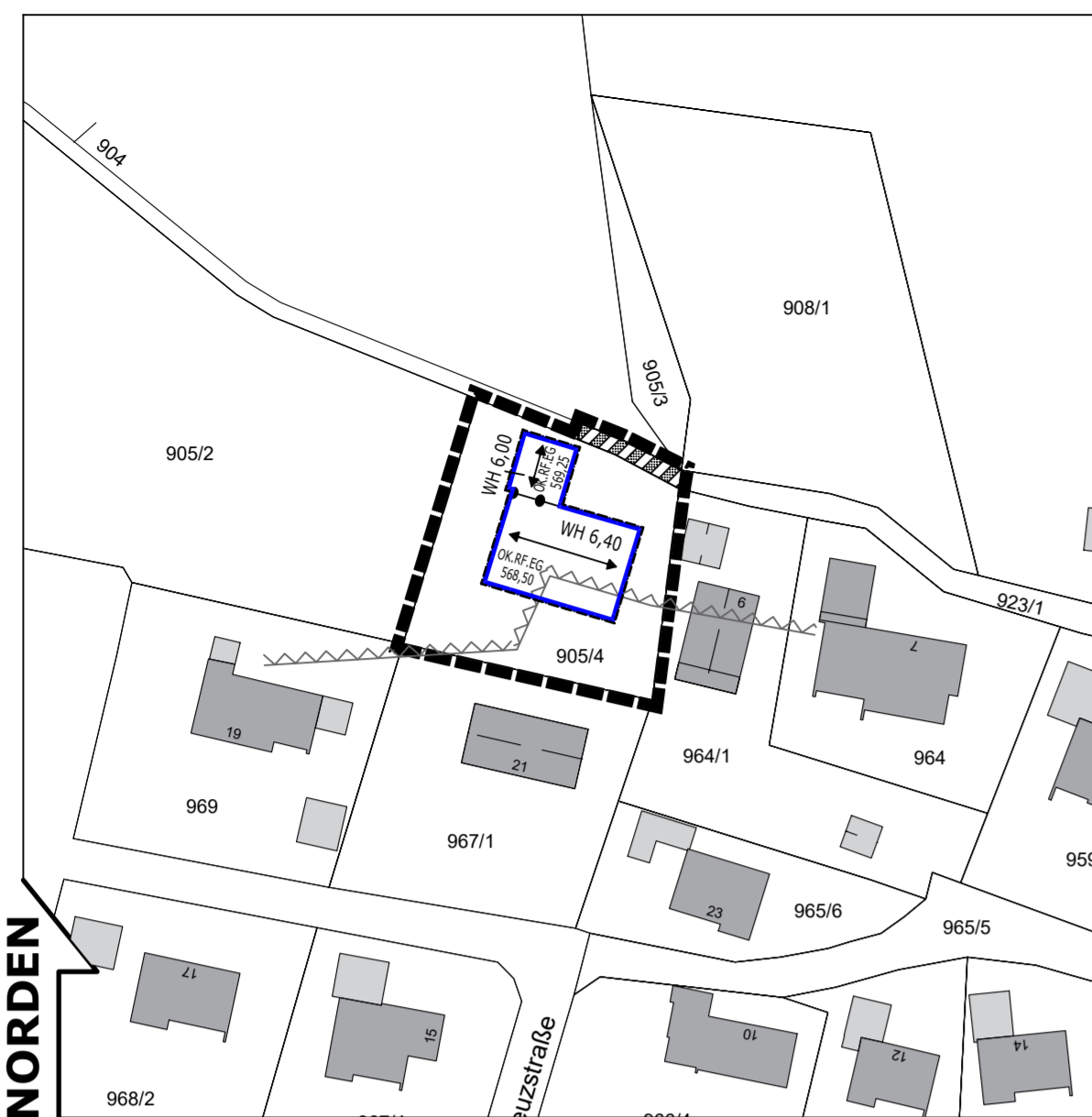


LAGEPLAN M 1 : 1.000



PRÄAMBEL

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

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze
- WH 6,40** Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 6,40 m
- OK.RF.EG 568,50 Höhenbezug für OK.RF.EG [m ü. NHN], z.B. 568,50 m ü. NHN
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung
- Zulässige Firstrichtung
- Öffentlicher Feld- und Waldwege, mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belasten

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Grundstücksgrenze 905/4 Flurnummer, z.B. 905/4
- Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind; Baumwurfzone mit Abstand zum Wald 20 m

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Der Geltungsbereich wird als Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt.
2. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt.
3. Die seitliche Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden OK.RF.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
4. Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten.
5. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
6. Für jede Wohneinheit WE sind mindestens 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.
7. Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.
8. Gebäude sind mit gleichschenkligen Satteldächer mit mittigem First und einer kleinteiligen Dachdeckung in rot bis rot-bräunlicher Farbe sowie einer Dachneigung zwischen 15 und 24 Grad zu errichten.
9. Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen.
10. An den Gebäuden ist das Gelände auf mind. 0,30 m unter OK.RF.EG anzufüllen.
11. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 standort- und klimagerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
12. Für alle Neupflanzungen werden folgende Mindestqualitäten festgesetzt:
 Laubbäume 1. bis 3. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 16 - 18 cm
 Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 12 - 14 cm
 Sträucher: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150 cm

13. Festsetzungen zum Artenschutz

13.1 Ersatzmaßnahmen für potenziellen Quartiersverlust
 Als Kompensation für den Verlust von Fledermausquartieren sind am Gebäude mind. 2 artgerechte Sommerquartiere in verschiedene Himmelsrichtungen fachgerecht dauerhaft einzurichten und bei Verlust zu ersetzen. Es können dabei offen liegende Quartiere oder Fassadenquartiere, z. B. der Fa. Schwegler, Fa. Hasselfeldt Naturschutz oder gleichwertig, verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Quartiere nicht verdeckt sind und uneingeschränkt angefliegen werden können. Alternativ sind bei der Realisierung von Gebäuden mit Satteldächern die Dachüberstände der neuen Gebäude an allen Giebelseiten zwischen Ortgangschalung und einem zusätzlich angebrachten Brett für Fledermäuse zugänglich zu gestalten. Der dadurch entstehende Zwischenraum sollte eine Höhe von circa 2,0 bis höchstens 2,5 cm und eine Breite von circa 60 cm aufweisen. Bei einer Verschalung der Sparrenfelder ist im First über die gesamte Tiefe des Dachüberstands eine Einflugsöffnung mit einer Breite von circa 2 cm direkt anschließend an die Außenwand vorzusehen. Das Ersatzquartier ist außerhalb stark beleuchteter Bereiche zu installieren und dauerhaft funktionsfähig zu halten.

13.2 Als Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen saisonal brütender Vogelarten sind zudem mind. 2 Nisthilfen für höhlenbrütende bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten anzubringen wobei auch Mehrfachkästen für jeweils mehrere Brutpaare möglich sind. Die Anbringungshöhe sollte dabei über mindestens 2 m betragen. Die Kästen sind mind. jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern).

13.3 Die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen hat bis spätestens 1 Jahr nach der Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude (vgl. Art 78 Abs. 2 BayBO) zu erfolgen.

14. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Ausgleichsfläche: Laubmischwald mit vorgelagertem Waldmantel
 Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist als Wald mit Waldmantel zu entwickeln.

Entwicklung eines Laubmischwaldes

- Verwendung standortgerechter Laubbaumarten aus zertifizierter gebietseigener Baumschulware, überwiegend *Acer campestre* (Feld-Ahorn) und *Carpinus betulus* (Hainbuche), beigemischt: *Sorbus domestica* (Speierling), *Pyrus pyrastra* (Wildbirne) und *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere).
- Aufforstung baumartenweise in Gruppen. Mindestgröße der einzelnen Gruppen ca. 200 m² (166 Stk. je Baumgruppe).
- Reihenaufforstung im Normalverband (ca. 1 x 1,5 m) innerhalb der Gruppe.
- Mindestqualitäten: Bäume: Hei 2xv H80-120 cm

Verwirklichung einer dem Flächenzuschnitt angepasste Waldrandgestaltung

- Gestaltung naturnaher, gestufter Waldränder im Übergang zu angrenzenden Grünlandflächen aus Krautsaum (bis 5 m), Sträuchern, Halbbaumarten und Bäumen mit einer Ausdehnung von 5 - 10 m.
- Ausbildung eines gebuchteten mehrstufigen Waldrands mit geschwungener Grenzlinie.
- Bewirtschaftung und Pflege zum Erhalt der Mehrstufigkeit.
- Verwendung von zertifizierter gebietseigener Baumschulware.
- Anteil der Strauch- / Baumpflanzung an der Bereichsfläche mindestens 60 %.
- Pflanzdichte: 1 Stk. pro 2 m², Pflanzung im Dreiecksverband.
- Anteil der Sträucher mind. 80 %, Anteil der Bäume Qualität Heister mindestens 5 %.
- Mulchung der Pflanzfläche mit Stroh.
- Mindestqualitäten: Sträucher: vStr H50-80 cm, Bäume: 2. und 3. Ordnung Hei 2xv H80-120 cm
- Im Sinne einer insektenfreundlichen Gestaltung sind reichblühende Sträucher der folgenden Arten zu verwenden: *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Acer camestrum* (Feld-Ahorn), *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen) *Rosa pendulina* (Alpen-Rose), *Salix caprea* (Sal-Weide) und *Salix viminalis* (Korbweide).
- Etappenweiser Rückschnitt des Strauchgürtels von höchstens 30 % der Fläche alle circa 10 Jahre im Wechsel, Förderung einer engen Verzahnung mit dem Krautsaum, Verjüngung der Gebüschvegetation (Stockausschlag), zeitgerechte Entfernung natürlich aufkommender Waldbäume.

Entwicklung des Krautsaums:

- Verminderung der Bewirtschaftungsintensität, 3-schürige Mahd in den ersten 3 Jahren: Schnitttermin für die erste Mahd ist der Zeitraum Mitte Juni des jeweiligen Jahres, in Schröpfungsschnitt im Frühjahr ist zur weiteren Aushagerung zulässig.
- Durch ein Monitoring ist die Entwicklung des Grünlands zu überwachen, ggf. ist ein weiteres Aushagerungsjahr erforderlich.
- Anschließend Schnitt der Grünlandbereiche maximal zweimal pro Jahr, erster Schnitt nach dem 15. Juli, eine zweite Mahd ist im Herbst (Sept. / Okt.) durchzuführen.
- Das Mähgut ist allgemein von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.

Sonderstrukturen: Totholz

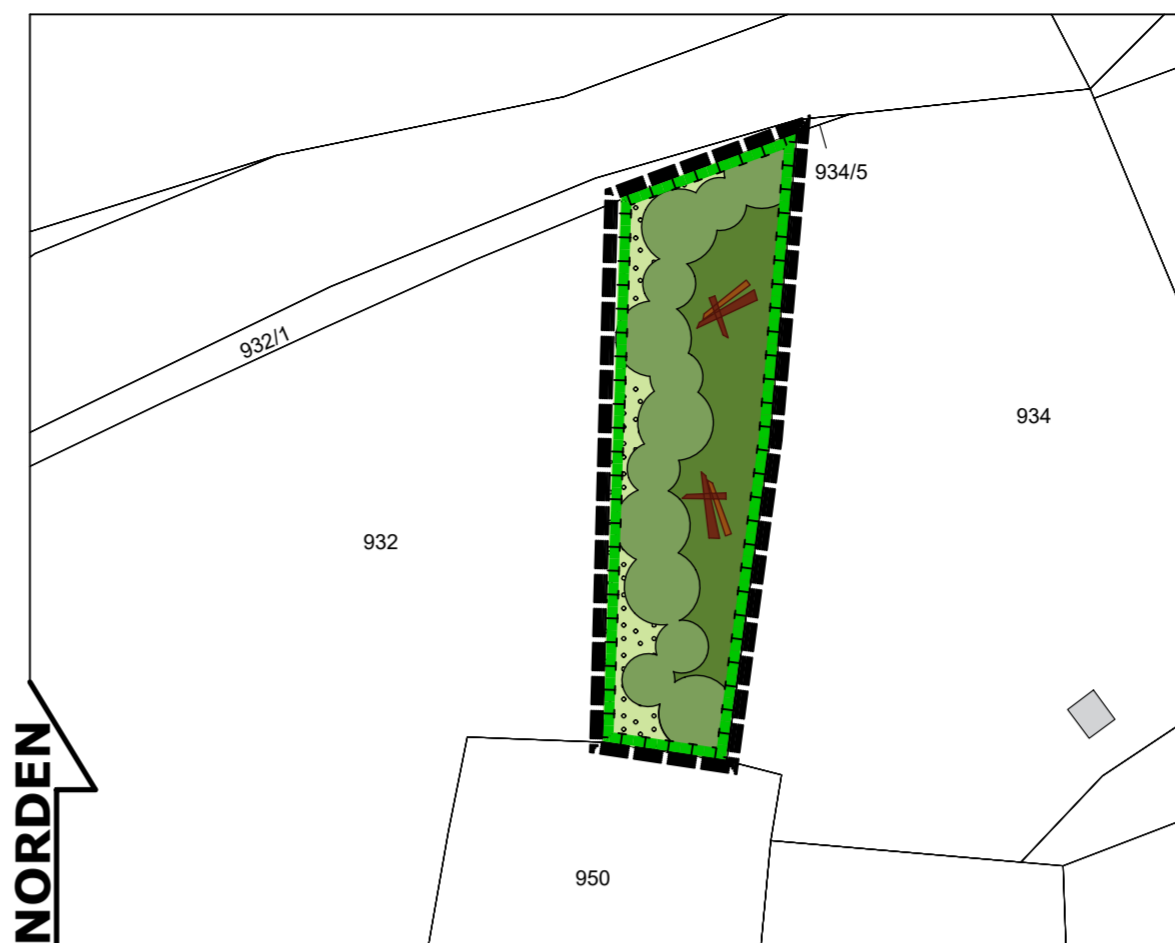
- Herstellung von zwei Totholzstrukturen mit liegendem Totholz von Laubbäumen.
- Die Totholzstrukturen sind in Form von Bäumen mit einem Stammumfang von mind. 30 cm und einer Länge von mind. 4 m und einem Wurzelstock eines Laub- oder Nadelbaums auszubilden.
- Von der dargestellten Lage der Strukturen kann abgewichen werden.
- Die einzubringenden Totholzstrukturen sind so anzulegen, dass sie entweder direkt an Gehölzen (Heckenstrukturen) angrenzen oder einen Mindestabstand von 6 m zu anderen Strukturen aufweisen, damit eine mähbare Arbeitsbreite zwischen den einzelnen Elementen bestehen bleibt.

Allgemeine Vorgaben:

- Eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind grundsätzlich nicht zugelassen;
- Markierung der Ausgleichsfläche mit Eichenpfosten entlang der Grenzen, Abstand der Eichenpfosten ca. 10 m, Ø der Eichenpfosten mind. 10 cm, Länge mind. 1,20 m
- Gehölzpflanzungen sind in den ersten 5 Jahren durch einen geeigneten, ökologisch abbaubaren Verbisschutz zu schützen.

LAGEPLAN AUSGLEICHSFLÄCHE EXTERN

Flur Nr. 932, Gmkg. Oberhochstätt M 1 : 1.000



- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Umgrenzung Ausgleichsfläche
- Freiwachsende naturnahe Hecken mit vorgelagertem Kraut- / Hochstaudensaum
- Laub(misch)wald, Bäume 2. und 3. Ordnung
- Totholzstruktur aus Laubbäumen und Wurzelstöcken

D HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
2. 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.
3. Die Errichtung von Regenwasserzisternen zum Rückhalt von Niederschlagswasser und zur Nutzung von Regenwasser, z.B. für die Gartenbewässerung wird empfohlen.
4. Gebäude sind eigenverantwortlich so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
5. Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
6. Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen.
7. 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.
8. Innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Fläche für die Baumwurfzone sind bei der Bebauung besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Bei Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind, ist eine statische Verstärkung der Außenwände und Dächer gegen Baumwurf erforderlich. Die Einhaltung der Anforderungen gem. Art. 3 Abs. 1 BayBO sind sicherzustellen und im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren nachzuweisen. Darüber hinaus wird auf eine Gefahr durch umstürzende Bäume und Äste insb. bei Starkwind sowie bei Schnee- und Eisbruch hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. 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.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. 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.
5. 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.
6. Der Bau- und Planungsausschuss 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)

7. Ausgefertigt
 Grabenstätt, den _____

 Gerhard Wirnshofer
 (Erster Bürgermeister)

8. 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 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



Erweiterung des Bebauungsplans
 mit integriertem Grünordnungsplan

"Marwang-Nord"

Erweiterung Flur Nr. 905/4, Gmkg. Oberhochstätt

FASSUNG: Planfassung f. Bekanntm. 15.01.2026

ZEICHNUNGSMAßSTAB: M 1 : 1.000