

I. BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WA "VORDERFREUNDORF"

1:1000



II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 - Baugrenze Gebäude
- 2. VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Öffentliche Verkehrsfläche (Asphalt)
 - Öffentliche Verkehrsfläche (Rasengitter, Pflaster)
 - Öffentlicher Fußweg
 - Bestehende Verkehrsflächen
 - Private Verkehrsflächen
- 3. GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20 und 25 BauGB
 - Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Pflanzung, heimischer, standortgerechter Einzelbaum gemäß teilschen Festsetzungen. Die Standorte sind variabel.
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB (Innenkarte)
- 4. SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - WA = allgemeines Wohngebiet
 - B = II = Zahl der Vollgeschosse
 - GRZ = zulässige Grundfläche
 - GFZ = zulässige Geschossfläche
 - o = offene Bauweise
 - Satteldach, Pultdach, Walmdach, Flachdach
 - Dachneigung von 0° bis 30°
- 5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**
 - Vorgeschlagene, neue Gebäude
 - Kartiertes Biotop, zwingend verbindlich zu erhalten, keine Änderung zulässig
 - Schutzstreifen um die kartierten Biotopflächen
 - Anbauverbotszone nach Art. 23 und 24 BayStWG
 - Höhenlinien
 - Flurstücksnummer
 - Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 4 BauNVO)
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
 - Begrenzung der Wohngebäude: Max. zwei Wohngebäude pro Parzelle
 - Begrenzung der Wohnflächen: Max. vier Wohnflächen pro Parzelle

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Max. zulässige Vollgeschosse II
 - Max. zulässige Grundflächenzahl § 19 BauNVO GRZ 0,3
 - Max. zulässige Geschossflächenzahl § 20 BauNVO GFZ: 0,6
- 3. BAUWEISE**
 - Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.
 - Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser) sind unzulässig.
- 4. BAULICHE GESTALTUNG**
 - Dachform: Satteldach, Pult-, Walmdach, und Flachdach
 - Dachneigung: Satteldach 15° - 30° (gleiche Neigung für beide Dachflächen)
 - Pultdach 5° - 10°
 - Walmdach 15° - 26° (gleiche Neigung aller Dachflächen)
 - Flachdach 0° - 5° (nur bei Garagen/Carports/Nebengebäude oder Dachflächen < 30 m² und gleichzeitiger Begrünung zulässig)
 - Überstüben und Überzestüben sind nicht zulässig
 - Dachdeckung: zulässig: -Hemeltellige Ziegelfdeckung: Naturrot oder Grauton, jeweils nicht glänzend
 - Schieferdeckung: Naturrot oder Grauton (nicht reflektierend)
 - Größtlächensiegel
 - unzulässig: Kriestock max. 0,80 m zulässig (lichte Höhe OK FF-B - UK Dach)
 - bergwärts: max. 6,50 m
 - talwärts: max. 7,50 m
 - bei Pultdächern talwärts: max. 8,50 m
 - Wandhöhe ist das Maß von der Urdachoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
 - Wandhöhe ist das Maß von der Urdachoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
 - Anlagen: Auf dem Dach des Hauptgebäudes ist eine Anlage zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlage oder Photovoltaikanlage) zu errichten. Diese sind einheitlich in geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.
 - Fassaden: unzulässig sind: -Klinkerschmauerwerke, Fassadenverkleidungen mit -Kleinformatigen Fasermaterialien (< 30x30cm), -Fliesen und -Aluminiumfassaden und -Wahlblech. -Unbehandelte Holzfassaden sind ausdrücklich erwünscht.
 - Farben: grelle Farbtöne sind unzulässig.
 - Gebäudeform: Es ist eine Gebäudegeometrie des Haupthauses von Länge zu Breite von mind. 1:1 bis zu 1:1 einzuhalten.
- 5. VERSORGUNGS- UND TELEFONANLAGEN**
 - Versorgungs- und Telefonanlagen sind unterirdisch zu verlegen
- 6. GARAGEN, ZUFAHRTEN, STELLPLATZE UND NEBENGEBAUDE**
 - Offene Fahrzeugstellplätze sind zugelassen.
 - An der Grundstücksgrenze zusammengesetzte Garagen sind einheitlich zu gestalten.
 - Dies gilt auch für geräumte Garagen. (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayStWG ist zu beachten)
 - Garagen- und Stellplatzstandorte sind auch außerhalb der Baugrenzen frei wählbar, der Abstand der Garagenvorderecke zur öffentlichen Straßenfläche beträgt mind. 5,50 m
 - Nebengebäude (§ 5 des § 14 BauNVO) sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von max. 25 m² pro Grundstück und in Höhebaugrenzen zulässig.
 - Offene Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdrücklässiger Bauweise herzustellen. (z.B. Schotterrasen, wasserdrücklässiger Pflasterbelag)
- 7. VERKEHRSFLÄCHEN**
 - Von den Grundstücken darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden.
 - Der Schutz vor evtl. Oberflächenwasser aus den einzelnen Grundstücksgrenzen.
- 8. AUßENANLAGEN**
 - Stützmauern: Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Gabionenmauern sind unzulässig.
 - Gelände: Geländeaufträge / Geländeabträge sind bis zu jeweils 1,75 m ab Urdachhöhe gestattet. Sonstige Geländemodifikationen sind im Einzelfall der Genehmigungsbehörde zur Abstimmung vorzulegen.
 - Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unregelmäßig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.
 - Freiwachsende Hecke neu zu pflanzen
 - Es sind Sträucher gem. Pflanzliste 3.1.2 zu verwenden
 - Pflanzqualität mind.: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, > 60 cm, Pflanzabstand max. 1,50 m
- 9. ABSTANDSFLÄCHEN**
 - Die Baugrenzen behielten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Für die Einhaltung der Abstandsflächen gelten die grundsätzlichen Berechnungsvorschriften nach Art. 6 Absatz 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung.
- 10. BAUZWANG**
 - Die Parzellen sind innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren ab Grundstückskauf zu bebauen.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- F1 AUSGLEICHFLÄCHE F1 MÄßIG EXTENSIV GENUTZTES ARTENREICHES GRÜNLAND.**
 - Die Fläche wird als mäßig intensiv genutzte artenreiche Wiese ausgebildet. Die Begrünung erfolgt unter Verwendung einer Grünlandsaat (autochthones Saatgut, Herkunftregion 19, Grundmischung) bzw. lokal gewonnenen Mähgut. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und die Düngung ist nicht erlaubt. 1 - 2 schürige Mähd erst nach 1. Juli.
 - Die Ausgleichsfläche F1 geht in den Besitz der Gemeinde Grainet über.
- F2 AUSGLEICHFLÄCHE F2 MÄßIG EXTENSIV GENUTZTES ARTENREICHES GRÜNLAND.**
 - Die Fläche wird auf der Teilfläche der Fl.Nr. 178, Gemarkung Vorderfreundorf, als mäßig intensiv genutzte artenreiche Wiese ausgebildet. Die Begrünung erfolgt unter Verwendung einer Grünlandsaat (autochthones Saatgut, Herkunftregion 19, Grundmischung) bzw. lokal gewonnenen Mähgut. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und die Düngung ist nicht erlaubt. 1 - 2 schürige Mähd erst nach 1. Juli.
 - Die Ausgleichsfläche F2 wird dringlich gesichert.

- BEPFLANZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - A. Um den Wohnwert erheblich zu steigern, soll eine sinnvolle Bepflanzung dazu beitragen, das Baugebiet gut in die Landschaft einzubinden und die Haus- und Straßenflächen entsprechend abzumildern.
 - B. Auf den nicht bebauten und überbauten Flächen, sind die Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung hat mit heimischen Gehölzen und Sträuchern zu erfolgen.
 - C. Je angfangener 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbäum (gem. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - D. Geschichtene Hecken in Verwendung von Lebensbaumhecken (z.B. Thuja occidentalis), Fichtenhecken sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Natur-Buchenhecken.
 - E. Durch Pflanzungen festgesetzte Pflanzungen
 - Bäume neu zu pflanzen
 - Pflanzqualität mind.: Hochstamm, 2w, STU 14-16, mit Ballen
 - Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume 1. bis 2. Ordnung bzw. Obstbäume zu verwenden. (Art. 46 AGGB nach BaySt 400-1) ist zu beachten.
 - Freiwachsende Hecke neu zu pflanzen
 - Es sind Sträucher gem. Pflanzliste 3.1.2 zu verwenden
 - Pflanzqualität mind.: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, > 60 cm, Pflanzabstand max. 1,50 m
 - F. Pflege der Bepflanzung
 - Die Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist umgehend gemäß der grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen. Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung erfolgen.
 - Vorhandene Bäume und Sträucher sind in jedem Fall zu erhalten und zu schützen.
- PFLANZENLISTE**
 - Die Begrünung ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.
 - Auswahlliste zu verwendender großkröniger Erzeibaum
 - Qualität: Hochstamm per Definition Stammhöhe bis Kronenansatz mind. 1,60 m
 - Baumstammqualität: 2w, StU 12-14 cm, mit Ballen
 - Die Stämme sind mit Stammschutzfarbe gegen Sonnenbrand zu schützen. Batratten sind unzulässig.
 - Auswahlliste zu verwendender kleinerkröniger Erzeibaum
 - Obstbäume: Hochstämme in ortsüblichen Sorten, Laubbäume 2. Ordnung
 - Qualität: Hochstamm per Definition Stammhöhe bis Kronenansatz mind. 1,60 m
 - Baumstammqualität: 2w, StU 12-14 cm, mit Ballen
 - Die Stämme sind mit Stammschutzfarbe gegen Sonnenbrand zu schützen. Batratten sind unzulässig.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- Auswahlliste für Gehölzpflanzungen aus Heistern und Sträuchern
 - Reihenabstand 1,50 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m; Pflanzung der Sträucher in Gruppen
 - Heister einzeln eingestreut; Heister: Mindestpflanzgröße 2w, 0,8 m/B, 150-200 cm, ca. 15% Flächenanteil
- Acer campestre, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Malus sylvestris, Prunus avium, Sorbus aucuparia, Fagus sylvatica, Corylus avellana, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Rosa canina, Konifolien, Hartnagel, Haselnuss, Liguster, Gemeine Heckenrösche, Hundrose
- Sträucher: Mindestpflanzgröße verpflanz 60-100 cm, mind. 3 Triebe ca. 85% Flächenanteil
- Cornus mas, Cornus sanguinea, Cornus avellana, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Rosa canina, Konifolien, Hartnagel, Haselnuss, Liguster, Gemeine Heckenrösche, Hundrose
- Eine Begrünung von fremdländischen und/oder in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremden Laub- und Nadelbäumen wie z.B. Thuja, Zypressen und Edelfarnen sind nicht zulässig.
- ÖKOLOGIE**
 - A. Schutz des Oberbodens
 - Der Oberboden ist fachgerecht in seiner ganzen Stärke abzuschleben und in Mieten zu lagern.
 - Ansaat mit Leguminosen oder Weidelgras bis zur Weiterverwendung.
 - B. Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdrücklässige und bewachsene Bodenflächen gefördert werden. Somit ist die versiegelte Fläche auf ein Minimum zu reduzieren.
 - C. Garagenzufahrten und Stellflächen sind wasserdrücklässig auszuführen.
 - D. Nach Möglichkeit soll das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickern.
- FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN**
 - Die Details zur Begrünung und Gestaltung des Geländes sind durch Vorlage eines Freiflächengestaltungsglanses zu den jeweiligen Bauanträgen zu konkretisieren.
- AUßENBELEUCHTUNG**
 - In Anlehnung an Art. 11a BayNatSchG und Art. 9 BayNatSchG, zum Schutz der Insektenfauna, künstliche Außenbeleuchtung nur:
 1. im Zeitraum, wenn es benötigt wird: Nachtabschaltung, Bewegungssensor, Schalllinsen
 2. wo es sicherheitstechnisch notwendig ist: gefährliche Stellen wie Treppenhäuser, aber nicht auf Hauswand oder Mauer.
 3. in der erforderlichen Intensität: niedrige Lumenzahl und Streulicht vermeiden
 4. keine Anstrahlung von Lebensräumen wie Bäumen und Sträuchern
 5. abgeschirmte Leuchten mit geschlossener Gehäuse (unter 60°C) verwenden
 6. Lampen mit geringem UV-Anteil, LED warm white unter 3.000 Kelvin
 7. mit niedriger Lichtpunktöhe zur Vermeidung der Fernwirkung
 8. mit Richtcharakteristik, sogenannte "Fui-Cut-Off"-Lampen verwenden
 - Für die öffentliche Beleuchtung z.B. Straßenlampen werden diese Kriterien festgesetzt.
- GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE INKLUSIVE SCHUTZSTREIFEN**
 - Die innerhalb des Geltungsbereichs verbleibenden gesetzlich geschützten Biotope müssen zwingend verbindlich erhalten bleiben und dürfen nicht verändert werden.

V. TEXTLICHE HINWEISE

- 1. DENKMALSCHUTZ**
 - 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 Denkmalgeschütztebehörde am Landkreis Freyung-Grafenau gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DstGK unterliegen. Diese Bestimmungen lauten:
 - Art. 8 Abs. 1 DstGK: Wer Bodendenkmäler auftrifft ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalgeschütztebehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Aufgrund eines Arbeitsverhältnisses ist, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
 - Art. 8 Abs. 2 DstGK: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalgeschütztebehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 2. ENERGIEVERSORGUNG**
 - Sowohl Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
 - Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Vier- und Erntungsanlagen, herausgegeben von der Forschungs-gesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen, ist zu beachten.
 - Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflegen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen E.ON-Kundencenter rechtzeitig zu melden.
- 3. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**
 - Strom-, Wasser- und Fernwärmeleitungen sowie Abwasserkanäle sind, wenn möglich, unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlusssysteme sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.
- 4. GEBÄUDE / WASSERVERSORGUNGSANLAGE**
 - Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkei an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 5. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN**
 - Bei Baueingabe ist ein Plan als Geländeschnitt beizulegen. Die Darstellung des Urdachgeländes sowie des geplanten Geländes und Geländes ist erkennbar und nachweisbar (Höhe ± NN) darzustellen.

VI. LUFTBILD



Bebauungs- und Grünordnungsplan
 WA "VORDERFREUNDORF"
 GEMEINDE GRAINET
 LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU
 REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

- 1. Die Gemeinde Grainet hat in der Sitzung vom 22.03.2022 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.03.2022 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 23.01.2023 hat in der Zeit vom 09.02.2023 bis 10.03.2023 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 23.01.2023 hat in der Zeit vom 03.02.2023 bis 10.03.2023 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2023 bis 08.05.2023 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2023, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2023 bis 08.05.2023 öffentlich ausgestellt.
- 6. Die Gemeinde Grainet hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.05.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.05.2023 als Satzung beschlossen.
- Grainet, den _____ (Siegel)
- 1. Bürgermeister Jürgen Schano
- 7. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt. (Siegel Genehmigungsbehörde)
- 8. Ausgefertigt Grainet, den _____ (Siegel)
- 1. Bürgermeister Jürgen Schano
- 9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 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 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 24 und 25 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Grainet, den _____ (Siegel)
- 1. Bürgermeister Jürgen Schano

Ingenieurbüro PICHLMAYER
 Planung
 Vermessung
 Baubau