



GEMEINDE GRAFLING
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
WA- „GOLDÄCKER“
DECKBLATT NR. 6
NACH
§13B BAUGB „EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHSFLÄCHEN
IN DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN“

Satzung vom 02.04.2019

VORHABENSTRÄGER :

GEMEINDE GRAFLING
HERR 1. BÜRGERMEISTER WILLIBALD ZISSLSBERGER
HAUPTSTRASSE 2
94539 GRAFLING

VERFASSER :

DIPL.-INGENIEURE KIENDL & MOOSBAUER
BÜRO FÜR BAUWESEN
TEL.: 0991 – 37007-0
AM TEGELBERG 3
94469 DEGGENDORF

BEBAUUNGSPLAN „GOLDÄCKER“ DECKBLATT NR. 6

GEMEINDE: GRAFLING
LANDKREIS: DEGGENDORF
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

1. Änderungsbeschluss:

Die Gemeinde Grafling hat in der Sitzung vom 18.12.2018 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.01.2019 durch Aushang bekannt gemacht.

Grafling, den 18.12.18  
1. Bürgermeister

2. Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13, Abs. 2, Nummer 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 01.02.2019 bis 03.03.2019 gegeben.

3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13, Abs. 2, Nummer 3 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 01.02.2019 bis 03.03.2019 gegeben.

4. Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 18.12.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2019 bis 03.03.2019 öffentlich ausgelegt.

Grafling, den 3.3.19  
1. Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 02.04.2019 das Deckblatt Nummer 6 zur Anzeige gemäß § 10 BauGB und Art. 98 BayBO (BayRS 2132-1-I) als Satzung beschlossen.

Grafling, den 3.4.19  
1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten:

Das Deckblatt wurde am 10.4.19 gemäß § 12 BauGB durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen nach § 44 Abs. 3 / 4 und § 215 BauGB wird hingewiesen.

Grafling, den 10.4.19  
1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

ZUM DECKBLATT NR. 6 DES BEBAUUNGSPLANES

„GOLDÄCKER“

1. ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan „Goldäcker“ wurde 1970 genehmigt. Seither wurde er durch 5 Deckblätter geändert. Mit dem Deckblatt Nr. 3 wurde der Geltungsbereich im Westen um eine Parzelle erweitert, welche an den Geltungsbereich der hier behandelten Deckblattänderung angrenzt. Die für die Erschließung dieser Parzelle vorhandene Privatstraße wurde nicht in den Geltungsbereich mitaufgenommen.

Der Gemeinderat Grafing hat in seiner Sitzung vom 18.12.2018 die Änderung des Bebauungsplanes „Goldäcker“ durch das Deckblatt Nr. 6 beschlossen. Da die entsprechenden Voraussetzungen gegeben sind, soll hier § 13b, BauGB angewandt werden.

2. VERANLASSUNG

Auf Grund der gestiegenen Nachfrage nach Bauland in Grafing möchte der Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 956, Gemarkung Grafing einvernehmlich mit der Gemeinde einen Teil dieses Grundstücks als Bauland ausweisen.

Es handelt sich hierbei um eine alte Hofstelle mit entsprechendem Gebäudebestand welche direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Goldäcker“ angrenzt.

Nachdem die Hofstelle zur Zeit der Bebauungsplanaufstellung Ende der 60er Jahre noch als solche genutzt und damals dementsprechend nicht mit in den Geltungsbereich mit aufgenommen wurde, haben sich nun die Rahmenbedingungen geändert.

Einige Nebengebäude der ehemaligen Hofstelle (z.B. zweigeschossiger Ziegenstall und Heustadel nördlich der Privatstraße, sowie ein nahezu baufälliges Backofengebäude an der östlichen Grenze des derzeitigen Bebauungsplanes „Goldäcker“) sowie das eigentliche Bauernhaus, das nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand hätte wiederhergestellt werden können, wurden zwischenzeitlich vom Eigentümer entfernt.

Die ehemals landwirtschaftliche Fläche (Viehweide und Wiese) nördlich der Privatstraße (ehemaliger Ziegenstall/Heustadel bis nach unten zum sogenannten „Totenbachl“) wurde vor einigen Jahren in eine Streuobstwiese (Hochstammbestand) umgewandelt.

Die noch verbliebenen Nebengebäude mussten vom Eigentümer erhalten werden, um die Bewirtschaftung der neu angelegten Streuobstwiese sowie des ebenfalls zum Grundstück gehörenden Mischwaldes, der mit ca. 10.000 qm nördlich bis zum sog. „Weiherbachl“ reicht, zu gewährleisten.

Alle vorstehend aufgeführten Gebäude (teils leerstehend) grenzen direkt an das bestehende Wohngebiet „Goldäcker“ und bilden faktisch bereits jetzt eine Einheit bzw. eine Abrundung zu der schon vorhandenen Bebauung.

In diesem Zuge soll die Privatstraße, die zur Erschließung notwendig ist, ebenfalls in den Geltungsbereich mitaufgenommen werden.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie des allgemeinen öffentlichen Baudrucks in der Gemeinde Grafing erscheint die Erweiterung des Geltungsbereiches um das hier vorliegende Deckblatt sinnvoll und notwendig.

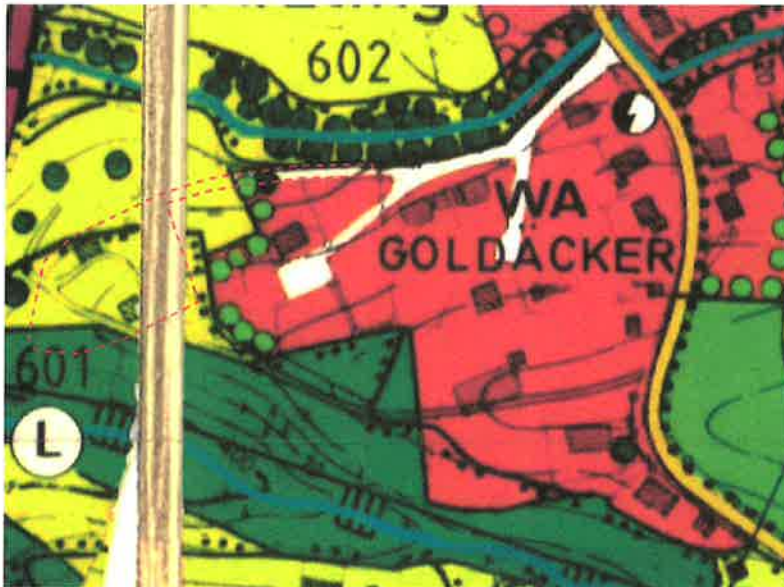


Abb. 1: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich vorliegender Deckblattänderung

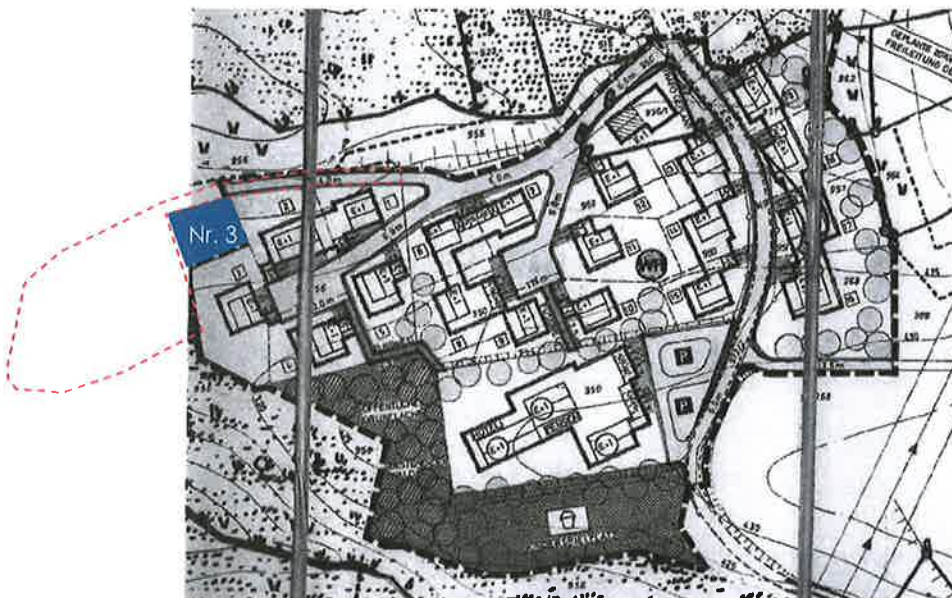


Abb. 2: Ursprünglicher Bebauungsplan „Goldäcker“ mit Geltungsbereich vorliegender Deckblattänderung Nr. 3 (blau)



Abb. 3: Luftbild mit Geltungsbereich vorliegender Deckblattänderung

3. DURCHGEFÜHRTE ÄNDERUNGEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um einen Teil der Fl.Nr. 956 erweitert. Es werden hierauf durch neue Festsetzungen 3 neue Baugrundstücke dargestellt (P1 –P3) sowie eine Fläche (P4) westlich der privaten Erschließungsstraße mit der Möglichkeit, hier (wie bereits bestehend) ein Nebengebäude ohne weitere öffentliche Ver- und Entsorgung zu errichten. Des Weiteren beinhaltet der Geltungsbereich die Erweiterung des Gartens der angrenzenden Hausnummer 8 sowie die Privatstraße zur Erschließung der neuen Bauparzellen und der bestehenden Hausnummer 6a (Deckblatt 3).

Die bestehenden Gebäude werden in die neu festgesetzten Baufenster integriert, so dass der Bestand mit der neuen Planung konform geht und Neubauten trotzdem ermöglicht werden.

Vor dem Hintergrund der teilweise veralteten Festsetzungen des original Bebauungsplanes aus dem Jahre 1970 werden für den Geltungsbereich der Deckblattänderung neue Festsetzungen geschaffen.

4. UMWELTPRÜFUNG UND EINGRIFFS- AUSGLEICHSREGELUNG

Durch die Anwendung des §13b BauGB kann auf eine Umweltprüfung sowie auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verzichtet werden.

5. ERSCHLIEßUNG

5.1 Straße

Die Parzelle der Flurnummer 956/13 (Hausnummer 6a), welche über das Deckblatt Nr. 3 mit in den Bebauungsplan mitaufgenommen wurde, wird durch eine private Straße erschlossen. Über diese private Straße sollen auch die möglichen Gebäude der hier vorliegenden Deckblattänderung erschlossen werden.

Hierzu ist zwischen den jeweiligen Bauherren und dem Eigentümer eine entsprechende vertragliche Vereinbarung, welche Art und Maß der Nutzung dinglich regelt, abzuschließen.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse kann eine Wendemöglichkeit am Ende der Straße nicht realisiert werden.

5.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser der geplanten Parzellen wird an geeigneten Stellen gesammelt und über ein geeignetes Druckleitungssystem im Bereich der Privatstraße bis zum öffentlichen Kanalnetz gepumpt. Die im Lageplan vorgeschlagenen Pumpenstandorte und Leitungswege sind unverbindlich und können den bei tatsächlicher Bebauung auch abweichend ausgeführt werden.

5.3 Regenwasser

Das gesammelte Regenwasser der neu versiegelten Flächen wird in Sickerrigole im nördlich angrenzenden Grundstück versickert. Die Dimensionierung der entsprechenden Anlagen ist im Zuge der Genehmigungsplanung darzustellen.

5.4 Wasser

Der Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz erfolgt teils über eine im östlichen Geltungsbereich bestehende bzw. über eine neu an diese anzuschließende Leitung. Während Parzelle P3 (Hausnummer 2a) sowie das über Deckblatt 3 realisierte Wohnhaus (Hausnummer 6a) bereits durch eine öffentliche Leitung auf privatem Grund versorgt werden, sind die Parzellen P1 und P2 durch eine neue Leitung an das öffentliche Netz anzuschließen.

5.5 Strom

Die Parzellen P1 und P2 liegen direkt an einer in der Privatstraße liegenden Leitung des örtlichen Versorgers, P2 ist bereits mit Zähler angeschlossen, P3 wird derzeit über eine vorhandene Erdleitung mit ausreichendem Querschnitt durch P2 versorgt.

5.6 Telekom

Leitungen des örtlichen Versorgers bestehen bis zum direkt angrenzenden Bereich des Deckblattes Nr. 3 (Anwesen Haus Nr. 6a). Von dort aus können entsprechende Leitungen in die Privatstraße zu den neu geplanten Parzellen weitergeführt werden.

5.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften über den ZAW Donau-Wald. Da im Geltungsbereich der Deckblattänderung keine Wendemöglichkeit vorhanden ist, sind die Mülltonnen zur Abholung an den in der Deckblattänderung vorgesehen Standort zu bringen. Die gesetzlichen Regelungen insbesondere der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donauwald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten.

6. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Soweit im Folgenden nicht anders beschrieben, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Goldäcker“ inkl. der bereits durchgeführten Deckblattänderungen.

6.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Pro Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig, der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig, Nebengebäude sind nur erdgeschossig zulässig.

Festgesetzt ist eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es wird eine GRZ von 0,4 festgelegt

6.2 BAUKÖRPER:

Taufseitige Wandhöhen: talseitig max. 8 m ab neuem Gelände

Zulässige Dachformen: Zeltdach, Walmdach, Satteldach, Flachdach

Zulässige Dachneigung: geneigte Dächer: 18° -24°

Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, soweit die entsprechenden Abstandsflächen eingehalten werden.

6.3 ABSTANDSFLÄCHEN

Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO

6.4 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN – GEPLANTES GELÄNDE

Geländeveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) sind bis max. +/- 1,00 m gemessen ab Urgelände zulässig. Zu den Bauvorlagen ist ein Höhenaufmaß zu erstellen. In den Plänen sind die Höhen des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufes an den Grundstücks- und Gebäudeecken in Grundriss, Ansichten und Schnitten, bezogen auf +/- 0 = FOK EG, mit Höhenangaben der Nachbargrundstücke an der Grundstücksgrenze bzw. Höhenangabe der Straßenoberkante darzustellen.

6.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

6.5.1 BESTEHENDE GRÜNSTRUKTUREN

Die sich im Geltungsbereich befindliche Allee aus Hainbuchen ist weitestgehend als solche zu erhalten. Die vorhandenen Gehölze „Walnussbaum“ und „Maulbeerbaum“ sind vor Beginn der Baumaßnahmen zu verpflanzen, der bestehende, zu entfernende Kirschbaum darf ausschließlich in der Zeit von 1. Oktober bis 29. Februar gefällt werden.



Abb. 4: zu verpflanzendes Gehölz



Abb. 5: zu entfernender Kirschbaum und zu erhaltende Hainbuchenallee

7. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

7.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 7.1.1  Hauptgebäude (geplant)
- 7.1.2  Garagen (geplant)
- 7.1.3  Gebäude (bestehend)



7.2 BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 7.2.1  Baugrenze Hauptgebäude
- 7.2.2  Baugrenze Nebengebäude







7.3 VERKEHRSFLÄCHEN






- 7.3.1  private Zufahrtsstraße

7.4 PLANLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

- 7.4.1  zu erhaltende Gehölze
- 7.4.2  private Grünflächen, Einfriedung ausschl. ohne Sockel

7.5 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 7.5.1  Grenze des Geltungsbereiches des BBPs „Goldäcker“
- 7.5.2  Grenze des Geltungsbereiches Deckblatt Nr. 6
- 7.5.3  Sickerrigole
- 7.5.4  geplante Regenwasserleitung zu Sickerrigole
- 7.5.5  bestehende Wasserleitung
- 7.5.6  geplante Wasserleitung

7.5.7		geplante Schmutzwasserleitung
7.5.8		vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
8.5.9		Stellplatz für Mülltonnen
7.5.10		möglicher Standort für Schmutzwasser- Pumpstation
7.5.11		Höhenlinien

8. HINWEISE

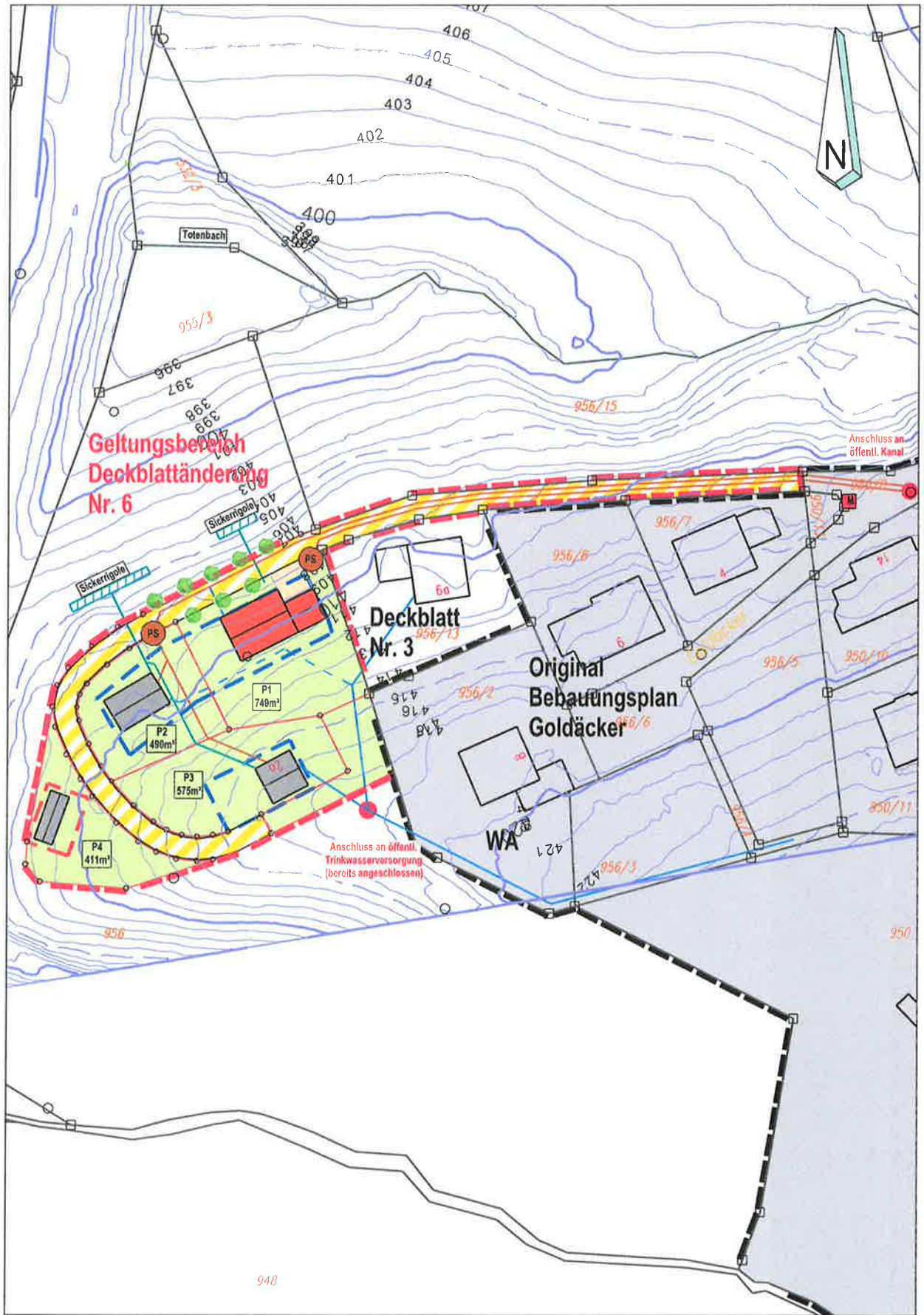
Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung –AwSV- zu beachten.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen des Bayernwerkes dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.

Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.



	Dipl.-Ing. Kiendl & Moosbauer Büro für Bauwesen Am Tegelberg 3 94469 Deggendorf	Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- plan Goldäcker	Maßstab: 1:1000 Datum: 02.04.2019
---	--	---	--------------------------------------