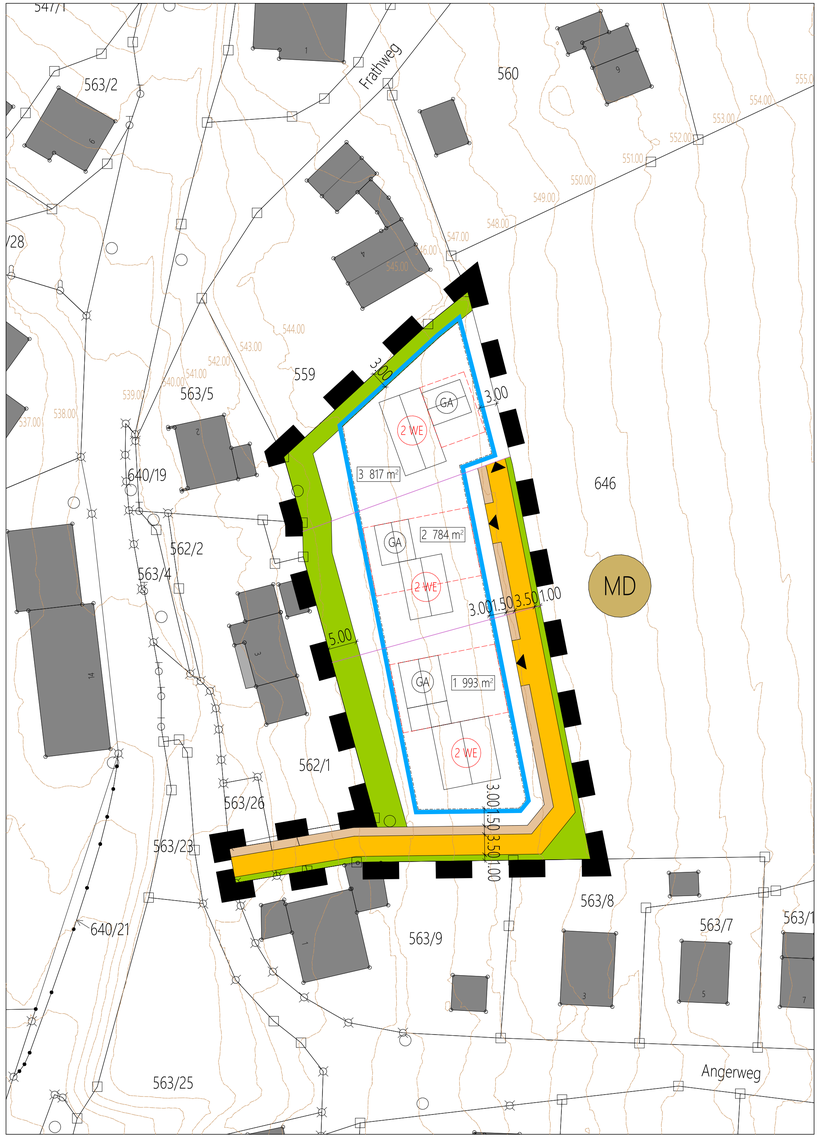
I. BEBAUUNGSPLAN MD "GRAFENRIED OST" 1:500



II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung

MD — Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

2. BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN

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

Baugrenze

3. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt

Private Straßenfläche/ Zufahrt Garagen auf privaten Grundstück

Private Straßenfläche (Schotterfläche), Breite 1,50 m

4. GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 18 und Abs. 6 BauGB

Grünfläche

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Vorgeschlagenes Gebäude

550.00 — Höhenschichtlinie

646 — Flurnummer

Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Max. zulässige Grundflächenzahl §19 BauNVO	GRZ 0,35
Max. zulässige Geschossflächenzahl §20 BauNVO	GFZ 0,7
Wandhöhe von Gebäuden:	Max. zulässige Wandhöhe von Gebäuden 7,50 m ab geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut
Wandhöhe von Garagen/ Nebengebäuden:	Max. zulässige Wandhöhe von Gebäuden straßenseitig 4,00 m ab geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut
2. BAUWEISE	Offen Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser) sind unzulässig.

3. BAULICHE GESTALTUNG GEBÄUDE/ GARAGEN/ NEBENGEBÄUDE

Dachform:	Satteldach/ Pultdach/ Flachdach
Dachneigung:	0° - 25°
Dachdeckung:	Dachziegel und Pfannen in gedeckten Farbtönen, Metalldeckung, nicht reflektierend

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4. GELÄNDE

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,75 m zum Bestandsgelände zulässig. Dabei sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden. Geländeböschungen sind mit einer Neigung von max. Höhe:Länge 1:2 zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen sind in einer Breite von 1,00 m keine Geländeveränderungen zulässig, ausgenommen im Zufahrtsbereich von Grenzgaragen.

5. STÜTZMAUERN

Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,50 m ab natürlichem bzw. festgesetztem Gelände zulässig. Betonmauern sind zulässig. Pflanzringe sind unzulässig.

6. PRIVATE GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

Die versiegelten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Für alle Stellplatzflächen und private Zufahrten sind nur durchlässige Beläge wie wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zulässig. Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen zum öffentlichen Straßenraum hin nicht abgezäunt werden.

7. PRIVATE FREIFLÄCHEN

Die nicht versiegelten Flächen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen.

8. ANZAHL DER WOHNUNGEN

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

9. EINFRIEDUNGEN

Zulässig bis max. Höhe 1,50 m ab geplantem Gelände

10. ABSTANDSFLÄCHEN

Für die Einhaltung der Abstandsflächen gelten die grundsätzlichen Berechnungsvorschriften nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. BEPFLANZUNG; MASSNAHMEN DER LANDSCHAFTSPFLEGE

A. Bäume pflanzen

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind **I**t. Planzeichen Bäume **I**. und **II**. Ordnung und heimische Sträucher zu pflanzen. Pro 300 m² versiegelter Fläche ist mind. ein Baum entsprechend der Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume zu pflanzen.

B. Freiflächengestaltungsplan

Die Details zur Eingrünung und Gestaltung des Geländes sind durch Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans von einem fachlich qualifizierten Büro zu den jeweiligen Bauanträgen zu konkretisieren.

2. PFLANZENLISTE

Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen muss Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang, o.B./m.B. = ohne / mit Wurzelballen.

Die Begrünung ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Qualität: H, 3xv, m.B., STU 16-18

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Einzelbäume

Obstbäume, Hochstämme in ortsüblichen Sorten, Laubbäume 2. Ordnung: Qualität: H, 3xv, m.B., STU 14-16

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpius betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Auswahlliste für Ziersträucher (Gartenbereich)

Qualität: verpflanzt, 60-100, mind. 3 Triebe

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Deutzia magnifica	Maiblumenstrauch
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch

V. LUFTBILD

N

MASSSTAB

1 : 500

Planunterlagen:

Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab M 1/1000. Stand Vermessung von 2023.

Untergrund:

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

Nachrichtliche Übernahmen:

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:

Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

19.02.2024

Ingenieurkontor BLWS
Gesellschaft für Bauwesen
mbH & Co. KG

Ladestraße 8, 94249 Bodenmais
Tel.: 09924/943495-0
Fax: 09924/943495-99

E-Mail: info@ingenieurkontor.de

BEBAUUNGSPLAN MD "GRAFENRIED OST"

MD "GRAFENRIED OST"

GEMEINDE: DRACHSELSRIED
LANDKREIS: REGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat Drachselsried hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes "MD Grafenried Ost" beschlossen. Für die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 + 3 sowie § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

2. Die öffentliche Auslegung der 1. Entwurfsfassung vom ..... erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die erneute öffentliche Auslegung der 2. Entwurfsfassung vom ..... erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die Gemeinde Drachselsried hat mit Beschluss des Gemeinderates Drachselsried vom ..... den Bebauungsplan "MD Grafenried Ost" als Satzung beschlossen.

5. Der Bebauungsplan wurde am ..... von der Gemeinde Drachselsried ausgefertigt.

Drachselsried, den .....

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Johannes Vogl

6. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am ..... gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung im Rathaus der Gemeinde Drachselsried während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Auf die Vorschrift des § 44 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Ersatzansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diese Änderung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Gemäß §§ 214, 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung der in § 214 Abs. 1 bis Abs. 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Drachselsried, den .....

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Johannes Vogl