

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichnungsverordnung 1990.
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
1.2 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
1.3 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
1.4 GE m.E. Gewerbegebiet mit Einschränkung (§ 8 BauNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
2.1 Grundflächenzahl - GRZ - § 17.1 Vm § 19 BauNVO
2.2 Gebäude
2.2.1 Wohngebäude
2.2.2 Betriebs-, Verwaltungs- und Bürogebäude
2.3 Garagen und Nebengebäude
2.4 Fassaden
2.5 Werbeanlagen
2.6 Dachformen
2.7 Originale

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Kniestock: max. 1,25 m gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand.
Wandhöhe: an der Zufahrtsseite max. 3,0 m gemessen von OK Garagenzufahrt bis zum Schwellenrand der Außenwand mit der Dachhaut.
2.3.2 Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.
2.3.3 Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen muß ein Abstand von mindestens 5,5 m freigehalten werden.
2.3.4 Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauraum für Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserundurchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfestigtes Pflaster, Rasengrasspläne, Schotterrasen, Mineralsteine u.ä.).
2.4 Erdstrich: Die Frischschicht verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.2.1. Eine Drehung der Frischschicht um 90° ist möglich.
2.5 Abstandsflächen: Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 und Art. 7 Abs. 5 BayBO.
2.6 Mindestgröße der Baugrundstücke: WA bei geplanten Einzelexhausgrundstücken mind. 700 qm MI, GE bei geplanten Einzelexhausgrundstücken mind. 700 qm erfüllt.
2.7 Gestaltung des Geländes: Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden.
2.8 Mauern und Einfriedungen: Mauern oder Einfriedungen, die entlang öffentlicher Straßen oder Wege errichtet werden müssen, sind vom Rand der angrenzenden Fahrbahn mind. 2,0 m zurückzusetzen, mindestens jedoch hinter die Grundstücksgrenze.
2.9 Höhen der Gebäude: Die Höhe der Gebäude ist an Fassaden- oder Fassadenverkleidungen ist zulässig, ebenso stark reflektierende Materialien.
2.3 Garagen und Nebengebäude: Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
2.4 Fassaden: Putzflächen, Betonverkleidungen, Holzverkleidungen, Glasverkleidungen sowie plattierte Stahl- oder Alu-Bleche.
2.5 Werbeanlagen: Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Größe von 3,0 qm pro Betrieb, freistehende Werbeanlagen bis 1,0 qm pro Betrieb zulässig.
2.3.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
2.4 Fassaden: Putzflächen, Betonverkleidungen, Holzverkleidungen, Glasverkleidungen sowie plattierte Stahl- oder Alu-Bleche.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Wachsende Zäume als Heckbepflanzung
BAUWEISE, BAUGRUNDZÜGE
FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTERLICHEN VERKEHR
VERKEHRSFLÄCHEN
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
HAUPTVERSORGUNG UND HAUPTABFUHRLEITUNGEN
GRÜNFLÄCHEN
WASSERFLÄCHEN
FLÄCHEN FÜR WALD

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER UMLIEGENDEN GELÄNDE
13.1 Private Grünflächen: Die im Plan eingetragenen Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Gehölzarten vorzunehmen.
13.2 Öffentliche Grünflächen: Für die geplante Grünfläche auf Fl.Nr. 152 ist ein Freiflächengehaltungsplan zu erstellen (Art und Ausführung gemäß DIN 18034).
13.3 Pflanzliste: bestehende und zu erhaltende Busch- und Baumbestand
13.4 Abstandsflächen für Pflanzungen (Grenzabstände):
13.5 Geplante Neuanpflanzung: Die Pflanzungen sind in der auf der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Pflanzfrist) durchzuführen.
13.6 Schutz des Mutterbodens: Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Oberboden in ruhezustand zu erhalten und vor Verfestigung und Verdichtung zu schützen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

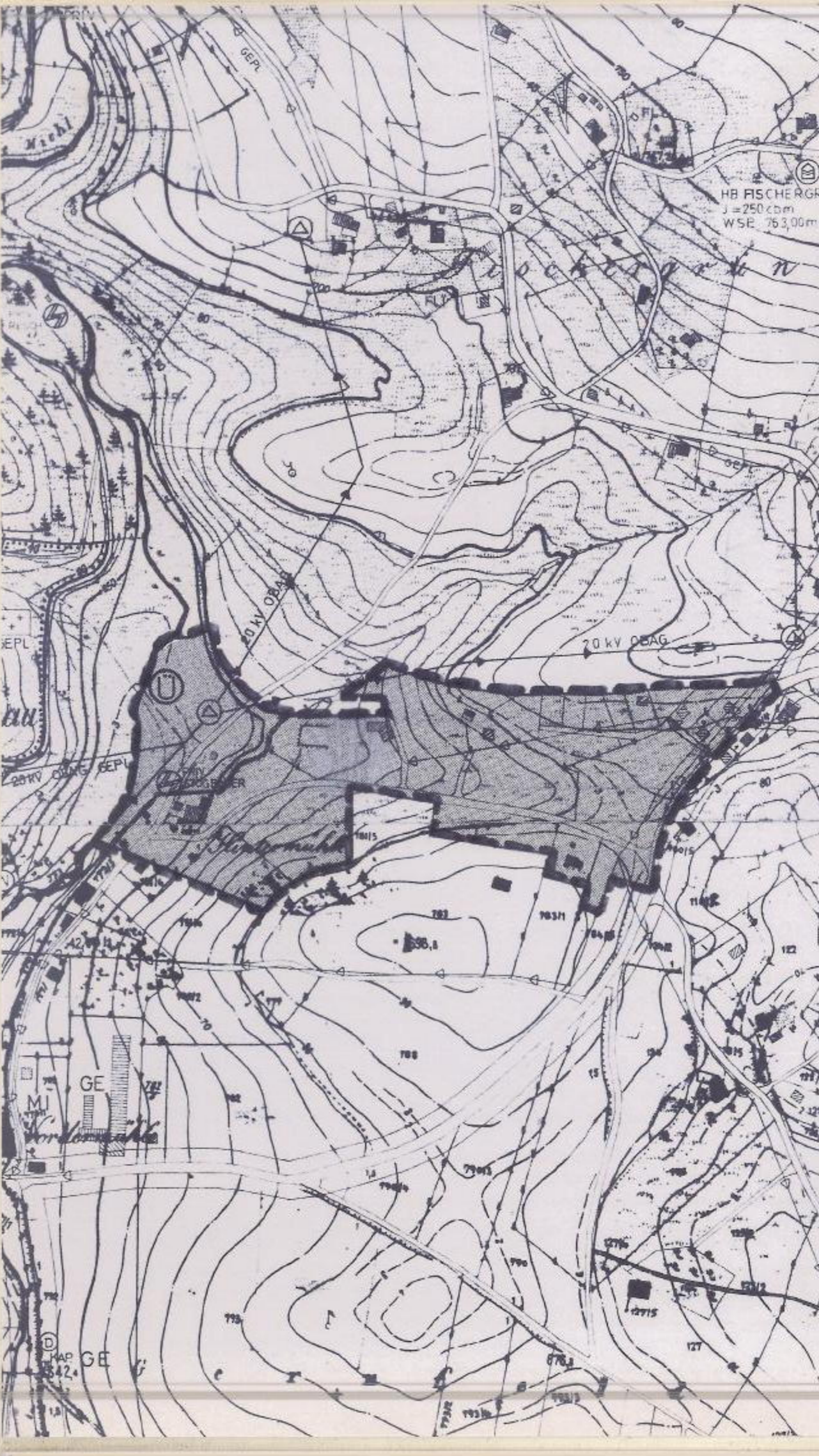
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
16.1 KFZ-Stauraum, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.
16.2 Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
16.3 Frischschicht
16.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
16.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung mit Leitungsrechten zu benutzten Flächen
16.6 Anbauzone
16.11 SCHALLSCHUTZ
16.12 Störwerk Resultat
16.13 Passive Schallschutzmaßnahmen: Für die Parzellen 28 und 29 werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
16.14 Energieversorgung: Die Pflanzungen sind in der auf der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Pflanzfrist) durchzuführen.
16.15 Hinweise:
16.16 Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln: Die Pflanzungen sind in der auf der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Pflanzfrist) durchzuführen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

16.11 SCHALLSCHUTZ
16.12 Störwerk Resultat
16.13 Passive Schallschutzmaßnahmen: Für die Parzellen 28 und 29 werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
16.14 Energieversorgung: Die Pflanzungen sind in der auf der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Pflanzfrist) durchzuführen.
16.15 Hinweise:
16.16 Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln: Die Pflanzungen sind in der auf der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Pflanzfrist) durchzuführen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

18.1 Sicherheitshinweise: Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VDE 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.
18.2 Das Merkblatt über Baustandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsplanung, ist zu beachten.
18.3 Rückfallmöglichkeiten: Von den Dächern anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu versickern. Weitere Rückfallmöglichkeiten ergeben sich z.B. durch die Anlage von Gartenkanten oder Zisternen zur Sammlung von Regenwasser für die privaten Grünanlagen.
ZEICHENERKLÄRUNG
Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz
vergeschüttete Teilung der Grundstücke im Rahmen einer genehmigten baulichen Entwicklung
Grundstücksummerierung
Grenzstein
Flurstücksnummer
Wohngebäude - Bestand (Mittelstrich = Frischschicht)
Nebengebäude - Bestand (Mittelstrich = Frischschicht)
Straßen, Wege
Flurstücksnummer
Höhennoten
Weiler
Böschung



PRÄAMBEL
Die Gemeinde Neureichenau...
1. Aufstellungsschluss: Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 28.08.84...
2. Beteiligung der Bürger: Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.02.84 bis zum 22.01.85 durchgeführt.
3. Auslegung: Die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB l.d. Fassung vom 10.03.92 ist Zeit vom 26.02.93 bis 27.08.93.
4. Satzung: Der Bebauungsplan wurde am 11.04.93...
5. Anzeigefrist: Der Bebauungsplan wurde dem Landratamt Freyung-Grafenau gemäß § 11 Abs. 3 BauGB genehmigt.
6. Inkrafttreten: Der Bebauungsplan wurde am 17. April 1997...

BEBAUUNGSPLAN Original FISCHERGRÜN
GEMEINDE: NEUREICHENAU
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAVERN
M A S S T A B BEBAUUNGSPLAN 1:1000
ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:5000
LANDRATAMT FREYUNG-GRAFENAU
K R I T S C H E L
STÄDTLICHE PLANUNGEN
GABELBERGERSTRASSE 18
84040 NEUREICHENAU
TELEFON 0871/6191
TELEFAX 0871/63664