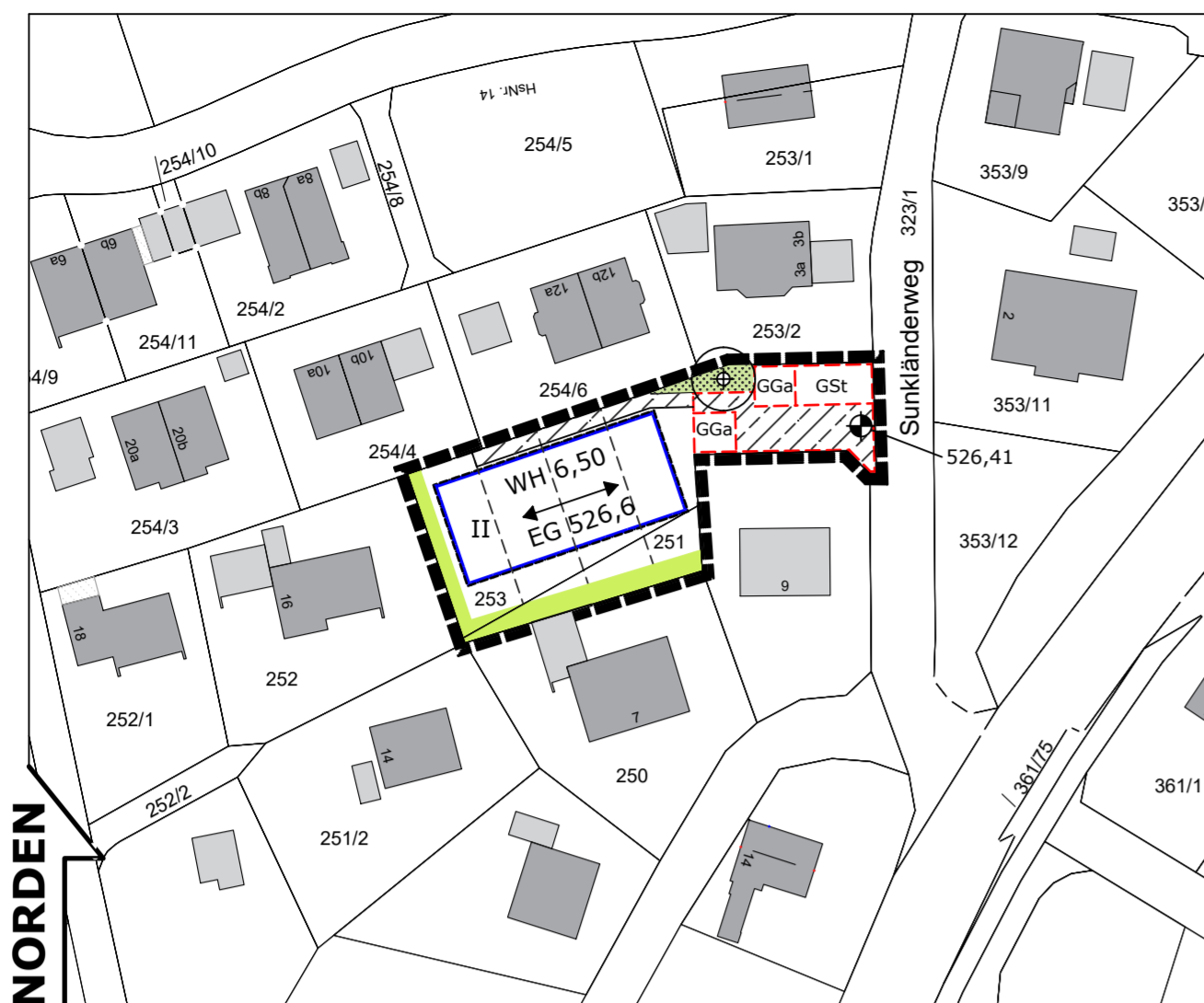


# LAGEPLAN M 1 : 1.000



## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Grabenstätt erlässt aufgrund §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und § 13 / § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), § 9 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG), Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

## A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des Änderungsbereichs
- Baugrenze
- WH 6,50 Zulässige Wandhöhe in m als Höchstmaß
- EG 526,60 Höhenlage Fertigfußboden EG als Obergrenze in m üNNH
- Fläche für Gemeinschaftsanlagen:  
GGa = Gemeinschaftsgaragen  
GSt = Gemeinschaftsstellplätze  
jeweils einschließlich Zufahrten und Zugänge
- Firstrichtung
- II Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: extensive Wiese
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Pflanzung naturnaher Heckenstrukturen
- Baumpflanzung
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Baugrundstücke zu belastende Fläche

## B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- 253 Flurnummer, z. B. 253
- 526,41 Höhenlage bestehender Schachtdeckel in m ü NNH
- geplante Grundstücksteilung

## C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt.
2. Die GFZ wird mit 0,5 festgesetzt.
3. Bezugspunkte für die Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (OK FFB EG) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite.
4. Die Höhenlage des FFB EG ist im Planteil festgesetzt.
5. Je Wohngebäude ist 1 Wohneinheit zulässig.
6. Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten.
7. Quergiebel und Dachaufaltungen sind unzulässig.
8. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
9. Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanagen ist der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO der Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches im Verhältnis der Anzahl der Grundstücke hinzuzurechnen.
10. Die Ziffer 4.3 des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Urfassung gilt nicht.
11. Die Entfernung von Gehölzen und Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.
12. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für naturnahe Hecken ist ein Anteil von mindestens 20 Prozent der festgesetzten Grünfläche als naturnahe Hecke (z. B. mit Wildrosen, Hasel, Holunder) anzulegen. Dabei sind mindestens 4 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzgruppen zu situieren. In dieser Fläche ist 1 regionaltypischer Obstbaum der Qualität Hochstamm zu pflanzen.
13. Die im Bebauungsplan als extensive Wiese festgesetzte Fläche ist als extensiv genutztes Grünlands zu entwickeln: 2 Schnitte pro Jahr, erster Schnitt ab 15. Juni, Abtransport des Mähguts von der Fläche.

## D HINWEISE DURCH TEXT

Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Grabenstätt Nord I" in seiner Urfassung.

Versickerung von Niederschlagswasser  
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, 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  
Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Bodendenkmäler  
Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Gehölzrodungen  
Die Entfernung und Rodung Gehölzen ist nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar zulässig.

Erschließung  
Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren sind die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nachzuweisen (notarielle Dienstbarkeit). Ohne diesen Nachweis gelten die Baugrundstücke als nicht erschlossen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.
2. 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.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurde eine öffentliche Auslegung durchgeführt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Grabenstätt, den .....

Gerhard Wirnshofer  
(Erster Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

Grabenstätt, den .....

Gerhard Wirnshofer  
(Erster Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 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 bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bebauungsplanänderung 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 Wirnshofer  
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE GRABENSTÄTT  
LANDKREIS TRAUNSTEIN



## Bebauungsplan "Grabenstätt Nord I"

2. Änderung für die Grundstücke Flurnummern 251 und 253, Gmk. Grabenstätt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

FASSUNG: Planfassung f. Bekanntm. 11.04.2024

ZEICHNUNGSMAßSTAB: M 1 : 1.000

Planung

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

Marienstraße 3  
83278 Traunstein  
www.plg-strasser.de

Tel.: 0861 / 98 987 -0

info@plg-strasser.de

Format 580 / 585

Bearb.: JU

Projekt-Nr. 23041