

**ERGÄNZUNGSSATZUNG  
WÜHN**

**DECKBLATT NR. 1  
GEMEINDE GRAFLING  
LANDKREIS DEGGENDORF**

**PLANFASSUNG VOM 16.03.2021**



Ergänzungssatzung: Wühn Deckblatt Nr. 1  
Gemeinde: Grafling  
Landkreis: Deggendorf  
Planfassung vom 16.03.2021

BL.  
NR. 2  
von 24

ARCHITEKTURSCHMIEDE  
Marienbergstraße 6  
94261 Kirchdorf i. Wald  
Telefon 09928/9400-0

Dipl. Ing. Univ. Georg Oswald, Architekt und Stadtplaner  
Dipl. Ing. Univ. Nicole Nicklas, Landschaftsplanerin

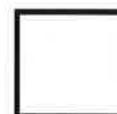


Ergänzungssatzung: Wühh Deckblatt Nr. 1  
Gemeinde: Grafling  
Landkreis: Deggendorf  
Planfassung vom 16.03.2021

Bl.  
NR. 3  
von 24

## INHALT

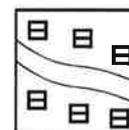
1. PLANLICHE ÜBERSICHT



2. BEGRÜNDUNG ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG



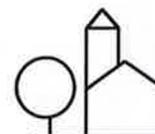
3. ERGÄNZUNGSSATZUNG (LAGEPLAN)



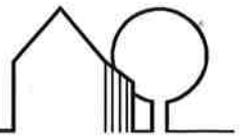
4. SATZUNGSTEXT



5. VERFAHREN



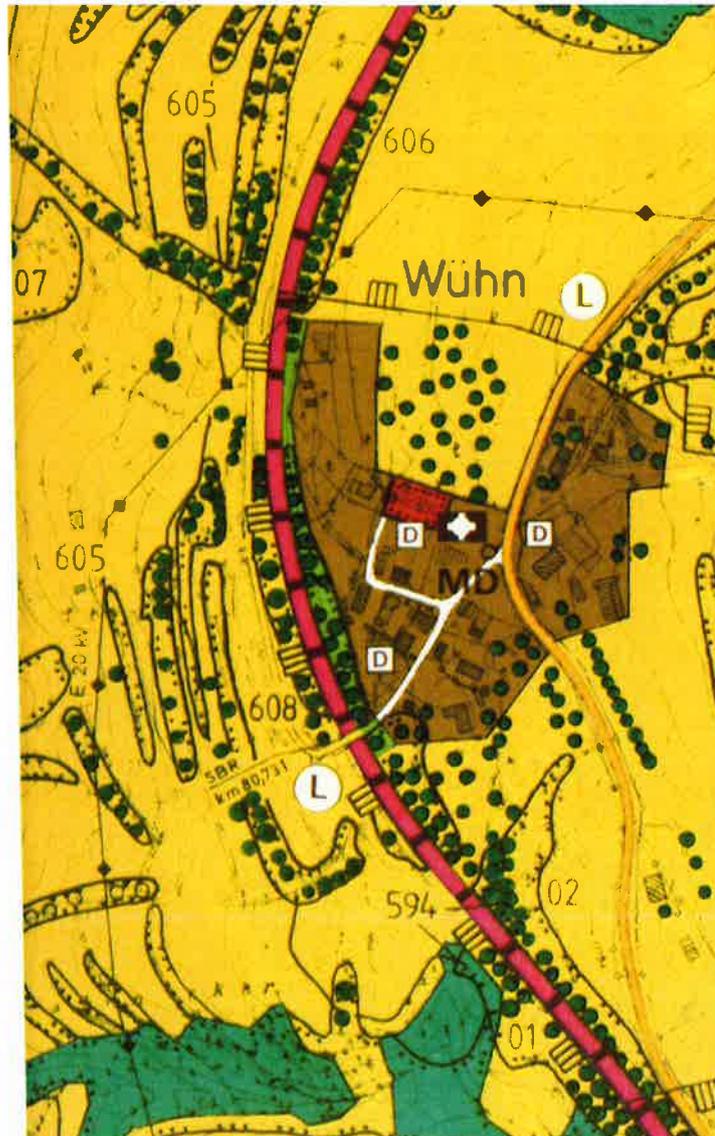


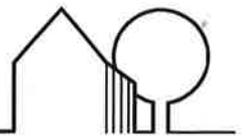


Ergänzungssatzung: Wühn Deckblatt Nr. 1  
Gemeinde: Grafling  
Landkreis: Deggendorf  
Planfassung vom 16.03.2021

BL.  
NR. 5  
von 24

1.2 Derzeit rechtskräftiger Flächennutzungsplan  
M 1 : 5.000 - Bereich Wühn

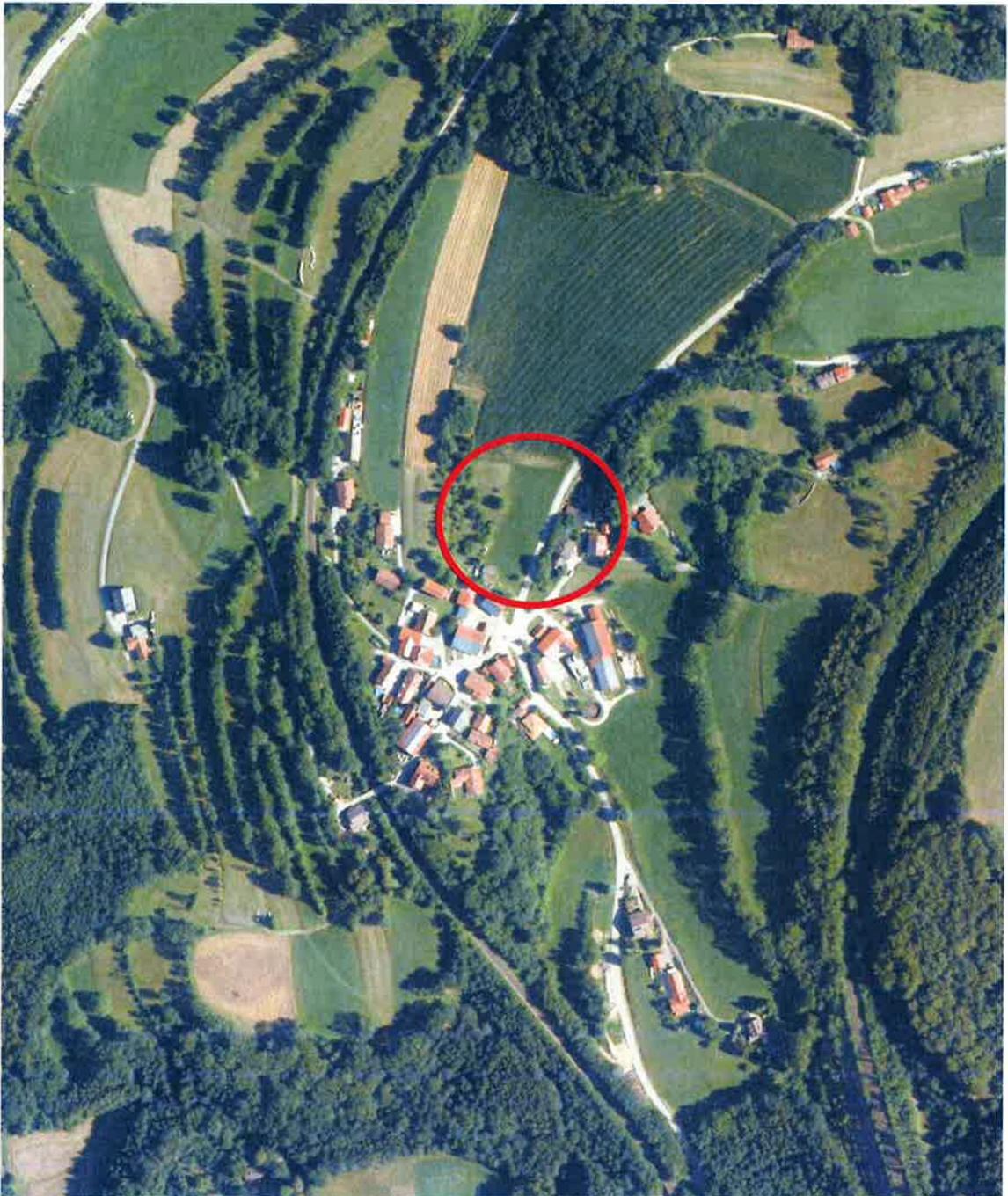




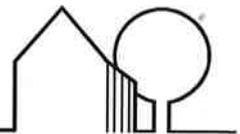
Ergänzungssatzung: Wühn Deckblatt Nr. 1  
Gemeinde: Grafling  
Landkreis: Deggendorf  
Planfassung vom 16.03.2021

BL.  
NR. 6  
von 24

1.3 Luftbildaufnahme Wühn mit markierten Ergänzungsbereich  
M 1 : 5.000



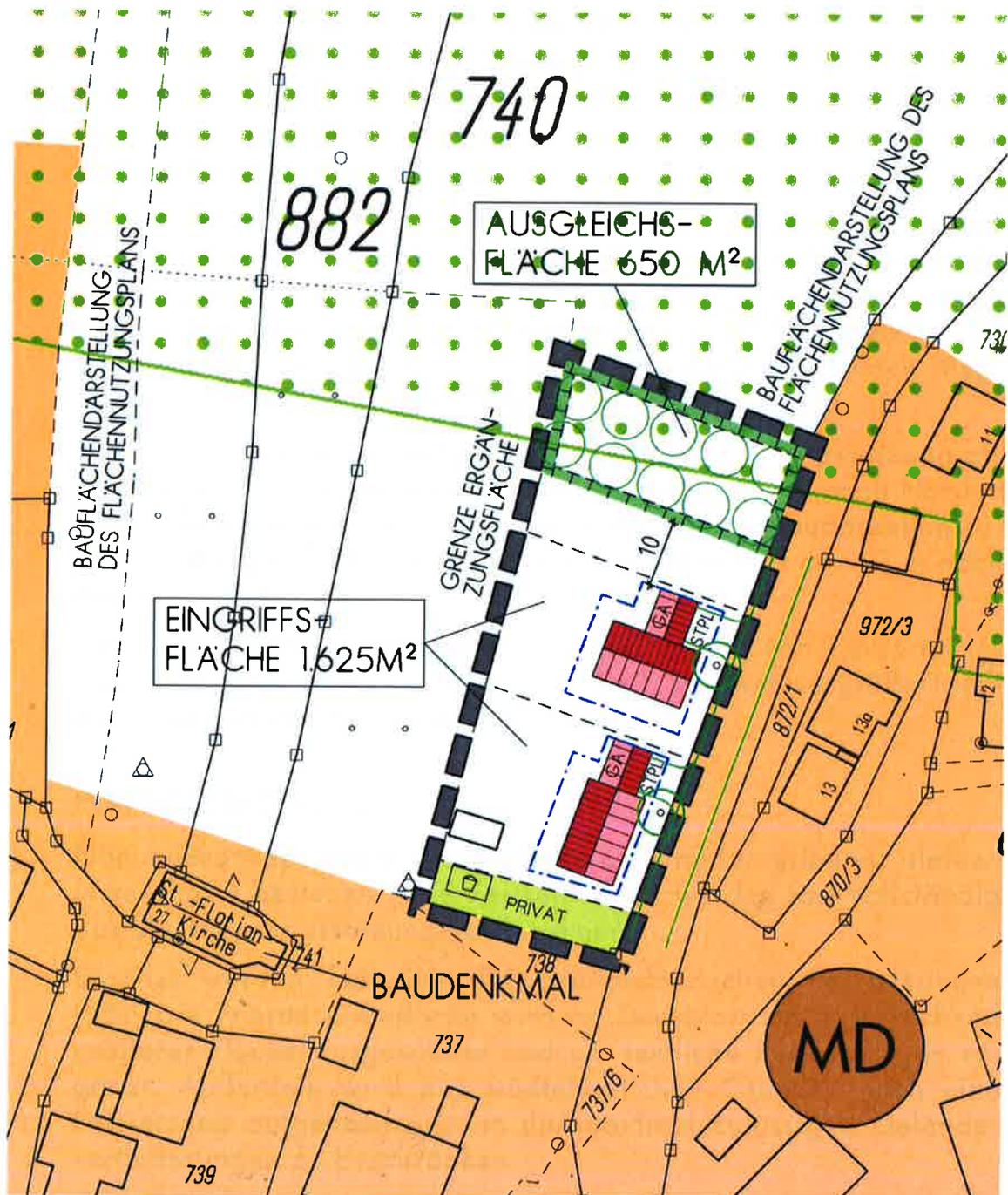
©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)



Ergänzungssatzung: Wühn Deckblatt Nr. 1  
Gemeinde: Grafling  
Landkreis: Deggendorf  
Planfassung vom 16.03.2021

Bl.  
NR. 7  
von 24

### 1.4 Ursprüngliche Ergänzungssatzung vom 28.01.2020 - M 1:1000





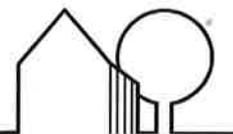












Ergänzungssatzung:	Wühn Deckblatt Nr. 1	Bl.
Gemeinde:	Grafling	NR. 14
Landkreis:	Deggendorf	von 24
	Planfassung vom 16.03.2021	

### 2.12.1 Meldung der Ausgleichsflächen

Voraussetzung für die Wirksamkeit der Eingriffsregelung/Ausgleichsbilanzierung ist die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen für die Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Form eines sog. städtebaulichen Vertrages. Dies geschieht i. d. R. durch die zeitlich nicht begrenzte Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch als beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 des BGB) bzw. als Reallast (§ 1105 BGB) und ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Deggendorf auszuführen.

Die Gemeinden melden alle Ausgleichs- / Ersatzflächen und -maßnahmen aus Bauleitplanverfahren (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB) sowie Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB (siehe dazu § 18 Abs. 1 BNatSchG). Die Meldung erfolgt mit der Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. der Satzung.

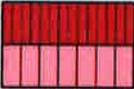


Ergänzungssatzung: Wühn Deckblatt Nr. 1  
Gemeinde: Grafling  
Landkreis: Deggendorf  
Planfassung vom 16.03.2021

BL.  
NR. 15  
von 24

### 3. ERGÄNZUNGSSATZUNG

#### 3.1 Legende

	Dorfgebiet
	Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans
	Ergänzungsfläche
	Vorschlag neue Grundstücksgrenzen
	Baugrenzen
	Spielplatz als geplante öffentliche Grünfläche
	geplante Gebäude
	geplanter Garagenstandort
STPL	Stellplätze
	Straßenbegrenzungslinie
	Zu pflanzende Hausbäume (Standort kann leicht von dem dargestellten abweichen)
	Zu pflanzende Obst-/Laubbäume (Standort kann leicht von dem dargestellten abweichen)
	Landschaftsschutzgebiet



Ergänzungssatzung: Wühn Deckblatt Nr. 1  
Gemeinde: Grafing  
Landkreis: Deggendorf  
Planfassung vom 16.03.2021

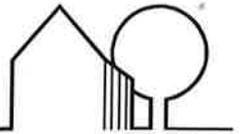
Bl.  
NR. 16  
von 24



Biotopkartierung



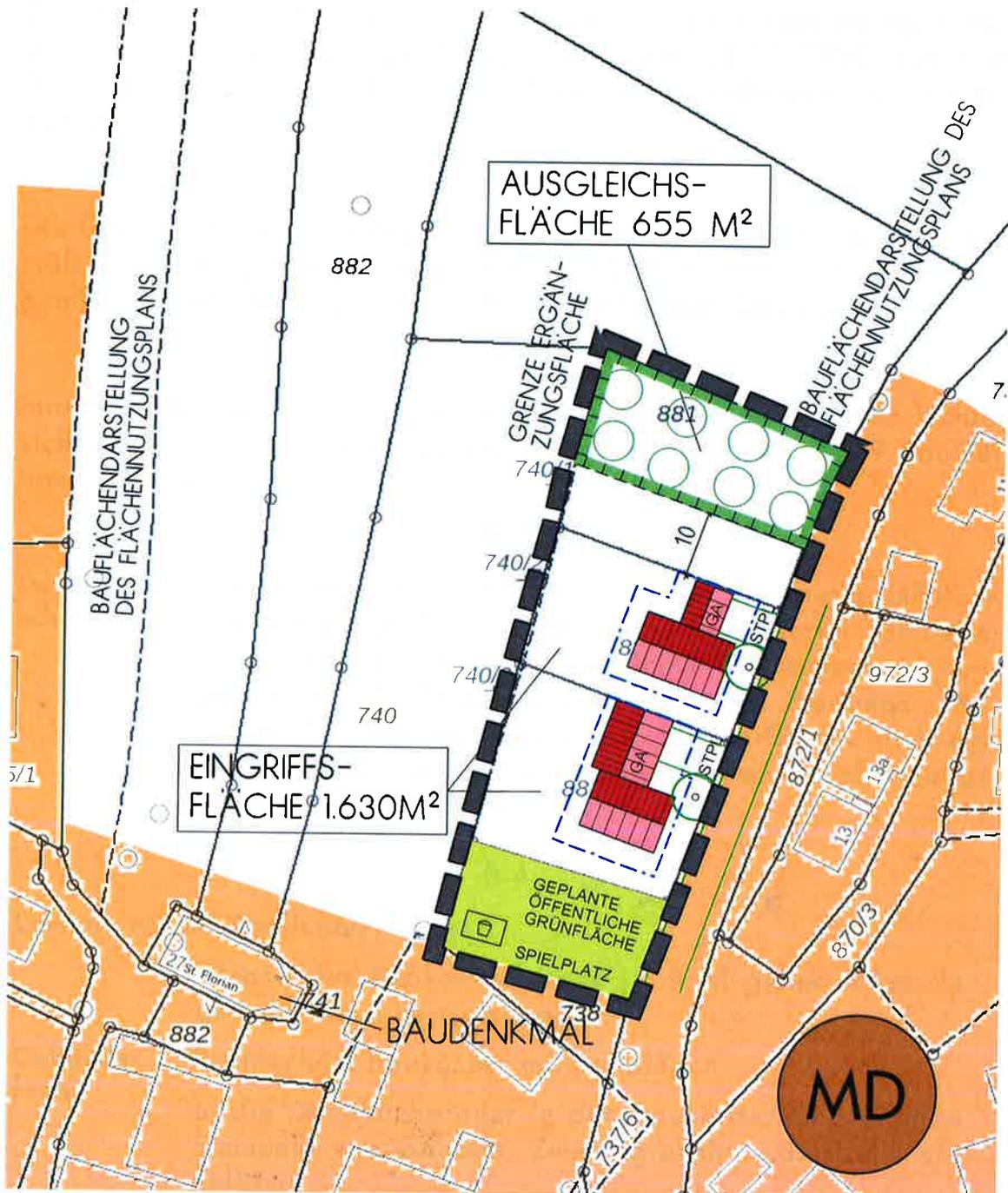
Ausgleichsfläche



Ergänzungssatzung: Wühh Deckblatt Nr. 1  
Gemeinde: Grafling  
Landkreis: Deggendorf  
Planfassung vom 16.03.2021

BL.  
NR. 17  
von 24

### 3.2 Ergänzungssatzung Wühh, Deckblatt Nr. 1 - Lageplan M 1 : 1.000







Ergänzungssatzung: Wühn Deckblatt Nr. 1  
Gemeinde: Grafling  
Landkreis: Deggendorf  
Planfassung vom 16.03.2021

Bl.  
NR. 19  
von 24

**Dachhaut** Naturrote Falzziegel

Engobe oder Glasur sind nicht zulässig

Zum Schutz des Grundwassers sind Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink bei der beabsichtigten Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig.

**Maximal zulässige Wandhöhe**

Die maximal zulässige bergseitige Wandhöhe der Wohngebäude beträgt 6,80m ab natürlicher Geländeoberfläche.

Die maximal zulässige talseitige Wandhöhe der Wohngebäude beträgt 7,5m ab natürlicher Geländeoberfläche.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

**Geländeverhältnisse / Topographie**

- Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Geländeänderungen sind nur im engen Umgriff der Bebauung von 3m und als Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 1m zulässig.
- Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen.
- In den Eingabeplänen sind das geplante und das bestehende Gelände darzustellen.



Ergänzungssatzung: Wühh Deckblatt Nr. 1  
Gemeinde: Grafling  
Landkreis: Deggendorf  
Planfassung vom 16.03.2021

BL.  
NR. 20  
von 24

## § 5

### Grünordnerische Festsetzungen

- Niederschlagswasserentsorgung** Das anfallende Niederschlagswasser soll als Brauchwasser verwendet (Zisternen) oder breitflächig auf dem Baugrundstück über eine belebte Bodenschicht versickert werden.  
Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist seitens der Bauherren vorher zu überprüfen. Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, ist eine Versickerung über eine Zisterne oder Versickerungsanlage (Rigole, Sickerrohre oder Sickerschächte) sicherzustellen.
- Garagenzufahrten/ Stellplätze** Befestigungen sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.
- Einfriedungen** Einzäunungen sind für Tiere durchlässig zu gestalten: Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.
- Bepflanzung** Für die Bepflanzung sind ausschließlich heimische Sträucher und Laubbäume zulässig.  
Auf der Bauparzelle ist straßenseitig mindestens ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum als Hausbaum zu pflanzen.
- Private Grünfläche** Die Bepflanzung ist im Zuge der Objektplanung zum Spielplatz festzulegen. Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich heimische Sträucher und Laubbäume zulässig.
- Freiflächengestaltungsplan** Vor Errichtung des Spielplatzes ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der Darstellungen enthält, wie das Vorhaben in das Landschaftsbild eingebettet werden soll und wie Eingriffe, z.B. durch die Wahl





Ergänzungssatzung: Wühn Deckblatt Nr. 1  
Gemeinde: Grafling  
Landkreis: Deggendorf  
Planfassung vom 16.03.2021

BL.  
NR. 22  
von 24

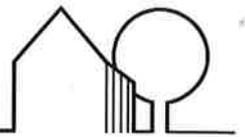
### § 7

Die Ergänzungssatzung Wühn Deckblatt Nr. 1 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Grafling, den 18.03.2021



*A. Stettmer*  
.....  
Anton Stettmer, 1. Bürgermeister



Ergänzungssatzung: Wühn Deckblatt Nr. 1  
Gemeinde: Grafling  
Landkreis: Deggendorf  
Planfassung vom 16.03.2021

BL.  
NR. 23  
von 24

## 5. VERFAHREN

**Auslegung:** Der 1. Entwurf der Ergänzungssatzung Wühn, Deckblatt Nr. 1 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ab dem 02.11.2020 bis zum 07.12.2020 im Rathaus der Gemeinde Grafling öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am 29.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Den Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

**Erneute Auslegung:** Der 2. Entwurf der Ergänzungssatzung Wühn, Deckblatt Nr. 1 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ab dem 18.01.2021 bis zum 22.02.2021 im Rathaus der Gemeinde Grafling öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am 12.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Den Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

**Satzung** Die Gemeinde Grafling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.03.2021 die Ergänzungssatzung Wühn, Deckblatt 1 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Grafling, den 17.03.2021

*A. Stettmer*

Anton Stettmer, 1. Bürgermeister



**Bekanntmachung:** Das Deckblatt Nr. 1 zur Ergänzungssatzung Wühn wurde am 17.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Ergänzungssatzung in Grafling eingesehen werden kann.

Gemeinde Grafling, den 17.03.2021

*A. Stettmer*

Anton Stettmer, 1. Bürgermeister





Ergänzungssatzung: Wühn Deckblatt Nr. 1  
Gemeinde: Grafling  
Landkreis: Deggendorf  
Planfassung vom 16.03.2021

Bl.  
NR. 24  
von 24

Planungs-  
ablauf: 1. Entwurfsfassung: Grafling, 29.10.2020  
2. Entwurfsfassung: Grafling, 11.01.2021  
Planfassung: Grafling, 16.03.2021

Planung: ARCHITEKTURSCHMIEDE  
Marienbergstraße 6  
94261 Kirchdorf i. Wald  
Telefon 09928/9400-0

  
.....  
G. Oswald Dipl. Ing. Univ.