



Präambel

Die Gemeinde Grabenstätt erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 sowie 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt den bisher hier geltenden Bebauungsplan "Grabenstätt-Nord" in ihrem Geltungsbereich.

Festsetzungen durch Text

- 1. Art der baulichen Nutzung:**
 - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO sind unzulässig. Die Ausnahme des § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Wohneinheiten**
 - Die Grundfläche wird mit höchstens 1.700qm festgesetzt. Diese darf durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
 - Die seitliche Wandhöhe ist im Planteil festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und der Schnitt der traufseitigen Wand mit der Oberkante Dachhaut.
 - Die Höhenlage des Fertigfußboden EG ist im Planteil als Obergrenze festgesetzt. Von diesem Maß darf nach oben und unten um bis zu 0,2 m abgewichen werden. Der EG Fußboden der Hackschnitzelheizung darf höchstens 0,3 m über der Höhe der angrenzenden Fahrbahnkante liegen. Hierbei ist in Gebäudemitte senkrecht zur Straße zu messen.
 - Balkone dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,50 m überschreiten.
 - Nicht überdachte Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
 - Pro Wohngebäude sind höchstens 12 Wohneinheiten zulässig.
 - Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Ein 1-seitiger Grenzsanbau ist zulässig.
- 3. Baugestaltung**
 - Als Dachform ist das Satteldach mit mittigem First parallel zur Längsseite des Gebäudes zulässig.
 - Die Dachneigung für Satteldächer wird mit 23 - 27 Grad festgesetzt. Für die Dachdeckung sind rote bis rotbraune und anthrazitfarbene kleinteilige Materialien zulässig. Für Zwischenbauten sind auch verglaste Dächer zulässig.
 - Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Diese sind auf der Giebelseite mit min. 1,0 m und auf der Traufseite mit min. 0,8 m festgesetzt.
 - Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - Gebäude sind als rechteckige Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung zu errichten. Die Traufseite muss min. 20% länger sein als die Giebelseite.
 - Für die Fassaden ist nur Holz oder Putz in hellen Farbtönen zulässig.
 - Einfriedungen sind ohne Sockel und mit einem Mindestabstand von 0,1m zwischen Einfriedung und Gelände auszuführen. Mauern und Gabionen sind unzulässig.
- 4. Stellplätze, Tiefgarage, Nebengebäude und -anlagen, Gelände**
 - Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.
 - Bei Neubauten sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Für das im Planteil festgesetzte Nebengebäude ist eine seitliche Wandhöhe von bis zu 3,0 m zulässig.
- 5. Grünordnung**
 - Je angefangene 600 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen.
 - Pflanzenarten: Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaresistente Laubgehölze, Stauden und Zwiebelgewächse zulässig. Nadelgehölze sind unzulässig.
 - Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen als Mindestqualität festgesetzt:
 Großkronige Laubbäume:
 Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18
 Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
 Kleinkronige Laubbäume:
 Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16
 Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
 Sträucher:
 verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150
 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.
 Die festgesetzte Bepflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäude vorzunehmen.
- 6. Artenschutz - Maßnahmen zur Vermeidung**
 - Rodungsarbeiten von Gehölzen sind nur in der Zeit 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.
 - Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen.
 - Vor Beginn von Abbrucharbeiten sind die Gebäude auf Nistplätze zu überprüfen. Ein Abbruch ist nur zulässig, sofern Quartiere unbenutzt sind. In Zweifelsfällen ist rechtzeitig eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.
 - Verbleibende Gehölze sind während der Bauzeit durch Zäune gem. RAS-LP4 zu schützen.

HINWEISE

- Vor wild abfließendem Oberflächenwasser können eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen getroffen werden.
- Durch Baumaßnahmen und Geländeänderungen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation der Ober- oder Unterlieger bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.
- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOW) bzw. in das Grundwasser (TRENOW) sind einzuhalten.
- Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.
- Sofern auf dem Grundstück Fl.Nr. 179/1 an der Hauptstraße 1a Neu- oder Ersatzbauten mit gewerblicher Nutzung oder wesentliche Änderungen der bestehenden gewerblichen Nutzung beantragt werden, soll von der zuständigen Genehmigungsbehörde die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens angeordnet werden. Unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt des Bauantrags vorherrschenden Eigentumsverhältnisse ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm qualifiziert nachzuweisen, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch die bestehenden und geplanten Anlagen zu keinen unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen führt.

Verfahrensvermerke

- Der Bau- und Planungsausschuss hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
 Grabenstätt, den
 Gerhard Winshofer, Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Grabenstätt, den
 Gerhard Winshofer, Erster Bürgermeister

GEMEINDE GRABENSTÄTT

BEBAUUNGSPLAN

"GRABENSTÄTT-NORD"

Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für die Grundstücke FINrn. 175/2, 179/1, 179/2

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

BEGS Architekten Ingenieure

BEGS GmbH
 MARIENSTR. 3
 83278 TRAUNSTEIN
 TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
 E-MAIL INFO@BEGS-GMBH.DE

19078 H:\Projekte STADT-CAD\Grabenstätt Nord\Planung\BP Nord.DWG

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
 Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubbeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 16.04.2026

