die Änderung des Bebauungsplanes „Fürholz–Steinbühl“ durch Deckblatt 2 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.12.2021 als Satzung beschlossen.

7. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes „Fürholz–Steinbühl“ durch Deckblatt 2 wurde am ~~24. MRZ. 2022~~ ^{25. MRZ. 2022} gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes „Fürholz–Steinbühl“ durch Deckblatt 2 ist damit in Kraft getreten.

Grainet, den ^{25. MRZ. 2022}



Jürgen Schano, 1. Bürgermeister



D. Anlagen

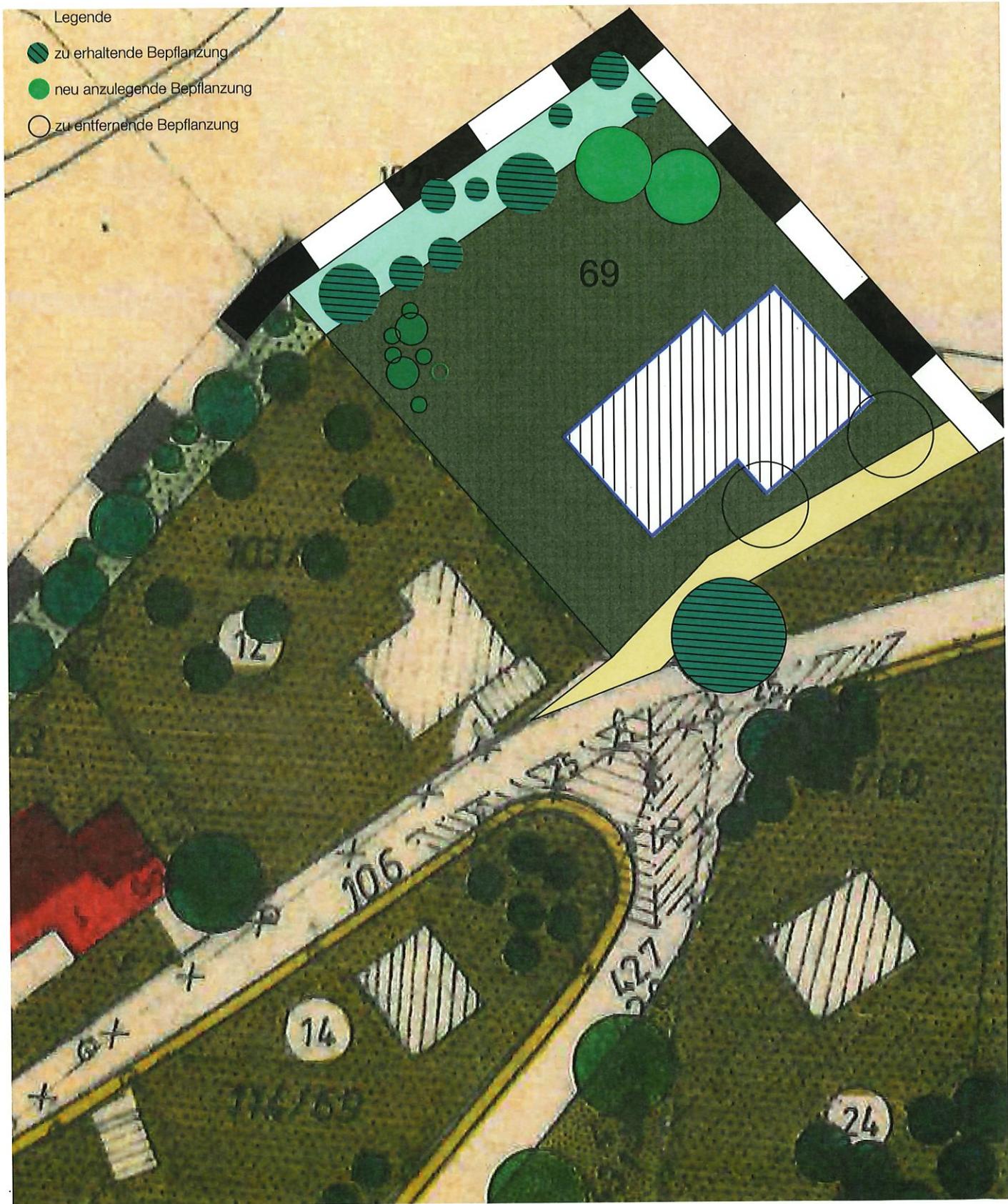
Anlage 1:	Lageplan Bestand	M = 1 : 1.000
Anlage 2:	Lageplan Deckblatt	M = 1 : 1.000
Anlage 3:	Grünordnungsplan Deckblatt	M = 1 : 500
Anlage 4:	Urplan mit planlichen und textlichen Festsetzungen	maßstabslos
Anlage 5:	Überschwemmungsgebiet Grundriss	maßstabslos
Anlage 6:	Überschwemmungsgebiet Schnitt	maßstabslos
Anlage 7:	Erläuterungsbericht Ing.–Büro Wagmann	maßstabslos



BAUVORHABEN BEBAUUNGSPLAN FÜRHOLZ-STEINBÜHL		BAUHERR ANTONIA UND ROBERT BUCHBERGER SÄUMERSTRASSE 19 94143 GRAINET - FÜRHOLZ	PLANUNG ARCHITEKTURBÜRO ANDREAS SCHMÖLLER RÖMERSTRASSE 8 94032 PASSAU TEL: 0049 851 490 830 0		PROJEKT NR. 2021-026	DATUM 17.12.21
GEMARKUNG FÜRHOLZ	FLUR 69		GEZEICHNET NP	MASSTAB 1:1000		
INHALT LAGEPLAN - ANLAGE 1			PLAN NR. 2021_026 GP.3			



BAUVORHABEN BEBAUUNGSPLAN FÜRHOLZ-STEINBÜHL		BAUHERR ANTONIA UND ROBERT BUCHBERGER SÄUMERSTRASSE 19 94143 GRAINET - FÜRHOLZ	PLANUNG ARCHITEKTURBÜRO ANDREAS SCHMÖLLER RÖMERSTRASSE 8 94032 PASSAU TEL: 0049 851 490 830 0		PROJEKT NR. 2021-026	DATUM 17.12.21
GEMARKUNG FÜRHOLZ	FLUR 69		GEZEICHNET NP	MASSTAB 1:1000		
INHALT DECKBLATT 2 - ANLAGE 2			PLAN NR. 2021_026 GP.1			



BAUVORHABEN BEBAUUNGSPLAN FÜRHOLZ-STEINBÜHL		BAUHERR ANTONIA UND ROBERT BUCHBERGER SÄUMERSTRASSE 19 94143 GRAINET - FÜRHOLZ	PLANUNG ARCHITEKTURBÜRO ANDREAS SCHMÖLLER RÖMERSTRASSE 8 94032 PASSAU TEL: 0049 851 490 830 0		PROJEKT NR. 2021-026	DATUM 17.12.21
GEMARKUNG FÜRHOLZ	FLUR 69		GEZEICHNET NP	MASSTAB 1:500		
INHALT GRÜNORDNUNG - ANLAGE 3			PLAN NR. 2021_026 GP.2			

FÜRHOLZ-STEINBÜHL

Stadt / Markt / Gemeinde	Landkreis	Regierungsbezirk
Grainet	Freyung - Grafenau	Niederbayern

Dieser Grünordnungsplan stützt in Ausdehnung und Planunterzüge mit dem Bebauungsplan und der Begründung überein.

Durch eine Vegetationsaufnahme am 27.11.80 wurde der vorhandene Baum- und Strauchbestand erfasst. Die Ergänzungen zur topographischen Situation, zur Waldrandausbildung und zum Standort vorhandener Bäume und Sträucher haben keine wesentliche Vermessungsge-nauigkeit.

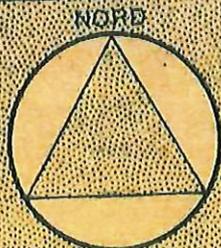
Für nachträglich über-nommene Planungen und Maßnahmen kann keine Gewähr übernommen werden.

Für die hier vorliegen-
de Planung behalte ich
mir alle Rechte vor.
Ohne meine Zustimmung
darf die Planung nicht
geändert oder ergänzt
werden.

Übersichtskarte und Be-
gründung siehe Anlage
zum Bebauungsplan NR.

von:

B-Plan Verfasser:
Büro H. Schinkinger
8392 Böhmzwiesel



Maßstab
1:1.000

1. AUSLEGUNG

DER ENTWURF DES GRÜNORDNUNGSPLANES HAT ZUSAMMEN MIT DEM BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2 ABSATZ 6 BUNDESHAUGESETZ (BBauG)

VOM 22.04. BIS 21.05.1981

IM RATHAUS/ IN DER GEMEINDEKANZLEI ÖFFENTLICH AUSGELE-
GEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN

AM 13.04.81 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

Grainet 24. Aug. 1981

Ort/Datum der Bürgermeister

2. SATZUNG

DIE ~~STADT/ MARKTGEMEINDE~~ GEMEINDE **Grainet**
HAT MIT BESCHLUSS DES ~~STADTRATES/ GEMEINDERATES~~

VOM 10.08.1981

DEN BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN GEMÄSS §10 BBauG
UND ARTIKEL 107 ABS.4 BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) ALS
SATZUNG BESCHLOSSEN.

Grainet 24. Aug. 1981

Ort/Datum der Bürgermeister

3. GENEHMIGUNG

DIE REGIERUNG/ DAS LANDRATSAMT
HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN MIT ENT-
SCHLIESSUNG (VERFÜGUNG)

VOM _____ NR. _____

GEMÄSS § 11 BBauG (IN VERBINDUNG MIT § 1 DER VERORDNUNG
VOM 23.10.68 IN DER FASSUNG VOM 4.12.73 - GVBl. S.650)
GENEHMIGT.

Ort/Datum 1. A.

4. AUSLEGUNG NACH DER GENEHMIGUNG

DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN WURDE
MIT BEGRÜNDUNG

VOM _____ BIS _____

IM RATHAUS/ IN DER GEMEINDEKANZLEI GEM. § 12 SATZ 1 BBauG
ÖFFENTLICH AUSGELEGT. GENEHMIGUNG UND AUSLEGUNG WURDEN

AM _____
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN MIT
GRÜNORDNUNGSPLAN IST DAMIT NACH § 12 SATZ 3 BBauG
GENEHMIGT.

Ort/Datum der Bürgermeister

G-PLAN

NR. **G 8016**

Format 132 x 60



Hans-Peter Flechner
+ **H.-J. Klingebell**

Firma: Landschaftsarchitekten BDLA
Leibnizstr. 57 - 1 Berlin 12 (030) 312 80 30
Büro FREYUNG Vdk-Gründung 61
8393 Freyung/Wald (09551) 1077

Freyung, den <u>6.3.81</u>	gez.
Anderung	am / gez

11

VERKEHRSFLÄCHEN

11. 3. 1 Gehwege 1,5 m breit

68/4

15

GRÜNFLÄCHEN

15. 1 öffentliche Grünflächen

LT 93

a) räumliche Gliederung durch großkronige Alleebäume gem. Ziff. 25. 1 und 25. 5. 1

68/3

68/3

b) standortgerechte Abschirmung mit Gehölzpflanzung gem. Ziff. 25. 2 - 4 und 25. 5. 2 - 4

68/3

15. 1. 1 öffentlicher Spielplatz

a) Sandspielplatz für Kleinkinder mit niedrigen Klettermöglichkeiten und Rutsche; Mindestgröße 100 m²; zugeordnet Ruhebereich für Aufsichtspersonen

68/3

b) Gerätespielbereich mit Sandbereich; Rutsche, Klettergerüste und einfache bewegliche Spielgeräte, Mindestgröße 200 m²

c) Ruheplätze mit Bänken und Sitzhockern.

68/3

15. 2 private Grünflächen auf parzellierten Baugrundstücken

15. 2. 1 2 Stück Laubbäume je Baugrundstück im WA (bei einer Grundstücksgröße unter 750 m² Gesamtfläche = 1 Stück)

s = Grenzabstand zum öffentlichen Straßenraum mind. 1 m ab Stammmitte

n = Grenzabstand zum Nachbargrundstück mind. 2 m bei Gehölzen über 2 m Höhe mind. 0,5 m bei Gehölzen bis 2 m Höhe

Die Baugenehmigungsbehörde kann verlangen, daß innerhalb eines Straßenzuges auf privaten Baugrundstücken straßenseitig die gleiche Baumart gepflanzt wird.

15. 2. 2 die nicht überbaute Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, diese Festsetzung gilt auch innerhalb der Baugrenzen, soweit die genehmigte überbaubare Fläche das zuläßt.

443
444
445
446
447, 12/56
448
449
450
451

52 1/2 68

453

454

455

456

457



15. 2. 3 die Vorgartenbereich sind als Grünflächen besonders sorgfältig zu gestalten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; geschnittene Hecken sind straßenseitig nicht zulässig.

15. 2. 4 EINFRIEDUNGEN
Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung Holz-
latten- u. Mani-
cholzaun.

Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne dickenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Höhe des Zaunes max. 1,00 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante.

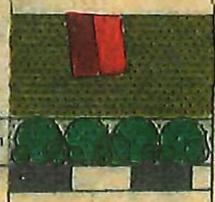
Begrenzung zwischen den Grundstücken
Es sind zu den o. g. Zaunformen auch kunststoffummantelte Maschendrahtzäune (dunkelgrün) zulässig. Höhe max. 1,00 m

Pfeiler für Gartentüren und Tore
in Holz oder Granit-Naturstein

15. 2. 5 Sicherung und Schutz des Oberbodens während der Bauzeit in Erdmieten mit Leguminosenansaat.

15. 2. 6 Gehölzanpflanzungen sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode vorzunehmen, sofern sie nicht den Baustellenverkehr behindern.

20



MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

20. 1 Dorfrandgestaltung: Einbindung des Siedlungsbereiches in die Landschaft durch Anpflanzung von Obstbäumen und -sträuchern (in Anlehnung an die bestehende Durchgrünung der Ortschaft "Alt" - Fürholz)

20. 2 Mit dem Bauantrag ist ein entsprechender Bepflanzungsplan einzureichen. Seine Durchführung muß gesichert sein. Die Bepflanzung ist auf die Eigenart der vorhandenen Kulturlandschaft abzustimmen. (siehe Beispiel-

8/44
938
8/33
8/36
8/36
8/24
8/44
25



- planungen - Pflanzliste im Anhang).
20. 3 Trafostationen sind dem örtlichen Bau-
stil anzupassen. Besteht dazu keine Mög-
lichkeit, so ist das Gebäude mit Rankern
der Ziff. 25. 3 zu begrünen.
20. 4 Von der Verwendung von Herbiziden (Un-
krautvernichtungsmittel) ist abzusehen
(Gefährdung der Bienenhaltung durch
Vernichtung der Wildstauden und -kräuter)
20. 5 Abgestorbenes Laub ist in den Gehölz-
flächen zu belassen (natürliche Düngung,
Verbesserung der Bodenstruktur) Diese
Maßnahme ermöglicht eine Einwanderung
von Frühlingsblumen wie z. B. Buschwind-
röschen, Primeln, Leberblümchen und
Schneeglöckchen. Dient als Nahrungsquelle
und Lebensraum für viele Kleinlebewesen
(Vogelschutz *)
20. 6 Zur Erzielung von pflegeextensiven und
artenreichen Rasenflächen wird empfoh-
len, den Rohboden zu begrünen oder den
Rohboden mit Oberboden in der Stärke von
3 - 10 cm schwach abzudecken. Rasen-
mischung siehe Ziff. 25. 6 Humosreicher
und nährstoffreicher Oberboden führt zur
Entwicklung von schnell- und hochwüchsiger
Fettwiesen = hoher Pflegeaufwand.
20. 7 als planlicher Hinweis außerhalb des
Geltungsbereiches des B - Planes
- 1 = Anbindung an Fürholz
2 = Anbindung an die freie Landschaft
20. 8 vor dem Oberbodenauftrag ist eine
Tiefenlockerung durchzuführen.
20. 9 Entfernung der Fichten (Christbaumver-
kauf) im Talraum des Fürholzer Baches,
da sonst das trennende Element (Talraum)
zwischen "Au" - Fürholz und Fürholz
"Steinbühl" verstärkt statt aufgehoben
werden.
Positiv: Anpflanzung von Obstbäumen

A: ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

25. 1 großkronige Laubbäume/vorgeschl. Arten

Acer pseudoplatanus

- Bergohorn

- Fraxinus excelsior - Esche h
- Juglans regia - Walnuss h
- Quercus robur - Stieleiche ** h
- Tilia Cordata - Winterlinde h

68/53

25. 2 kleinkronige Laubbäume/vorgeschl. Arten

- Betula pendula - Birke h
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Sorbus aucuparia - Eberesche h
- Obsthochstämme - Apfel und Birne
in Sorten

68/36

68/53

25. 3 Sträucher über 4,00 m Höhe/vorg. Arten

- Cornus sanguinea - Bluthartriegel
- Coryllus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - Weißdorn h
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen h ***
- Hedera helix - Efeu h ****
- Rhamnus frangula - Faulbaum h
- Sorbus aria - Mehlbeere h
- Sambucus nigra - Holunder h

68/36

68/53

25. 4 Sträucher bis 4,00 m Höhe/vorg. Arten

- Ligustrum vulgare - Liguster h
- Prunus spinosa - Schlehe h
- Rosa canina - Hundsrose
- Rosa rubiginosa - Weinrose

68/36

68/53

25. 5 Zier- und Blütensträucher

ohne Beschränkung

25. 6 Artenreiche Rasenmischung (Blumenrasen)/
Vorschlag

Zusammensetzung der Mischungen in
Gewichtsprozenten

2 % Agrostis tenuis - Rotes Straußgras

2 % Anthoxantum odoratum

- Geruchgras

1 % Anthyllis vulneraria

- Wundklee h

30 % Festuca ovina - Schafschwingel

16 % Festuca rubra

commutata - Horstrotschwingel

2 % Lotus corniculatus

- Hornschotenklee

1 % Lotus uliginosus

- Sumpfschotenklee

2 % Trifolium dubium - Fadenklee

- 4 % *Trigonella Foenum Graecum*
- Bockshornklee h
- 40 % Kräuter, Wildblumen u. a.
Achilla millefolia
- Schafgarbe h
Bellis perennis - Gänseblümchen h
Calendula officinalis
- Ringelblume h
Centaurea cyanus
- Kornblume h
Centaurea scabiosa
- Flockenblume
Chrysanthemum leucanthemum
- Wiesenmargerite h
Matricaria chamomilla
- Echte Kamille h
Papaver rhoeas - Klatschmohn h
Pimpinella saxifraga
- Pimpinelle h
Prunella vulgaris
- Kleine Bitternelle h
Salvia pratensis
- Wiesensalbei h
Sanguisorba minor
- Kleiner Wiesenknopf h
Viola tricolor - Ackerstiefmütterchen h

B: BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

25. 7 festgesetzte Mindestqualitäten für die Neupflanzung

25. 7. 1 für großkronige Laubbäume
StH = 2,50 m
StU = 18 - 20 cm
25. 7. 2 für kleinkronige Laubbäume
StH = 2,20 m
StU = 16 - 18 cm
(StH = Stammhöhe, StU = Stammumfang)
25. 7. 3 für Sträucher über 4 m Wuchshöhe
Heister = 125 - 150 cm
Büsche = 80 - 100 cm
25. 7. 4 für Sträucher bis 4 m Wuchshöhe
und Zier- und Blütensträucher
Büsche = 60 - 100 cm

FarbNr	BBauG/7	Pflanzenzeichen	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM G-PLAN	Farb
68/53		 	<p>25. 8 <u>vorhandene Bäume, die zu erhalten sind</u></p> <p>25. 8. 1 Laubbäume</p> <p>25. 9 <u>vorhandene Sträucher, die zu erhalten sind</u></p>	68/ 68/
68/36 68/53			<p><u>HINWEIS</u></p> <p>* Der Garten als Lebensraum Bund Naturschutz v. Bayern/Bay. Landesverband für Vogelschutz 1980</p>	
68/36 68/53			<p>** der gekennzeichnete Laubbaum ist lt. Franz H. Mayer, BÄUME IN DER STADT 1. Aufl., Stuttgart, Ulmer Verlag 1979, relativ widerstandsfähig gegen Schäden durch Auftausalze.</p> <p>*** Im Bereich der Kinderspielplätze sind die in der Bekanntmachung Nr. 5612 - V/5 b - 21422 des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aufgeführten Pflanzen nicht zu pflanzen.</p>	
68/36 68/53			<p>h <u>Heilpflanzen</u> aus Bestimmungsbuch Heilpflanzen, Paul Schauenberg/Ferdinand Paris, BLV Verlagsgesellschaft mbH, München 1975</p>	
			<p><u>WEITERE AUSFÜHRUNGEN SIEHE BEGRÜNDUNG</u></p> <p>In der farbigen Ausfertigung des G-Planes sind auch die Baukörper zur besseren Information farbig angelegt.</p> <p>SONSTIGE ZEICHENERLÄUTERUNGEN UND FESTSETZUNGEN SIEHE BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG</p>	



" Die Gemeinde Grainet " erläßt gemäß §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 13.8.1976 (BGBl. I S. 2256), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 5.12.1973 (GVBl. S. 599), Art. 127 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 1.10.1974 (GVBl. S. 513), der Verordnung über die kauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung-BauNVO-) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 176 3) und der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161) diesen Bebauungsplan als Satzung."

Der für Landschaftsgestaltung und Grünordnung geltende Grünordnungsplan des Architektur-Büros Flechner und Klingebiel vom 7.3.1961 ist Bestandteil dieser Satzung.

Fortsetzung durch Planzeichen

- 1.00  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan
- 1.01  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes

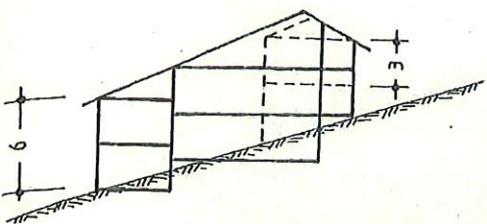
2.00 Art der baulichen Nutzung

- 2.01  Allgemeines Wohngebiet
- 2.02  Mischgebiet

3.00 Maß der baulichen Nutzung

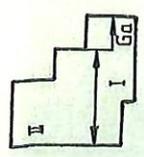
- 3.01 0,30 Grundflächenszahl als Höchstwert
- 3.02 0,45 Geschosflächenzahl als Höchstwert
- 3.03 I Ein Vollgeschoß
- 3.04 II Zwei Vollgeschosse
- 3.05 Vorgeschlagene Art der Bebauung

Parzelle 19 bis 21 und 40 bis 43



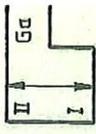
Hanghaus, 1 Vollgeschoß mit ausgebautem Untergeschoß.
Etagen je nach Hanglage versetzt.

Gebäudehöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dachsparren max. 4,00 m, hangseitig max. 3,00 m.



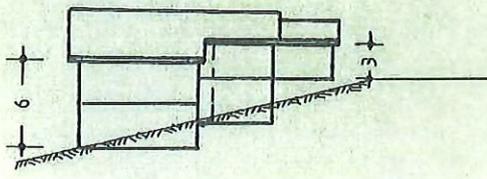
Sockelhöhe max. 0,30 m
Bauweise: ...

Parzelle ... 21 und ... bis 43



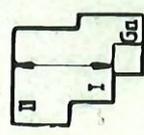
Sockelhöhe max. 0,30 m
 Satteldach Dachneigung 23° - 28°

Parzelle 1, 2 und 34 bis 39



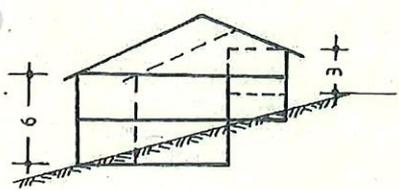
Hanghaus, 1 Vollgeschoß mit ausgebautem Untergeschoß
 Stagen je nach Lage versetzt.

Gebäudehöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit den Dachsparren max. 6,00 m, hangseitig max. 3,00 m.



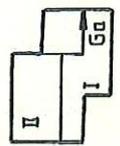
Sockelhöhe max. 0,30 m
 Satteldach Dachneigung 23° - 28°

Parzelle 7 bis 9 und 11



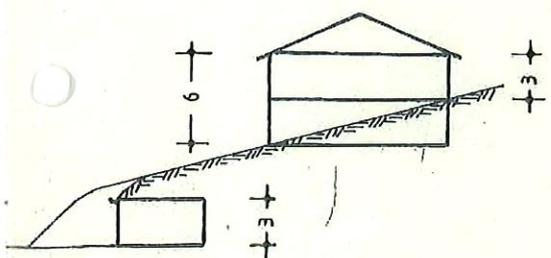
Hanghaus, 1 Vollgeschoß mit ausgebautem Untergeschoß

Gebäudehöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit den Dachsparren max. 6,00 m, hangseitig max. 3,00 m.



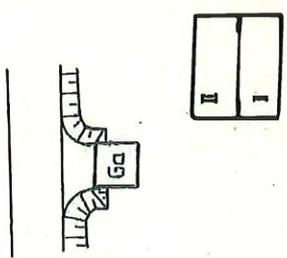
Sockelhöhe max. 0,30 m
 Satteldach Dachneigung 23° - 28°

Parzelle 26 und 29



Hanghaus, 1 Vollgeschoß mit ausgebautem Untergeschoß. Garage abgesetzt, wegen zu großem Höhenunterschied unterirdisch in den Hang hineingebaut.

Gebäudehöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit den Dachsparren max. 6,00 m, hangseitig max. 3,00 m.



Sockelhöhe max. 0,30 m
 Satteldach Dachneigung 23° - 28°

2.01 Es wird offene Bauweise festgesetzt

3.00 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung
baulicher Anlagen

3.01 Als Dachform wird Satteldach festgesetzt

3.02 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind mit roten
Ziegeln oder Pfannen einzudecken

3.03 Liegende Dachfenster sind pro Dachseite auf max. 1 Stck.
zu beschränken

3.04 Dachüberstände sind der Gestaltung der Gebäude ent-
sprechend anzupassen

3.05 Fassadenverkleidungen aus Zementasbest sind unzulässig

4.00 Garagen

4.01 Garagen müssen innerhalb der überbaubaren Flächen
(Baugrenzen) errichtet werden.

4.02 Dachneigungen bei Garagen u. Nebengebäuden sind der
Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen.

4.03 Im Bereich der Garagenzufahrt sind unmittelbar an die
öffentlichen Verkehrsflächen anschließend in einer
Tiefe von mindestens 5,00 m Stellplätze auszuweisen,
die zur Fahrbahn hin nicht eingefriedet werden dürfen.

5.00 Einfriedungen

5.01 Für Einfriedungen wird eine max. Höhe von 1,00 m vorge-
schrieben.

In einzelnen werden die Vorschriften für die Gestaltung
der Einfriedungen durch den Grünordnungsplan geregelt.

5.02 Tore in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stell-
plätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen
von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5 Meter
entfernt sein. Der Platz zwischen der öffentlichen
Verkehrsanlage und dem zurückgesetzten Tor muß stän-
dig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten
und darf nicht durch Ketten, Planken oder andere Ein-
richtungen abgesperrt werden. Türen und Tore dürfen
nicht in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsan-
lagen hinein aufschlagen.

6.00 Landschaftsgestaltung und Grünordnung

6.01 Für die Landschaftsgestaltung und Grünordnung gilt
der Grünordnungsplan der Arch.-Büros Flechner und Klinge-
heil Freyung v.W. Vdk-Str. 2

- 4.01 Garagen müssen innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) errichtet werden.
- 4.02 Dachneigungen bei Garagen u. Nebengebäuden sind der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen.
- 4.03 Im Bereich der Garagenzufahrt sind unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließend in einer Tiefe von mindestens 5,00 m Stellplätze auszuweisen, die zur Fahrbahn hin nicht eingefriedet werden dürfen.

5.00 Einfriedungen

- 5.01 Für Einfriedungen wird eine max. Höhe von 1,00 m vorgeschrieben.
Im einzelnen werden die Vorschriften für die Gestaltung der Einfriedungen durch den Grünordnungsplan geregelt.
- 5.02 Tore in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5 Meter entfernt sein. Der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsanlage und dem zurückgesetzten Tor muß ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten und darf nicht durch Ketten, Planken oder andere Einrichtungen abgesperrt werden. Türen und Tore dürfen nicht in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsanlagen hinein aufschlagen.

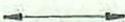
6.00 Landschaftsgestaltung und Grünordnung

- 6.01 Für die Landschaftsgestaltung und Grünordnung gilt der Grünordnungsplan der Arch.-Büros Flechner und Klingebühl Freyung v.W. VdK-Str. 2
- 6.02 Wegen dem teilweise sehr schwierigem Gelände und der starken Hanglage sind bei Bauvorlage pro Grundstück 2 Geländeschnitte in Hanglage vorzulegen.

4.00 Bauweise, Baugrenzen, Baugestaltung:

4.01  Baugrenze, die baulich unterschritten, aber nicht überschritten werden darf.

4.02  Offene Bauweise

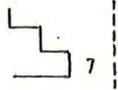
4.03  Angabe der Firstrichtung

5.00 Öffentliche Verkehrsflächen

5.01  Öffentliche Verkehrsflächen mit Gehwege

5.02  Straßenbegrenzungslinie

5.03  Begrenzung der Sichtdreiecke

5.04  Maßzahl mit Meterangabe, z.B. 7,0 m

5.05  private Grünflächen

5.06  Öffentliche Grünflächen

5.07  Kinderspielplatz

5.08  Fläche für Trafostation

Festsetzung durch Text

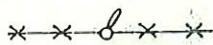
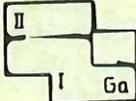
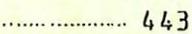
1.00 Allgemeine Festsetzungen

1.01 Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 0,80 m Höhe freizubehalten, Ausnahme sind Bäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50 m Höhe. Die angegebenen Maße beziehen sich auf Straßenoberkante in Fahrbahnmittle.

1.02 In gesuchten Baugebiet sind nur Wohngebäude zulässig, die nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

2.00 Maß der baulichen Nutzung

H I N W E I S E

- | | | |
|------|---|--|
| 1.01 |  | Bestehende Grundstücksgrenze |
| 1.02 |  | Vorgeschlagene Aufhebung der Grundstücksgrenze |
| 1.03 |  | Vorgeschlagene Grundstücksteilung |
| 1.04 | 155 | Flurstücks - Nummer, z.B. 155 |
| 1.05 |  | Bestehende Gebäude |
| 1.06 |  | Bestehende Nebengebäude |
| 1.07 |  | Vorgeschlagene Grundrissform der Baukörper |
| 1.08 | ⑫ | Parzellen - Nummer, z.B. 12 |
| 1.09 |  | Höhenschichtlinie |
| 1.10 |  | Höhenangabe für die Höhenschichtlinie |
| 1.11 | • 42.12 | Punkt der tachymetrischen Aufnahme mit Höhenangabe |

Verfahrensvermerke

I. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Beteiligung
 gemäß § 2 i. d. Abs. 6 BBauG vom 22.04.81 bis 21.05.81
 in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgestellt.
 Ort und Zeit der Auslegung wurden am 13.04.81

i.A. *Ullrich*

Bürgermeister

III. Genehmigung

Der Landratsamt Freyung hat den Bebauungsplan mit Entschlußung vom AG
gem. § 11 BBauG genehmigt.

Freyung, den

IV. Auslegung nach der Genehmigung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist am
ortsüblich durch *6.8.87*

bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung in der Gemeindekanzlei Grainet während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 12 des BBauG wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Grainet, den

Bürgermeister

Aufgestellt:

Böhmzwiesel, den 29.2.80

Geändert:

Böhmzwiesel, den 5.3.81

Geändert:

Böhmzwiesel, den 2.4.81

HERBERT SCHINKINGER
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
8392 BÖHMZWIESEL
GOLDENER-STEIG-STR. 22 - TELEFON 08581/817

Anlage zu OPL
2/11-71

Drainageleitung
DN100, S = 318.26

69

10 Bestand

+ 619.96

+ 618.99

+ 619.55

10.50

+ 621.01

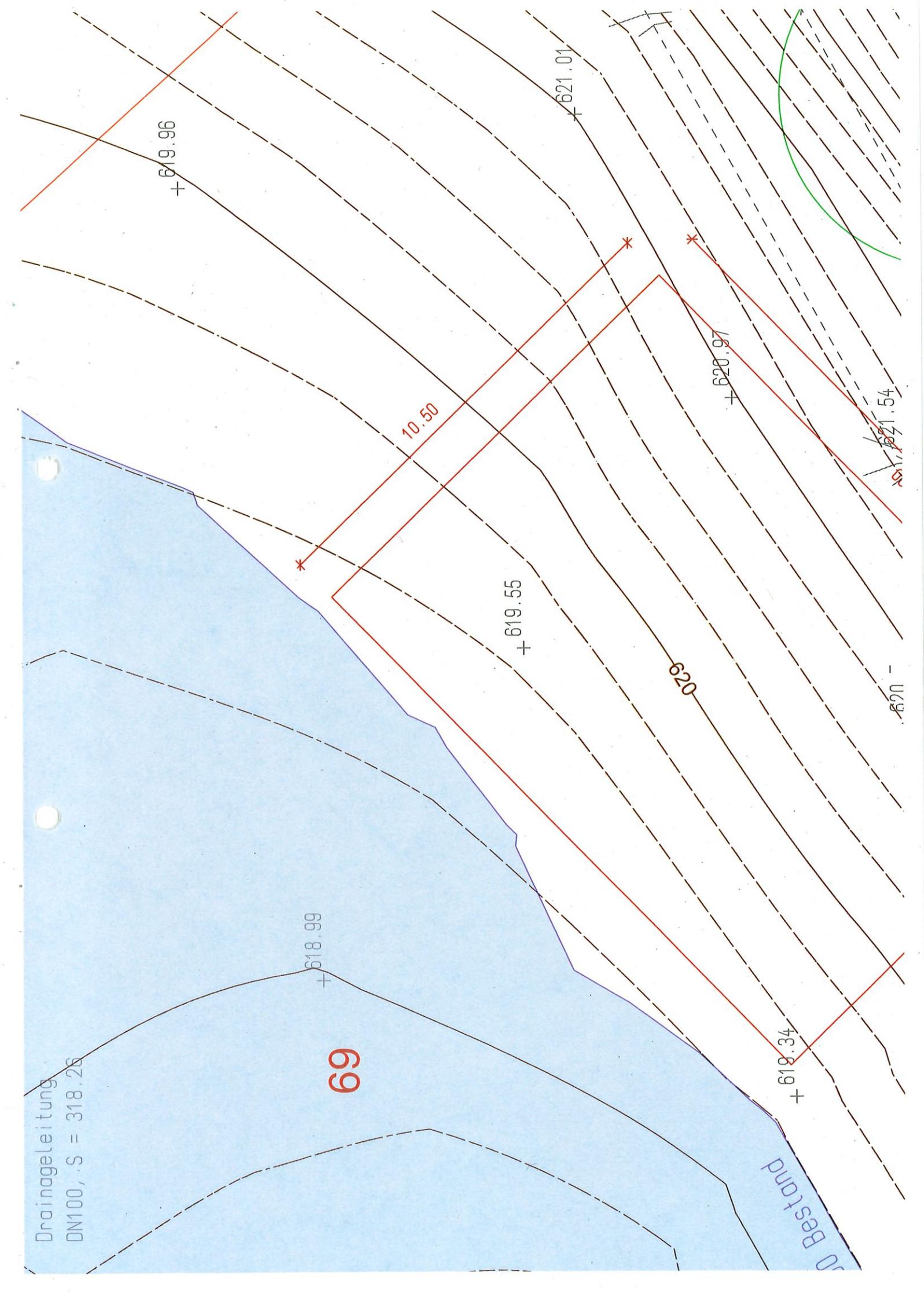
+ 620.97

620

+ 618.34

+ 621.54

620 -



69

Baugrenze

Baugrenze

HW100 = 619,30 

