

ERGÄNZUNGSSATZUNG

GRAINET NORD - OST



GEMEINDE

GRAINET

LANDKREIS

FREYUNG / GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

INHALT:

Seite

| | | |
|---|------------------|---------|
| A | SATZUNG | 02 - 06 |
| B | BEGRÜNDUNG | 08 - 10 |
| C | ANLAGEN | 11 - 16 |

ARCHITEKTEN

STADTPLANER

INGENIEURE

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

05.07.2021

ssp

SSP PLANUNG GMBH

BY AK STADTPLANERLISTE: NR. 40817, NR. 41616

A SATZUNG

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 05.07.2021 (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 |
| 2.3. | Höhe der baulichen Anlagen | |
| | WH 7,5 | Max. zulässige Wandhöhe Angabe in Metern über natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut des jeweiligen Baukörpers: 7,50 m |
| 2.4. | Dachform | |
| | | Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD) zulässig |
| 2.5. | Dachneigung | |
| | | Satteldach : 10° - 30° zugelassen Pultdach: 10° - 30° zugelassen |

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.  offene Bauweise

5.2.  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. Fest-
setzung Ziff. 9.1)

7.2.



Pflanzgebot von Bäumen (gemäß textl. Fest-
setzung Ziff. 9.1) nach Pflanzliste (gemäß textl. Fest-
setzung 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
Ergänzungssatzung

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 steile 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 auf aktuell gültiger Satzung zum Abstand von Einfriedungen eine Zone von mind. 1,5 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. DEZ. 2021



(Siegel)


Jürgen Schano, 1. Bürgermeister

B BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs entsprechend geprägt sind.

Bei dem Ortsteil in Grainet liegt ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vor. Die Zahl der bestehenden Bauten besitzt ein gewisses Gewicht und ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Die vorhandene Bebauung bildet den Rahmen für das Einfügen der künftigen Baukörper.

Es ist keine Baulandausweisung in größerem Stil geplant. Bei der satzungsmäßigen Hereinnahme der Grundstücke mit der Flurnummer 363/1 und 363(T) der Gemarkung Grainet.

Bei dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt es sich um einen kleinen Bereich, der im Vergleich zur Gesamtfläche des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nur eine untergeordnete Bedeutung hat.

Die Abrundung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

2. Lage des/der Grundstücke/-s, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am nord/östlichen Ortsrand von Grainet. Die Entfernung zum Ortskern von Grainet beträgt ca. 400 m. Das Planungsgebiet besitzt eine leichte Hanglage Richtung Westen. Es erstreckt sich auf die Flurnummern 363/1 und 363(T) der Gemarkung Grainet.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch die landwirtschaftliche Nutzfläche

Im Westen: Durch bestehende Bebauung und über ein eingetragenes Biotop

Im Osten: Durch landwirtschaftliche Nutzfläche

Im Süden: Durch die Gemeindestraße und darüber hinaus durch bestehende Wohnbebauung

3. Erschließung

3.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße im Süden.

3.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Planungsgebiet ist ausreichend über das Versorgungsnetz der Gemeinde Grainet gesichert.

Die Erschließungsanlage zur Wasserversorgung sind mit der Gemeinde Grainet über Sondervereinbarung zu regeln.

3.3. Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Grainet im Mischsystem.

Die Erschließungsanlage zur Abwasserbeseitigung sind mit der Gemeinde Grainet über Sondervereinbarungen zu regeln.

3.4. Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Abfallwirtschaft Donau-Wald“ (ZAW).

3.5. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG.

4. Umweltschutz

4.1. Inhalt und Ziele

Das Planungsgebiet liegt am Rande der Ortschaft Grainet in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Bebauung in einer Entfernung von ca. 400 m zum Ortskern von Grainet.

Die Ortschaft Grainet soll durch eine weitere Bauparzelle erweitert werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 1.300 m².

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen des Geltungsbereiches grenzen unmittelbar an ein bestehendes Biotop an und werden teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Es handelt sich daher um eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche.

Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte Wiesenfläche, die Versiegelung und Bebauung der Flächen auf den Grundstücken wird jedoch durch die Festsetzung der offenen Bauweise begrenzt.

Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht ins Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein. Auen werden von der Ergänzungssatzung nicht berührt. Auf der Parzelle sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorzusehen. Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwässer auf dem Grundstück selbst ist durch die Festsetzung der offenen Bauweise gesichert. Stellplätze und private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Flächen der Ergänzungssatzung „Grainet Nord-Ost“ grenzen unmittelbar an eine bestehende Bebauung an. Die Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen.

4.2. Bauleitplanung

Der Bereich der Ergänzungssatzung ist im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan zeichnet keine parzellenscharfe Linie nach, so dass ein gewisser Toleranzbereich herrscht, der zur Optimierung oder besseren Ausnutzung von bebaubaren Flächen herangezogen werden kann.

Die Widmung „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO wird im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung übernommen.

4.3. Planerische Beurteilung und Maßnahmen

Der § 34 BauGB regelt die städtebaulichen Belange, wonach sich eine Bebauung sowohl nach „Art und Maß“ als auch in seiner „Eigenart“ in die nähere Umgebung einfügen muss.

Die vorliegende Ergänzungssatzung gibt lediglich die bauliche Ausdehnung in die Umgebung und die damit verbundene Ausbildung des Ortsrandes vor. Hierfür wurden unter anderem die Baugrenzen der Wohngebäude festgesetzt.

Dabei sollen Nebengebäude und Garagen vorzugsweise am Ortsrand angeordnet werden. Die Zulässigkeit von Nebengebäuden und Garagen nach §§ 12 und 14 BauNVO wird aus diesen Gründen ausdrücklich nicht eingeschränkt.

C ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtsplan M 1 : 2 500 mit Hinweis auf Plangebiet

Anlage 2: Lageplan M 1 : 1 000 mit Hinweis auf Plangebiet

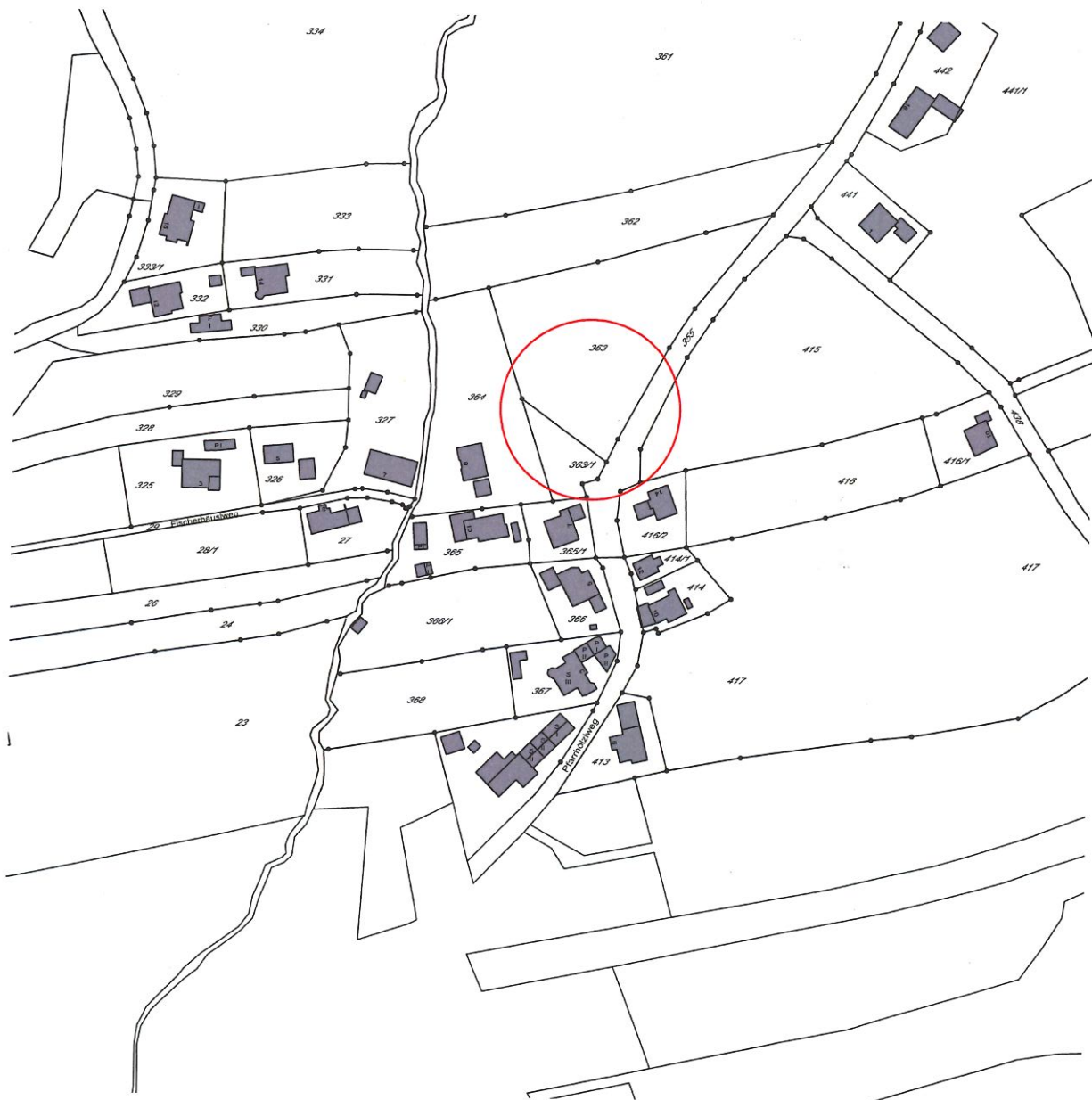
Anlage 3: Auszug aus Flächennutzungsplan M 1 : 5 000

Anlage 4: Luffoto mit Biotopkartierung M 1 : 2 000

Anlage 5: Planzeichnung M 1 : 1 000 vom 05.07.2021
mit Satzungsbereich und Grünordnung

ANLAGE 1

Übersichtsplan M 1 : 2 500
mit Hinweis auf Plangebiet



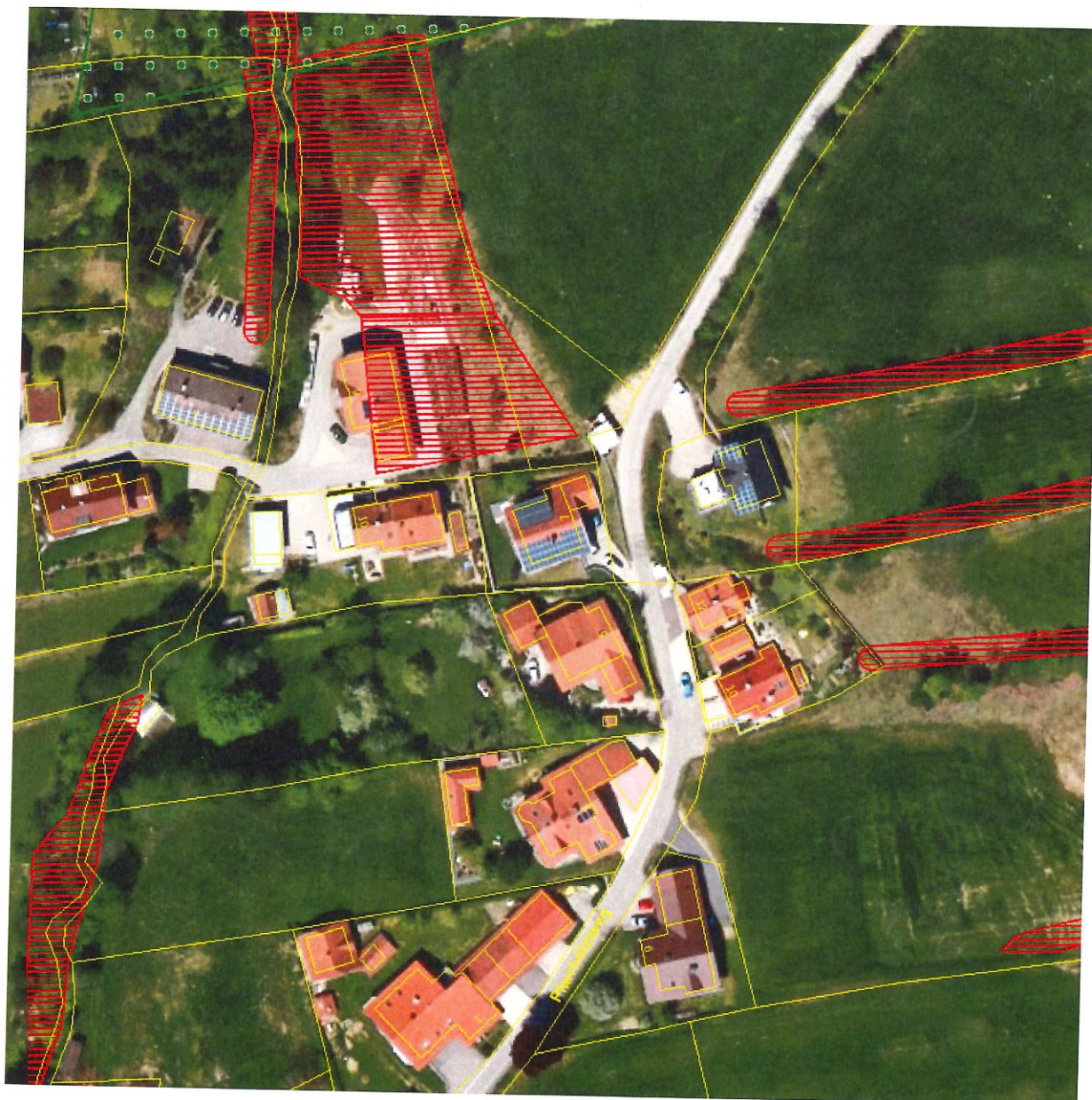
ANLAGE 2

Lageplan M 1 : 1 000



ANLAGE 4

Auszug Luffoto mit Biotopkartierung M 1 : 2 000



LEGENDE

- mögliche Grundstücksgrenze
- ==== Baugrenze (gemäß textl. Festsetzung Ziff. 6)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung (gemäß textl. Festsetzung Ziff. 8.1)
- Grundstücksgrenze
- 499 Flurnummer
- bestehendes Gebäude
- mögliche Bebauung
- zu erhaltender Baumbestand (gemäß textl. Festsetzung Ziff. 9.1)
- Pflanzgebot von Bäumen (gemäß textl. Festsetzung Ziff. 9.1) nach Pflanzliste (gemäß textl. Festsetzung Ziff. 9.2) Standort frei wählbar
- Pflanzgebot für geschlossene Gehölzpflanzung (gemäß textl. Festsetzung Ziff. 9.1) nach Pflanzliste (gemäß textl. Festsetzung Ziff. 9.2)
- ▭ Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
Hier Biotop Nr.: 7247-0365 Artenreiches Extensivgrünland (70%) und Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (30%) (gemäß textl. Festsetzung Ziff. 9.1)



ERGÄNZUNGSSATZUNG



GRAINET NORD - OST

GEMEINDE GRAINET
 LANDKREIS FREYUNG / GRAFENAU
 REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

ANLAGE 5
 PLANZEICHNUNG MIT SATZUNGSBEREICH UND GRÜNORDNUNG M 1 : 1 000

STAND DER PLANUNG

ENTWURF WALDKIRCHEN, DEN 05.07.2021

ERGÄNZUNG

ARCHITEKTEN

STADTPLANER INGENIEURE

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



SSP PLANUNG GMBH

BY AK STADTPLANERLISTE: NR. 40817, NR. 41616