

ERGÄNZUNGSSATZUNG

GRAINET NORD - OST



GEMEINDE

GRAINET

LANDKREIS

FREYUNG / GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

INHALT:	Seite
A SATZUNG	02 - 06
B BEGRÜNDUNG	07 - 09
C VERFAHRENSVERMERKE	10 - 11
D ANLAGEN	12 - 17

ARCHITEKTEN

STADTPLANER

INGENIEURE

MARKTPLATZ 18
94065 WALDKIRCHEN
TELEFON 08581 9603-0
TELEFAX 08581 3671
MAIL info@ssp-architektur.de
www.ssp-architektur.de

23.06.2021

ssp

SSP PLANUNG GMBH

BY AK STADTPLANERLISTE: NR. 40817, NR. 41616

A SATZUNG

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) hat die Gemeinde Grainet folgende Änderung beschlossen:

Ergänzungssatzung „Grainet Nord - Ost“

§ 1 Geltungsbereich

Die Flurstücke mit der Flurnummer 363/1 und 363 der Gemarkung Grainet werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Grainet einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1 000 vom 23.06.2021 (Anlage 5). Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 Abs. 1 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung :

WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
----	--------------------------------------

2. Maß der baulichen Nutzung :

2.1.	0.6	Max. zulässige Geschossflächenzahl lt. Definition § 20 BauNVO
------	-----	--

2.2.	0.3	Max. zulässige Grundflächenzahl lt. Definition § 19 BauNVO
------	-----	---

3. Garagen und Nebengebäude :

3.1.	Die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO wird nicht eingeschränkt.
------	--

3.2.	Garagen und Nebengebäude nach Art. 57 Abs. 1 Satz 1 dürfen die Baugrenze überschreiten.
------	---

4. **Abstandsflächen :**

Sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

5. **Bauweise, Baulinie, Baugrenzen :**

5.1. o offene Bauweise

5.2. g geschlossene Bauweise

5.3.  Baugrenze

6. **Grünflächen :**

6.1.  Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4 § 9 Abs. 6 BauGB).
Hier Biotop Nr.: 7247-0365 Artenreiches Extensivgrünland (70%) und Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (30%)

7. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

7.1.  zu erhaltender Baumbestand (gemäß textl. Festsetzung Ziff. 9.1)

7.2.  Pflanzgebot von Bäumen (gemäß textl. Festsetzung Ziff. 9.1) nach Pflanzliste (gemäß textl. Festsetzung Ziff. 9.2) Standort frei wählbar

7.3.  Pflanzgebot für geschlossene Gehölzpflanzung (gemäß textl. Festsetzung Ziff. 9.1), nach Pflanzliste (gemäß textl. Festsetzung Ziff 9.2)

8. **Sonstige planliche Festsetzungen:**

8.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung

9. Grünordnerische Festsetzungen

- Versorgungsleitungen, die zur Erschließung der Wohnbebauung notwendig sind, sind zu bündeln.
- Tiergruppen schädigende Anlagen wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen sind unzulässig, es sind nur sockellose Einfriedungen erlaubt. (Min. 15 cm Bodenfreiheit gemessen von Gelände bis Unterkante Zaun)
- Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung sickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten, Wegen und Parkflächen zu erhalten.
- Zulässig sind wassergebundene Oberflächen, Rasengittersteine, Rasenfuge und dergleichen. Regenwasser und Oberflächenwasser ist großflächig zu versickern. Das Auffangen und Sammeln von Regenwasser der Dachflächen in Regenwasserzisternen, (z.B.: zur Pflanzenbewässerung) ist erwünscht.
- Der abgetragene Humus ist schichtgerecht zu lagern und wieder einzubauen.
- Die privaten Grünflächen sind naturnah mit heimischen Arten (Feldgehölze, heimische Laubbäume, Obstbäume) zu gestalten. Die Anpflanzung von fremdländischen Gehölzen, insbesondere Thuja, Scheinzypresse und dergleichen, ist nicht zulässig.
- Die Anlage von geschotterten Flächen (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) in einer Gesamtgröße von mehr als 20 m² (Summe aller Schotterflächen ist unzulässig).
- Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,5 m gegenüber dem Urgelände zur Gestaltung des gärtnerischen Umfeldes des Vorhabens sind unzulässig.
- Die Einrichtung technischer Böschungsbefestigungen (z.B. Betonmauern, Gabionen, etc.) im Bereich des gärtnerischen Umfeldes des Vorhabens ist unzulässig. Ggfs. sind gebietstypische Natursteine zu Böschungssicherung zu verwenden.
- Im Biotop 7247-0365 ist der stelle Saum sowie die Gehölze an der Westgrenze der Flur Nr. 363/1, Gemarkung Grainet zu erhalten. Gärtnerische Nutzung ist in diesem Bereich untersagt.

9.1. Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke werden als Grünfläche gärtnerisch angelegt und unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Zufahrt/Zugänge benötigt werden. Die gesamte versiegelte Fläche ist zu minimieren. Die Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Pro 400 m² Parzellenfläche ist ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

Entlang der Nordgrenze der Parzellen sind zur Ortsrandeingrünung mindestens DREI der festgesetzten Bäume sowie eine geschlossene Gehölzpflanzung zu pflanzen.

Arten und Qualitäten der Bäume sind gemäß der Pflanzenliste (Ziffer 9.2.) auszuwählen.

Der Anteil von Nadelgehölzen darf nicht mehr als 10% der Gesamtbepflanzung betragen.

Im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche ist eine Zone von mind. 1,0 m als Stauraum für die Schneeräumung mit Gras anzusäen und von sonstiger Bepflanzung mit Ausnahme von Großbäumen freizuhalten.

Hinweis: Die Vorschriften der Art 47 und 48 ABGB über Grenzabstände sind zu beachten. Hiernach ist für Gehölze über 2 m Höhe ein Grenzabstand von mindestens 2 m einzuhalten. Der Grenzabstand für Bäume von mehr als 2 m Höhe zu landwirtschaftlichen Grundstücken muss mindestens 4 m betragen. Dies gilt nicht für Kern- und Steinobst; hier gilt ein Grenzabstand von 2 m.

9.2. Artenliste

Fremdländische Koniferen wie Thujen oder Scheinzypressen, bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig. Für Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen, auf privaten Grundstücken und auf Ausgleichsflächen sind folgende standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

Bäume I. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt,
Stammumfang in 1m Höhe: 14-16cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Linde
Fagus sylvatica	Rotbuche

Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 1x verpflanzt
Stammumfang in 1m Höhe: 14-16cm

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Geschlossene Gehölzpflanzung:

10% Heister Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 150 – 200cm,
wahlweise Solitärs, Mindesthöhe 100 cm
90% Sträucher, Mindestqualität verpflanzt, Höhe 60 – 100cm,

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose oder ähnlich
Sambucus nigra	Holunder

Obstbäume für private Flächen:

Äpfel:	Graue französische Renette, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm Fromms, Goldrenett, Malerapfel, Rheinischer Bohnapfel, Schöner von Herrnhut, Zabergäu
Birne:	Augustbirne, Bunte Juli, Conference, Frühe aus Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Herzogin Elsa, Petersbirne, Prinzessin Marianne
Zwetschgen:	Schönberger Zwetschge, Wangenheims, Frühzwetschge, The Czar

Auf autochthones Pflanzmaterial ist allgemein zu achten.
Die Pflanzungen sind freiwachsend zu gestalten, kein Rückschnitt, kein Formschnitt.

9.3. Flächenversiegelung, Versickerung von Oberflächenwasser

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

KFZ-Stellplätze, Terrassen und Wege um die Gebäude sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten z. B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge oder aus wassergebundener Decke. Nicht verschmutztes Dachflächenwasser und Hofflächenwasser sind, soweit bodentechnisch möglich, breitflächig, wenn dies nicht möglich ist, linienhaft in Mulden auf den betroffenen Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grainet den 17.12.2021





Jürgen Schano, 1. Bürgermeister