



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1. Wohnbauflächen:

entfällt

1.2. Gemischte Bauflächen:



Dorfgebiet § 5 BauNVO

1.3. Gewerbliche Flächen:

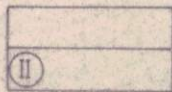
entfällt

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1. Zahl der Vollgeschoße:

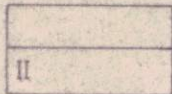
(geplantes Wohngebäude, bzw. öffentl. Gebäude mit eingetragener
Geschoßzahl, Mittelstrich = Firstrichtung)

2.1.19.



zwingend 2 Vollgesch. (Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß)
bei MD GRZ = 0,4 GFZ = 0,8

2.1.20.



als Höchstgrenze Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß
bei MD GRZ = 0,4 GFZ = 0,8


3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

3.5.

 Baugrenze

 Baulinie


4. BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN:

4.1.  Kulturelle Einrichtung


5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERORTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRZWEIGE:


entfällt

6. VERKEHRSLÄCHEN:


6.1.  Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn) bzw. 6.0 m


6.1.1.  Gehwege bzw. 3.0 m

6.2.  öffentliche Parkflächen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)

6.3.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung besonderer Verkehrsflächen

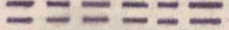
7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN:

7.1.  Fläche für Versorgungsanlagen


7.2.  Elektrizität - Trafostation


8. FÜHRUNG UNTERIRDISCHER VERSORGENSANLAGEN UND - LEITUNGEN:

8.1.  20 KV - Leitung - Strom OBAG bestehend

8.2.  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

9. GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG:

9.16.  Bepflanzung von bodenständigen Bäumen und Sträucher

9.17.  zu erhaltende Bäume und Sträucher

9.18.



öffentliche Grünfläche

9.19.

nähere Festsetzungen und Pflanzzeichen siehe Pflanzenliste (Anlage

9.20.

private Grünfläche

10.

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT:

10.1.

Der "Totenbach" ist in seinem jetzigen Verlauf zu erhalten.

11.

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG
VON BODENSCHÄTZEN:

entfällt

12.

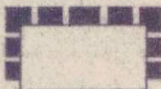
SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

12.1.



§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG Gemeinbedarfsfläche

12.2.



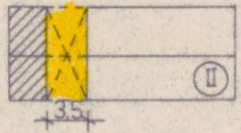
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

12.3.



Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

12.4.



= überbautes Grundstück mit Gehwegunterführung

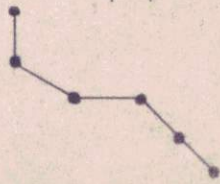
12.5.



= Sichtdreiecke

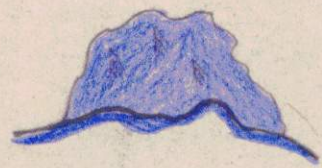
bzw. Sichtfelder müssen eingehalten werden, nach den jeweils gültigen Vorschriften.

12.6.

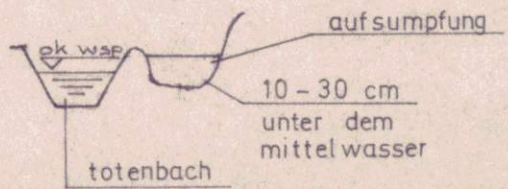


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

12.7.





Aufsempfung des Totenbaches




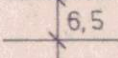
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

14. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

14.12.3.  Ortstafel

14.12.5.  Garagenzufahrt

14.12.6.  Trafostation OBAG - Elektrizität

14.15.1.  Maßzahl


15. HINWEISE:


entfällt


16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:

16.1. Festpunkte:


entfällt

16.2.1.  Grenzstein

16.2.4.  Flurstücksgrenze, Uferlinie

16.2.5.  Nutzungsartengrenze, Fahrbahnbegrenzung (Randstein)

16.3. Bauwerke:

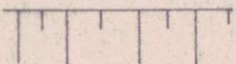
16.3.1.  Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

16.3.2.



Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

16.3.6.

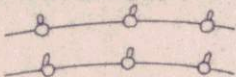


Böschung

16.4.

Straßen und Wege:

16.4.1.



abgemarkter Weg

16.5.

Gewässer:

" Totenbach "

16.6.

Nutzungsarten:

16.6.17.

ohne Kartenzeichen, Acker Grünland, Hofraum, Weg, freier Platz usw.

16.7.

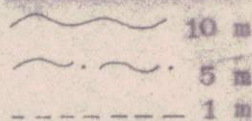
Topographische Gegenstände:

entfällt

16.8.

Verschiedenes:

16.8.1.



Höhenlinien

16.8.2.

25

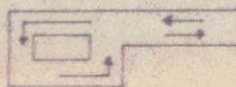
Flurstücksnummer

16.8.3.



Bachverlauf

16.8.4.



Fahrriichtung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Bauweise

0.1.1 offene Bauweise

0.1.2 geschlossene Bauweise

(nur entlang der Dorfstraße an der östlichen Bebauungsgrenze)

0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

entfällt

0.3 Firstrichtungen

0.3.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Ziff. 2.1.19 und 2.1.20

0.4 Einfriedungen

straßenseitige Begrenzung:

Dorfstraße: Die öffentliche Grünfläche verläuft bis an die Hausvorderkante, unterbrochen durch Granitpflastersteine; eventuelle spätere Auflockerung der Grünfläche durch Bepflanzung bzw. der Gehsteige mit Baumscheiben.

Grundstücke und Parkfläche:

Die Bepflanzung richtet sich nach den Darstellungen und Kennzeichen im Bebauungsplan, für den öffentlichen Parkplatz, sowie die Schutzbepflanzung mit Sträuchern und des zu erhaltenden Uferbewuches am Totenbach (siehe Anlage Pflanzenliste). Für die Gebäude kann als rückwärtiger Abschluß der Grundstücksgrenze ein grüner Maschendrahtzaun oder ein Jägerzaun mit braunem Farbanstrich zugelassen werden.

0.5 Hauptgebäude

0.5.1 geschlossene Bebauung:

Dachform:	Satteldach 25° - 30°
Dachdeckung:	Pfannen naturrot
Dachgaupen:	unzulässig
Kniestock:	max. 0,80 m
Sockelhöhe:	nicht über 0,50 m
Ortsgang:	als Abschlußgebäude der geschlossenen Bebauung max. 0,80 m
Traufe:	0,50 - 1,00 m
Traufhöhe:	bei II nicht über 6,50 m ab ok Dorfstraße bei II Landwirtschaftliches Nebengebäude bis max. 6,50 m ab natürlicher Geländeoberkante

0.5.2 offene Wohnbaufläche:

Dachform:	Satteldach 25° - 30°
Dachdeckung:	Pfannen naturrot
Dachgaupen:	unzulässig
Kniestock:	max. 0,80 m
Sockelhöhe:	nicht über 0,50 m
Ortsgang:	ohne Balkon max. 0,80 m, mit Balkon max. 1,20 m

Traufe: ohne Balkon max. 0,80 m,
mit Balkon max. 1,50 m

Traufhöhe: 6,50 m ab natürlicher Geländeoberkante

0.5.3 Gebäude für kulturelle Einrichtung:

Traufhöhe: 6,00 m ab natürlicher Geländeoberkante

Dachgaube: zulässig

0.5.4 Gestaltung:

2.1.19

Die Gebäude an der Dorfstraße, zum Ortskern, sollen farblich mit den angrenzenden, bestehenden Gebäudekörpern abgestimmt werden. Die farbliche Abstimmung der Außenfassaden ist mit dem Bauamt festzulegen.

2.1.20

Das Wohngebäude und das Gebäude für kulturelle Einrichtung sollen einen 3-lagigen Kalkmörtelputz erhalten. Die Farbgestaltung soll sich auf helle Farbtöne beschränken, ebenso die äußere, senkrechte Holzverschalung

0.6 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der BayBO...

0.7 Die Schlafräume des geplanten Wohngebäudes, müssen an der süd-östlichen Hausseite angeordnet werden. (siehe Schallschutzberechnung, Anlage)

0.8 Werbeanlagen

An der Straßenfront wird für jedes im Gebäude befindliche Geschäft nur eine Werbeanlage zugelassen. Ein zusätzlicher schmiedeeiserner Ausleger ist möglich. Serienmäßige Ausleger dürfen 60 cm Auslage nicht überschreiten. Eine mehrteilige Werbeanlage muß, auch bei serienmäßigen Typen einheitlich gestaltet sein.

Werbeanlagen sind auf die Erdgeschoßzone zu beschränken, nur im Bedarfsfall ist auch die Brüstungszone des ersten Obergeschoßes heranzuziehen, z.B. für schmiedeeiserne Ausleger. Notwendige Kabelzuführungen sind unsichtbar zu verlegen. Werbeanlagen, Schaukästen und Automaten müssen in maßstabgerechter Form konstruktiv und gestalterisch mit der baulichen Nachbarschaft und der gesamtarchitektonischen Erscheinung des Hauses in Einklang stehen.

Über die Art und Größe der Ausführung soll in jedem Fall das Bauamt bzw. die Gemeinde zur Beratung herangezogen werden.

Anlage

zum Bebauungsplan "Ortskern"
der Gemeinde Grafenwiesen

Pflanzenliste



zu erhaltende Bäume im Bereich
des Bachverlaufes "Totenbach "

P Prunus avium Wildkirsche 2 Stck.

AL Alnus glutinosa Erle 4 Stck.

S Salix caprea Weiden ~ 25 Stck.

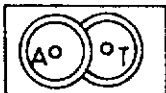
Bestand gesamter
Bachverlauf

zu pflanzende Bäume
Bachverlauf

Q Quercus robur Eichen 2 Stck.

S Salix fragilis Knackweiden 4 Stck.

Pflanzenliste



neu zu pflanzende Bäume

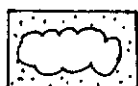
A Acer pseudoplatanus Bergahorn
Hochstamm 3 xv StU 18/20 23 Stck.

T Tilia cordata Linde
Hochstamm 3 xv StU 16/18 6 Stck.

Parkplatzbepflanzung
Rosa rugosa "Hansa "
2 xv 40/60 900 Stck.

mit Zwischenpflanzung
Sträucher siehe Pflanzenliste

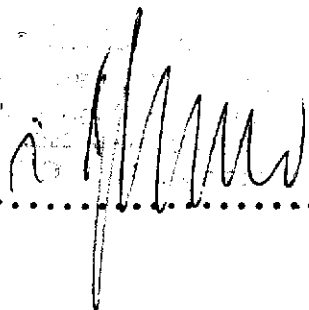
neu zu pflanzende Sträucher, Leichte Heister



		Anzahl
Acer campestre 2 xv 100/125	Feldahorn	10
Acer platanoides 2 xv Hei. 150/200	Bergahorn	30
Alnus glutinosa 2 xv Hei 150/200	Erle	15
Cornus sanguinea 2 xv 60/100	Hartriegel	70
Corylus avellana 2xv 100/125	Haselnuß	95
Crataegus monogyna 2xv 80/100	Weißdorn	40
Euonymus europaea 2xv 60/100	Pfaffenhütchen	60 (20 Stck Bachverl.)
Ligustrum vulgare "Atróvirens" 2 xv 8 - 12 Tr. 60/100	Liguster	60
Lonicera xylosteum 2 xv 80/125	Heckenkirsche	60
Prunus padus 2 xv 80/100	Traubenkirsche	30 (10 Stck Bachverl.)
Rhamnus frangula 2 xv 80/100	Faulbaum	20
Salix Smithiana 2 xv 60/100	Küblerweide	50 (50 Stck Bachverl.)
Rosa rubiginosa 2 xv 60/100	Weinrose	70

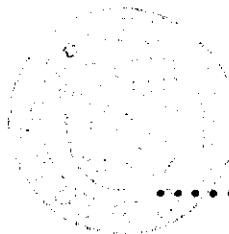
Rosa rugosa 2 xv 60/80	Apfelrose	60
Sambucus nigra 2 xv 80/100	Schwarzer Holunder	20 (10 Stck Bachverl.)
Sambucus racemosa 2 xv 80/100	Traubenholunder	80
Sorbus aucuparia 2 xv Hei 150/200	gemeine Eberesche Vogelbeerbaum	30
Viburnum lantana 2 xv 60/100	wolliger Schneeball	70
Viburnum opulus 2 xv 60/100	Wasser-Schneeball	20 (Bachverlauf)
Amelanchier canadensis 2xv 60/100	Felsenbirne	20
		<hr/>
		910 Stck
		<hr/>

Kötzting, den 5.2.1985
ergänzt: am 19.3.1985



.....

Grafenwiesen, den 5.2.1985




.....

Brndl
1. Bürgermeister

Architektur- und Ingenieurbüro

Michael Serwuschok
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

8493 Kötzing, Metzstr. 3
Telefon (09941) 1758

Kötzing, den

Anlage zum

Bebauungsplan " Ortskern "

Staatsstraße 2140 Grafenwiesen

Hinweise für den Schallschutz

Zur Beurteilung der zu erwartenden Geräuschemissionen wurde für den meistbetroffenen Immissionsort (zweigeschoßiges Wohnhaus) eine Schallschutzberechnung durchgeführt. Dazu wurde das Berechnungsverfahren der DIN 18005 " Schallschutz im Städtebau " Ausgabe Mai 1971 herangezogen. Die verwendeten Daten sowie die Ergebnisse der Berechnung sind im folgenden aufgeführt.

1. Staatsstraße 2140

Nr. der Zählstelle 6843 / 9415

Verkehrszählung von 1980

Anzahl der Pkw : n = 2.240 Pkw / 24 h

Anzahl der Lkw : n = 181 Lkw / 24 h

Gesamtzahl:gesamt n = 2.421 Kfz / 24 h

Lkw - Anteil : 7,5 %

Prognose für das Jahr 1995

Prognosefaktor : 1,11

Durchschnittl. täglicher Verkehr: DTV 1995 = 2.687 Kfz / 24 h

	tagsüber	nachts
Mittlerer stündl. Verkehr MSV / Kfz / h	151	34
LEQ dB (A) in 25 m Abstand von der Straßentrasse	54	47
LEQ / dB (A) in 40 m Abstand	52	45
Planungsrichtpegel	60	45
Überschreitung	---	---

2. Parkplatz

Berechnung nach DIN 18005 " Schallschutz im Städtebau "

Entwurf April 1982

Teilfläche : Tf	1	2	3	4	5
Größe : ca. in m ²	440	450	890	720	1500
Anzahl der Stellplätze pro Tf	3	6	18	18	21
Größe So = Tf / Anz	146	75	49	40	71
Anzahl der Fahrzeugbewegungen im Stellplatz und Stunde N	10	10	3	3	3
(1) Schalleistungspegel der einzelnen Teilfl. (dB(A))	64	67	64	65	62
Abstand : Flächenmittelpunkt zu Immissionsort So / m	30	25	32	28	57
(2) Abstandsmaß : ΔL_B /dB (A)	37	36	38	37	43
Wirkpegelanteil der einzelnen Teilflächen	27	31	26	28	19
zu erwartender äquivalenter Dauerschallpegel	35 dB (A)				

- (1) $L_w = 62 + 10 \lg (n : N) + 10 \lg (25 \text{ m}^2 / S_o) n = 1$ für Pkw
(2) $L_s = 8,8 + 8,2 x + x + x^2/2$ mit $x = \lg (S_o^2 + H^2)$ $H = \text{sm}$

Wie die Berechnung zeigt, ist mit Überschreitungen des anzusetzenden Immissionsrichtwertes durch Geräuscheinmissionen des Parkplatzes in Höhe des meistbetroffenen Immissionsortes nicht zu rechnen.

Durch Verkehrslärmimmissionen, die von der Staatsstraße 2140 ausgehen, wird der anzusetzende Immissions - richtwert für ein MD - Gebiet ebenfalls nicht überschritten.

Kötzing, den 05.02.1985
ergänzt am: 19.03.1985

Architektur-Ing.-Büro
Michael Sarwuschki
Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Merkstraße 3 - Tel. (0894) 703
8493 Kötzing

.....
(Architekt)

P R Ä A M B E L

=====

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayBO erläßt der Gemeinderat folgende

S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan Ortskern in der Fassung vom 19.03.1985 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften) werden mit Bekanntmachung der Genehmigung und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Grafenwiesen, den 19.03.1985

.....
Brandl

Brandl
1. Bürgermeister



1. Aufstellungsbeschluß:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.01.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23.03.1981 ortsüblich bekannt gemacht.

Grafenwiesen, den 09.04.1981

[Handwritten signature].....

Brandl
1. Bürgermeister



2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.08.1980 hat in der Zeit vom 09.07.1981 bis 27.07.1981 stattgefunden.

Grafenwiesen, den 29.07.1981

[Handwritten signature].....

Brandl
1. Bürgermeister



3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.11.1984 bzw. 05.02.1985 wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 13.12.1984 bzw. 18.02.1985 bis 14.01.1985 bzw. 18.03.1985 öffentlich ausgelegt.

Grafenwiesen, den 19.03.1985

[Handwritten signature].....

Brandl
1. Bürgermeister



4. Satzung:

Die Gemeinde Grafenwiesen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.03.1985 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 19.03.1985 als Satzung beschlossen.

Grafenwiesen, den 19.03.1985



Brandl

Brandl
1. Bürgermeister

5. Genehmigung:

Das Landratsamt Cham hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 02.04.1985 Nr. 510-610-B.Nr.10.1.4. gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Cham den 02.04.1985

	Beglaubigt:
	Grafenwiesen, 25.04.1985
	Verwaltungsgemeinschaft Grafenwiesen
	Im Auftrag <i>Kieslinger</i>
	Kieslinger Verw. Ang.

Klinke, Regierungsrat

6. Inkrafttreten:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 03.04.1985 gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der VG Grafenwiesen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 c sowie § 155 a BBauG ist hingewiesen worden.

Grafenwiesen, 25.04.1985



Brandl

Brandl
1. Bürgermeister