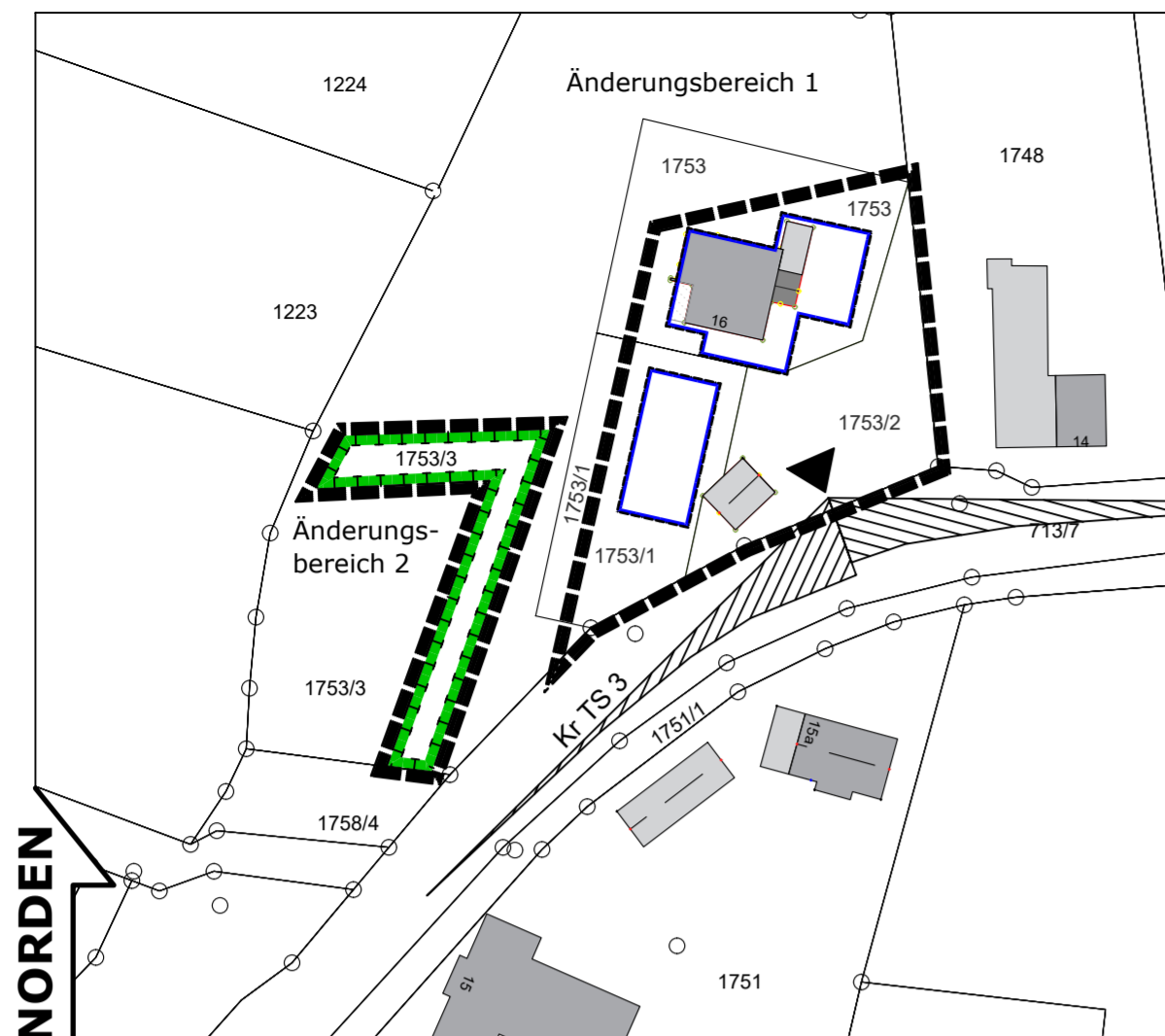


LAGEPLAN M 1 : 1.000



LEGENDE

- Grenze der Änderungsbereiche
- Baugrenze
- Ausgleichsfläche
- Zufahrt
- Sichtdreieck (5 m/ 70 m)

Satzung der Gemeinde Grabenstätt zur Erweiterung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung "Winkl-Süd"

Die Gemeinde Grabenstätt erlässt aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB in Verbindung mit § 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende

Satzung

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan mit den Änderungsbereichen 1 und 2, M 1:1.000, der Bestandteil der Satzung ist.
- § 2 Zulässigkeit von Vorhaben**
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB im Änderungsbereich 1 nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.
- § 3 nähere Bestimmungen - Änderungsbereich 1**
- 3.1 Neue Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, dies gilt nicht für verkehrsfreie Vorhaben. Terrassen, Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.2 Für Wohngebäude sind höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 3.3 Dächer von Wohngebäuden sind als Satteldach mit mittigem First über die Längsseite des Gebäudes und einer Dachneigung von 18-28 Grad auszubilden. Für die Dacheindeckung sind kleinteilige naturrote bisrotbraune Materialien zu verwenden.
- 3.4 Gebäude sind als rechteckiger Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung auszubilden. Die Traufseite muss dabei min. 20% länger sein als die Giebelseite. Die Fassaden sind als verputzte Lochfassade auszubilden. Ab der Oberkante EG sind Fassaden mit Holzverschalung auszuführen.
- 3.5 Stützmauern sind unzulässig. Geländerveränderungen entlang der Westgrenze des Änderungsbereiches 1 sind unzulässig. Terrassen dürfen nicht aufgeständert werden. Die Breite von Terrassen darf 50% der Breite der an der Terrasse angrenzenden Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 3.6 Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen zwischen 0,8 m und 2,50 m Höhe gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße freizuhalten.
- 3.7 **Ausgleich - Änderungsbereich 2**
Die entsprechend Planzeichen festgesetzten Ausgleichsflächen sind als extensive Streuobstwiese zu entwickeln:
- Entwicklung eines extensiv genutzten, blütenreichen Grünlands: 3 Schnitte pro Jahr in den ersten 5 Jahren, erster Schnitt ab 15. Juni, ein Kröpfschnitt im Frühjahr ist zur weiteren Aushagerung in den ersten 3 Jahren nach Bedarf zulässig, Abtransport des Mähguts von der Fläche.
 - Anschließend Umstellung auf maximal 2 Schnitte pro Jahr, erster Schnitt ab 15. Juni, eine zweite Mahd ist im Herbst (September / Oktober) durchzuführen, Abtransport des Mähguts von der Fläche.
 - Bei Bedarf Initialsaat einer geeigneten, gebietseigenen Saatgutmischung, ggf. auch durch Mähgutübertragung.

- Innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche mit einer Größe von 450 qm ist je angefangene 100 m² 1 heimischer Obstbaum zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen, Mindestqualität H 3xv STU 12 -14.
- Fachgerechter Erziehungsschnitt der Bäume in den ersten 5 - 7 Jahren nach Pflanzung sowie Erhaltungs- und Auslichtungsschnitt ab dem 10. Standjahr.
- Die Obstbäume sind dauerhaft zu sichern, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Bedarf vor Verbiss zu schützen, Ausfälle sind in entsprechender Qualität zu ersetzen.
- Kennzeichnung der Flächen gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Eichenpfosten im Abstand von höchstens 15 m. Eine Düngung der Fläche sowie der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.

§ 4 Verfahren
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung der Satzung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem Entwurf der Satzungsänderung 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 Satzungsänderung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Satzungsänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Grabenstätt, den

.....
Gerhard Wirnshofer
(Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt

Grabenstätt, den

.....
Gerhard Wirnshofer
(Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zur Satzungsänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzungsänderung 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 Satzungsänderung 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)

HINWEISE DURCH TEXT

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 (TRENW) 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.

Gefahren durch Wasser

Gebäude sollten 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 Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Landwirtschaft

Von den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

Landschaftsschutzgebiet

Der Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete" (Chiemseeschutzverordnung). Vor Beginn von Baumaßnahmen ist vom Vorhabenträger eine Erlaubnis nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. In diesem Rahmen ist auch ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von Immissionen aus dem Straßenverkehr. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob Maßnahmen zum Immissionschutz erforderlich sind.

GEMEINDE GRABENSTÄTT
LANDKREIS TRAUNSTEIN



Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung "Winkl-Süd"

Erweiterung auf den Grundstücken
FINrn. 1753, 1753/1 Gmkg. Grabenstätt

FASSUNG: Entwurf 11.12.2025

Planfassung f. Bekanntm.

ZEICHNUNGSMABSTAB: M 1 : 1.000

Planung

BEGS Architekten Ingenieure
Marienstraße 3
83278 Traunstein
www.begs-gmbh.de
Format 580 / 520
Bearb.: JU

Tel.: 0861 / 98 987 -0
info@begs-gmbh.de
Projekt-Nr. 25054