

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenerverordnung 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
2.3.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

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 Garageneinfahrt bis zum Schwellenrand der Außenwand mit der Dachhaut.
Fassaden und Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk, weiß, pastellfarben oder in Holz auszuführen.
Gepante Zwerch- und Ständerbäl müssen dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sein.
Veranden und Wintergärten sind in fachmännischer Ausführung in Holz oder eucalyptem Metall zu erstellen.
Alternative Energieerzeugung: Solarthermieanlagen sind zulässig.
2.2.2 Betriebs-, Verwaltungs- und Bürogebäude
2.3 Garagen und Nebengebäude
2.3.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Wandhöhe: an der Zufahrtsseite max. 3,0 m gemessen von OK Garageneinfahrt 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.
2.4 Einfrischung: Die Frischhaltung wirkt parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.2.1.
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 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Wachsende Zäume als Heckbegeplanzung
BAUWEISE, BAUGRUNDZÜGE
FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTERLICHEN VERKEHR
VERKEHRSLÄCHEN
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
HAUPTVERSORGUNG UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
GRÜNFLÄCHEN
WASSERFLÄCHEN
FLÄCHEN FÜR WALD

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

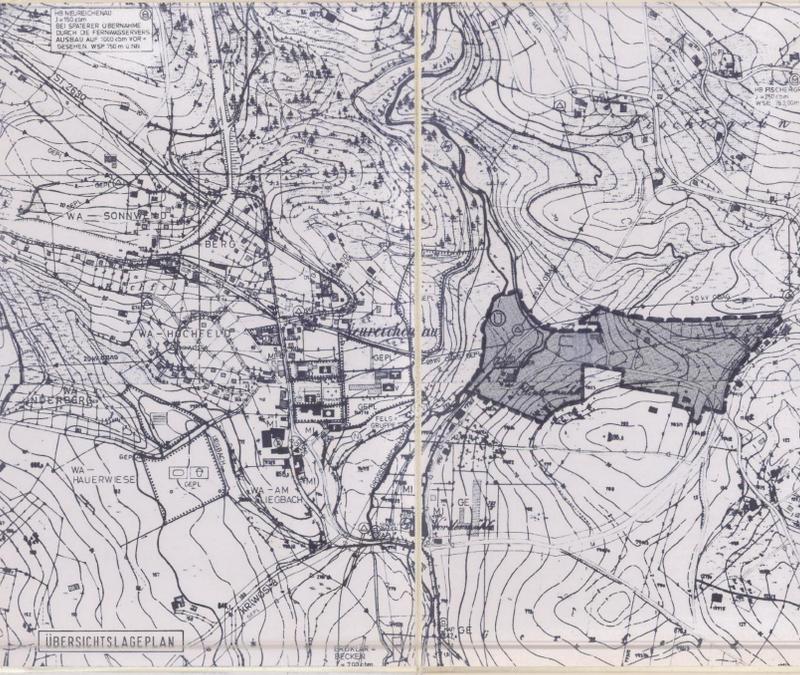
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
13.1 Private Grünflächen: Die im Plan eingetragenen Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Gehölzarten vorzunehmen.
13.2 Öffentliche Grünflächen: Für die geplante Grünfläche auf Fl.Nr. 152 ist ein Freiflächengehaltungsplan zu erstellen.
13.3 Pflanzliste: siehe Begründung zum Bebauungsplan
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 Verfrachtung und Verweidung zu schützen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN
15.1 KFZ-Stauraum, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.
15.2 Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
15.3 Frischhaltung
15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
15.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung mit Leitungsrechten zu benutzten Flächen
15.6 Anbauzone
SCHALLSCHUTZ
16.1 Störwerk Result: Der Bereich der Rundholzsortieranlage ist als GE m.E. festgesetzt.
16.2 Passive Schallschutzmaßnahmen: Für die Parzellen 28 und 29 werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
17. ENERGIENUTZUNG
17.1 Der Bauantrag für die Parzelle 15 ist der ÖBAG frühzeitig zur Stellungnahme anzulegen.
17.2 Innerhalb der Schutzzone der 20-kV-Hochspannungsfreileitung sind nach Angaben des Energieversorgers lediglich die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden möglich.
18. HINWEISE
18.1 Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln: Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich von Erdkabeln sind nur im Abstand von je 2,50 m beidseitig von Erdkabeln möglich.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

18.2 Sicherheitshinweise: Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VGB 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.
18.3 Rückfallmöglichkeiten: Von den Dächern anfallendes und unverschlusstes Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu versickern.
ZEICHENERKLÄRUNG
Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz
veranschaulichte Teilung der Grundstücke im Rahmen einer genehmigten baulichen Entwicklung
Grundstücksummerierung
Grenzstein
Flurstücksgrenze
Wohngebäude - Bestand (Mittelstrich = Frischhaltung)
Nebengebäude - Bestand (Mittelstrich = Frischhaltung)
Straßen, Wege
Flurstücknummer
Höhennoten
Weiler
Böschung



BEBAUUNGSPLAN Original FISCHERGRÜN
GEMEINDE: NEUREICHENAU
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAVERN
PRÄAMBEL
Die Gemeinde Neureichenu... erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 25 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 96 BauBO (Bay BS 2132-11), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BStBl. I S. 127), der Verordnung über Postanzeigen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (OVBl. S. 161) und der Planzeichenerverordnung 1990 diesen Bebauungsplan als Satzung.
Feststellung
§ 1 Der Bebauungsplan "Fischergrün" in der Fassung vom 31.07.95 ist als Satzung beschlossen.
§ 2 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Freyung-Gräfenau sowie der Bekanntmachung der Heftabgabe des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.
Umsatzsteuer für die Planung
Landratsamt Freyung-Gräfenau
Landrat, den 31.07.95
ZERKUNFT NR. 03 84-1704-4
LANDRAT, den 31.07.95
KRITSCHTEL
STÄDTLICHE PLANUNGEN
GABELBERGERSTRASSE 18
84040 NEUREICHENAU
TELEFON 0871 6191
TELEFAX 0871 63664