

BEBAUUNGSPLAN ERLSTÄTTER STRASSE GEMEINDE GRABENSTÄTT



S A T Z U N G

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

01. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

02. Maß der baulichen Nutzung:

<u>02.1 Baunutzungszahlen:</u>	<u>Grundflächenzahl/GRZ</u>	<u>Geschoßflächenzahl/GFZ</u>
Einzelhausparzellen < 650 m ²	max. 0,25	max. 0,35
Einzelhausparzellen > 650 m ²	max. 0,30	max. 0,40
Doppelhausparzellen	max. 0,30	max. 0,40
Reihenhausanlagen gesamt	max. 0,32	max. 0,50

Aufenthaltsräume in Dachgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume und Umfassungswände sind der zulässigen Geschoßfläche anzurechnen.

02.2 Seitliche Wandhöhen: Hauptgebäude max. 6,20 m, Garagen-/Nebengebäude max. 3,00 m, gemessen jeweils von Oberkante Erdgeschoßrohboden bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberfläche der Dachhaut an der Traufseite, bei Hanglage talseits, wobei OK. Erdgeschoßrohboden max. 0,25 m über der fertigen Straßenoberkante liegen darf, gemessen in der Schnittachse der jeweilig der Straße zugewandten Fassade.

03. Dachgestaltung: Für Hauptgebäude und Garagen-/Nebengebäude Satteldächer mit 15°-27° Dachneigung und Firstausrichtung parallel zur Gebäudelängsseite. Für Haupt- und Garagen-/Nebengebäude einheitlich kleinformatiges Dacheindeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe.

Dachüberstände an Hauptgebäuden giebel-/traufseitig mind. 1,20 m/1,00 m, an Garagen-/Nebengebäude giebel-/traufseitig mind. 0,80/0,60 m.

Balkone dürfen nicht über die Dachüberstände hinausragen.

Je Einzelhaus ist bei einer Hauptdachneigung von mind. 24° wahlweise in einer Gebäudelängsseite ein fassadenausragender Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge oder eine fassadenfluchtengleiche Dachauffaltung mit einer Breite von max. 1/3 der Hauptdachlänge und einer Neigung von je max. 5° steiler der Hauptdachneigung zulässig; wenn die Entwicklung nicht aus der Hauptdachtraufe erfolgt, ist ein Abstand von max. 50 cm über der Hauptdachtraufe und ein Firstansatz von mind. 50 cm unter dem Hauptdachfirst festgesetzt.

Andersartige Dachaufbauten (Dachgauben etc.) und/oder Dacheinschnitte (Loggien etc) sind generell unzulässig.

Anlagen zur Solarnutzung (Sonnen-/Photovoltaikkollektoren) sind neigungsgleich in der Dachfläche zu integrieren.

- 04. Garagen-/Nebengebäude:** Je Bauparzelle ist max. 1 Garagen-/Nebengebäude innerhalb der hierfür planlich festgesetzten Baugrenzen zulässig. Der Stauraum zwischen Garageneinfahrt und der öffentlichen Straßenbegrenzungslinie muß mind. 5,00 m betragen.
Bei Anbau an das Hauptgebäude ist das Garagen-/Nebengebäude giebelständig (=rechtwinklig) zum Hauptgebäude zu errichten, Grabendachsituationen durch traufständigen Anbau an das Hauptgebäude sind unzulässig.
Alternativ ist bei Einhaltung der max. festgesetzten seitlichen Wandhöhen eine Abschleppung des Hauptdaches neigungsgleich über das Garagen-/Nebengebäude zulässig. Garagen-/Nebengebäude dürfen nicht aufgestockt oder zu Wohnzwecken ausgebaut werden.
- 05. Gebäudeform/Fassadengestaltung:** Es sind klare, ruhige, rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von mind. 4:5 vorzusehen, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist. Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen, auch eine Kombination ist zulässig.
Alle Farbanstriche sind in hellen Pastelltönen zu halten, bei Holzanstrichen sind nicht deckende Lasuren zu verwenden.
Doppelhaushälften, Hausgruppenteile und zusammengebaute Grenzgaragen sind in profildgleicher Dachneigung, in Farbanstrich und in Dacheindeckung aneinander anzugleichen.
- 06. Wohneinheiten:** Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte bzw. je Hausgruppenteil sind max. 1 WE zulässig.
- 07. Stellplätze:** Je Wohneinheit sind mind. 2 Garagen-/und oder Freistellplätze auf dem jeweiligen Privatgrundstück zu errichten.
- 08. Grünordnung, Freiflächengestaltung, Entwässerung**
- 08.1 Private Grundstücksbereiche:
Grundsätzlich sind für alle Neupflanzungen Nadelgehölze aller Art (auch Thujen), hängende, säulen-, pyramidenförmige sowie buntlaubige Arten und Sorten nicht zulässig. Es sind nur heimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.
Je Neubauparzelle ist spätestens in der nächstfolgenden Vegetationsperiode nach der Bezugsfertigkeit des jeweiligen Wohnhauses pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß nachfolgender Artenliste oder 1 Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, wobei bereits planlich festgesetzte Pflanzgebote und vollzogene Pflanzvorschläge angerechnet werden; deren Standorte können in der Lage bis zu 5,0 m im Raduis gegenüber der Plan-darstellung verlagert werden. Die Anordnung planlich nicht festgesetzter Bäume innerhalb des Grundstückes ist freigegeben. Für Baumpflanzungen sind die Arten der nachfolgenden Pflanzlisten zulässig, andere Arten sind nach Einzelgenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Traunstein möglich.
Private Verkehrsflächen und Kfz-Stellplätze sowie nicht überdachte Zufahrts- und Zugangsbereiche sind versickerungsfähig mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, Vollversiegelungen (z.B. Asphalt o.ä.) sind grundsätzlich unzulässig.
Anfallendes unbelastetes Dach- und Oberflächenwasser ist grundsätzlich der vorgesehenen gemeinschaftlichen Einrichtung der Gemeinde zuzuleiten, nachdem eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich ist.
Einfriedungen im Bereich von Garagenzufahrten und Stellplätzen zum Straßenraum hin sind nicht zulässig. Zur Einfriedung der Baugrundstücke sind nur sockellose, senkrechte Holzzäune oder wachsende Zäune als Heckenpflanzung, bei Bedarf auch mit innenliegendem Maschendrahtzaun, mit einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Sockeln und Mauern im Zaunverlauf sind unzulässig, zwischen Gelände

und Unterkante Zaun muss ein Mindestabstand von 10 cm vorhanden sein (Tierwanderungen).

08.2 Öffentlicher Straßenraum (Begleitgrünstreifen): Für die planlich festgesetzten Bäume sind Baumpflanzbereiche als Halbscheiben von mind. 2,50 m oder als Rechtecke von mind. 4,0 m x 2,0 m als Wiesenfläche oder pflegearmer, begehbarer, jedoch nicht befahrbarer Magerrasen anzulegen und mit Baumarten gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, wobei der Kronenansatz wegen dem Lichtraumprofil zu beachten ist. Der planlich festgesetzte Baumstandort kann um max. 5,0 m verschoben werden. Die straßenbegleitenden Grünstreifen sind als sickerfähige Magerrasenflächen auszuführen; dazu sind sie mit standortgemäßem Magerrasensaatgut einzusähen; sie können außerhalb der oben festgelegten Baumpflanzbereiche auch als Kfz.-Abstellflächen genutzt werden.

08.3 öffentliche/r Parkanlage/Kinderspielplatz:

- a) Die planlich dargestellten Baumpflanzungen sind bindend, können aber im Rahmen einer Objektplanung verschoben werden.
- b) Es sind ausschließlich heimische ungiftige Baumarten zulässig. Besonders geeignet sind Weiden und Erlen als Hochstamm oder Mehrstämmig. Sträucher sind zu besserer Übersichtlichkeit nicht zulässig.
- c) Die gefaßten umzuleitenden Drainagen und der Bachgraben sowie unbelastetes Niederschlagswasser kann als Spielelement und zur Umwelterziehung in geeigneter und sicherheitstechnischer Form im Spielplatz integriert werden.

08.4 Artenliste für Gehölzpflanzungen: Pflanzgrößen für Bäume: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang für Bäume im öffentlichen Bereich mind. 14/16 cm, für Bäume im privaten Bereich mind. 12/14 cm

Bäume: (x = bevorzugte Baumarten der potentiell natürlichen Vegetation)

Acer campestre/Feldahorn	x Acer pseudoplatanus/Bergahorn
Acer platanoides/Spitzahorn	x Salix caprea/Weide
x Sorbus aucuparia/Eberesche	Tilia cordata i.S./Winterlinde
Prunus padus/Traubenkirsche	Prunus avium/Vogelkirsche
Alnus glutinosa/Roterle	Fraxinus excelsior/Esche
Betula pendula/Sandbirke (je nach Standort)	Betula pubescens/Moorbirke
x quercus robur/Stieleiche (auch sehr feucht)	

Obstbaumsorten aus robusten, standortgerechten, heimischen Arten (nicht am Straßenrand).

Sträucher:

x Crataegus monogyna/Weißdorn	x Corylus avellana/Hasel
Rosa arvensis/Ackerrose	Rosa canina/Heckenrose
x Cornus sanguinea/Hartriegel	

Giftpflanzenliste: Nachfolgende giftige+, stark giftige++ oder sehr stark giftige+++ (akut lebensgefährlich) Pflanzen sind für die Anpflanzung im öffentlichen Raum nicht zulässig:

Daphne mezereum/Seidelbast+++	Laburnum spec./Goldregen++
Euonymus europaeus/Pfaffenhütchen++	Ligustrum vulgare/Liguster++
Lonicera xylosteum/Heckenkirsche+	Viburnum opulus und lantana/ /Gem. Schneeball+

08.5 Durchführung und Pflege der Grünflächen und Pflanzungen: Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Bau(abschnitt)s folgenden Pflanzperiode herzustellen und fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Alle Grünflächen und Pflanzungen sind zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit ausreichend zu pflegen. Ausfälle bei Pflanzungen und Schäden an den Flächen und

Einrichtungen sind unabhängig von der Ursache kurzfristig zu beheben. Ausnahmegenehmigungen können nur durch die Untere Naturschutzbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung zu Fernmelde und Stromversorgungsanlagen gepflanzt werden (DIN 18920); sollte der Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist die Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen mit dem Anlagenbetreiber erforderlich.

- 09. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung:** Der notwendige Ausgleich gemäß Bilanzierung des Umweltberichtes in der Fassung vom 12.04.2017 ist vom gemeindlichen Ökokonto abzubuchen.
- 10. Umweltbericht:** Der Umweltbericht von Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Löschner, Altötting, in der Fassung vom 12.04.2017, ist Bestandteil des Bebauungsplans.
- 11. Baugrenzenüberschreitung:** Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von max. 1,5 m kann für Balkone, Wintergärten und Eingangs- oder Terrassenüberdachungen zugelassen werden, auch wenn diese Anlagen keine untergeordneten Bauteile im Sinne der BayBO sind.
- 12. Bauweise:** Im Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen (Dreispanner) zulässig, es gilt die offene Bauweise.
- 13. Die Abstandsflächen** bemessen sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Bayerische Bauordnung; davon abweichende Abstandsflächen können in begründeten Ausnahmefällen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Bayerische Bauordnung durch die Gemeinde zugelassen werden.
- 14. Baugrundstücksgrößen:** Parzellen für Einzelhäuser mind. 550 m², für Doppelhaushälften mind. 400 m².
- 15. Versorgungsleitungen** jeglicher Art dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
- 16. Nebenanlagen:** Je Baugrundstück ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ein verfahrensfreies Nebengebäude im Sinne von Art. 57 Abs.1 Nr.1a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zulässig.

D) TEXTLICHE HINWEISE

- 01. Strom- und Kabelverteilerschränke** sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, daß sie von außen jederzeit zugänglich sind.
- 02. Landwirtschaftliche Immissionen:** Die von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden müssen.
- 03. Baugrundgutachten:** Die Gemeinde Grabenstätt hat ein Baugrundgutachten bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich einer möglichen künftigen Erweiterungsfläche in nördliche Richtung vom Ing.-Büro Bernd Gebauer, Traunstein, erstellen lassen. Aus diesem Gutachten in der Fassung vom 19. Juni 2015 ergeben sich gewisse Notwendigkeiten und Vorkehrungen auch für den einzelnen Bauwerber. Dieses Gutachten kann bei der Gemeinde Grabenstätt eingesehen und bei Bedarf können im Einzelfall notwendige Maßnahmen (z.B. Bodenaustausch) mit dem Gutachter abgestimmt werden.

- 04. Denkmalschutz:** Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 DSchG.
- 05. Grund- und Oberflächenwasser:** Im gesamten Gebiet ist ein hoher Grundwasserstand zu erwarten (Hangschichtenwasser). Ebenso muß bei stärkeren Niederschlagsereignissen mit größeren Mengen von wild abfließendem Oberflächenwasser aus den oberliegenden Einzugsgebieten gerechnet werden. Es wird daher empfohlen, entsprechende bauliche Schutzvorkehrungen (Keller-geschosse mit Lichtschächten in druckwasserdichter Bauweise, etc) vorzusehen.
- 06. Standfestigkeit und Artenauswahl von Baumpflanzungen:** Von den in Ziffer C.08.4 dieser Satzung festgesetzten Baumarten sind am Ostrand des Baugebietes aufgrund der Untergrundverhältnisse vor allem Moorbirken (*Betula pubescens*), Roterlen (*Alnus glutinosa*) und Baumweiden (*Salix alba*) geeignet.

Grabenstätt, den 23.07.2014
geändert: 08.11.2016/18.05.2017

.....
(Schützinger, 1.Bgm.)

Entwurfsverfasser:
Architekten + Stadtplaner
Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Dipl.-Ing. H.Romstätter
Bahnhofstraße 22
83278 Traunstein
Tel.:0861/12348 - Fax:13123
Traunstein, den 23.07.2014
geändert: 08.11.2016/18.05.2017