PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl
- (0,8) max. zulässige Geschossflächenzahl
- II+U Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze + Untergeschoß
- U+E Nur Untergeschoss und Erdgeschoss als Carports zulässig

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (Planstraße)
- Stellplatz-Zufahrten
- Bestehender Trampelpfad
- Fußweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Best. Abwasserleitung unterirdisch
- Gepl. Wasserableitung gem. Wasserrechtsverfahren

Grünflächen

- Privater Grünzug
- Private Grünflächen
- Kartiertes Biotop
- straßenbegleitende Verkehrsgrünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- RR Regenrückhaltebereich

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- anzupflanzende Bäume

Sonstige Planzeichen

- U+E Cp+Stpl Flächen für Stellplätze / Carports
- Ga Garagen mit eingezeichneter Zufahrt und vorgeschlagenem Gründach
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- II+U Gebäude mit eingetragener Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse und vorgeschlagener Firstrichtung
- 13 bestehende Gebäude
- MFH Mehrfamilienhaus
- bestehende Grundstücksgrenzen
- neue Grundstücksgrenzen
- 781 780 Höhenlinien mit Höhenangaben ü.NN
- 266 Flurstücksnummern
- (4) Parzellen-Nummern
- Müll Bereitstellung Mülltonnen
- Trafostation

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

0.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die Ausnahmen gem. §4 Absatz 3, Nr. 2 - 5 BauNVO sind nicht zulässig.

GRZ 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,4

GFZ 0,8 max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,8
Sollte sich durch die Baugrenzen, die Anzahl der Geschosse bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder sonstige Festsetzungen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.

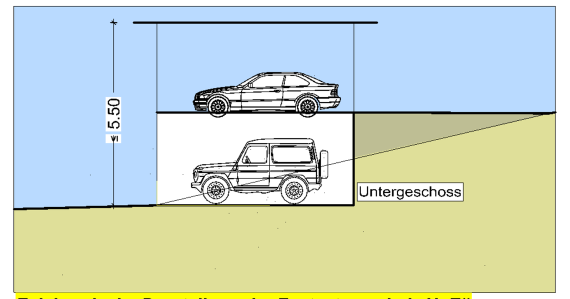
Bauweise (o) Festgesetzt wird offene Bauweise
Hausgruppen und Doppelhäuser sowie Grenzgaragen und/oder grenznahe Garagen sind zulässig.

Vollgeschosse Je nach Eintrag in der planlichen Darstellung:
II + U = maximal zulässig sind: 2 Vollgeschosse + 1 Untergeschoss
U + E = maximal zulässig ist: 1 Untergeschoss + Erdgeschoss (jeweils nur als Carports/Stellplätze zulässig)

0.2 GEBÄUDE

Wandhöhen: Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Bei II + U:	Zulässige Wandhöhe Talseits:	max. 9,00 m
	Zulässige Wandhöhe Bergseits:	max. 7,20 m
Bei Carport: U + E:	Zulässige Wandhöhe Talseits:	max. 5,50 m
	Zulässige Wandhöhe Bergseits:	max. 3,00 m



Zeichnerische Darstellung der Festsetzung bei „U+E"

Dachformen und Dachneigungen:	Zulässig sind nur:	Satteldach	10° - 32°
		Pultdach	7° - 25°
		Walmdach	7° - 25°
		Flachdach	0° - 5°

Firstrichtungen: Die Firstrichtungen müssen in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.

Firsthöhe bei Pultdach: Bei Pultdächern wird die maximal zulässige Wandhöhe an der Firstseite auf 9,00 m beschränkt.

Dachdeckung: Zulässig sind nur:
Dachziegel, naturrot;
Dachbepflanzung;
Dachbekiesung und Platten (nur bei Flachdächern);
Blecheindeckung, (wobei unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleigedeckte Dachflächen unzulässig sind).

Dachgauben: Zulässig sind nur 2 Dachgauben pro Dachseite, ab einer Dachneigung von 28°.
Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max. 3,50 m² betragen.
Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang und untereinander muss mind. 2,50 m betragen.

0.3 GARAGEN U. NEBENGEBÄUDE (GILT NICHT FÜR DIE CARPORTS BEI „U+E")

- Die eingezeichneten Garagenstandorte sind als Vorschlag zu betrachten. Die Garagenstandorte können innerhalb der Baugrenzen frei gewählt werden. (Bei bereits fertig gestellter Erschließung sind jedoch etwaige Kosten, welche durch die Wahl eines anderen als den vorgeschlagenen Standort anfallen, vom Bauwerber zu tragen).
- Grenznahe Garagen müssen mindestens 1 m Abstand zur Grenze aufweisen.
- Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei ebenem Gelände (d.h. Grundstücksneigung weniger als 50 cm an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand) eine mittlere Wandhöhe zulässig bis max. 3,00 m.
- Bei Hanglagen sind entgegen der BayBO Art. 6 an den Hangunterseiten bei Grenzgaragen und grenznahen Garagen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig. Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe an der Hangunterseite auf 5,50 m begrenzt.
- Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5 m, zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden.

0.4 EINFRIEDUNGEN

Zaunhöhe: Zulässige Zaunhöhe max. 1,00 m.
Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 15 cm herzustellen.

Zaunsockel: Zaunsockel jedweder Art sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig.

Hinterpflanzung: Alle Zäune sind mit ortstypischen und heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

0.5 GELÄNDEVERHÄLTNISSE / TOPOGRAFIE/STÜTZMAUERN

- Das Urgelände ist so weit als möglich zu erhalten. Geländerveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zulässig und müssen in der eigenen Grundstücksfläche so angeordnet werden, dass das Urgelände an den benachbarten Grundstücksgrenzen nicht verändert wird.
- Stützmauern sind bis zu einer Mauerhöhe von max. 1,50 m, gemessen vom Urgelände, zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch horizontale Abtreppungen überwunden werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss dabei mindestens 1,00 m betragen. Die Maximalhöhe von Mauern, auch bei Abtreppungen, ist auf 3,00 m begrenzt.
- Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den vorherigen und den nachherigen Geländeverlauf zeigen. In den Ansichten und Schnitten der Eingabepläne sind das geplante und das bestehende Gelände darzustellen.

0.6 FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG / ÖKOLOGIE

0.6.1 Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszugänge

Die Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

0.6.2 Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 2,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminosen Mischungen anzusäen.

0.6.3 Unbebaute Grundstücke

Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

0.6.4 Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Regiosaatgut Frischwiese der Herkuntsregion 19 anzusäen. Oberbodenauftrag (nicht aus Ackerflächen) zur Ausbildung magerer Bodenverhältnisse max. 10 cm.

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

0.6.5 Pflanzungen in privaten Gärten

- Die Privatgärten sind durch Ansaat von Wiesen-/Rasenflächen und durch Pflanzung bodenständiger Bäume und Sträucher als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist dabei ein Laubbaum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen.
- Zulässig sind nur Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.6.8
- Großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen bzw. Schottergärten sind unzulässig.
- Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizugeben. Der Freiflächengestaltungsplan ist Bestandteil der Genehmigungsplanung.

0.6.6 Zwingend festgesetzte Baumpflanzungen entlang der Straßen

Die im Plan zeichnerisch dargestellten, straßenbegleitenden Bäume sind zwingend zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zulässig sind dabei:	Acer Pseudoplatanus	- Bergahorn
	Crataegus i.A.	- Weißdorn
	Prunus avium	- Vogelkirsche
	Tilia cordata	- Winterlinde
	Acer platanoides	- Spitzahorn

Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3 x V., m.B., STU 14/16
Pflanzdichte: Lage gemäß Plandarstellung

Die Bepflanzung der straßenbegleitenden Bäume hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

0.6.7 Pflanzungen in privaten Grünzügen

Im Bereich der planlich dargestellten privaten Grünzüge sind folgende Pflanzungen zwingend vorgeschrieben, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten:

a) Bäume:

Ausschließlich zulässig sind Bäume gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.6.8
Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3 x V., m.B., STU 14/16
Pflanzdichte: 1 Baum je 150 m² Grünzugsfläche

b) Sträucher:

Ausschließlich zulässig sind Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.6.8
Pflanzqualifikation: 2 x V., 60 - 100 cm
Pflanzdichte: 1 Pflanze je 4 m² Grünzugsfläche, in Gruppen zu 3 - 7 Stück, je nach Art.

Die Bepflanzung der privaten Grünzugsflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.

0.6.8 Pflanzliste

a) Bäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata „Rancho"
Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk"
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraster
Scharlach-Apfel	Malus tschonoskii

Zusätzlich zulässig sind alle Obstbäume

b) Sträucher

Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Purpurweide	Salix purpurea
Zimtrose	Rosa majalis
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Schw. Johannisbeere	Ribes nigrum

0.6.9 Pflanzabstand zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze die eine Höhe von 2,00 m und mehr erreichen ein Pflanzabstand von mind. 4,00 m einzuhalten.
Auf die einzuhaltenden Vorschriften des "AGBGB - Artikel 47 und 48" wird verwiesen.

0.6.10 Schutzmaßnahmen für das vorhandene Feldgehölz (Biotop)

Das vorhandene Feldgehölz (Kartiertes Biotop, Nr. 7248-0415) ist während der Baumaßnahmen durch Anbringen eines Flatterbandes oder Aufstellen eines Bauzaunes zu schützen. Der uNB ist eine Fotodokumentation mind. eine Woche vor Baubeginn vorzulegen.
Zwischen Bebauung und Feldgehölz sind mindestens 8,00 m Abstand zu halten, damit die Wurzeln nicht geschädigt werden.

0.6.11 Entfernung von Bäumen - Allgemein

Sollten Bestandsgehölze entfernt werden müssen, so ist dies nur außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen. Vorab sind die Bäume auf das Vorhandensein von Höhlen/Spalten zu untersuchen. Bei Vorhandensein von Quartieren ist vor Entfernung Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde (Artenschutzrechtliche Belange) zu halten.

0.7 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Siehe dazu Fachbeitrag: Eingriff/Ausgleich und Abhandlung zum Schutzgut Arten und Lebensräume von Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Barbara Franz, Passau.

Zusammenfassung:
Gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung ist ein Ausgleichsbedarf von 16.070,00 WP erforderlich. Dieser wird auf einer bislang als Intensivgrünland genutzten landwirtschaftlichen Fläche mit Flur-Nr. 1022, die sich im Eigentum des Bauherrn befindet, erbracht.

Für die Umwandlung der Fläche in mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland werden 3.215,00 qm Fläche als Ausgleichsfläche mit entsprechenden Pflegemaßnahmen festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist mit den Maßnahmen des Anhangs „Eingriff/Ausgleich und Abhandlung zum Schutzgut Arten und Lebensräume" dinglich zu sichern und an das LfU (Eintrag in das Ökoflächenkataster) zu melden. Es wird eine Übersendung eines Abdrucks der dinglichen Sicherung an die untere Naturschutzbehörde festgelegt. (spätestens sechs Wochen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes).

Sollten Bestandsgehölze entfernt werden müssen, so ist dies nur außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen. Vorab sind die Bäume auf das Vorhandensein von Höhlen/Spalten zu untersuchen. Bei Vorhandensein von Quartieren ist vor Entfernung Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde (Artenschutzrechtliche Belange) zu halten.

0.7.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen im Geltungsbereich

Da eine Überwinterung von evtl. vorkommenden Feuersalamandern innerhalb der Steinwälle und Strukturen auf Flur-Nr. 643/3 und 643/6 nicht ausgeschlossen werden kann, werden folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festgelegt:

a) Ersatzwinterquartiere (Lesesteinwälle, Totholzstrukturen, feuchte Bodenmulden, etc.) sind anzulegen innerhalb der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs. Somit pot. Vermeidung des „Wanderungskonflikts" entlang des Straßengrabens bzw. der Stellplatzzufahrten.

b) Für die Bebauung des Straßengrabens sind jene Bauzeiten zu wählen, welche sich außerhalb sensibler Wanderungszeiten (Frühling und Herbst) befinden. Abstimmung mit der uNB wird empfohlen.

c) Die Baufeldfreimachung ist in Abstimmung mit der uNB hinsichtlich sensibler Zeiten für den Feuersalamander auszuführen.

d) Bei künftiger Beobachtung von Wanderaktivität sind durch das Aufstellen von Warnschildern an sensiblen Zeiten, Tötungen durch Straßenverkehr zu verhindern.

e) Zusatz zu den Pflegefestsetzungen: Das Mähgut ist nach Mahd abzufahren und darf nicht auf der Ausgleichsfläche gelagert werden.

f) Es wird zusätzlich festgesetzt, dass Bestandsbäume auf den privaten Grünzugsflächen zu erhalten sind.

g) Eine Außenbeleuchtung darf nur mit Insektenfreundlichem Licht ausgeführt werden (z. B. Warmweiße Lichtfarbe, zielgerichtete Lichtlenkung, zweckgebundene Beleuchtung).

h) Beim Bau des Regenrückhaltebeckens und der Ableitung des Wassers ist der Artenschutz im Wasserrechtsverfahren zwingend zu beachten (Amphibienlaichgewässer). Zudem ist beim Unterhalt des RRB der Artenschutz zu beachten.

0.8 ENTWÄSSERUNG VON BAUFLÄCHEN

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen und/oder Zufahrten nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straßen oder in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers bei öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

0.9 SCHUTZ GEGEN HANG-/OBERFLÄCHENWASSER

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen. (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).

0.10 DENKMALSCHUTZ

Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Bay DSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg, Telefon 0941/595748-0, wird verwiesen.

0.11 HINWEISE - ALLGEMEIN

0.11.1 Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet liegen keine Beobachtungsergebnisse vor. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen. Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG. Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht statthaft.

0.11.2 Erschließungsleitungen

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.
Für Hauseinführungen dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

0.11.3 Erdarbeiten

Es wird empfohlen bei evtl. anstehenden Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen.
Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Passau bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

0.11.4 Emissionen aus landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken

Die Nachbargrundstücke werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt.
Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärm-, Geruchs- und Staubbelästigung auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit gerechnet werden muss.

0.11.5 Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

- Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen mit der Bayernwerk Netz GmbH sowie der Gemeinde Grainet zu klären. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe von Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung über die genaue Lage von Leitungen anzufordern. Ansprechpartner ist die Bayernwerk Netz GmbH. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für alle Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem das Betriebspersonal der Bayernwerk AG diese auf Beschädigungen überprüft haben.
- Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen" wird hingewiesen.
- Die Trassen unterirdischer Ver-, und Entsorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den zuständigen Versorgungsträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, die DVGW-Richtlinie GW 125 sowie das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" sind zu beachten.
- Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,00 m beiderseits der Leitungsachse.
- Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 m rechts und links zur Trassenachse.
- Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

0.11.6 DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Normen können zu den üblichen Öffnungszeiten im Rathaus Grainet, Obere Hauptstraße 11, 94143 Grainet, eingesehen werden.

0.12 HINWEISE - ÖKOLOGIE

0.12.1 Wasserversorgung

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen:
Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wassersparamaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Regenwassersammelbehälter erreicht.

0.12.2 Regenwassersammelbehälter

Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 6 m³ Inhalt wird empfohlen. Das Wasser aus den Regen wassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

0.12.3 Maßnahmen bei Entwässerungseinrichtungen

Folgende Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen werden empfohlen:
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen.
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken.
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers.

0.12.4 Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 15 - 20 cm, bei Strauchpflanzungen 20 - 30 cm und bei Bäumen 40 cm betragen.

0.12.5 Klimaschutz

- Die gesetzlichen Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) sind in jedem Falle einzuhalten.
- Für jedes Gebäude wird die passive Nutzung der Sonnenenergie mittels Wintergarten mit Pufferspeicher empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan stützen sich auf die § 1-4, 8-10 und 30 des BauGB, die Baunutzungsverordnung und die Planzeichenverordnung in der jeweils zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung.

1. Der Gemeinderat von Grainet hat in der Sitzung vom 13.12.2023 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstelllung des Bebauungsplans Hobelsberg West beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.02.2024 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 20.11.2024 hat in der Zeit vom 05.02.2025 - 05.03.2025 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 20.11.2024 hat in der Zeit vom 30.01.2025 - 06.03.2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2025 - 12.09.2025 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2025 - 12.09.2025 im Internet veröffentlicht.
Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde der Entwurf des Bebauungsplans im Rathaus, Bauamt, Anschrift: Obere Hauptstraße 11, 94143 Grainet, während folgender Zeiten bereitgestellt: (Mo, Di, Do: 8-12 Uhr und 14-16 Uhr; Mi u.Fr.: 8-12 Uhr).
Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Die Gemeinde Grainet hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.06.2026 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.d. Fassung vom 17.06.2026 als Satzung beschlossen.

Grainet, den ....

(Siegel)

....
Bürgermeister / in

7. Ausgefertigt

Grainet, den ....

(Siegel)

....
Bürgermeister / in

8. Der Satzungsbeschluss 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 "Hobelsberg-West" 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 wird hingewiesen.

Grainet, den ....

(Siegel)

....
Bürgermeister / in

BEBAUUNGSPLAN

"WA Hobelsberg-West"

GEMEINDE	:	GRAINET
LANDKREIS	:	FREYUNG / GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK	:	NIEDERBAYERN

Erstellt:

Entwurf:	20.11.2024
Zur öffentlichen Auslegung:	24.07.2025
Endausfertigung:	17.06.2026

Entwurfsverfasser:
Architekturbüro F e ß l + P a r t n e r
Kusserstraße 29 - 94051 Hauzenberg
Tel. 08586 / 2055 - Fax 08586 / 2057

PLANUNTERLAGEN

DIGITALE FLURKARTE UND GRUNDLEITUNGSANGABEN PER E-MAIL ERHALTEN IM SEPTEMBER 2022 VON GEMEINDE GRAINET; HÖHENLINIEN VOM MÄRZ 2022. F. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN. ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET.