



NORDEN

**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Grabenstätt erlässt aufgrund der §§ 1 und 2, sowie 8, 9, 10 und § 13 / § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 4 bis 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan "Grabenstätt Nord".

**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- Maß der baulichen Nutzung**  
 WH 7,00 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 7,00 m  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 EG 525,40 Höhenlage OK.FFB.EG [m ü. NN], als Höchstmaß, z.B. 525,40 m ü. NN
- überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**  
 Baugrenze  
 Firstrichtung
- Flächen für Versorgungsanlagen**  
 Elektrizität, hier: Trafostation
- Öffentliche Verkehrsflächen**  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Öffentliche Verkehrsfläche  
 private Verkehrsfläche  
 freizuhaltendes Sichtdreieck (3m/ 70m)  
 Maßzahl, in Meter, z.B. 8,00 m  
 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports

**B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- Bestehende Gebäude, Abbruch geplant
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer, z.B. 366/2
- Baumpflanzung, Pflanzvorschlag
- Höhe bestehender Schachtdeckel in m üNN

**C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- Art der baulichen Nutzung**  
 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Die Grundflächenzahl GRZ wird mit höchstens 0,4 festgesetzt. Die GRZ darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
  - Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK.FFB.EG) und der Schnittpunkt der Wand mit OK Dachhaut an der Traufseite. Die Höhe des FFB EG ist im Planteil festgesetzt. Von dieser Höhe darf nach oben und unten um jeweils bis zu 0,2 m abgewichen werden.
  - Gestaltung, Abstandsflächen**
    - Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper zu errichten. Die Traufseite muss min. 20% länger sein als die Giebelseite. Der First ist parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.
    - Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 18° - 27° zulässig. Die Dächer sind mit kleinformatigem Dacheindeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe zu decken. Für erdgeschossige Anbauten ist ein Pultdach mit einer Neigung von bis zu 10 Grad zulässig.
    - Je Hauptgebäude ist 1 Quergiebel mit einer Breite von max. 40 % der Hauptdachlänge und einer Neigung von max. 5° steiler als die Hauptdachneigung zulässig, welcher aus der Hauptdachtraufe zu entwickeln ist. Der First des Quergiebels muss min. 0,3 m unter dem des Hauptdaches liegen.
    - Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
- Tiefgaragen, Stellplätze**
  - Tiefgaragen sind innerhalb des gesamten Änderungsbereiches zulässig. Zufahrten dürfen auch überdacht ausgeführt werden.
  - Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen
  - Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze und zusätzlich 1 Besucherstellplatz je Wohngebäude nachzuweisen.

- Grünordnung, Gelände**
    - Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen.
    - Pflanzenarten: Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaresistente, bevorzugt heimische Laubgehölze, Stauden und Zwiebelgewächse zulässig. Nadelgehölze und Thuja sind unzulässig.
    - Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt.  
**Laubbäume 1. bis 3. Ordnung:**  
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m  
**Obstbäume:**  
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m  
**Sträucher:**  
 Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm
  - 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.
  - Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig. Stützmauern sind unzulässig. Das Gelände ist am Gebäude auf eine Höhe von höchstens 0,3 m unter Oberkante Rohdecke Erdgeschoß anzugleichen.
- Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen**
  - Eine Gehölzrodung ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
  - Der Abbruch von Nebengebäuden, die aus Holz errichtet sind, darf nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

**D HINWEISE DURCH TEXT**

Versickerung von Niederschlagswasser  
 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. 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 das Grundwasser (TRENKW) 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, z.B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

Gefahren durch Wasser  
 Vor wild abfließendem Oberflächenwasser können eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Der Abfluss von wild abfließendem Oberflächenwasser darf nicht zum Nachteil Dritter verändert werden. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes ist zu beachten.

Gebäudeabbruch  
 Im Rahmen des Gebäuderückbaus sind das Rückbaukonzept und das Entsorgungskonzept der bgm baugrundberatung, Bericht 19-287/SK001, und die orientierende Untersuchung der bgm baugrundberatung, Bericht 19-287/GB01 zu beachten.

Für die Entsorgung/ Verwertung der anfallenden Materialien können weitergehende Untersuchungen notwendig werden.

Es wird eine fachgutachterliche Begleitung der Abbrucharbeiten empfohlen.

Brandschutz  
 Die Gemeinde verfügt über kein Rettungsgerät i. S. Art. 31 Abs. 3 BayBO, der zweite Rettungsweg ist daher baulich nachzuweisen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Bau- und Planungsausschuss hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom \_\_\_\_\_ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.  
 Grabenstätt, den .....  
 Gerhard Wirmshofer (Erster Bürgermeister)
- Ausgefertigt  
 Grabenstätt, den .....  
 Gerhard Wirmshofer (Erster Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten 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 Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
 Grabenstätt, den .....  
 Gerhard Wirmshofer (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE GRABENSTÄTT  
 LANDKREIS TRAUNSTEIN



**Bebauungsplan "Grabenstätt Nord"**

Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für die Grundstücke 366/2, 366/3 und 366/7

FASSUNG:	Vorentwurf	
	Entwurf	15.11.2022
	Planfassung f. Bekanntm.	.....
ZEICHNUNGSMASSSTAB:		M 1 : 1.000