



MASSTAB

1 : 1.000

Planunterlagen:
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter. Stand Vermessung von Juli 2020.

Höhenschichtenlinien nachrichtlich übernommen von Bayern Atlas.

Untergrund:
Aussagen und Rückverchlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

20.07.2022

Bebauungs- und Grünordnungsplan



GE AM BAUHOF III

GEMEINDE GRAINET
LANDKREIS FREYUNG GRAFENAU
REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Die Gemeinde Grainet hat in der Sitzung vom 19.08.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2021 hat in der Zeit vom 29.11.2021 bis 04.01.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2021 hat in der Zeit vom 18.11.2021 bis 22.12.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2022 bis 14.03.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2022 bis 15.03.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Grainet hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.07.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.07.2022 als Satzung beschlossen.

Grainet, den 20.07.2022

1. Bürgermeister Jürgen Schano



(Siegel)

7. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

7. Ausgefertigt

Grainet, den 22.08.2022

1. Bürgermeister Jürgen Schano



(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 24.08.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Grainet, den 25.08.2022

1. Bürgermeister Jürgen Schano



(Siegel)

 Ingenieurbüro
PICHLMEIER

Planung
Vermessung
Beratung



II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

2. BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO



Baugrenze Gebäude

3. VERKEHRSFÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



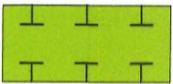
Straßenbegrenzungslinie



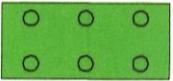
Private Straße

4. GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN



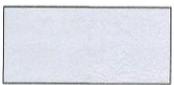
Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein

413/1

Flurstücksnummer



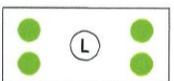
Parzellennummer



Gebäude Bestand



Vorgeschlagene, neue Gebäude



Landschaftsschutzgebiet



Ökoflächenkataster



Höhenlinien

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO, nicht zulässig sind

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Discounterlebensmittelmärkte jeglicher Größe
- Lagerplätze

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Max. zulässige Grundflächenzahl:
§ 19 BauNVO GRZ 0,6

Max. zulässige Geschossflächenzahl:
§ 20 BauNVO GFZ 1,2

Max. zulässige Wandhöhe: Max. 8,00 m ab geplantem Gelände bis zum
Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut

3. GEBÄUDE

Dachform: Satteldach, Flachdach und Pultdach zulässig

Dachneigung: 0 - 30°

Dachdeckung: naturrote Ziegeldeckungen oder erdfarbene bzw. wenig
reflektierende Profilblechdeckungen

Photovoltaikmodule und Gründächer sind zugelassen

Außenwand: Holzbekleidungen, natur - oder erdfarben lasiert /
Putzflächen, wenig reflektierende Profilblechfassaden

Dachüberstände: Dachüberstand mind. 0,50 m
Ortgang mind. 0,40 m bis max. 1,20 m

Anbauten: untergeordnete Anbauten sind zulässig und in Form
und Material den Hauptbauten anzupassen.

Sockel: geputzt oder Sichtbetonsockel

4. GELÄNDE

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zum Bestandsgelände zulässig.
Dabei sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden. Abgrabungen und Aufschüttungen
sind mit einer Neigung vom max. 30° auszulaufen.

5. OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG

Die Oberflächenversiegelung ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Stellplätze: Stellplätze für PKW sind mit wassergebundenen bzw.
wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine,
Rasenfuge, Schotterrasen, Kies) zu befestigen.

Zufahrten/
Lade-Bereiche: Asphaltbeläge (Schwarzdecken) oder
Betonpflasterbeläge

betriebsinterne
Wege: Schotterwege oder wasserdurchlässige Pflasterbeläge

Einfassungen: Granit-Einzeiler, Hochborde nur bei Entwässerungskanten

6. EINFRIEDUNGEN

Durchsichtige, graue Maschendrahtzäune (Industriezäune) sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
Die Zäune sind zu hinterpflanzen. Mindestabstand zu landwirtschaftlich genutzten Flächen = 0,50 m.
Eine Bodenfreiheit von 10 cm ist einzuhalten, Sockel sind unzulässig. Zur Gemeindestraße sind die Einfriedungen
1,50 m abzurücken.

7. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nicht größer als mit 4 m² Anichtsfläche je Betrieb zulässig.
Werbearrichtungen sind an den Gebäuden mit Geschäften, Betriebsgebäuden oder am Ort
der betrieblichen Leistungsstelle zulässig, wenn sie nicht verunstalten.

Bei Lichtreklameanlagen sind grelle Farben, Farbmischungen, Wechsellicht und drehbare Lichtquellen
unzulässig. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder -schriften aller Art auf Gebäudedachflächen.

Für Werbeerichtungen an Gebäudenfronten sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungs-
behörde vorzulegen.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8. KÜNSTLICHE AUSSENBELEUCHTUNG

In Anlehnung an Art. 15 BayImSchG & Art. 11a BayNatschG, zum Schutz der Insektenfauna, keine künstliche Außenbeleuchtung, nur:

- im Zeitraum, wenn es benötigt wird: Nachtabschattung, Bewegungssensor, Schaltuhren
- wo es sicherheitstechnisch notwendig ist: gefährliche Stellen wie Treppenstufen, aber nicht auf Hauswand oder Mauer
- in der erforderlichen Intensität: niedrige Lumenzahl und Streuverluste vermeiden
- keine Anstrahlung von Lebensräumen wie Bäume und Sträucher
- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse (unter 60°C) verwenden
- Lampen mit geringem UV-Anteil: LED warm white unter 3.000 Kelvin
- mit niedriger Lichtpunkthöhe zur Verminderung der Fernwirkung
- mit Richtcharakteristik, sogenannte " Full-Cut-Off"-Lampen verwenden

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ

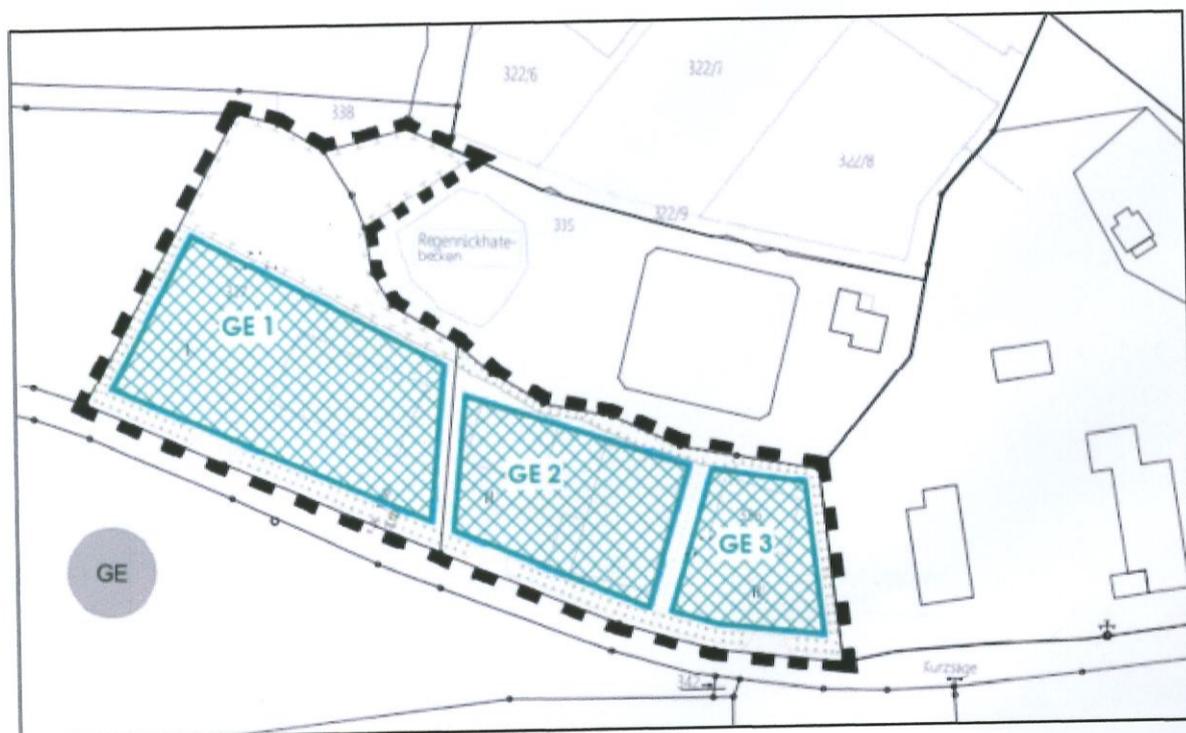
Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A) je m²]

Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche SEK	LEK,Tag	LEK,Nacht
GE 1: SEK ~ 3.200 m ²	69	49
GE 2: SEK ~ 1.945 m ²	68	58
GE 3: SEK ~ 1.170 m ²	67	48

SEK: Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche



Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent LIK eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent auf den Wert $LIK = IRW - 15 \text{ dB(A)}$. Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen. Die Beurteilung der Geräuschsituation an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes ist über einen quantifizierenden Vergleich der betrieblichen Beurteilungspegel mit den in einem Gewerbegebiet geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm vorzunehmen. Für nicht verfahrensfreie Vorhaben ist eine Genehmigung zu beantragen. Ein Freistellungsverfahren wird ausgeschlossen, die immissionsrechtliche Zulässigkeit ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. BEPFLANZUNG; MASSNAHMEN DER LANDSCHAFTSPFLEGE

A. Bäume pflanzen

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind Bäume I. und II. Ordnung und heimische Sträucher zu pflanzen. Pro 500 m² versiegelter Fläche ist mind. ein Baum entsprechend der Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume zu pflanzen.

B. Hecken pflanzen

Strauch- und Baumpflanzungen sind gemäß Pflanzenliste in vielfältiger Mischung auf den vorgesehenen Grundstücksflächen in Form von Grünstreifen anzulegen. Vorhandene Gehölzstrukturen und Biotope innerhalb der anzulegenden Grünstreifen müssen bestehen bleiben.

C. Gliederung der Parkflächen

Die für den Gewerbebetrieb erforderlichen Stellplätze sind mit großkronigen, standortgerechten heimischen Laubbäumen lt. Pflanzenliste zu gestalten. Je 5 Stellplätze ist ein Baum innerhalb oder angrenzend zu den Parkflächen anzupflanzen.

D. Freiflächengestaltungsplan

Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mind. im Maßstab 1:250 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, einen Stellplatznachweis, die Gestaltung der Pkw-Parkfläche, einschließlich der Großbaumüberstellung, sowie Lage, Größe und Pflanzauswahl privater Pflanzflächen aufzeigt.

E. Ausgleichsfläche

Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlands, Aufbringen einer Grünlandansaat (autochthones Saatgut, Herkunftsregion 19, Grundmischung). Durchführung einer 2-schürigen Mahd, erster Schnitt nicht vor dem 15.06. Verzicht auf Dünge- und Pflanzschutzmittel.

2. PFLANZENLISTE

Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen muss Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang, o.B./m.B. = ohne / mit Wurzelballen.

Die Begrünung ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Qualität: H, 3xv, m.B., STU 16-18

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Auswahlliste für Gehölzpflanzungen aus Sträuchern

Sträucher: Mindestpflanzgröße verpflanzt 60-100, mind. 3 Triebe ca. 85% Flächenanteil

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche

Unzulässige Pflanzen

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkender Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen).

Pflegemaßnahmen

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Hecken- und Gehölzrückschnitt nur im Februar zulässig.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

3. BODENSCHUTZ

Der Oberboden von Flächen, die von Baumaßnahmen betroffen sind, ist so zu schützen, dass er wieder verwendet werden kann. Anfallender Erdaushub ist schichtgerecht und getrennt von der Humusschicht zu lagern.

Gelagerter Aushub ist bei einer Lagerzeit von über 1 Jahr durch Einsaat von Leguminosenmischung zu schützen.

Nicht überbaute oder befestigte Flächen dürfen nicht mit schwerem Gerät befahren werden, so dass Bodenverdichtungen auf ein notwendiges Maß beschränkt werden. Lagerung von Bodenaushub, Material und Baustelleneinrichtungen ist innerhalb dieser Flächen unzulässig.