

# BEBAUUNGSPLAN

## HOBELSBERG-HÜTTENWEG

GEMEINDE

GRAINET

LANDKREIS

FREYUNG / GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



STAND DER PLANUNG:

VORENTWURF  
ENTWURF  
BESCHLUSS

GRAINET, DEN 04.03.2008  
GRAINET, DEN 16.06.2008  
GRAINET, DEN 04.08.2008

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.01.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hobelsberg- Hüttenweg“ beschlossen.  
Der Beschluss wurde am 31.01.08 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. 1.BÜRGERBETEILIGUNG:**

Die 1. Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 04.04.08 bis 05.05.08 durchgeführt.

**3. 2.BÜRGERBETEILIGUNG:**

Die 2. Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.07.08 bis 04.08.08 durchgeführt.

**4. 1.AUSLEGUNG:**

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.04.08 bis 05.05.08 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 25.03.08 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

**5. 2.AUSLEGUNG:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.07.08 bis 04.08.08 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 24.06.08 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

**6. 1.FACHSTELLENBETEILIGUNG:**

Vom 31.03.08 bis 02.05.08 wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf gebeten.

**7. 2.FACHSTELLENBETEILIGUNG:**

Vom 01.07.08 bis 31.07.08 wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf gebeten.

**8. SATZUNG:**

Die Gemeinde Grainet hat im Beschluss des Gemeinderates vom 04.08.08 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Artikel 91 der BayBO als Satzung beschlossen:

**9. INKRAFTTRETEN:**

30. April 2009

Der Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 12 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

30. April 2009

Grainet, den.....



.....  
Vogl, 1. Bürgermeister

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

---

### 1. Art der baulichen Nutzung:

1.1. MD Dorfgebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1.1 Geschossflächenzahl GFZ  
0,6 Max. zulässige Geschossflächenzahl : 0,6

2.1.2 Grundflächenzahl GRZ  
0,3 Max. zulässige Grundflächenzahl : 0,3

2.2. Zahl der Vollgeschosse  
II Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse : 2

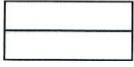
2.3. Höhe der baulichen Anlagen  
WH= 7.0 Max. zulässige Wandhöhe auf der  
Talseite. Angabe in Meter über natürli-  
cher Geländeoberfläche bis zum  
Schnittpunkt der Außenwand mit der  
Dachhaut des jeweiligen Baukörpers :  
7.0 m

2.4. Zahl der Wohneinheiten  
WE 2 Max. zulässige Zahl der Wohneinheiten  
pro Gebäude : 2

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

---

### 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen:

- 3.1.  Offene Bauweise
- 3.2.  Baugrenze
- 3.3.  $20^\circ - 33^\circ$  Zulässige Dachneigung
- 3.4.  Satteldach mit verbindlicher Firstrichtung
- 3.5.  Pultdach mit verbindlicher Firstrichtung
- 3.6.  Nur Einzelhäuser zulässig

### 4. Verkehrsflächen:

- 4.1.  Straßenverkehrsflächen, Gehwege  
einschl. Mehrzweckflächen

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

---

### 5. Grünflächen

5.1.



Grünfläche mit Pflanzgebot auf priv.  
Grundstück

5.2.



Grünfläche auf öffentlichem Grundstück

5.3.



gesetzlich geschütztes Biotop

5.4.



Erhaltung: Bäume

5.5.



Erhaltung: Sträucher

5.6.



Anpflanzen: Bäume

5.7.



Anpflanzen: Sträucher

### 6. Sonstige Festsetzungen:

6.1.



vorgeschlagene Garagenlage mit  
Zufahrt und Anzahl der Stellplätze

6.2.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

6.3.



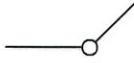
Garageneinfahrten

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

---

### 7. Kartenzeichen der Bayerischen Flurkarten :

7.1.



best. Flurgrundstücksgrenzen zum  
Grenzstein

7.2.



Höhenlinien

7.3.



best. Wirtschaftsgebäude und Gewerb-  
liche Räume (Nebengebäude)  
vom Vermessungsamt eingemessen.

### 8. Sonstige planlichen Zeichen:

8.1.



Maßangabe

8.2.

276

Vorhandene Flurstücksnummern

8.3.



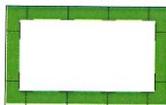
Umgrenzung von Schutzgebieten und  
Schutzobjekten (LSG)

8.4.



Umgrenzung von Schutzgebieten und  
Schutzobjekten (FFH- Gebiet)

8.5.



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur  
Pflege und zur Entwicklung von Natur und  
Landschaft

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 1. Hauptgebäude :

- 1.1 Überschreitungen von Baulinien durch Bauteile und Vorbauten, wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen, Erker und Balkone sind zulässig, wenn sie im Verhältnis zu der ihnen zugehörigen Außenwand untergeordnet sind, nicht mehr als 1,50 m vortreten und von den Grundstücksgrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.
- 1.2 Fußbodenhöhe :  
Wegen der Hanglage wird gestattet, die Fußbodenoberkante des EG bis max. 0,75 m über die natürliche Geländeoberfläche an der Talseite anzuheben.
- 1.3 Dachdeckung :  
Dachziegel naturrot bzw. Stehfalzdeckung naturfarben in Titanzink oder Edelstahl sowie Gründach bei Flach- und Pultdächern
- 1.4 Dachform:  
Satteldach mit einer Neigung von 20- 33°  
Pultdachausbildungen von 5- 25° sowie Flachdachausbildungen bei Garagen sind zulässig.
- 1.5 Dachüberstände :  
Traufe : min. 0,50 m, max. 1,50 m  
Ortgang : min. 0,70 m, max. 2,00 m
- 1.6 Dachgauben  
Zulässig als stehende Giebelgauben ab einer Dachneigung des Hauptdaches von mindestens 23 Grad.  
Maximal 2 Stück pro Dachfläche mit einer Vorderansicht von max. 2,0 m<sup>2</sup>.  
Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig. Ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in der Dachfläche.  
Abstand der Gauben untereinander und von der Giebelwand mind. 2,50 m.
- 1.7 Kniestock :  
Zulässig im Rahmen der festgesetzten max. zulässigen Wandhöhe.
- 1.8 Außenwände :  
Kunststoff- und Klinkerverkleidung sind unzulässig.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 2. Garagen :

- 2.1. zulässig: Flachdach und Satteldach lt. 1.4  
Dachdeckung lt. 1.3.;  
Wandbehandlung lt. 1.8. auszuführen
- 2.2. An das Hauptgebäude oder in unmittelbarem Zusammenhang mit diesen vorgesehenen Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung diesem anzupassen.  
Garagen sind außerhalb des Baufensters zulässig.
- 2.3. Wandhöhe max. 3,0 m im Mittel über natürlicher Geländeoberfläche.
- 2.4. Anstelle massiver Garagen sind Carports erlaubt.
- 2.5. Zwischen Garagentor und Fahrbahnrand muss ein Abstand von mindestens 3,0 m als Stauraum freigehalten werden.

### 3. Gartengerätehäuschen und Freisitze :

Zulässig in Holzbauweise außerhalb des Baufensters bis max. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche max. 2 Stück /Baugrundstück.

Die Abstandsflächen der Bay BO insbesondere Art. 6 sind einzuhalten.

### 4. Abstellplätze für Fahrräder, Mülltonnen und Reststoffbehälter :

Sind innerhalb der Gebäude bzw. Nebengebäude vorzusehen.  
Zusätzliche Gebäude sind unzulässig.



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 9. Grünordnung :

#### 9.1. Grünflächen mit Pflanzgebot auf privaten Grundstücken:

Die nicht zur Erschließung der Gebäude erforderlichen Flächen (vgl. zulässige Grundfläche) sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

9.1.1. Die Bepflanzung der Grünflächen muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen (einschl. Obstbäumen) erfolgen. Je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist je ein Großbaum und je ein Kleinbaum (wahlweise Obstbaum) zu pflanzen.

9.1.2. Die zu verwendenden Baum- und Straucharten sind in den Hinweisen unter Nr. 2 zum Bebauungsplan aufgeführt.

#### 9.2. Öffentliche Grünflächen:

Für die Bepflanzung sind heimische und bodenständige Bäume und Gehölze zu verwenden (wie 9.1.2.).

#### 9.3. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Bepflanzung mit Strauchgehölzter (lt. Hinweise Nr. 2)
- Bepflanzung mit Großbäumen (lt. Hinweise Nr. 2)
- Grundstückszufahrt Fl. Nr. 362 zulässig
- Sichtdreiecke der Wohngebäude können von Großbäumen freigehalten werden