Bebauungsplan "Grabenstätt-Nord"

Änderung
für einen Teilbereich der Fl.Nr. 227/13 der Gemarkung Grabenstätt.

Legende zum Bebauungsplan

A. Zeichenerklärung für Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung / Erweiterung
- GE — Gewerbegebiet gem. §8 Baunutzungsverordnung
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen/Nebenanlagen und Carport
  G = Garagen/Nebenanlagen C = Carport
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- I — ein Vollgeschoß zulässig
- II — zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze zulässig
- zulässige Firstrichtungen
- 7 — Maßzahl in Metern z.B. 7 m
- SW 6,20 — max. seitliche Wandhöhe (unterer Höhenbezugspunkt bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut), (z.B. 6,20 m)
- GH 8,20 — max. Giebelhöhe (unterer Höhenbezugspunkt bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut), (z.B. 8,20 m)
- ①②③④ — Bezeichnung der Bauräume
- Zufahrt zu Grundstück oder Garagen
- zu pflanzende Bäume zu pflanzende Sträucher
- private Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild als Ortsrandeingrünung mit Gehölzpflanzungen

B. Zeichenerklärung für Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 227/13 — vorhandene Flurstücksnummern z.B. 227/13
- vorhandene Gebäude

C. Textliche Festsetzungen

1. Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gem. BauNVO § 8 festgesetzt.

   Nicht zulässig sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (BauNVO § 8 (2) Nr. 3 und 4). Auch nicht ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten (BauNVO § 8 (3) Nr. 3).

2. Maß der baulichen Nutzung: Geschoßflächenzahl GFZ = 0,85
   Grundflächenzahl GRZ = 0,60

3. Die Oberkante fertiger Fußboden (OK-FFB) im Erdgeschoß (bei Garagen OK-FFB am Tor) wird wie folgt festgesetzt:

Bauraum	①	②	③	④
Höhe über NN	525,80	525,80	524,50	526,25

   Die Lage des Fertigbodens im EG darf davon um ± 0,20 m abweichen, der Höhenbezugspunkt bleibt auf OK-Fertigboden im EG (wandert mit).
   Die Baukörper müssen mindestens bis 0,20 m unter OK-Fertigboden im EG eingefüllt werden.
   Böschungen sind dabei möglichst flach und weiträumig auszuführen.

4. Dächer sind als Satteldach mit 15° bis 24° Neigung auszuführen.
   Im Bauraum ② ist auch ein Pultdach mit 5° Dachneigung als Fortführung des angrenzenden Hallendachs zulässig.

5. Dachüberstände sind wie folgt auszuführen:
   Bauräume ①② Traufe min. 0,70 m, Giebel min. 1,00 m
   Bauraum ③ min. 0,40 m
   Bauraum ④ Traufe min. 0,50 m, Giebel min. 0,60 m

6. Dachdeckung: Ausser den im Bebauungsplan "Nickelberg" und in "Änderung Bebauungsplan Nickelberg" zulässigen Materialien sind auch Isolations-Sandwichpaneele in Rotbraun zulässig. Der Farbton ist auf das bestehende Hallendach abzustimmen.

7. Fassaden: Ausser den im Bebauungsplan "Nickelberg" und in "Änderung Bebauungsplan Nickelberg" zulässigen Materialien sind auch Isolations-Sandwichpaneele zulässig.

8. Die Farbgestaltung von Dach und Fassade ist mit der Gemeinde abzustimmen.

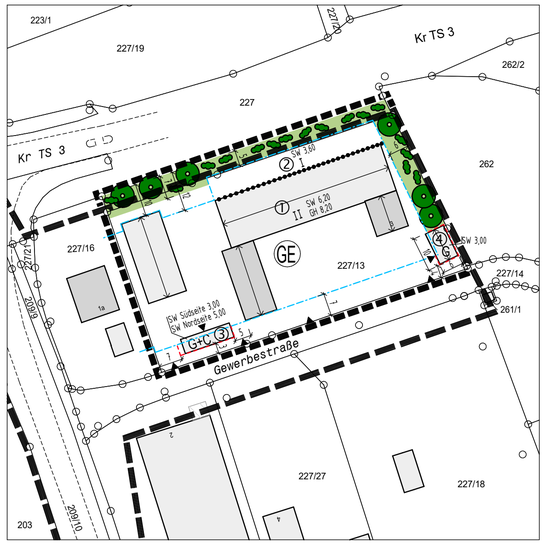
9. In der Grünfläche dürfen an der Nordseite des Bauraums ② im Anschluß an das Gebäude max. 2 befestigte Flächen für betriebliche Nutzung angelegt werden. Die Flächen dürfen eine Tiefe von max. 2,50 m haben und eine Länge von 1 x 5,00 m und 1 x 7,50 m. Zwischen den Flächen muss min. 20 m Abstand sein.

10. Für die Bepflanzung der Grünfläche sind überwiegend standortheimische Pflanzen zu verwenden:
    Bäume z.B.: Winterlinde, Berg- und Spitzahorn, Eiche, Birke, Eberesche, Obstbäume (Hochstamm) usw., Stammumfang min. 20 cm,
    Sträucher z.B.: Hartriegel, Hasel, Pfaffenkäppchen, Liguster, Heckenkirsche usw..
    In der neu zu bepflanzenden Grünfläche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind Thujen nicht zulässig.
    Die Bepflanzung ist spätestens in der auf die Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

11. Bei genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen ist mit dem Bauantrag ein Bepflanzungsplan einzureichen.

12. PKW-Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden, nicht jedoch in der festgesetzten "privaten Grünfläche"

M = 1 : 1000



Bebauungsplan "Grabenstätt-Nord"

Änderung gemäß § 13a BauGB
für den Bereich der Fl.Nr. 227/13 der Gemarkung Grabenstätt.

Die Gemeinde Grabenstätt erlässt für den Bereich des Bebauungsplanes "Nickelberg", den Bereich der Fl.Nr. 266/4 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 "Nickelberg" der Gemeinde Grabenstätt, Landkreis Traunstein, im Bereich des Flurstücks 227/13 der Gemarkung Oberhochstätt.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in der Sitzung vom 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. Wirnshofer
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. Wirnshofer
Erster Bürgermeister

Der Planfertiger:

Grabenstätt, den 05.10.2022

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