

Bebauungsplan "Grabenstätt-Nord"

Änderung

für den Bereich der Fl.Nr. 190 und 190/4 der Gemarkung Grabenstätt.

Legende zum Bebauungsplan

A. Zeichenerklärung für Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Grabenstätt-Nord"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Birkenhain"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze St
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- zulässige Firstrichtungen
- Maßzahl in Metern z.B. 5,00 m
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche
- H / G / B Typkennzeichnung der Baufenster
- 1 bis 12 Nummerierung der Gebäude Typ G und B
- Fläche für Terrassen an den Baumhäusern 5 und 10
- zu erhaltende Bäume
- Fassadenbereiche ohne Fenster
- Sichtschutzpflanzung

B. Zeichenerklärung für Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 190 vorhandene Flurstücksnummern z.B. 190
- vorhandene Gebäude
- Wasserfläche
- vorhandene Bäume
- vorgeschlagene Neupflanzung von Bäumen
- Grenze des Überschwemmungsgebiets der Tiroler Achen
- Überschwemmungsgebiet

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone:	SO = Sondergebiet Fremdenverkehr siehe Textliche Festsetzungen: Die zulässige Geschosfläche ist unter C. Textliche Festsetzungen, Ziff. 2 differenziert festgesetzt.
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl		
--	--		

C. Textliche Festsetzungen

1. Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet für den Fremdenverkehr gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

2. Bei den Bauräumen werden 3 Typen unterschieden:
H = (Hauptgebäude) G = (Gartenhaus) B = (Baumhaus)

Es gelten folgende Festsetzungen (jeweils für ein Baufenster):

H: Geschoßfläche max. 1000 m², max. 3 Vollgeschosse, Seitliche Wandhöhe max. 8,10 m (OK-Fußboden im EG bis Schnittpunkt traufseitige Außenwand mit der Dachhaut), OK-Fußboden im EG wird mit 521,15 ü.NN festgelegt. Die Lage des Fertigbodens im EG darf davon um ± 0,10 m abweichen, der Höhenbezugspunkt bleibt auf OK-Fertigboden im EG. Satteldach mit 22-28° Neigung. Südseitig ist eine Dachgaube/Querfirst mit max. 6,00 m Breite und max. 30° Dachneigung zulässig (ca. mittig angeordnet). Der Querfirst muß deutlich unter dem First des Hauptdaches ansetzen. Anbauten an das Hauptgebäude dürfen max. 2 Vollgeschosse haben (kein zusätzliches Dachgeschoß). Als oberer Abschluß sind Dachterrassen zulässig.

G: Eingeschossiger Baukörper mit 1 Nutzungseinheit, Geschoßfläche max. 50 m², keine Unterkellerung, max. 3,80 m Höhe (OK-FB bis OK-Dachhaut bzw. Attika). Bei den Häusern 2 und 4 ist für einen Gebäudeteil mit max. 4,00 x 3,00 m eine Höhe von max. 4,50 m zulässig.

OK-FB (Fertigboden) wird wie folgt festgelegt:

Hs.Nr.	OK-FB
2 und 4	521,30 ü.NN
6	521,10 ü.NN
8 und 9	522,40 ü.NN
11 und 12	522,50 ü.NN

Die Lage des Fertigbodens im EG darf davon um ± 0,15 m abweichen, der Höhenbezugspunkt bleibt auf OK-Fertigboden.

B: Eingeschossiger Baukörper mit 1 Nutzungseinheit, Der Baukörper ist auf Stützen zu stellen. Die Grundstücksfläche unter dem Baukörper ist zu begrünen. Fundamente dürfen an der Oberfläche nicht sichtbar sein. Das Dach ist als Flachdach oder leicht geneigtes Dach auszuführen. Der Zugang ist als Treppe auszubilden. Er kann außerhalb der Grundfläche liegen (mit max. 15 m² überbauter Fläche) und darf die Baugrenzen um max. 4,00 m überschreiten.

Höhenlage, Baukörperhöhe und Geschoßfläche werden wie folgt festgelegt:
(Baukörperhöhe ist die Höhe von UK-Konstruktion bis OK-Dachhaut bzw. Attika)

Hs.Nr.	UK-Baukörper	Baukörperhöhe max.	Geschoßfläche max.
1	525,55 ü.NN	4,00 m	40 m ²
3 und 7	526,55 ü.NN	4,00 m	40 m ²
5	525,70 ü.NN	5,00 m	60 m ²
10	526,00 ü.NN	5,00 m	80 m ²

Die Höhenlage (UK-Baukörper) darf davon wie folgt abweichen:

Hs.Nr.	zulässige Abweichung
1, 3 und 7:	+ 0,00 m bis - 1,50m, der Höhenbezugspunkt bleibt auf UK-Konstruktion.
5 und 10:	± 0,15 m, der Höhenbezugspunkt bleibt auf UK-Konstruktion.

3. Die Gebäude G und B sind mit befestigten Wohnwegen zu erschließen. Die Zufahrt für Rettungsdienste muß möglich sein (z.B. durch befestigte Bankette oder Fahrspuren).

4. Die Gebäude G und B sind in der Gestaltung (Material, Farben, Detailausbildung, Maßstäblichkeit) aufeinander abgestimmt mit einem für G und B jeweils einheitlichen Gesamtbild auszuführen.

5. Soweit sich bei Ausnutzung der für Baum- und Gartenhäuser vorgesehenen Baufenster Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als Art. 6 BayBO verlangt, werden diese für zulässig erklärt.

6. Im als Sichtschutzpflanzung dargestellten Bereich sind hoch- und dichtwüchsige Sträucher so zu pflanzen und zu erhalten, dass das Baumhaus Nr. 10 vom Birkenhain aus weitgehend verdeckt wird. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.



D. Textliche Hinweise

- Gestaltungsvorgaben und Erhaltungsmaßnahmen: Die im Umweltbericht dargestellten Vorgaben zur Gestaltung sowie zur Baumerhaltung und die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind zu beachten.
- Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Die im Umweltbericht von Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Dieter Löschner, Altötting, erfasste Bilanzierung und die getroffenen Maßnahmenbeschreibungen sind zu beachten. (Siehe auch Begründung, Punkt 8).
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die nach der Landschaftsschutzverordnung notwendige naturschutzrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das Landratsamt wird die Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung verlangen. Die dazu beauftragte Person ist dann der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- Wenn die Dachdeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung oder Einleitung in einen Vorfluter nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile unter 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Erlaubnispflicht bzw. Anwendbarkeit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.
- 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 DWA-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- Im Weiteren gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Grabenstätt-Nord".

Bebauungsplan "Grabenstätt-Nord"

Änderung gemäß § 13a BauGB

für den Bereich der Fl.Nr. 190 und 190/4 der Gemarkung Grabenstätt.

Die Gemeinde Grabenstätt erlässt für den Bereich des Bebauungsplanes "Grabenstätt-Nord", den Bereich der Fl.Nr. 190 und 190/4 der Gemarkung Grabenstätt, gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Verfahrensvermerke

zur Änderung des Bebauungsplanes "Grabenstätt-Nord" der Gemeinde Grabenstätt, Landkreis Traunstein, im Bereich des Flurstücks 190 und 190/4 der Gemarkung Grabenstätt.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in der Sitzung vom 04.07.2022 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom ... wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Grabenstätt, den

Gemeinde Grabenstätt

G. Wirmshofer
Erster Bürgermeister

Diese Bebauungsplanänderung ist am ... gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsblatt der Gemeinde öffentlich bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Grabenstätt, den

Gemeinde Grabenstätt

G. Wirmshofer
Erster Bürgermeister

Der Planfertiger:

Grabenstätt, den 10.06.2022 / 10.01.2023 / 14.02.2023

Architekt Dipl.Ing. Henry Scholtysik
Am Eichbergfeld 6, 83355 Grabenstätt

