

BEBAUUNGSPLAN

Vorhabensbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



„Seniorenwohnen Grainet“

Gemeinde/Stadt:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Grainet
Freyung-Grafenau
Niederbayern

Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Begründung	3
C. Umweltbericht	6
D. Verfahrensvermerke	18
E. Anlagen	19

INGENIEURBÜRO EDER

Adalbert-Stifter-Straße 83

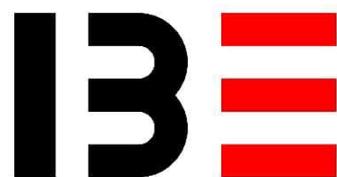
94145 Haidmühle

www.ibeder.com

Tel. (08556) 9728623

Fax (08556) 9728624

info@ibeder.com



www.ibeder.com



A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) hat die Gemeinde Grainet folgende Satzung beschlossen:

Bebauungsplan „Seniorenwohnen Grainet“

Der Bebauungsplan „Seniorenwohnen Grainet“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

§ 1 Geltungsbereich

Das Grundstück Flurnummer 155/4 (Teilfläche) der Gemarkung Grainet bildet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M = 1 : 1.000 vom 22.11.2023 (Anlage 8). Der Lageplan mit seinen planlichen und textlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen.
- (3) Gebäude und Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 3 Textliche Festsetzungen

Siehe Anlage 8 textliche Festsetzungen.

§ 4 Planliche Festsetzungen

Siehe Anlage 8 planliche Festsetzungen.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grainet, den _____
Gemeinde Grainet

Jürgen Schano, 1. Bürgermeister

(Siegel)



B. Begründung

1. Anlass und Zielsetzung

1.1 Anlass und städtebauliches Ziel der Planung

Es besteht die Absicht am nordwestlichen Rande der Ortschaft Grainet ein Seniorenwohnheim zu errichten. Ein Vorhabensträger hat sich mit den lokalen und regionalen Gegebenheiten auseinandergesetzt und sieht am geplanten Standort eine gute Basis für sein Vorhaben. Aufgrund der Größe und Art des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Verwirklichung der Ziele erforderlich.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Grainet gesichert werden. Die allgemeinen Ziele gemäß § 1 Abs. 6 BauGB werden mit der Umsetzung des Bebauungsplan berücksichtigt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grainet ist das Plangebiet als dörfliches Mischgebiet ausgewiesen, eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen im Siedlungsbereich der Ortschaft Grainet, sowie der Verbesserung der sozialen Infrastruktur. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 3.016 m², die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d. h. der errechnete Anteil des Grundstücks der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m², welcher eine überschlägige unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien erforderlich macht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden zum einen keine Vorhaben ermöglicht, für die gemäß Anlage 1 des UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Zum anderen werden auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) erkannt, entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung. Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend.

Gemäß dieses Verfahrens kann von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen werden. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Weiter besagt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass in Fällen, in denen die festgesetzte Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² liegt, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Somit muss keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vollzogen werden.

1.2 Lage des Grundstücks, Geltungsbereich

Das Grundstück Flurnummer 155/4 (Teilfläche) der Gemarkung Grainet bildet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und nimmt eine Fläche von ca. 3.016 m² ein. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M = 1 : 1.000 vom 22.11.2023 (Anlage 8).



Foto Planungsbereich vom 03. August 2023



Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches, am nordwestlichen Rande der Ortschaft Grainet und besitzt eine leichte Hanglage in Richtung Südwesten.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungsplan belegt:

- Dörfliches Mischgebiet

Angrenzend befinden sich folgende Nutzungen:

- Nordwesten: Dörfliches Mischgebiet (unbebaut, landwirtschaftlich genutzt)
- Nordosten: Gemeindebedarfsflächen (Kindergarten St. Nikolaus)
- Südosten: Öffentliche Verkehrsfläche („Am Glasbach“)
- Südwesten: Dörfliches Mischgebiet (Bebauungsplan MI Grainet West, Zahnarztpraxis)

1.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei der beplanten Fläche handelt es sich um eine unbebaute Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches, am Rande der Ortschaft Grainet. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grainet ist das Plangebiet als dörfliches Mischgebiet ausgewiesen. Es besteht die Absicht ein Seniorenheim zu errichten, der Vorhabensträger hat sich mit den lokalen und regionalen Gegebenheiten auseinandergesetzt und sieht am geplanten Standort eine gute Basis für sein Vorhaben. Die Gemeinde Grainet unterstützt das Vorhaben und hat den grundsätzlichen Aufstellungsbeschluss dieses Vorhabens gefasst. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen, sowie der Verbesserung der sozialen Infrastruktur.

2. Planung und Gegebenheiten

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO sind nicht zulässig

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO von 0,60 und der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO von 1,20 bestimmt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Zufahren, Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um maximal 50 % überschritten werden. Dabei werden Terrassen, Grundstückszufahrten, Stellplätze und sonstige Zuwegungen auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden und dem ortsüblichen Rahmen entspricht.

2.2 Bauweise, Baugrenze

Im Geltungsbereich wird als Bauweise eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

2.3 Dachformen, -neigung, -deckung

Als Dachformen werden für Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Pultdach, mit einer Dachneigung von 15 bis 30° für Sattel- und Walmdach bzw. 5 bis 15° für Pultdach zugelassen. Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind auch mit Flachdach zulässig. Als Dachdeckung wird Metall bzw. - Dachstein/ -ziegel in naturrot, grau und anthrazit, sowie Foliendächer ohne Deckung, Gründach oder Kiesbedeckungen zugelassen.

2.4 Wandhöhen und Höhenlage

Die zulässige Wandhöhe, gemäß Definition Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO, ab natürlicher Geländeoberfläche (Urgelände) wird für die Wahl von Sattel- oder Walmdach auf maximal 8,50 m, für die Wahl von Pultdach auf maximal 10,00 m begrenzt. Die Höhenlage von FFB des Erdgeschosses wird zur höhenmäßigen Einbindung in die Umgebung je Baufeld auf 672,70 müNN bzw. 671,00 müNN festgesetzt.

2.5 Geländeveränderungen und Angleichung des neuen Geländes

Das Plangebiet besitzt eine leichte Hanglage in Richtung Südwesten. Im Zuge der Erschließung und Bebauung werden geringfügige Geländeveränderungen erforderlich. Für Stützmauern, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen werden Maximalhöhen festgesetzt.

2.6 Grünordnung

Die Grünordnung wurde im vorliegenden Bebauungsplan als planerische und textliche Festsetzung integriert. Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Aufstellung eines Umweltberichtes sind aufgrund der Durchführung des vereinfachten, beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Durch die grünordnerischen Festsetzung wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt. Je 250 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Baum I. oder II. Ordnung (wahlweise Obstbaum) zu



pflanzen. Für die festgesetzten Pflanzungen werden die vorgegebenen Arten empfohlen, diese entsprechen der potentiell natürlichen Vegetation für den Standort.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB mit integrierter Grünordnung werden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet, mögliche Eingriffe werden durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, sowie den grünordnerischen Festsetzungen gemindert bzw. ausgeglichen.

3. Erschließung

3.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Am Glasbach“ im Süden.

3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch das Versorgungsnetz der Gemeinde Grainet sichergestellt.

3.3 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet kann zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Grainet angeschlossen werden.

3.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und großflächig versickern zu lassen. Sollte das Versickern aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist das anfallende Oberflächenwasser einen Vorfluter zuzuführen. Auf die technischen Regeln wird hierbei hingewiesen.

3.5 Abfallwirtschaft

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Abfallwirtschaft Donau-Wald“.

3.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerk AG sichergestellt.

3.7 Erneuerbare Energien

Die Erzeugung erneuerbarer Energien ist anzustreben.

3.8 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist mit Hydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von mindestens 800 l/min über 2 Stunden erreicht wird, der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen.

3.9 Telekommunikationsnetz

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über den bereits vorhandenen Anschluss im Bestandsnetz. Eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom hat bei Bedarf zu erfolgen.

4. Hinweise

4.1 Landwirtschaft

Die von benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub), sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bauwilligen zu dulden.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen im Grenzbereich zu den landwirtschaftlichen Flächen ist unzulässig.

4.2 Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen. Diese Bestimmungen lauten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichtenden befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



4.3 Alllasten

Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Freyung-Grafenau zu verständigen.

4.4 Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen. Die Löschwasserversorgung ist mit Hydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von mindestens 800 l/min über 2 Stunden erreicht wird, der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

4.5 Planunterlagen

Nur der Originalplan der Ingenieurbüro Eder GbR ist zur genauen Maßentnahme geeignet. Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Eder, auf amtl. Flurkarte der Vermessungsämter. Höhenschichtlinien nachrichtlich übernommen von der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Aussagen und Rückschlüsse über Untergrundverhältnisse und Bodenbeschaffenheit können weder aus amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Texten abgeleitet werden. Keine Gewähr für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten.



C. Umweltbericht

Die Aufstellung des Bebauungsplan erfolgt nach §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Gemäß dieses Verfahrens kann von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen werden. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Weiter besagt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass in Fällen, in denen die festgesetzte Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² liegt, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Somit muss keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vollzogen werden.



D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Seniorenwohnen Grainet“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Seniorenwohnen Grainet“ in der Fassung vom 14.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2023 bis 08.11.2023 beteiligt.

3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans „Seniorenwohnen Grainet“ in der Fassung vom 14.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2023 bis 08.11.2023 öffentlich ausgelegt.

4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 22.11.2023 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt. Die Gemeinde Grainet hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.11.2023 den Bebauungsplan „Seniorenwohnen Grainet“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.11.2023 als Satzung beschlossen.

Grainet, den _____
Gemeinde Grainet

(Siegel)

Jürgen Schano, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Grainet, den _____
Gemeinde Grainet

(Siegel)

Jürgen Schano, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Seniorenwohnen Grainet“ wurde am _____ 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 Grainet zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan „Seniorenwohnen Grainet“ 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 _____
Gemeinde Grainet

(Siegel)

Jürgen Schano, 1. Bürgermeister



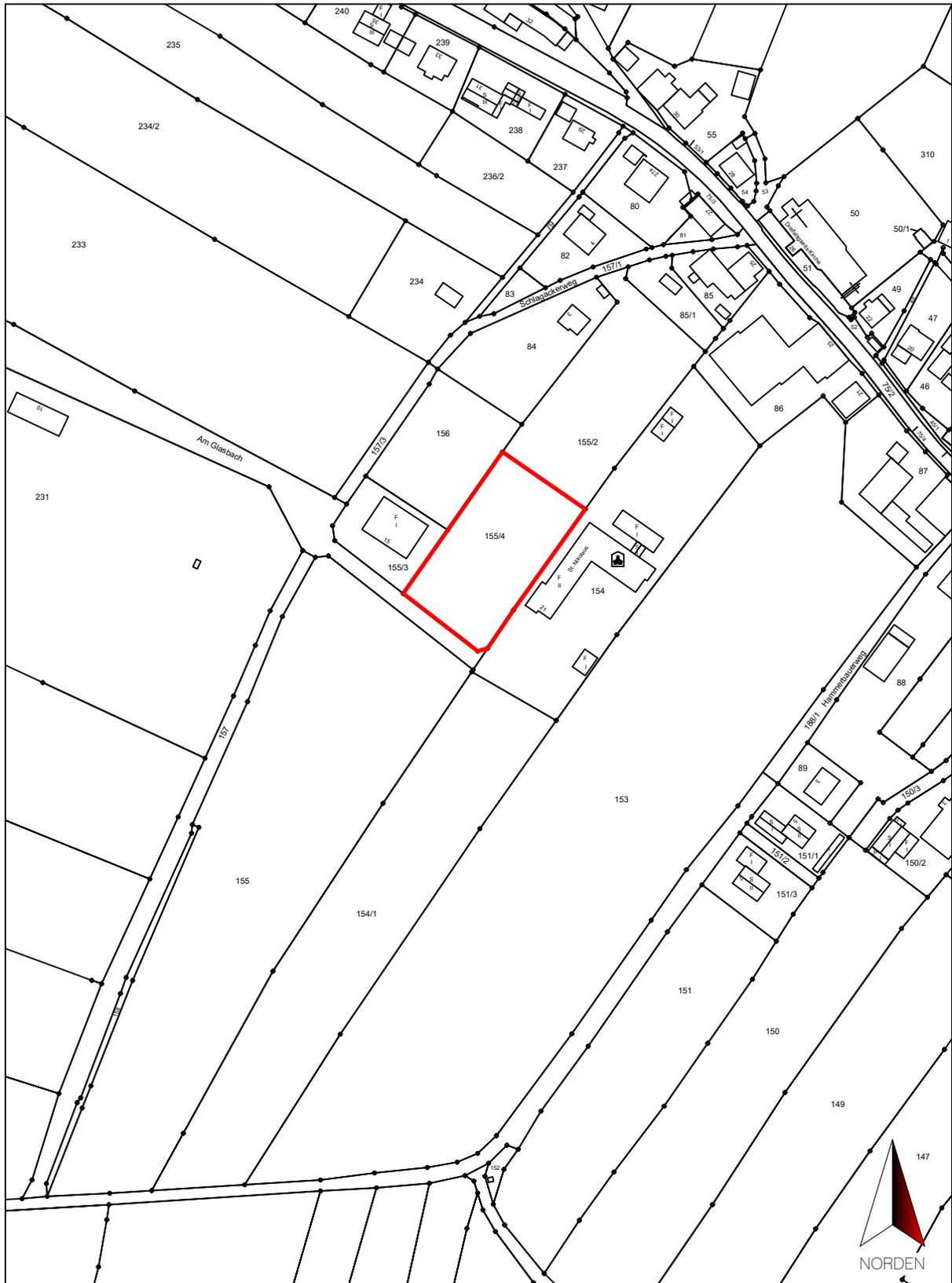
E. Anlagen

Anlage 1:	Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 2.500
Anlage 2:	Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000
Anlage 3:	Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 25.000
Anlage 4:	Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 2.500
Anlage 5:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	M = 1 : 2.500
Anlage 6:	Übersicht Biotopkartierung mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 2.500
Anlage 7:	Übersicht LSG Bayerischer Wald mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 2.500
Anlage 8:	Bebauungsplan „Seniorenwohnen Grainet“	M = 1 : 1.000



Anlage 1: Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet

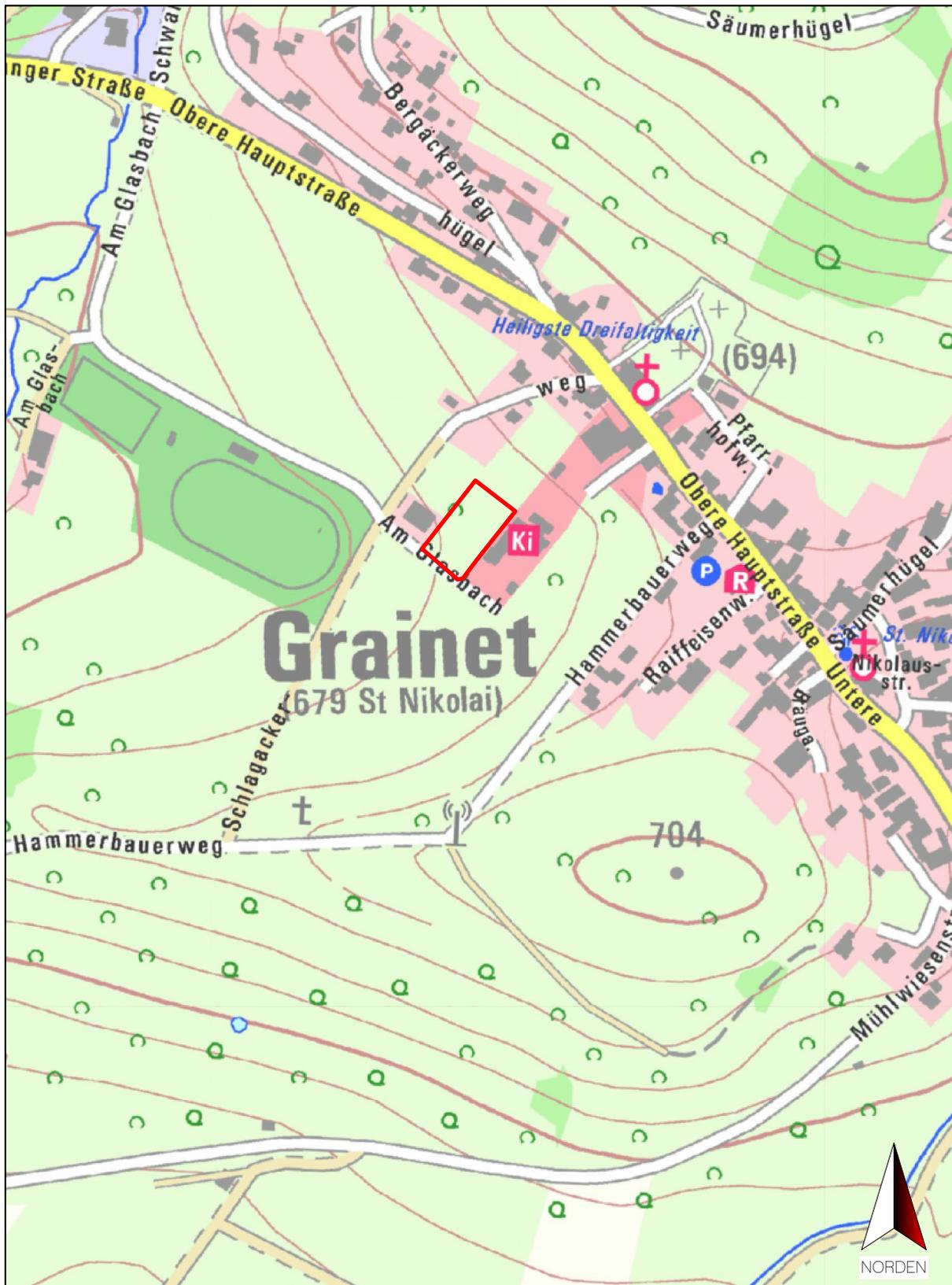
M = 1 : 2.500





Anlage 2: Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet

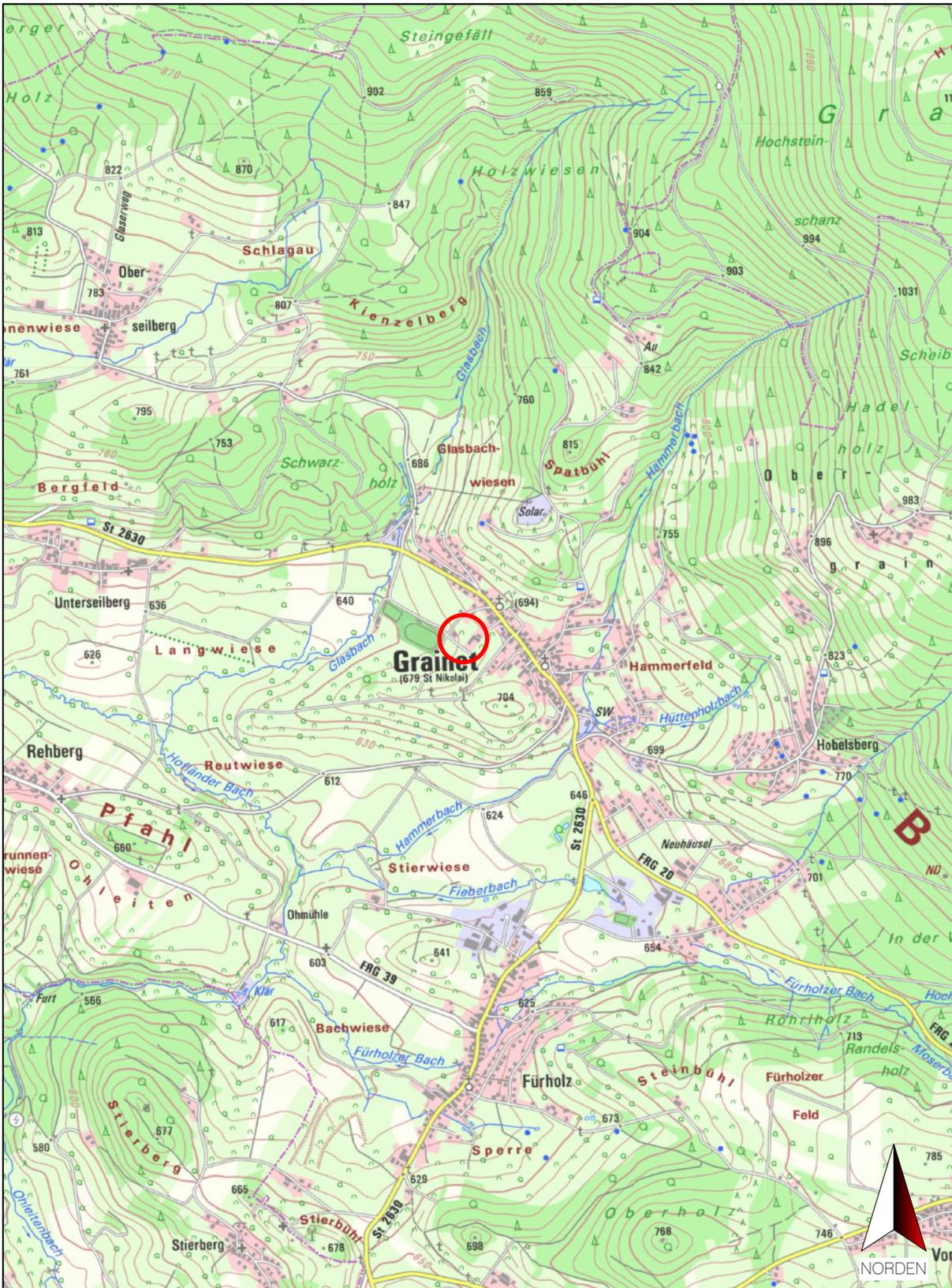
M = 1 : 5.000





Anlage 3: Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 25.000





Anlage 4: Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet

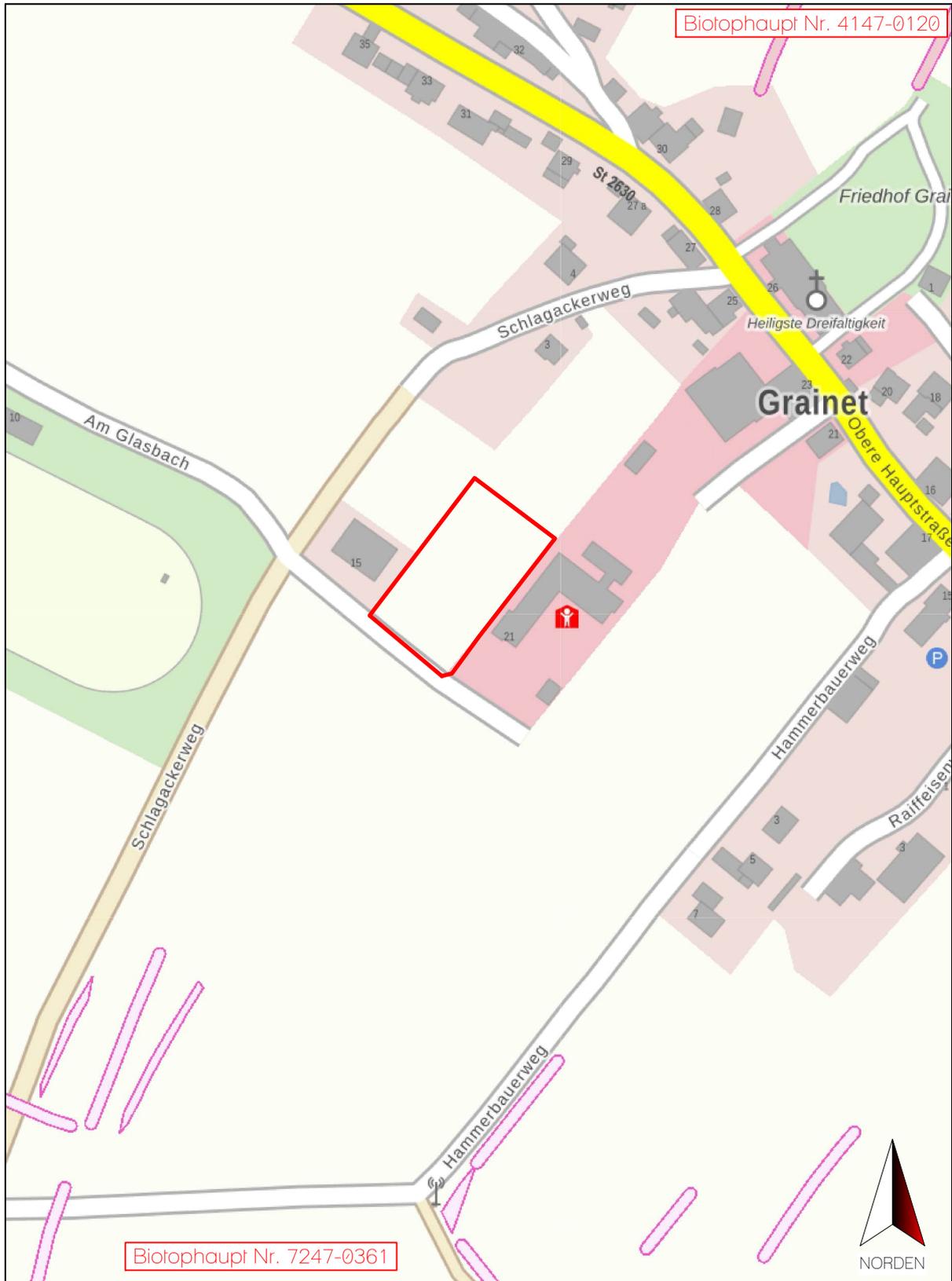
M = 1 : 2.500





Anlage 6: Übersicht Biotopkartierung mit Hinweis auf das Plangebiet

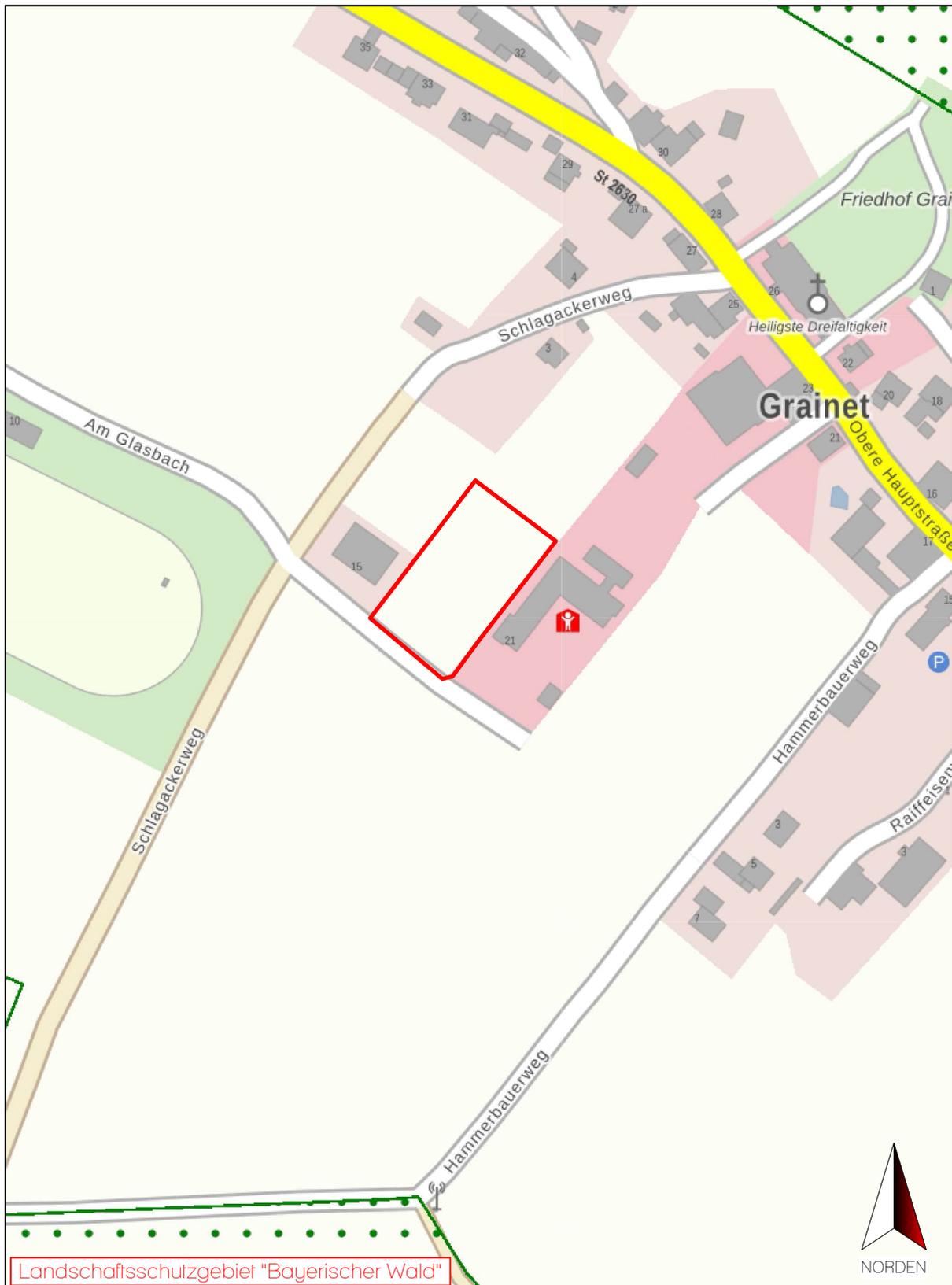
M = 1 : 2.500

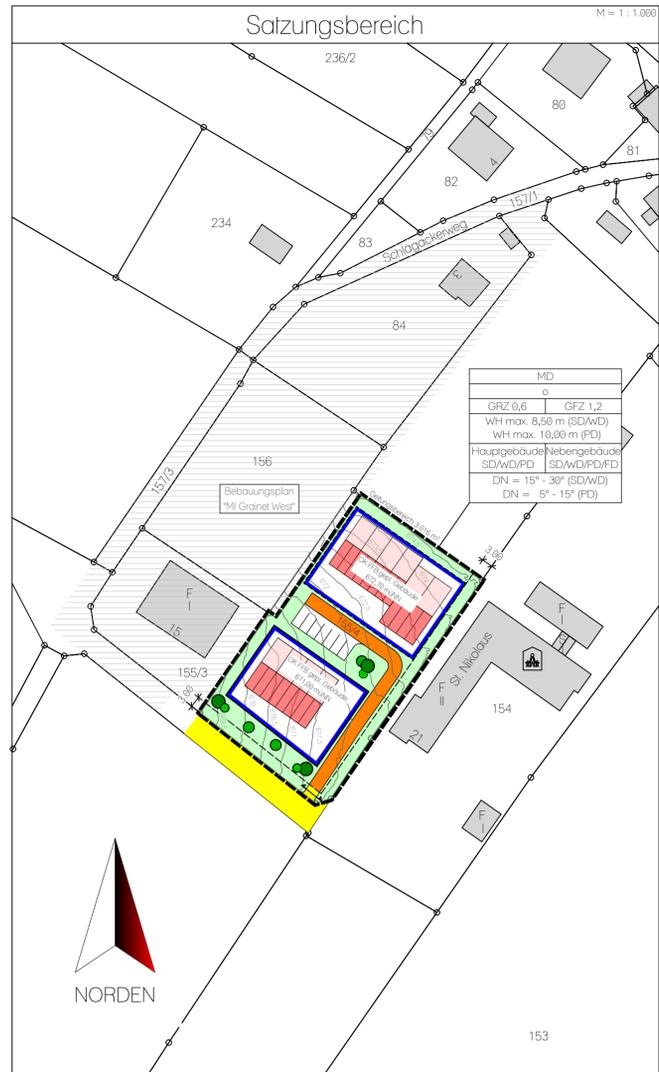




Anlage 7: Übersicht LSG Bayerische Wald mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 2.500





Zeichenerklärung planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MD Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO sind nicht zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
0,6 Max. zulässige Grundfläche gemäß Definition § 19 BauNVO
Diese zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um max. 50 % überschritten werden.
Dabei werden Terrassen, Grundstückszufahrten, Stellplätze und sonstige Zuwegungen auf die zulässige Grundfläche dann nicht angerechnet, wenn sie in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden und dem örtlichen Rahmen entsprechen.

2.2 Geschosflächenzahl
1,2 Max. zulässige Geschosflächenzahl gemäß Definition § 20 BauNVO

2.3 Höhe der baulichen Anlage
WH 8,50 m Max. zulässige Wandhöhe von 8,50 m für die Dachformen Satteldach und Walmdach
WH 10,00 m Max. zulässige Wandhöhe von 10,00 m für die Dachform Pultdach
Angabe in Metern über natürlicher Geländeoberfläche (Urgelände) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut des jeweiligen Baukörpers.

2.5 Dachform
SD / WD / PD
Zulässige Dachform:
- Satteldach
- Walmdach
- Pultdach
- Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeeile auch als Flachdach zulässig

2.6 Dachneigung
15° - 30° Zulässige Dachneigung: 15° - 30° für die Dachformen Satteldach und Walmdach
5° - 15° Zulässige Dachneigung: 5° - 15° für die Dachform Pultdach

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise
o Offene Bauweise

3.2 Baugrenze
Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrs-/Erschließungsflächen
Private Verkehrs-/Erschließungsflächen

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünfläche mit Pflanz- und Pflegegebot auf privatem Grundstück, ausschließlich gem. Pflanzliste

6. Sonstige planliche Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen (2/3)

1.1 Stützwände
Stützwände, sofern diese nicht als Gebäudewand dienen, sind bis zu einer Höhe von 1,50 m im Bereich von Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zulässig. Die Ausführung dieser Wände hat in Betonbauweise oder Naturgroßsteinen zu erfolgen. Gabionenmauern/-wände sind unzulässig.

1.2 Abstandflächen
Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandflächen.
Die Abstandflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2.0 Sonstige Festsetzungen

2.1 Grünordnerische Festsetzungen
Der Grünordnungsplan ist integriert in den Bebauungsplan und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu beachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich auf der Grundlage der § 1a, § 9 Abs. 1, § 9 Abs. 1a und § 20a BauGB.

2.1.1 Grünflächen mit Pflanzgebot auf privaten Grundstücken
Die nicht zur Erschließung erforderlichen Flächen (vgl. zulässige Grundfläche) sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.
Die Bepflanzung der Grünflächen muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen (einschl. Obstbäumen) erfolgen. Je 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist je ein Baum I. oder II. Ordnung (wahlweise Obstbaum) zu pflanzen.
Die bevorzugt zu verwendenden Baum- und Straucharten sind unter Punkt 2.1.2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgeführt.
Der Anteil von Nadelgehölzen darf nicht mehr als 10 % der Gesamtbepflanzung betragen.
Im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche ist eine Zone von mind. 1,00 m als Stauraum für die Schneeräumung mit Gras anzulegen und von sonstiger Bepflanzung freizuhalten.
Die Anlage von geschotterten Flächen (Schrappen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) in einer Gesamtgröße von mehr als 20 m² (Summe aller Schotterflächen) ist unzulässig.
Versorgungsleitungen, die zur Erschließung der Wohnbebauung notwendig sind, sind zu bündeln.
Tiergruppenschädigende Anlagen wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen sind unzulässig, es sind nur sockellose Einfriedungen erlaubt.
Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung sickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten, Wegen, und Parkflächen zu erhalten.
Der abgetragene Humus ist schichtgerecht zu lagern und wieder einzubauen.

Textliche Hinweise

3.1 Landwirtschaft
Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub), sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bauwilligen zu dulden.
Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Eine Bepflanzung mit Hochstammgehölzen im Grenzbereich zu den landwirtschaftlichen Flächen ist unzulässig.

3.2 Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen.

3.3 Altlasten
Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Freyung-Grafenau zu verständigen.

3.4 Brandschutz
Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14690 entsprechen. Die Löschwasserversorgung ist mit Hydranten nach DIN 3222 so auszuliegen, dass ein Förderstrom von mindestens 800 l/min über 2 Stunden erreicht wird. Der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen.

3.5 Pflege unbebauter Grundstücke
Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.

3.6 Planunterlagen
Nur der Originalplan der Ingenieurbüro Eder GbR ist zur genauen Maßnahme geeignet.
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Eder, auf amtl. Flurkarte der Vermessungsämter.
Höhenschichtlinien nachrichtlich übernommen von der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Ausgaben und Rückschlüsse über Untergrundverhältnisse und Bodenbeschaffenheit können weder aus amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Texten abgeleitet werden.
Keine Gewähr für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten.

Zeichenerklärung planliche Hinweise

Darstellungen als Hinweis, ohne Festsetzungscharakter

Vorgeschlagener Standort für Hauptgebäude

Gebäude Bestand

Gepl. Grundstücksgrenze (Versorgungsleitungen Gemeinde)

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Bemaßung [m]

Einfahrtsbereich

Textliche Festsetzungen (1/3)

Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in der Planzeichnung enthaltenen textlichen Festsetzungen maßgebend. Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV) und die Bayerische Bauordnung (BayBO), jeweils in der zur Zeit der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB geltenden Fassung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in Ergänzung der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurnummer 155/4 (TF) der Gemarkung Grainet.

1.0 Gestaltung der baulichen Anlagen
(Festsetzungen gemäß § 9, Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

1.1 Hauptgebäude
Überschreitungen von Baugrenzen durch Bauteile und Vorbauten, wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe, Erker und Balkone sind zulässig, wenn sie im Verhältnis zu der ihnen zugehörigen Außenwand untergeordnet sind, nicht mehr als 1,50 m vortreten und von den Grundstücksgrenzen mind. 2,50 m entfernt bleiben.

1.2 Garagen- und Nebengebäude
Garagen- und Nebengebäude, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung diesem anzupassen oder abweichend als Flachdach auszuführen. Zwischen Garagentor und Fahrbahnrand muss ein Abstand von mindestens 5,00 m als Stauraum freigehalten werden. Die Dachgestaltung bei aneinandergrenzenden Garagen ist aufeinander abzustimmen.

1.3 Wandhöhe
Die maximale Wandhöhe an der Traufe ist angegeben von natürlicher Geländeoberfläche (Urgelände) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, II. Definition Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO.

1.4 Dacheindeckung
Es werden Dächer zugelassen mit Dacheindeckung in Metall bzw. Dachstein-/ziegel in naturrot, grau und anthrazit, sowie Folendächer ohne Deckung, Folendächer mit Gründach, sowie Kiesbedeckung.

1.5 Dachneigung
15° - 30° Dachneigung zulässig für die Dachformen Satteldach und Walmdach.
5° - 15° Dachneigung zulässig für die Dachform Pultdach.

1.6 Dachform
Satteldach, Walmdach und Pultdach zulässig.
Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeeile auch als Flachdach zulässig.

1.7 Sonnenkollektoren / PV-Anlagen
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zu einheitlichen, geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.

1.8 Außenwände
Außenwände und Fassaden sind zu proportionieren und zu gliedern.
Material- und Farbwahl sollen harmonisch abgestimmt sein.
Grelle Farben sind zu vermeiden.
Empfohlen sind Putz-, Stein-, Holz- bzw. Metallverkleidung.
Das Material des Daches ist in die Abstimmung miteinzubeziehen.

1.9 Einfriedungen
Als Einfriedungen sind allgemein nur offene Holzzäune mit gekreuzter Lattung (Jägerzaun) oder senkrechter Lattung (Staketenzaun), oder als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zäune sind sockellos mit einem Mindestabstand von 15 cm über dem Boden auszuführen (Durchgängigkeit für Kleinsäuger, z.B. Igel).

1.10 Stellplätze
Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen.

Textliche Festsetzungen (3/3)

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

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

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 1 m Höhe: 14 - 16 cm

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

Obstbäume für private Flächen

Äpfel: Graue französische Renette, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm Fromms, Goldrenet, Malerapfel, Rheinischer Bohnapfel, Schöner von Hermhut, Zobergäu

Birne: Augustbirne, Bunte Juli, Conference, Frühe aus Trevoux, Gellerits Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Herzogin Elsa, Petersbirne, Prinzessin Marianne

Zwetschgen: Schönberger Zwetschge, The Czar, Wagenheims, Frühzwetschge

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

Hinweis:
Die Vorschriften der Art. 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände sind zu beachten. Hiernach ist für Gehölze über 2 m Höhe ein Grenzabstand von mindestens 2 m, zu landwirtschaftlichen Flächen mindestens 4 m einzuhalten. Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich von Erdkabel der Versorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

2.1.3 Zeitliche Vorgaben
Die vorgenannten Grünordnerischen Maßnahmen einschließlich aller Vermeidungsmaßnahmen sollen möglichst zeitgleich mit den Eingriffen vorgenommen werden, jedoch spätestens in der Baufertigstellung folgender Vegetationsperiode fertigzustellen. Vorhabenstörer sind der Eingriffsverursacher auf Privatflächen, die Gemeinde auf öffentlichen Flächen. Die Fällung von Bestandsgehölzen (nur in unbedingt notwendigen Maß) muss außerhalb der Vogelbrutzeit, somit erst ab 1. Oktober bis spätestens 28. Februar, erfolgen.

2.2 Geländemodellierung
Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Böschungen mit einer Maximalneigung von 1 : 1,5 (Höhe : Länge) sind auf maximal 1,75 m zu begrenzen. Diese sind mit Sträuchern, bzw. Gehölzen aus der Pflanzliste zu bepflanzen und zu unterhalten. Erdwälle sind nicht zulässig.

2.3 Erneuerbare Energien
Die Erzeugung erneuerbarer Energien ist anzustreben.

BEBAUUNGSPLAN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

„Seniorenwohnen Grainet“

Grainet
Freyung-Grafenau
Niederbayern

Gemeinde/Stadt: Grainet
Landkreis: Freyung-Grafenau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Satzungsbereich

Satzungsfassung vom 22.11.2023
Entwurf vom 14.09.2023

NORDEN

Plandatum: 22.11.2023
Projektnummer: 2023_116_BLP
Plannummer: Anlage 8
Gezeichnet: EM
Maßstab: 1 : 1.000

INGENIEURBÜRO EDER
Adalbert-Stifter-Straße 83
94145 Haidmühle
Tel. (08556) 9728623
Fax (08556) 9728624
www.ibeder.com info@ibeder.com

www.ibeder.com

Diese Plan ist nach § 2 UrhG urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen - auch auszugsweise - sind ohne Zustimmung des Verfassers unzulässig. Copyright by Ingenieurbüro Eder

Seite 17 von 17