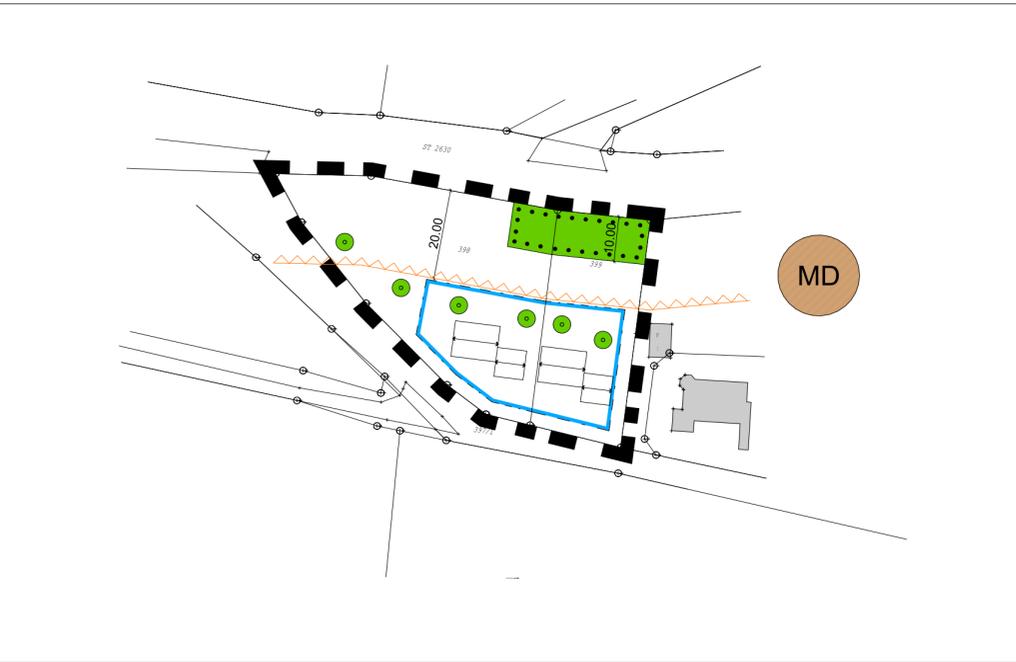


I. BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WA "UNTERSEILBERG-WEST"



II. LUFTBILD OHNE MASSSTAB



III. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet (MD) "Unterseilberg" nach § 5 BauNVO

2. BAUWEISE: BAULINIEN: BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze Gebäude

3. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

4. GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Standort vorgeschlagen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN: HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Flurstücksnummer

Gebäude Bestand

Höhenlinien

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ (maximale zulässige Grundflächenanzahl) = 0,35

GFZ (maximale zulässige Geschossflächenanzahl) = 0,8

2. BAUWEISE

Festgesetzt wird eine offene Bauweise (o).
Grenzgaragen und grenznahe Garagen sind zulässig.

3. GEBÄUDE

Wandhöhen: Die max. zulässige Wandhöhe beträgt:
Bergseits: max. 6,0 m
Talseits: max. 7,5 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Dachformen: Satteldach, Pultdach, versetzte Pultdächer, Walmdach, Schopfwalmdach, Zelt Dach und Flachdach

Dachneigung: Bei Satteldach 0-30°
Bei Zelt- und Walmdach 5-30°
Bei Pultdach 5-20°
Bei versetzten Pultdächern 5-30°

Firststrichtung: Firststrichtung ist frei wählbar.

Firrhöhe bei Pultdach: Bei Pultdächern wird die maximale zulässige Wandhöhe an der Firstseite auf 9,0 m beschränkt.

Dachdeckung: Zulässig sind nur:
Dachziegel, braun, grau, anthrazit
Dachbekiesung und Platten nur bei Flachdächern
beschichtete Blecheindeckungen sind zulässig

Dachgauben: Zulässig sind nur max. 2 Dachgauben je Dachseite.

Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortsgang muss mind. 2,5 m, der Abstand der Gauben untereinander mind. 2,0 m betragen.

Wohneinheiten: Je Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

4. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Wandhöhen: Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei ebenem Gelände (d.h. Grundstücksneigung < 50 cm an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand) eine mittlere Wandhöhe zulässig bis max. 3,00 m.

Bei Hanglagen sind entgegen der BayBO Art. 6 an den Hangunterseiten auch bei Grenzgaragen und grenznahen Garagen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig. Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe an der Hangunterseite auf 5,50 m begrenzt. Bei Garagen und Nebengebäuden wird eine Hanglage dadurch bestimmt, dass an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand die Geländeneigung mehr als 50 cm beträgt.

Stauraum vor Garagen: Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5 m freigehalten werden. Dies gilt auch für offene Garagen (Carport).

Garagenstandort: Die eingezeichneten Garagenstandorte sind als Vorschlag zu betrachten. Die Garagenstandorte können innerhalb der Baugrenzen frei gewählt werden.

Nebengebäude: Verfahrensfreie Gebäude nach § 57 BayBO sind nur innerhalb den Baugrenzen zulässig.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5. EIFRIEDUNGEN

Maximale zulässige Zaunhöhe von 1,20 m.
Zaunsockel jedweder Art sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig.

Bei allen Grundstücken welche direkt an Straßenverkehrsflächen anliegen, muss der Gartenzaun mindestens 1,00 m vom Straßenrand abgerückt werden. Die außerhalb des Gartenzaunes liegende Fläche ist vom Eigentümer mit Wiesenansaat zu bepflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

6. GELÄNDE

Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten.
Geländeveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass das Urgelände an den Grundstücksgrenzen nicht verändert wird. Mit den Bauanträgen/Genehmigungsfreistellungen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. STELLPLÄTZE / GARAGENZUFahrTEN UND HAUSZUGÄNGE

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Garagenzufahrten sowie Stellplätze und Wege sind mittels wasserdurchlässigem Belag versickerungsfähig auszubilden.

2. PFLANZUNGEN IN PRIVATEN GÄRTEN

Ausschließlich zulässig sind alle ortstypischen, heimischen Laubbäume, Obstbäume und Sträucher. Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen. Die Bepflanzung mit fremdländischen Gehölzen (z. B. Thuja, Scheinzypresse, alle fremdländischen Nadelgehölze, etc.) ist untersagt.

3. ENTWÄSSERUNG VON BAUFLÄCHEN

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen und/oder Zufahrten nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straßen oder in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers bei öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

4. SCHUTZ GEGEN HANG-/OBREFLÄCHENWASSER

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen. (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).



MASSTAB

1: 1000

Planunterlagen:
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab M 1/1000. Stand Vermessung von September 2021.

Höhensichtlinien
nachrichtlich übernommen vom Bayern Atlas.

Untergrund:
Aussagen und Rückverchlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtliche übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

20.09.2021



Planung
Vermessung
Beratung

Bebauungs- und Grünordnungsplan



MD "UNTERSEILBERG-WEST"
GEMEINDE: GRAINET
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Die Gemeinde Grainet hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Grainet hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Grainet, den (Siegel)

1. Bürgermeister, Jürgen Schano

7. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt. (Siegel Genehmigungsbehörde)

Grainet, den (Siegel)

1. Bürgermeister, Jürgen Schano

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Grainet, den (Siegel)

1. Bürgermeister, Jürgen Schano