



M 1:1000

Bebauungsplan

# Schönangerfeld - Süd

Gemeinde Neuschönau

Landkreis Freyung - Grafenau

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ..... bekannt gemacht.

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

....., den .....  
1. Bürgermeister

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

....., den .....  
1. Bürgermeister

c) Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ....., den Bebauungsplan gem § 10 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

....., den .....  
1. Bürgermeister

d) Das Landratsamt hat mit Schreiben vom ..... mitgeteilt, daß der Bebauungsplan in formeller und materieller Hinsicht geprüft wurde und keine Rechtsvorschriften verletzt wurden.

e) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am ..... bekannt gemacht.

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

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

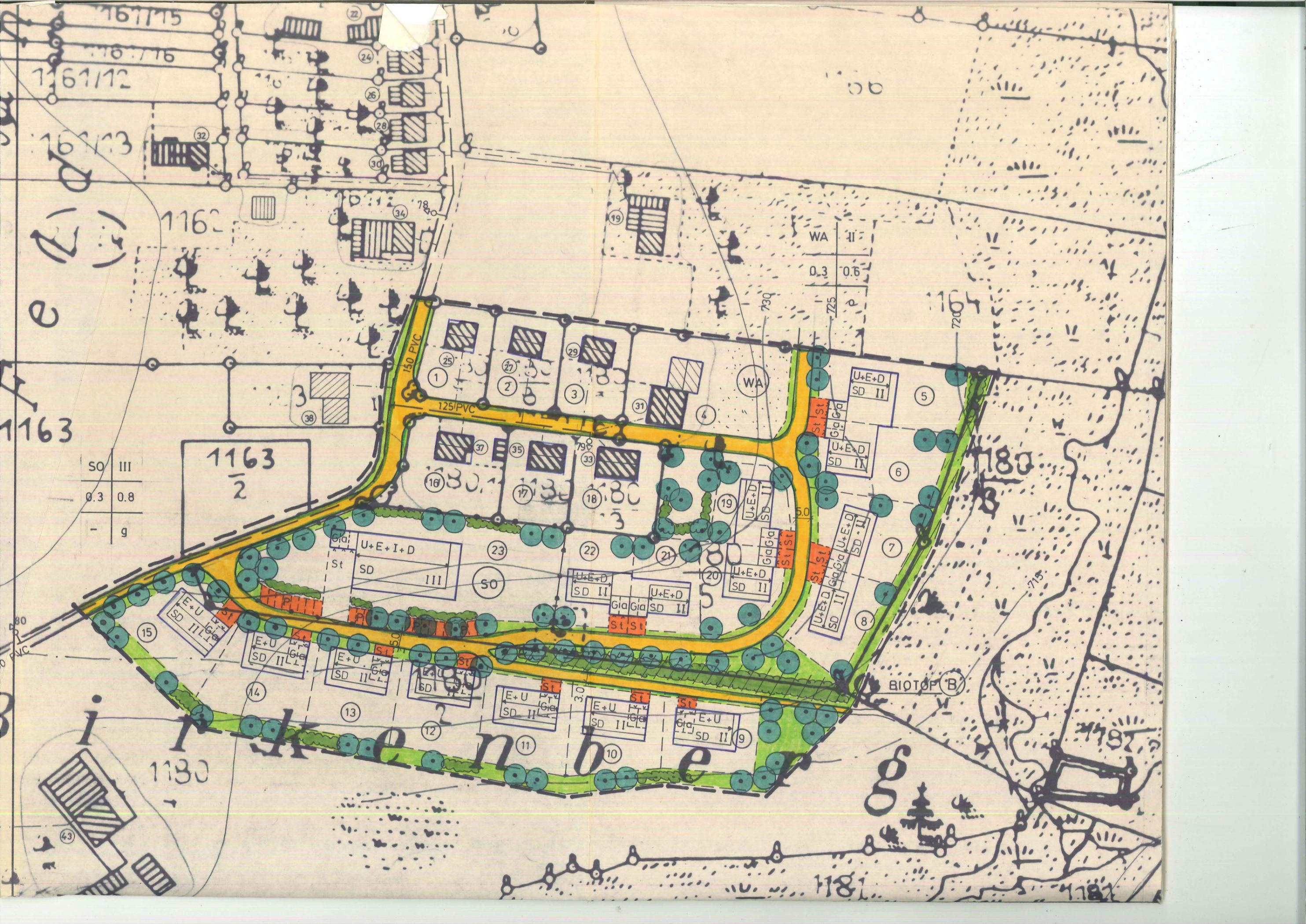
....., den .....  
1. Bürgermeister

**dhb**

INGENIEURBÜRO

Aufgestellt:

Reaensbrunn, den 17.03.1988



e (7)

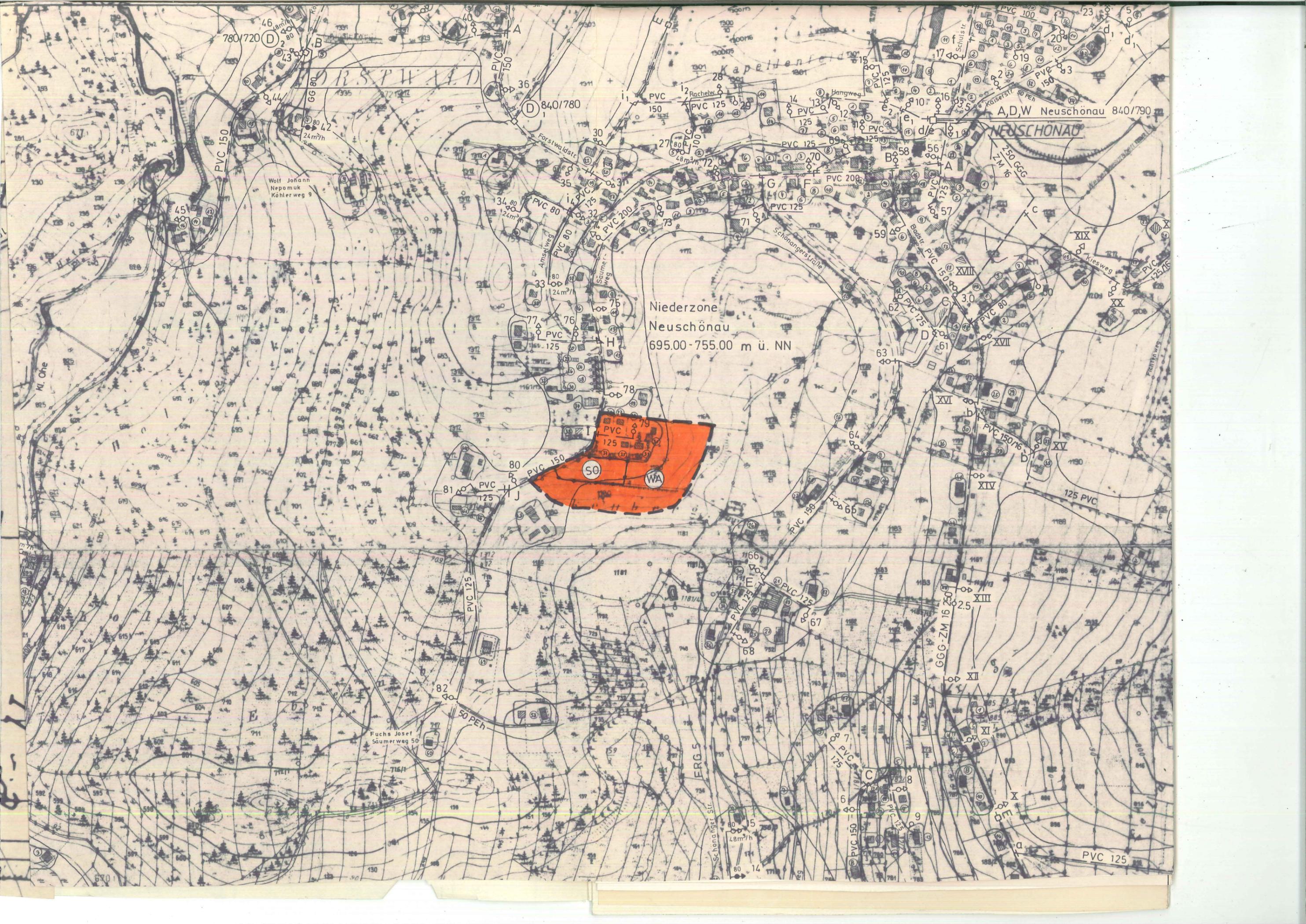
SO	III
0.3	0.8
-	g

WA	II
0.3	0.6
p	

1163  
2

BIOTOP (B)

The Inn



Niederzone  
Neuschönau  
695.00-755.00 m ü. NN

A.D.W. Neuschönau 840/790  
NEUSCHÖNAU



780/720

840/780

840/790

Fuchs Josef  
Säumerweg 50

M. Ohe

Wolf Johann  
Nepomuk  
Köhlerweg 9

Schulstr.

Kaiserstr. 80 Peh

Schönangerstraße

Schönanger Str.

PVC 125

50 Peh

GGG-ZM 16 250

PVC 150

PVC 80

PVC 200

PVC 125

PVC 200

PVC 125

PVC 150

PVC 80

PVC 125

PVC 125

PVC 150

PVC 150

125 PVC

PVC 125

PVC 150

PVC 125

PVC 150

PVC 125

PVC 150

PVC 125

PVC 150

PVC 125

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.) Bauweise

0.11                    offen

0.2.) Mindestgröße der Baugrundstücke

0.21                    600 qm

0.3.) Firstrichtung

0.31                    Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichens unter Ziff. 2.1.

0.4.) Gebäude

0.41                    Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1

Dachform:            Satteldach  $30^{\circ} \pm 3^{\circ}$

Dachdeckung:        Pfannen naturrot

Dachgauben:        zulässig, max. 1/3 Dachlänge, Vorderansicht max. 1,5 qm.

Kniestock:            bei E + U Bauweise unzulässig  
                          bei E + D Bauweise max. 0,80 m

Putzsockel:          max. 0,50 m über natürlicher Geländeoberfläche

Ortgang:             von 0,4 - 1,6 m

Traufe:                von 0,4 - 1,6 m

Traufhöhe:            bei E + U Bauweise max. 6,50 m über natürlicher Geländeoberfläche,

                          bei E + D Bauweise max. 4,0 m über natürlicher Geländeoberfläche,

                          bei E + U Bauweise ist ein Ausbau des Dachgeschosses teilweise zulässig.

0.42                    Zu den planlichen Festsetzungen Ziff.2.2

Dachform:            Satteldach max.  $30^{\circ}$

Dachdeckung:        Pfannen naturrot

Dachgauben:        zulässig, max. 1/3 Dachlänge

Kniestock:            max. 0,75 m

Putzsockel:          max. 0,50 m über natürlichem Gelände

Ortgang:             von 0,4 - 1,6 m

Traufe:                von 0,4 - 1,6 m

Traufhöhe:            max. 9,0 m über natürlicher Gelände-

oberfläche

0.5.) Garagen und Nebengebäude

sind in Dachneigung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen!

- 0.51 Traufhöhe an der Einfahrtseite nicht über 2,75 m,
- 0.52 Zusammengebaute Garagen sind in Höhe, Dachform, Dachneigungen und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

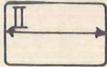
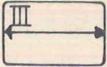
B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.) Art der baulichen Nutzung

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO Anlagen nach Abs. 3, Ziff. 2,4,5 u. 6 sind ausgeschlossen
- 1.2 SO Sondergebiet § 11 BauNVO (Hotel)

2.) Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

- 2.1  Wohnen zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, im WA: GRZ = 0,3, GFZ = 0,6;
- 2.2  Hotel zulässig 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze im So: GRZ=0,3; GFZ = 0,8;
- 2.3 E + U Erdgeschoß + Obergeschoß
- 2.4 E + D Erdgeschoß + Dachgeschoßausbau

3.) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 0 offene Bauweise
- 3.2  Baugrenze
- 3.3 G Geschlossene Bauweise

4.) Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

- entfällt -

5.) Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- entfällt -

6.) Verkehrsflächen

- 6.1  Straßenverkehrsflächen
- 6.2 G Gehweg
- 6.3  Straßenbegrenzungslinie,  
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 6.4 FW Fußweg
- 6.5 P Parkplätze

7.) Flächen für Versorgungsanlagen

- entfällt -

8.) Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen

- entfällt -

10.) Wasserflächen

- entfällt -

11.) Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

- entfällt -

12.) Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft

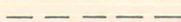
- entfällt -

13.) Sonstige Festsetzungen

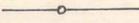
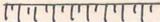
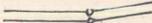
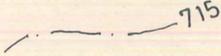
- 13.1  Flächen für private Stellplätze die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen
- 13.2  Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 13.3  Grenze des räumlichen Geltungsbe-  
reiches des Bebauungsplanes
- 13.4  Grenze unterschiedlicher Nutzung

C) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE:

14.) Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- 14.1  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen).
- 14.2  Parzellennummern
- 14.3  Biotop

15.) Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

- 15.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 15.2  Wohngebäude
- 15.3  Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)
- 15.4  Böschung
- 15.5  abgemarkter Weg
- 15.6  Höhenlinien
- 15.7  Flurstücksnummern

WEITERE FESTSETZUNGEN

17.) Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften, Betriebsgebäuden oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtung an einer Gebäudefront ist auf eine gemeinsame Fläche von 1,0 qm zu beschränken.

Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 qm und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen.

Für Werbeeinrichtungen an den Gebäudefronten sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

18.) Vorgärten (offene Vorgärten)

Die Einfriedung ist auf die im Plan eigetragene Linie zurückzunehmen (öffentlicher Grund, vom Anlieger zu pflügen).

19.) Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsmäßige und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet haben folgende zeitweilige Einschränkungen in Kauf zu nehmen.

- 1) Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- 2) Staubmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
- 3) Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Grünordnungsplan  
-----

A.) Festsetzungen durch Planzeichen



Pflanzgebot "Einzelbaum"



Pflanzgebot "flächenhaft"



öffentliche Grünfläche



zu erhaltende Biotopstruktur

B.) Hinweise /Empfehlungen durch Planzeichen



Biotop der amt. Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz

C.) Festsetzungen durch Text

1. Artenliste / öffentliches Grün

Für die Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich folgende Arten zu verwenden (Bäume und Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation des Eichen- Tannenwaldes, Hügellandform, sowie ergänzende heimische und standortgerechte Arten):

a) Bäume

Buche (Fagus sylvatica)  
Stieleiche (Quercus robur)  
Traubeneiche (Quercus petraea)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Zitterpappel (Populus tremula)  
Holzapfel (Malus sylvestris)

b) Sträucher

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Trauben Holunder (*Sambucus racemosa*; in Teilen giftig!)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Hundrose (*Rosa canina*)

Mindestqualität und -größe:

Sträucher: 2 mal verpflanzt, 60 - 100 cm hoch

Einzelbäume: Hochstamm oder Stammbusch, 3 mal verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang

Bäume in flächigen Pflanzungen: Heister, 2 mal verpflanzt oder Hochstamm/ Stammbusch  
3 mal verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang

Der Anteil der Bäume bei flächigen Pflanzungen muß mindestens 5 % der Gesamtpflanzenzahl betragen.

2. Artenliste / privates Grün

In den Privatgärten ist pro 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum als Hochstamm, ein Baum der Artenliste 1 a) oder ein Baum der folgenden Artenliste zu pflanzen.

Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Gefüllte Vogelkirsche (*Prunus avium* 'Plena')  
Rotdorn (*Crataegus laevigata* 'Paul Scarlet')  
Speierling (*Sorbus domestica*)  
Mährische Eberesche (*Sorbus aucuparia* var. *edulis*)

Diese Bäume sind in den "Festsetzungen durch Planzeichen" dargestellt, wobei die Lage im Garten verändert, nicht aber die Stückzahl verringert werden darf.

Im Bereich des Hotels ist zusätzlich pro 3 Stellplätze ein Hochstamm der Artenliste 1 a, zu pflanzen, wobei ebenfalls die in Pkt. 1. gepflanzten Mindestgröße gelten.

Zu beachten ist Art. 47 AGBGB; dh. daß der Grenzabstand von Pflanzen mit mehr als 2 m Wachshöhe mindestens 2 m betragen muß, falls der Nachbar dies verlangt.

(Gilt nicht an den Grenzen zu öffentlichen Flächen.)

Die Bepflanzung ist im Eingabeplan darzustellen und bis zur Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

### 3. Ausgeschlossene Pflanzen

Nicht verwendet werden dürfen in öffentlichen Grünflächen und in den straßenseitigen Bereichen der Privatgärten folgende Pflanzenarten bzw. -gruppen:

- a) Ziernadelgehölze (z.B. Thujen, Scheinzypressen, Blaufichten, Silbertannen u. ä.)
- b) Gehölze mit zweifarbigen Laubtönungen.

### 4. Flächenbegrünung

Die flächige Begrünung der öffentlichen Flächen außerhalb der Pflanzungen erfolgt ausschließlich als Rasen oder Wiese. Bodendeckende Gehölze (z.B. Cotoneaster) sind in öffentlichen Grünflächen nicht zulässig.

### 5. Garagenvorplätze

Zwischen befestigten benachbarten Garagenvorplätzen sind mindestens 1,5 m breite Pflanzstreifen anzulegen.

### 6. Einfriedungen

- a) Die straßenseitigen Einfriedungen sind ausschließlich mit senkrecht gelatteten Holzlatenzäunen (Höhe 1,20 - 1,30 m) vorzunehmen. Sockel sind nicht zulässig.
- b) Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind mit Holzzäunen wie 6 a) oder mit Maschendrahtzäunen (Höhe max. 1,30 m) ohne Sockel vorzunehmen.
- c) Garagenvorplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

### 7. Biotopschutz/ und -pflege

Es ist sicher zustellen, daß die Baumhecke (amtl. kartierter Biotop) im Osten des Bebauungsgebietes erhalten bleibt und durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt wird. Die bisherige plenterartige Nutzung der Hecke ist weiterzuführen. Die abgeholzte Hecke im Südosten des Bebauungsgebietes (amtl. kartierter Biotop) wird neu angelegt, entspr. Pkt.1.

D.) Hinweise / Empfehlungen durch Text

- 1.) Die Befestigung der Garagenvorplätze sowie der Stellplätze am Hotel soll als Pflaster mit Rassenfugen erfolgen.
- 2.) Auf die Verwendung von Waschbeton als Baumaterial oder Bodenbelag soll verzichtet werden.
- 3.) Pflaster soll nur auf Schotter und Sandbett ohne Mörtelverfugung verlegt werden.

zu Weitere Festsetzungen

- 20) Im Baugenehmigungsverfahren für die Hotelanlage muß ein Freiflächengestaltungsplan erstellt werden.
- 21) Eine im Zusammenhang mit der Hotelanlage stehende Schank- und Speisewirtschaft darf nur bis 22.00 Uhr betrieben werden.
- 22) Bei den Parzellen 9 - 15 sind die Garagen in das Hauptgebäude zu integrieren. Auf den Zusammenbau der Garagen bei den anderen Parzellen wird bestanden, da dadurch eine Staffelung der Dächer erreicht und zu eine zu hohe Wandscheibe an der Grundstücksgrenze verhindert werden kann.
- 23) Bei den Parzellen 11 - 15 sollen die Schlaf- und Ruheräume, auf der dem Hotel abgewandten Seite angeordnet werden.
- 24) Wegen der Hanglage des Baugebietes sollen nur emissionsarme Feuerungsanlagen eingebaut werden.



M 1:1000

Bebauungsplan

Schönangerfeld - Süd

Gemeinde Neuschönau

Landkreis Freyung - Grafenau

**ebb**

INGENIEURBAU

Aufgestellt:

Regensburg, den 17.03.1988

i. A. *Handwritten signature*

Geändert:

Regensburg, den 19. Mai 1988 den 9. Sept. 1988

Der Planfertiger

i. A. *Handwritten signature*

zu Weitere Festsetzungen

- 20) Im Baugenehmigungsverfahren für die Hotelanlage muß ein Freiflächengestaltungsplan erstellt werden.
- 21) Eine im Zusammenhang mit der Hotelanlage stehende Schank- und Speisewirtschaft darf nur bis 22.00 Uhr betrieben werden.
- 22) Bei den Parzellen 9 - 15 sind die Garagen in das Hauptgebäude zu integrieren. Auf den Zusammenbau der Garagen bei den anderen Parzellen wird bestanden, da dadurch eine Staffelung der Dächer erreicht und zu eine zu hohe Wandscheibe an der Grundstücksgrenze verhindert werden kann.
- 23) Bei den Parzellen 11 - 15 sollen die Schlaf- und Ruheräume, auf der dem Hotel abgewandten Seite angeordnet werden.
- 24) Wegen der Hanglage des Baugebietes sollen nur emissionsarme Feuerungsanlagen eingebaut werden.

Geändert:

Regensburg, den 19. Mai 1988 den 1. Sept. 1988

Der Planfertiger

i. A. 