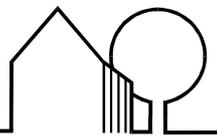




BEBAUUNGSPLAN
WA „HOFÄCKER“
DECKBLATT NR. 3
GEMEINDE GRAFLING
LANDKREIS DEGGENDORF



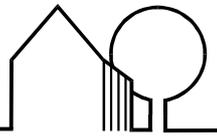
Bebauungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3
Grafling
Deggendorf

Bl.
Nr. 2

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

Dipl. Ing. Univ. Georg Oswald



Bebauungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3
Grafling
Deggendorf

Bl.
Nr. 3

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANLICHE ÜBERSICHT



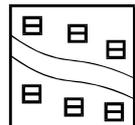
2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



3. EINGRIFFSREGELUNG - AUSGLEICHBILANZIERUNG



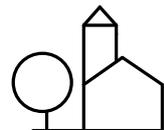
4. BEBAUUNGSPLAN MIT FESTSETZUNGEN



5. VERFAHREN



6. ANHANG





Bebauungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

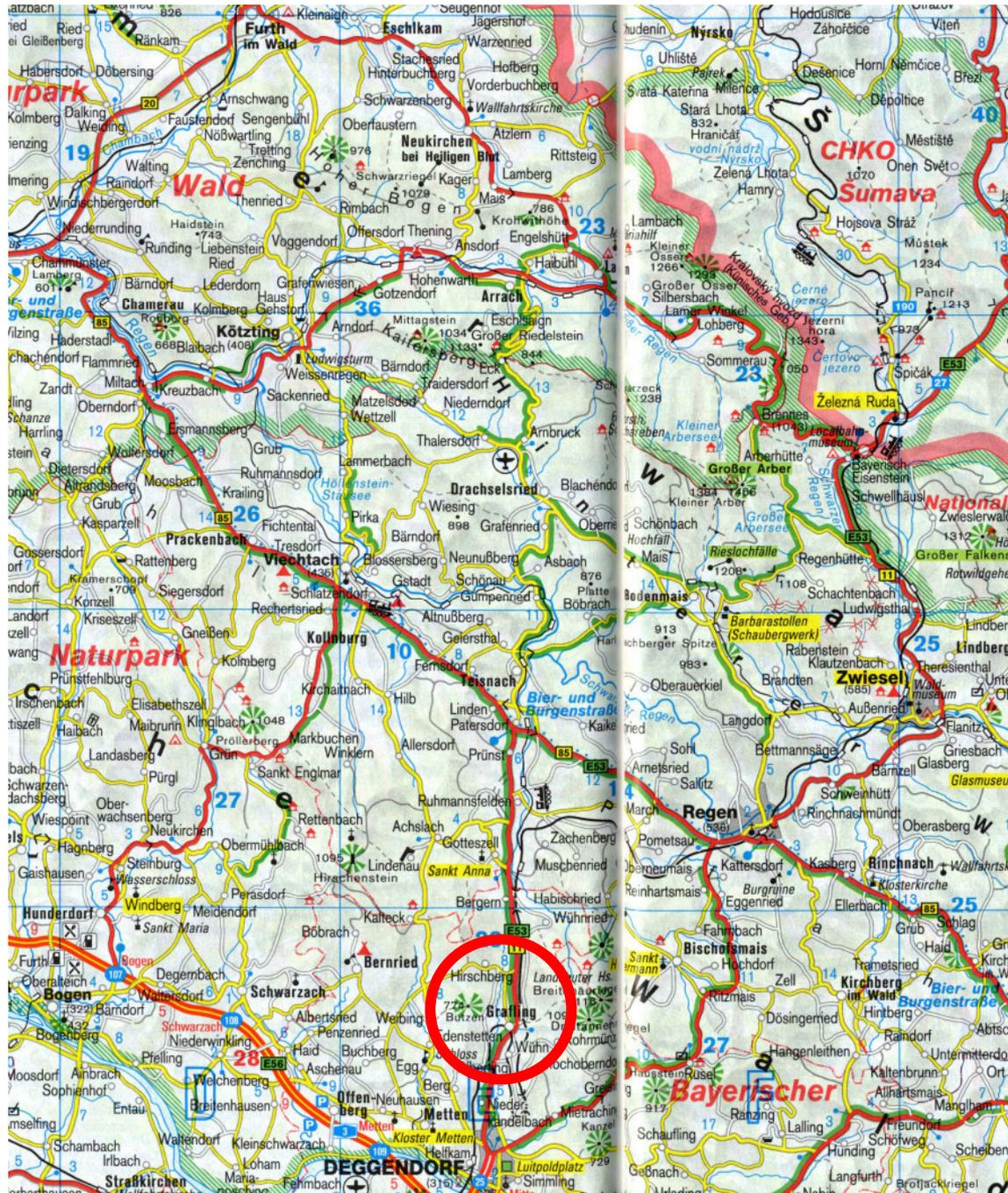
WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3
Grafling
Deggendorf

Bl.
Nr. 4



1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 Ausschnitt aus einer Straßenatlas-Karte M = 1 : 300.000





Bebauungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3
Grafling
Deggendorf

Bl.
Nr. 5



1.2 Luftbild Ortslage in Grafling





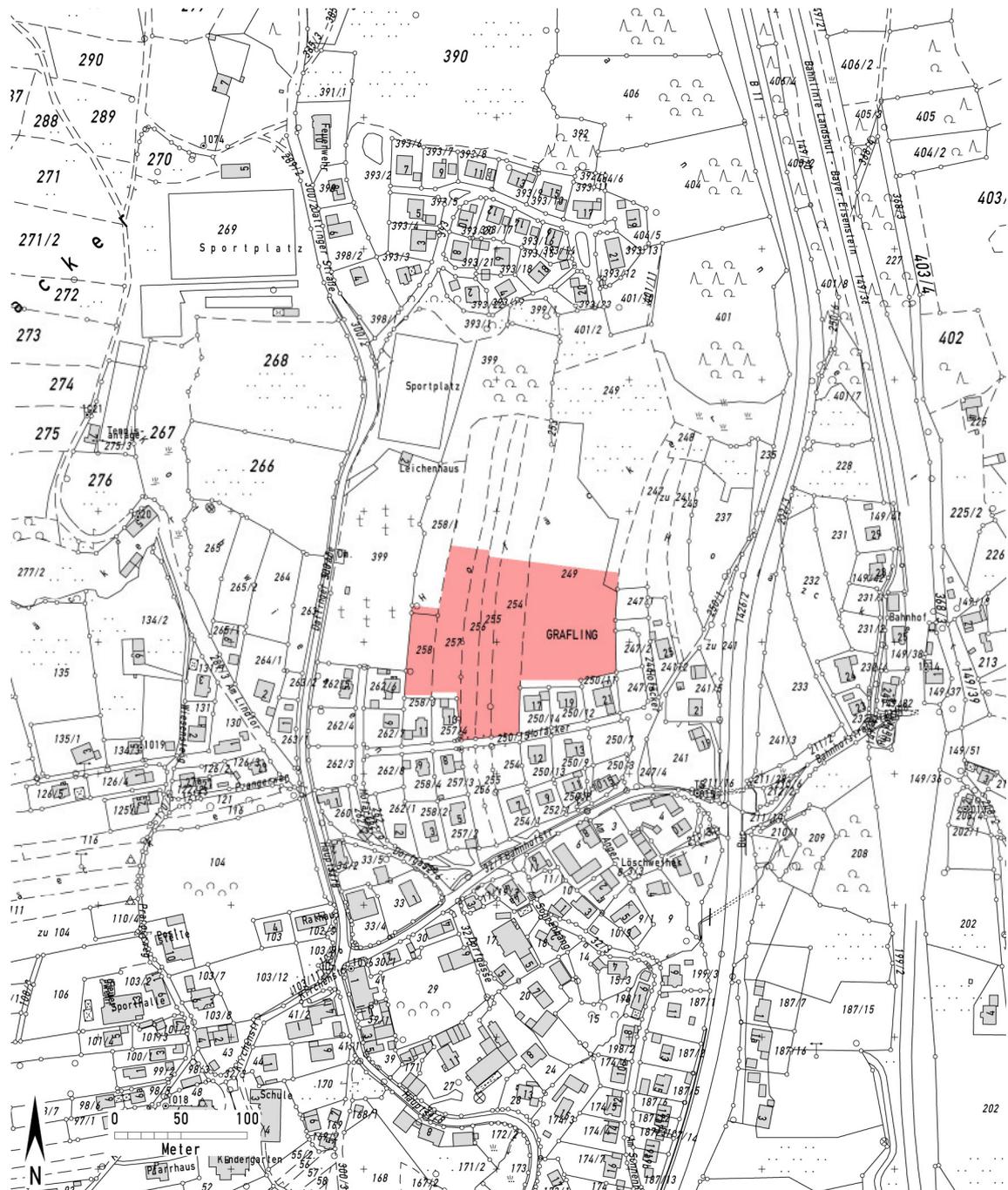
Bebauungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3
Grafling
Deggendorf

Bl.
Nr. 6



1.3 Lage des Baugebietes in Grafling, M = 1 : 5000





Bebauungsplan: WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3 Bl.
Gemeinde: Grafling Nr. 8
Landkreis: Deggendorf



2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Vorentwurf vom 10.12.2010
1. Entwurf vom 29.03.2011
2. Entwurf vom 13.12.2011
Planfassung vom

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1.1 Zweck und Ziel der Planung

Im Gemeindegebiet Grafling stehen zur Zeit keine Bauplätze mehr zur Verfügung, die die Gemeinde bauwilligen Interessenten anbieten könnte. Nachdem aber immer wieder Anfragen kommen, und auch einheimische Bauwerber auf ihren Grundstücken bauen wollen, hat der Gemeinderat Grafling am 26.10.2010 beschlossen, das Baugebiet WA Hofäcker mit Deckblatt Nr. 3 zu erweitern, um so den Bedarf nach Wohnbauland decken zu können.

Damit soll auch eine geordnete bauliche Entwicklung gesichert werden. Diese Erweiterung schließt nahtlos an das bisherige rechtskräftige Baugebiet Hofäcker an, das mit Deckblatt Nr. 2 vom 09.12.2003 den dörflichen Gegebenheiten angepasst wurde und bis zur Bahnhofstraße reicht. Schon damals wurden Straßenanschlussmöglichkeiten für eine Erweiterung eingeplant, sodass jetzt diese Entwicklung der neuen Bauflächen problemlos erfolgen kann.



Bebauungsplan: WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3 Bl.
Gemeinde: Grafling Nr. 9
Landkreis: Deggendorf



2.1.2 Planungsgrundlagen

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grafling ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Es wird bis jetzt als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die Bezeichnung dieses Gebietes lautet „WA Hofäcker“. Allerdings überschreitet das Gebiet des Deckblattes den Bereich „WA Hofäcker“ und beinhaltet noch einen Teil des „WA Tannet“, d. h. der trennende Grünstreifen zwischen den beiden Gebieten muss nach Norden verschoben werden. Außerdem werden auch Teile der Vorhalteflächen für den Friedhof überplant. Diese Vorhaltefläche wird für eine Friedhofserweiterung in diesem Umfang nicht benötigt.

Im Norden schließt in der Darstellung im Flächennutzungsplan das „WA Tannet“ an, das durch einen Grünstreifen abgetrennt ist. Hier ist noch nichts bebaut, die Fläche wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten grenzt der gemeindliche Friedhof an. Das Gebiet ist zum Ort hin schon bebaut (B-Plan Hofäcker).

Der Flächennutzungsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend angepasst. Ein Landschaftsplan ist in der Gemeinde Grafling nicht vorhanden.



Bebauungsplan: WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3 Bl.
Gemeinde: Grafling Nr. 10
Landkreis: Deggendorf



2.2 Planungsvorgaben

2.2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Grafling ca. 300 m nordöstlich des Ortskernes. Aus der Bahnhofstraße ist das Baugebiet jeweils oben (im Osten) und unten (im Westen) über die Hofäckerstraße angebunden. Die Bahnhofstraße erstreckt sich in Ost-West-Richtung und mündet im Osten in die B 11, im Westen endet sie in der Ortsmitte. Das Baugebiet fällt topographisch von Osten nach Westen mit einer Neigung von etwa 15 % relativ gleichmäßig ab und liegt auf einer Höhe von 437 bis 462 Meter über NN.

2.2.2 Vorhandene Infrastruktur im Plangebiet

Die für die Ausweisung des Baugebietes vorgesehene Fläche ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Infrastrukturelle Einrichtungen sind bisher noch nicht vorhanden. Allerdings kann das Erweiterungsgebiet problemlos an das vorhandene öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz in Bereich Hofäcker angeschlossen werden.



Bebauungsplan: WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3 Bl.
Gemeinde: Grafling Nr. 11
Landkreis: Deggendorf



2.2.3 Landschaftsstrukturen im Plangebiet

Das Plangebiet ist derzeit als eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche zu beschreiben. Dabei handelt es sich bei der Fl.Nr. 249 und 254 im Osten um eine Ackerfläche, während die Fl.Nr. 255, 256, 257 und 258 Wiesenflächen sind. Der östliche Rand des Friedhofes (Fl.Nr. 259) ist von einer kräftigen Baumreihe geprägt. Nordöstlich des Baugebietes befindet sich in ca. 80 Meter Entfernung eine Laubholzgruppe, die aber vom Baugebiet nicht mehr tangiert wird.

Das Gelände weist eine Neigung von im Mittel 15 % nach Westen hin abfallend auf.

Kartierte Biotopflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.2.4 Grundstücke

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt folgende Flurstücke der Gemarkung Grafling ein:

Die Flur-Nummern 258, 258/1 TF (Teilfläche), 257 TF, 256 TF, 255 TF, 254 TF, 249 TF.

Es handelt sich hier um Gelängefluren, die aus der historischen Bewirtschaftung als landwirtschaftliche Nutzflächen entstanden sind. Aus diesen streifenförmigen Gelängefluren (die namensgebenden „Hofäcker“) wird jeweils ein Abschnitt „herausgeschnitten“.



Bebauungsplan: WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3 Bl.
Gemeinde: Grafling Nr. 12
Landkreis: Deggendorf



2.3 Erläuterung zum Entwurfskonzept

2.3.1 Bebauungskonzept

Das Baugebiet wird mit Einzelhäusern analog des bisherigen Baugebietes Hofäcker überplant.

Dabei wird versucht, den Straßenraum der Haupteerschließungsstraße in Ost-West-Richtung durch die Gebäudestellung eine gewisse räumliche Fassung zu geben. Dies geschieht durch das Heranrücken der Baukörper der südlich angeordneten Häuser an die Straße und ein Zurückrücken der Häuser von der Straße an der Nordseite. Alle Häuser sind hier giebelständig zur Straße ausgerichtet. Dabei sollen bei den herangerückten Häusern am südlichen Straßenrand die Zone zwischen Straße und Häusern zaunfrei bleiben. Bei den nördlich angeordneten Häusern kann die Privatgartenfläche abgezäunt werden.

Bei allen anderen parallel zum Hang laufenden Stichstraßen wechseln sich giebel- und traufständige Gebäudeausrichtungen ab. Dabei wird durch die Platzierung der Häuser ein möglichst großer süd- oder westorientierter Gartenraum geschaffen.

Die Häuser sollen längs gerichtete Baukörper aufweisen und mit Satteldächern versehen werden, um so aus der Ferne eine ruhige Haus- und Dachlandschaft entstehen zu lassen.

Idealerweise sollen die Gebäude ohne Vor- und Rücksprünge auskommen, um so sowohl einer ruhigen Durchgestaltung der Baukörper, aber auch einer energetischen Optimierung Rechnung zu tragen.



Bebauungsplan: WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3 Bl.
Gemeinde: Grafling Nr. 13
Landkreis: Deggendorf



2.3.2 Erschließungskonzept Straße und Wege

Das Erschließungskonzept für die Anliegerstraße ergibt sich aus den Anknüpfungspunkten des bisherigen Geltungsbereiches des WA Hofäcker mit Deckblatt Nr. 2. Die rechtwinklig geführte zentrale Erschließungsstraße erschließt die Mehrzahl der Parzellen. Zwei zusätzliche Stiche mit kleinen Umkehren erschließen die restlichen Grundstücke. Aus diesen Umkehren könnte bei Bedarf eine Erweiterung des Baugebietes nach Norden erfolgen. Für die Anliegerstraße ist eine Breite von max. 4,50 Meter inklusive Entwässerung ausreichend. Empfohlen wird, einen fahrbahnbegleitenden Versorgungstreifen in Schotterrasenbauweise vorzusehen. Von der Erschließungsstraße führt ein kurzer Fußweg in den Friedhofsbereich. Die beiden Stichstraßen sind über einen Fußweg miteinander verbunden. Separate Bürgersteige im Baugebiet sind nicht erforderlich, da es sich um reine Anliegerstraßen handelt. Es könnten auch verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen werden.

2.3.3 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept soll dem Baugebiet eine dörfliche Prägung geben. Dies wird erreicht durch einen kräftigen Hausbaum zum Straßenraum hin und durch den Einsatz von Obstbäumen in den rückwärtigen Gartenflächen. Exotische fremdländische Gehölze werden nicht zugelassen. Grundstücksabgrenzungen sollen, wenn überhaupt erforderlich, mit einfachen Zaunformen oder belaubten Hecken erfolgen.



Bebauungsplan: WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3 Bl.
Gemeinde: Grafling Nr. 14
Landkreis: Deggendorf



2.3.4 Erschließung Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser des Plangebietes ist über die gemeindliche Versorgungsanlage über den Hochbehälter Grafling mit 130 m³ Nutzinhalt und den Anschluss der gemeindlichen Wasserversorgung an die Wasserversorgung Bayerischer Wald sichergestellt. Das Gebiet ist im Gesamtwasserkonzept der Gemeinde berücksichtigt.

Die Versorgung mit Löschwasser ist ebenfalls sichergestellt. Im Zuge des Straßenausbaues werden zusätzliche Hydranten aufgestellt.

Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Grafling hat vor, das Plangebiet zukünftig im Trennsystem zu entwässern. Das Gebiet wird über das vorhandene Kanalnetz an die Kläranlage der Stadt Deggendorf angeschlossen. Das Kanalnetz der Gemeinde Grafling ist insgesamt an die Kläranlage der Stadt Deggendorf angeschlossen.

2.3.5 Erschließung Kabelsparten

Die Erschließung der Kabelsparten wie Stromversorgung und Telekommunikation soll über einen Versorgungstreifen erfolgen. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist diesbezüglich mit den Versorgungsunternehmen Verbindung aufzunehmen.

Die Versorgungsleitungen für die Straßenbeleuchtung sollen ebenfalls in diesem Versorgungstreifen untergebracht werden.



Bebauungsplan: WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3 Bl.
Gemeinde: Grafling Nr. 15
Landkreis: Deggendorf



2.4 Hinweise, Duldungspflichten

2.4.1 Leitungsrechte für Gemeinde

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen in rückwärtigen Grundstücksbereichen sind durch Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde Grafling abzusichern.

2.4.2 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung

Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

- Flüssigmist ist in geschlossenen dichten Behältern auszubringen und auf unbestelltem Ackerboden unverzüglich einzuarbeiten
- Im Abstand von weniger als 200 m zu Wohnsiedlungen sollten tierische Exkremate grundsätzlich nicht, allenfalls nur bei kühler Witterung und Windverhältnissen, die eine Immissionsbelastung der Wohnsiedlungen ausschließen, ausgebracht werden.
- Beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist sicherzustellen, dass keine Einwirkungen auf Fremdgrundstücke erfolgen.

2.4.3 Hinweise für Oberflächenwasser

Auf die Bestimmungen nach Art. 63 BayWG, über wild abfließendes Wasser, wird verwiesen. Danach dürfen Maßnahmen der Wasserabführung keine Nachteile für Grundstücksnachbarn ober- und unterhalb des Verursachergrundstückes nach sich ziehen.



Bebauungsplan: WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3 Bl.
Gemeinde: Grafling Nr. 16
Landkreis: Deggendorf



Aus ökologischen Gründen wird angeregt, das anfallende Oberflächenwasser aus den Dach- und befestigten Freiflächen für Brauchwasser zu nutzen. Dabei wird jedoch auf die Berücksichtigung des Faltblattes „Entscheidungshilfen zum Thema Regenwasseranlagen“ vom Bay. Landesamt für Wasserwirtschaft (bzw. im Internet des Landesamtes für Umwelt unter http://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/index.htm) und die neue Trinkwasserverordnung 2001 hingewiesen. Ansonsten sollte gering belastetes Niederschlagswasser, soweit möglich, breitflächig über die belebte Oberflächenzone versickert werden.

2.4.5 Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünstreifen im Straßenraum und der durch Pflanzgebot festgesetzten Privatgrünflächen sind zu dulden. Die Pflege dieser Streifen hat der Grundstückseigentümer bzw. der Grundstücksgrenzener zu übernehmen.

2.4.6 Schutzbestimmungen für Erd- und Freileitungen

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, sind bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die Leitungsträger zu verständigen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, daß eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.

Ist dies nicht möglich, sind im Einvernehmen mit den Versorgungsunternehmen, der E.ON bzw. der Deutschen Telekom, geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Bezüglich der Pflanzungen ist auf das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebene „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu achten.



Bebauungsplan: WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3 Bl.
Gemeinde: Grafling Nr. 17
Landkreis: Deggendorf



2.4.7 Empfehlungen geeigneter und ungeeigneter Pflanzen

2.4.7.1 Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Weissbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Juglans regia	- Walnuß
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Pyrus communis	- Wildbirne
Ulmus spec.	- resistente Ulmen

Pflanzqualität

- als Einzelbäume: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm oder 18 - 20 cm
- im Heckenverbund: Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm oder 200 - 250 cm

2.4.7.2 Bäume II. Ordnung

Acer spec.	- Feld-, Feuer-, Rotahorn
Alnus glutinosa	- Roterle
Crataegus spec.	- Weiß-, Rot-, Apfeldorn
Corylus Colurna	- Baumhasel
Malus spec.	- Wild- und Zierapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche



Bebauungsplan: WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3 Bl.
Gemeinde: Grafling Nr. 18
Landkreis: Deggendorf



Pflanzqualität

- als Einzelbäume: Hochstamm oder Stammbusch,
3 x verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang 16 - 18 cm oder
18 - 20 cm
- im Heckenverbund: Heister, 2 x verpflanzt,
150 - 200 cm oder 200 - 250 cm

2.4.7.3 Obstbäume

Klimafeste, geeignete Sorten, einschließlich Wildobstarten, nach Wahl oder Empfehlungsliste des Kreisfachberaters für Gartenkultur und Landschaftspflege am LRA Deggendorf.

Pflanzqualität für Obstbäume

- In öffentlichen Flächen: Hochstamm, 3 x verpflanzt,
mit Ballen,
Stammumfang 12 - 14 cm
- Im Vorgartenbereich: Hochstamm, 2xv., mB.,
StU 10 - 12 cm oder größer
- Im sonst. Gartenbereich: wie vor, jedoch auch
Halbstamm, 2xv.,
Stammhöhe 100 - 120 cm
StU ab 6 cm

2.4.7.4 Wild- und Ziersträucher

- *Wildsträucher*

- | | |
|---------------------|----------------------------|
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - Hasel |
| Crataegus monogyna | - Eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | - Zweigriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | - Gemeine Heckenkirsche |



Bebauungsplan: WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3 Bl.
Gemeinde: Grafling Nr. 19
Landkreis: Deggendorf



Mespilus germanica	- Deutsche Mispel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Pflanzqualität:	Sträucher, 2xv., Höhe ab 60 cm

- *Ziersträucher (Auswahl)*

Buddleja in Sorten	- Sommerflieder
Deutzia i. S.	- Deutzie
Kolkwitzia amabilis	- Kolkwitzie
Philadelphus i.S.	- Pfeifenstrauch
Ribes alpinum	- Zierjohannisbeere
Syringa in Sorten	- Flieder
Weigelia i.S.	- Weigelie

2.4.7.5 Nicht zulässige Pflanzenarten

Negativliste

Alle nicht heimischen Koniferen-Arten und Sorten (z.B. Zypressen, Thujen, Blaufichten ...)

Alle landschaftsfremden Baumarten und -sorten mit bizarren Wuchsformen, einschließlich aller Hänge-, Trauer-, Säulen-, Krüppel-, Kriech- und buntlaubiger Formen von natürlich wachsenden Gehölzen. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

2.4.7.6 Giftige Pflanzen

Bei der Bepflanzung im öffentlichen Bereich ist die Pflanzliste des Bundesanzeigers vom 06.05.2000 Seite 8517 zu berücksichtigen.



Bebauungsplan: WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Grafing
Landkreis: Deggendorf

Bl.
Nr. 20



2.5	Flächen- und Dichtedaten	
2.5.1	Brutto- und Nettowohnbauland	
2.5.1.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	15.054 m ²
2.5.1.2	Bruttobaugebiet	15.054 m ²
2.5.1.3	Öffentliche Verkehrswege (mit begleitenden Grünflächen)	
	– Wohnstraßen	2.234 m ²
	– Fußwege	231 m ²
2.5.1.4	Öffentliche Grünflächen	0 m ²
2.5.1.5	Nettowohnbauland	12.589 m ²
2.5.2	Bebauung mit Wohneinheiten	
2.5.2.1	Anzahl der geplanten Wohngebäude	20 WE
2.5.2.2	Gebäude/ha Bruttowohnbauland	13 WE/ha
2.5.2.3	Durchschnittliche Grundstücksgröße	ca. 630 m ²
2.5.3	Einwohnerdichte	
2.5.3.1	Einwohnerzahl	20 x 5
		100 EW
2.5.3.2	Bruttowohndichte	66 EW/ha
2.5.3.3	Nettowohndichte	79 EW/ha



Bebauungsplan: WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3 Bl.
Gemeinde: Grafling Nr. 21
Landkreis: Deggendorf



3. Umweltbericht

3.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Grafling will mit dem Deckblatt Nr. 3 das bereits bestehende Wohnbaugebiet WA Hofäcker nach Norden erweitern, um so den Bedarf nach Wohnbauland nachkommen zu können und eine geordnete bauliche Entwicklung sicher zu stellen.

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grafling ist das Plangebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Es wird bis dato als landwirtschaftliche intensiv Fläche genutzt. Ein Landschaftsplan ist in der Gemeinde Grafling nicht vorhanden. Die Darstellung der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung stehen der geplanten Entwicklung prinzipiell nicht entgegen.

3.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Prognose bei Projektdurchführung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Deckblattes schließt folgende Flurstücke der Gemarkung Grafling ein: Die Flur-Nummern 258, 258/1 TF (Teilfläche), 257 TF, 256 TF, 255 TF, 254 TF und 249 TF. Die Flurlagenbezeichnung Hofäcker leitet sich aus der Historie ab, wonach dies die jeweiligen Ackerstreifen der landwirtschaftlichen Höfe waren, die um den historischen Dorfanger (heute Bahnhofstraße) situiert waren.

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Grafling ca. 300 m nordöstlich des historischen Ortskernes. An die Bahnhofstraße (Kategorie Sammelstraße), die von der nord-süd-verlaufenden Hauptstraße rechtwinklig nach Osten hin abzweigt, ist das Baugebiet über die Hofäckerstraße des bestehenden Baugebiets Hofäcker zweifach angebunden.

Topographisch lässt sich das Plangebiet als stark geneigte, west-exponierte Hangfläche beschreiben. Die mittlere Neigung beträgt etwa 16 %. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 437 bis 462 Meter über NN.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 15.054 m², wovon



Bebauungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3
Grafling
Deggendorf

Bl.
Nr. 22



als öffentlichen Flächen 2.034 m² für die Erschließungsstraßen und 233 m² für den geplanten Fußweg zum angrenzenden Friedhof vorgesehen sind. Die sich daraus ergebende Nettowohnbau-land mit 12.787 m² wird auf 20 Wohnbau-Parzellen mit durchschnittlich 640 m² Parzellengröße aufgeteilt. Es sind keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

Die westliche Grenze des Plangebiets bildet ein linearer Feldgehölzstreifen, der die Eingrünung des Friedhofs darstellt und nicht beeinträchtigt wird. Die südliche Grenze bestimmen die vorhandene Bebauung des WA Hofäcker. Nach Osten und Norden hin setzen sich die intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Fluren ohne Zäsur fort.

Die gesamte Eingriffsfläche wird derzeit als Grün- oder Ackerland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es finden sich keinerlei naturschutzfachliche bedeutsamen Strukturen, mit Ausnahme eines Laubbaums, der zwischen Flurnummern 255 und 256 auf der Grundstücksgrenze steht und beseitigt werden muss. Die Grenze der Schutzzone des Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald berührt das Plangebiet nicht.

In der nachfolgenden Matrix wird die Erheblichkeit des Eingriffs für sämtliche Schutzgüter abgefragt und abgeschätzt.

SCHUTZGUT	Beschreibung der Erheblichkeit des Eingriffs	bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
Klima, Lufthygiene	kein Kaltluftentstehungsgebiet, für Frischluftzufuhr und lufthygienische Emissionen nicht bedeutend	gering
Boden	kein Bodengutachten vorhanden, aber Baugrundeignung grundsätzlich gegeben; keine Altlasten zu erwarten; intensiv bewirtschaftete Grünland- und Ackerflächen werden abschnittsweise für Gebäude und Erschließung überbaut und versiegelt; massive Geländeänderungen durch Anböschungen und Terrassierung aufgrund Topographie zu erwarten	mittel - hoch



Bebauungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3
Grafling
Deggendorf

Bl.
Nr. 23



Grund- und Oberflächenwasser	kein Bodengutachten vorhanden, ausreichender Flurabstand zum Grundwasser wahrscheinlich; Möglichst Nutzung als Brauchwasser; Verickerung gering belastetes Niederschlagswasser, soweit möglich, breitflächig über die belebte Oberflächenebene. Sonst Oberflächenwasserableitung mittels Trennsystem in Vorfluter, aufgrund der Steillage keine örtliche Retentionsbecken realisierbar	gering
Fauna und Flora	Intensiv-Grün- bzw. Ackerland wird durch Intensiv-Gärten abgelöst, dadurch i. d. R. höhere Strukturvielfalt vornehmlich für „Allerweltsarten“; wertvollere vorhandene lineare Gehölzstruktur außerhalb Plangebiet zum Friedhof hin bleibt erhalten	gering
Landschaftsbild	Plangebiet liegt in Ortsrandlage, aber kaum einsehbar, da „hinter“ einer Kuppe und „hinter“ dem Friedhof-Gehölzriegel	gering
Mensch - Lärm und Erholung	kein Naherholungsgebiet; Lärmimmissionen von der Deggendorfer Straße (B 11) her durch natürlichen Geländewall überwiegend abgeschottet, aber passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig	gering - hoch
Kultur- und Sachgüter	sind nicht betroffen	entfällt

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Erheblichkeit des Eingriffs bezüglich der Schutzgüter im Wesentlichen gering ist. Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen sind gering, in zwei Fällen (Boden, Lärm) mittel bzw. hoch, je nach genauer Lage des Einzelfalles.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Projekts ist davon auszugehen, dass die bestehende Nutzung als Wirtschaftsgrün- bzw. -ackerland



Bebauungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3
Grafling
Deggendorf

Bl.
Nr. 24



bleibt, mit den entsprechenden Umweltbelastungen infolge Düngung, Pflanzenschutz, Bodenverdichtung etc..

Allerdings würde die Nachfrage nach Wohnbauland in anderen Ortsteilen „gestillt“ werden, möglicherweise an Standorten, die sich für Natur und Landschaftsbild als bedeutend sensibler erweisen. Auch der „Druck“ zur Bebauung des Außenbereichs mit Einzelbauvorhaben oder Satzungen wäre optional denkbar und i. d. R. kritischer zu bewerten.

3.4 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bei der Checkliste zum so genannten Vereinfachten Verfahren können alle Punkte der Checkliste mit „Ja“ beantwortet werden. Somit erübrigt sich eine spezifische Aufstellung von Eingriffsflächen und Kompensationsmaßnahmen.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen		
0.1	<p>Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan: Ein Bauordnungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1. Vorhabenstyp		
1.1	<p>Art der baulichen Nutzung: Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <i>Art des Vorhabens MD</i>
1.2	<p>Art der baulichen Nutzung: Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Flächen wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2. Schutzgut Arten und Lebensräume		
2.1	<p>Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 2 c, • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. 	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.2	<p>Im Bauordnungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <i>Art der Maßnahmen: Obstbaumgürtel</i>
3. Schutzgut Boden		
	<p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <i>Art der Maßnahmen: Offenporige Zufahrten</i>



Bebauungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3
Grafling
Deggendorf

Bl.
Nr. 25

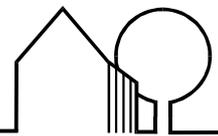


4.	Schutzgut Wasser		
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
4.2	Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
4.3	Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine mögliche flächige Versickerung z.B. durch begrünte Flächen und Versickerungsmulden wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
5.	Schutzgut Luft/Klima		
	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
6.	Schutzgut Landschaftsbild		
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes o. ä., vgl. z.B. Liste 4).	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativen zur Neustrukturierung des Planungsgebietes wären dahingehend denkbar, dass für das Plangebiet eine verdichtete Bebauung mit Doppel- oder Reihenhäuser gewählt wird, um weniger Landverbrauch pro Bewohner zu erreichen. Dies widerspricht aber dem Ansinnen, zur freien Landschaft hin eine weniger intensive Bebauung als dauerhaften Ortsrand zu etablieren, wie es hier Planungsabsicht ist. Zudem sind Reihen- oder Doppelhäuser kaum marktfähig bzw. werden im ländlichen Raum nicht nachgefragt.

An weiteren Planungsalternativen gibt es die Möglichkeit, das Baurecht in Siedlungsgebieten des benachbarten Oberzentrums Deggendorf wahrzunehmen. Dies bedeutet aber im Umkehrschluss, dass dieses Verdichtungszenrum noch mehr belastet wird und die dort sehr viel höheren Baulandpreise einen Wohnhaus-Neubau für die meisten Bauwerber unwahrscheinlich machen. Mit der Ansiedlung junger Familien wird zudem der demographischen Entwicklungen (z. B. Überalterung) in Grafling entgegengewirkt und die gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten,



Bebauungsplan: WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Grafling
Landkreis: Deggendorf

Bl.
Nr. 26



Schule, Geschäfte,...) im Bestand gesichert.

3.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt tabellarisch bzw. verbal argumentativ. Die Einschätzung der Schutzgüter wurde erleichtert durch die vergleichsweise homogenen Vorgaben.

Defizite verbleiben bei der Einschätzung der Schutzgüter Grundwasser und Boden, da keine Baugrunduntersuchung vorliegt. Hierzu wurden Annahmen getroffen, die sich aus Erfahrungswerten aus benachbarten Baugebieten (WA Tannet, WA Hofäcker) ergaben.

Ferner wurde auf den Lärmschutzbericht von 1992 zurückgegriffen, der auf nicht mehr aktuellen Zahlen der Verkehrsbelastung der B 11 beruht.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwandt.

3.7 Lärm

Zur Beurteilung des schalltechnischen Beeinträchtigungen auf das Plangebiet kann der Bericht Nr. 0174/1 des Ingenieurbüros Steger & Piening vom 09.07.1992 herangezogen werden, das den Lärmschutz zur Entwicklung des benachbarten Baugebiets WA Tannet untersucht hat. Aufgrund der ähnlichen Rahmenbedingungen können die Untersuchungsergebnisse auch auf das WA Hofäcker sinngemäß übertragen werden, allerdings basieren die Berechnungen beispielsweise auf den DTV-Werten (durchschnittliche 24-stündige Verkehrsbelastung) von vor 20 Jahren.

Untersucht wurden neben den Emissionen der östlich parallel verlaufenden B 11 auch solche der eingleisigen Bahnlinie Plattling – Bayer. Eisenstein. Die Zugverkehrsgeräusche spielen aber gegenüber dem Straßenverkehr nur eine untergeordnete Rolle. Die ebenfalls untersuchten Werte von gewerblichen Nutzungen (Schreinerei, gemeindlicher Bauhof) und dem Sport-/Bolzplatz



Bebauungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

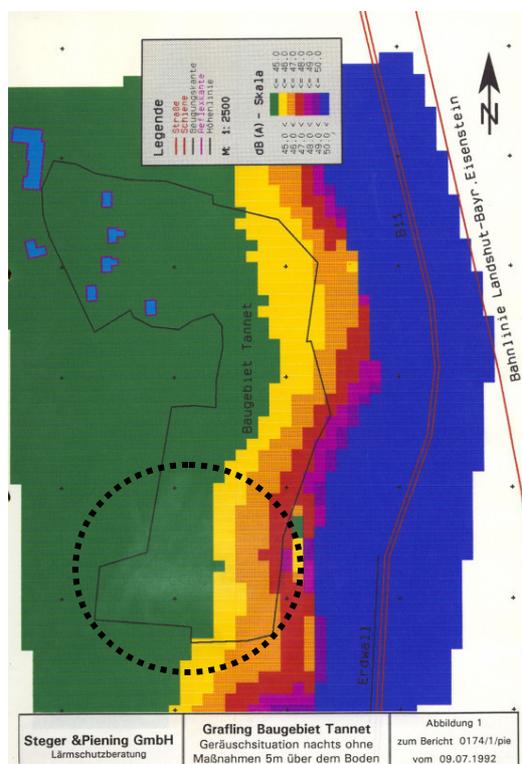
WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3
Grafling
Deggendorf

Bl.
Nr. 27

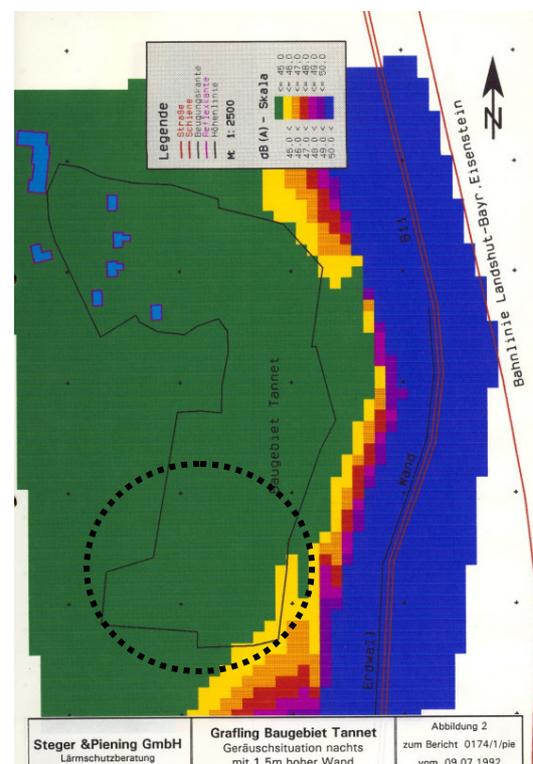


betreffen das WA Hofäcker nicht. Das WA Hofäcker ist Bestandteil des damaligen Untersuchungsgebiets und mit einer kreisförmigen Punktelinie unten in den Isophonkarten dargestellt.

Die Berechnung und Beurteilung der Emissionspunkte von damals ergaben, dass im größten Teil des Baugebiets die einschlägigen Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete sowohl Tags (55 dB(A)) als auch Nachts (45 dB(A)) nicht überschritten werden. Lediglich im östlichen Teilbereich sind geringe Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten, die im Rahmen der gemeindlichen Abwägung im Hinblick auf aktive (1,5 m hohe Lärmschutzwand entlang der B 11, aber außerhalb des Plangebiets) oder passive Lärmschutzmaßnahmen (Maßnahmen an Gebäuden innerhalb des Plangebiets) zu beurteilen sind. Maßgeblich sind die Nachtwerte, weshalb nur deren Darstellung eingesetzt werden.



*Lärmausbreitung nachts ohne
aktive Lärmschutzmaßnahmen
(grün = DINgerecht)*



*Lärmausbreitung nachts mit 1,5
m hoher Lärmschutzwand ent-
lang B 11*



Bebauungsplan: WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3 Bl.
Gemeinde: Grafling Nr. 28
Landkreis: Deggendorf



Setzt man die aktuellen Berechnungsparameter ein (1992: Verkehrsmengen DTV 8.900 Kfz/24 h, Lkw-Anteil 7,9%, Geschwindigkeitswert 90 km/h – aktuell DTV 11.250 Kfz, 6,9 % Schwerlastanteil, Längsneigung der B 11 mit 5 – 6 %, die Verkehrsbeschränkung auf 70 km/h beginnt auf Höhe des WA Hofäcker) ergeben sich überschlägig eine Verminderung um 1 dB(A) bei der maßgeblichen linken Isophonkarte und ein Unterschied zwischen Tag- und Nachtwert von 8 dB(A). Dies bedeutet wiederum, dass es nachts zu Überschreitungen von wohl 2 dB(A) (am Immissionsort in 5 m Höhe, entspricht Lage eines Kinder- oder Schlafzimmers) kommt, gesetzt dem Fall, dass keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der B 11 realisiert werden.

Diese geringfügige Überschreitung des Nachtwerts bei den östlichsten Parzellen Nr. 11, 13 und 18 kann durch Festsetzungen von passiven Lärmschutzmaßnahmen begegnet werden (ausführliche Standardanforderungen von Wohngebäuden siehe Festsetzungsplan):

- Schlafräume und Kinderzimmer müssen mindestens ein geeignetes Lüftungsfenster in der vom Lärm abgewandten Fassade (hier nicht Ostseite) aufweisen, oder sind alternativ mit einer ausreichend dimensionierten fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten.
- In Aufenthaltsräumen sind notwendige Lüftungsfenster in der Ostfassade unzulässig. Alternativ ist der Einbau einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage oder ein vorgebauter Wintergarten möglich.
- Im Freien ist ein geeigneter, lärmabgeschirmter Aufenthaltsbereich (Terrassenbereich) nachzuweisen.
- Die Gebäude und deren Grundrisse sind so anzuordnen und zu orientieren, dass das Rücknahmegebot erkennbar berücksichtigt ist (sog. angepasste Planung)

3.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Planungsumgriff selbst sind keine unerwarteten und erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da die Eingriffsstärke gering ist.



Bebauungsplan: WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3 Bl.
Gemeinde: Grafling Nr. 29
Landkreis: Deggendorf



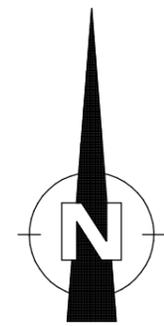
Die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen wird sich auf die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen („Hausbaum“, Obstbaumpflanzungsvorgaben und deren Vitalitätskontrolle, Einfriedungsverbot) beschränken, was im Rahmen der behördlichen Bauaufsicht geschieht und eigentlich nicht Gegenstand des Monitoring ist. Die Einhaltung der Festsetzungen zum passiven Lärmschutz werden bei der Baugenehmigung abgefragt.

3.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan WA Hofäcker wird von Seiten der Gemeinde Grafling Baurecht geschaffen für die Neuausweisung von 20 Einfamilienhaus-Bauparzellen in der nördlichen Fortsetzung des bereits bestehenden Baugebiets WA Hofäcker.

Die Auswirkungen des Eingriffs in naturschutzfachlicher Hinsicht sind aufgrund der nicht wertvollen Bestandsstrukturen als überwiegend gering einzustufen. Der Eingriff muss aufgrund des sog. Vereinfachten Verfahrens naturschutzfachlich nicht ausgeglichen werden. Lärmschutztechnisch

Die geringen nächtlichen Lärmgrenzwertüberschreitungen von der Bundesstraße 11 für die drei östlich gelegenen Bauparzellen werden mit Festsetzungen zur lärmabgewandten Orientierung von Aufenthaltsräumen bewerkstelligt.



DECKBLATT NR. 3

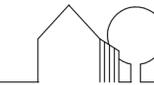
BL.
NR. 30

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"GRAFLING - WA HOFACKER"
VOM 31.08.1964

4.1 BEBAUUNGSPLAN
GESTALTUNG

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG M 1/1000

Deggendorfer Str. (B 11)



A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- GELTUNGSBEREICH DES URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGSPLANES
- BAUGRENZE
- BAULINIE
- 2 VOLLGESCHOSSE
- FIRSTRICHTUNG VORGESCHRIEBEN
- VERKEHRSFLÄCHEN
- VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBERUHRIGTER BEREICH
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- FUSS- UND TRAMPELWEGE
- GARAGENSTANDORT MIT ANGABE DER ZUFAHRT
- OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- STRASSENBEGLEITENDER SCHOTTERASEN ALS VERSORGNUNGSTREIFEN
- VORGARTENFLÄCHEN, DIE NICHT EINGEFRIEDET WERDEN DÜRFEN
- VORSCHLAG FÜR OBSTBAUMPFLANZUNG
- ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME

B. BAULICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 ABS. 1, 2 BAUNVO. EINSCHRÄNKUNG: AUS STADTBEAULICHEN GRÜNDEN IN WOHN- GEBÄUDEN MAX. 2 WOHNUNGEN ZULÄSSIG, GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - MAX. ZUL. GRUNDFLÄCHENZAHL: GRZ 0,3
 - MAX. ZUL. GESCHOßFLÄCHENZAHL: GFZ 0,6
 - MAX. ZUL. VOLLGESCHÖßE: II
- WANDHOHE: TRAUFSÄITIGE WANDHOHE: VON WOHNGEBÄUDEN: MAX. 7,00 M, GEMESSEN AN DER TALSÄITIGEN TRAUFWAND, AB DER GELÄNDEOBERKANTE BIS ZUM SCHNITTPUNKT AUSSENWAND / DACHHAUT. VON GARAGEN UND NEBENGEBAUDEN: MAX. 3,0 M ÜBER STRASSENNEIVEAU TRAUFSÄITIG ZUR STRASSE HIN.

3. BAUWEISE: OFFEN
4. GESTALTUNG DER HAUSER
 - BAUKÖRPER: VERHÄLTNISS HAUSLÄNGE/ -BREITE MINDESTENS 1,3 : 1,0
 - DACHFORM: SATTELDACH, MIN. 23°, MAX. 33°, PFANNENDECKUNG ROT
 - DACH- AUFBAUTEN: DACHGAUBEN SIND ALS GIEBELSTÄNDIGE DACHGAUBEN, LAGE IM MITTLEREN DRITTEL DER DACHFLÄCHE, ZULÄSSIG. PRO DACHFLÄCHE SIND 2 DACHGAUBEN ZULÄSSIG. DER MINDESTABSTAND UNTEREINANDER MUSS 2,0M BETRAGEN. GROÖÖE DER DACHGAUBEN MAX. 2,00M² ANSICHTSFLÄCHE. DACHFORM UND DACHNEIGUNG DER GAUBEN MUSS DER HAUPTDACHFLÄCHE ANGEGLICHEN SEIN. ALTERNATIV: EIN QUERGIEBEL PRO DACHFLÄCHE, LAGE IM MITTLEREN DRITTEL DER DACHFLÄCHE, MIT EINER MAX. BREITE VON 4,00M ZULÄSSIG. DACHFORM UND DACHNEIGUNG DER GAUBEN MUSS DER HAUPTDACHFLÄCHE ANGEGLICHEN SEIN. DER FIRSPUNKT DES QUERGIEBELS MUSS MINDESTENS 0,5M UNTER DEM FIRSPUNKT DES HAUPTGIEBELS SEIN.
 - KNIESTOCK: DIE HOHE EINES KNIESTOCKS OHNE FENSTERÖFFNUNGEN IN DER TRAUFSÄITIGEN WÄNDFLÄCHE DARF MAXIMAL 1,50 M BETRAGEN, GEMESSEN VON OBERKANTE DES FERTIGEN FUSSBODENS BIS ZUM SCHNITTPUNKT AUSSENKANTE DER AUSSENWAND MIT OBERKANTE DACHHAUT. DABEI DARF DIE MAXIMALE WÄNDHOHE VON 7,00M NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
 - LÄRMSCHUTZ: DAS BEWERTETE SCHALLDÄMM-MAÖÖ DER AUSSENWÄNDE DARF EINEN WERT VON R' =55DB(A) NICHT UNTERSCHREITEN. DAS BEWERTETE SCHALLDÄMM-MAÖÖ DER DACHKONSTRUKTION DARF BEI ZU WOHNZWECKEN AUSGEBAUTEN DACHGESCHOSSEN EINEN WERT VON R' =45DB(A) NICHT UNTERSCHREITEN. DIE FENSTER VON AUFENTHALTSRÄUMEN MÜSSEN MINDESTENS DEN ANFORDERUNGEN DER SCHALLSCHUTZKLASSE 3 NACH VDI 2719 ENTSPRECHEN. SCHLAF- UND KINDER- ZIMMER MÜSSEN MINDESTENS EIN GEEIGNETES LÜFTUNGS- FENSTER IN DER VOM LÄRM ABGEWANDTEN FASSADE AUFWEISEN, ODER SIND ALTERNATIV, MIT EINER AUSREICHEND DIMENSIONIERTEN, FENSTERUNABHÄNGIGEN LÜFTUNGSANLAGE AUZUSTATTEN. IN AUFENTHALTSRÄUMEN SIND NOTWENDIGE LÜFTUNGS- FENSTER IN DER OSTFASSADE UNZULÄSSIG. ALTERNATIV IST DER EINBAU EINER AUSREICHEND DIMENSIONIERTEN, FENSTERUNABHÄNGIGEN LÜFTUNGSANLAGE, ODER EIN VORGEBAUTER, AUSREICHEND LÄRMMINDERND AUSGEFÜHRTER WINTERGARTEN MOGLICH. IM FREIEN IST EIN GEEIGNETER, LÄRMABWEISENDER AUFENTHALTSBEREICH (TERRASSENBEREICH) NACHZUWEISEN. DIE GEBÄUDE UND DIE GRUNDRIÖÖE SIND SO ANZUORDNEN UND SO ZU ORIENTIEREN, DASS DAS RÜCKSICHTNAHME- GEBOT ERKENNBAR BERÜCKSICHTIGT IST (ANGEPASSTE PLANUNG).

5. GARAGEN, NEBENGEBAUDE, EINFRIEDUNGEN UND ZUFAHRTEN

- GRENZ- ANBAU: EINSEITIGE GRENZGARAGEN (LT. BAYBO ART. 6 U. 7) DÜRFEN 1 M VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ABGERÜCKT WERDEN. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE SIND AUCH MIT FLÄCHEREN DACHNEIGUNGEN, ANDEREN DACHDECKUNGSMATERIALIEN UND IN EINER ANDEREN DACHFORM ZULÄSSIG. CARPORTS UND PERGOLEN ZULÄSSIG. BEI AN DER GRENZE ZUSAMMENGEBAUTEN GARAGEN SIND DIESE UNTER EINHEITLICHEN, DURCHLAUFENDEN DACH ZUSAMMENZUFASSEN UND EINHEITLICH ZU GESTALTEN.
- EIN- FRIEDUNGEN: ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM SIND NUR SENKRECHTE HOLZLATTENZAUNE MIT EINER HOHE VON MAX. 1 M, OHNE ZAUNSOCKEL ZULÄSSIG. ZAUNVERBOT UND MINDESTABSTAND DES ZAUNES ZUM FAHRBAHNRAND LAUT FESTSETZUNGSPLAN. IN DEN RÜCKWÄRTIGEN BEREICHEN UND ZWISCHEN DEN EINZELNEN GRUNDSTÜCKEN SIND AUCH HINTER- PFLANZTE MASCHENDRAHTZAUNE (H = MAX. 1 M) OHNE ZAUNSOCKEL ZULÄSSIG.
- GARAGEN- ZUFAHRTEN/ STELLPLÄTZE: GARAGENZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE DÜRFEN ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM HIN NICHT ABGEZAUNT WERDEN. BEFESTIGUNG NUR MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN ZULÄSSIG.

6. GELÄNDE

DER BEREICH ZWISCHEN STRASSE UND GEBÄUDE DARF BIS AUF DAS STRASSENNEIVEAU AUFGEFÜLLT WERDEN. AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN SIND BIS MAX. 1,0 M ZULÄSSIG, DABEI SIND SCHARFE BOSCHUNGSKANTEN ZU VERMEIDEN. ZU JEDEM BAUANTRAG IST EIN GELÄNDE- SCHNITT IN DER FALLLINIE DES GRUNDSTÜCKES EINZUREICHEN, DER DEN ANSCHLUSS ZUR STRASSE, DIE HOHENLAGE DES EINGANGS UND DEN GEPLANTEN GELÄNDEVERLAUF AUF DEM GRUNDSTÜCK DARSTELLT. DER ÜRSPRÜNGLICHE GELÄNDEVERLAUF IST EBENFALLS DARZUSTELLEN.

7. STUTZMAUERN ALS TROCKENMAUERN ODER DERGLEICHEN ZULÄSSIG, HOHE MAX. 1,0 M AB NATÜRLICHEM GELÄNDE

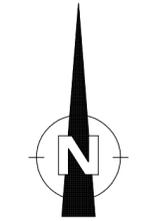
C. GRUNORDN. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PFLANZGEBOTE ENTSPRECHEND DEN PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN:

- IN DEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN SIND LAUBBÄUME GEMÄÖÖ DEN LISTEN 2.4.7.1, 2.4.7.2 UND 2.4.7.3 ZU PFLANZEN
- BEI JEDER BAUPARZELLE IST STRASSESEITIG EIN KLEIN- BIS MITTELKRONIGER LAUBBAUM ALS HAUSBAUM AUS LISTE 2.4.7.2 UND 2.4.7.3 ZU PFLANZEN
- IN DEN GRUNDSTÜCKSRANDBEREICHEN DER EINZELNEN PARZELLEN SIND STRÄUCHER GEMÄÖÖ DEN LISTEN 2.4.7.4 ZU VERWENDEN. LISTE 2.4.7.5 IST ZU BEACHTEN.
- ALS ABGRENZUNG ZUR FREIEN FELDFLUR SIND HEIMISCHE STRÄUCHER NACH LISTE 2.4.7.4 ZU PFLANZEN
- IN DEN PRIVATEN GARTENBEREICHEN DER EINZELNEN BAUPARZELLEN IST PRO 250 M² FLÄCHE MINDESTENS EIN OBSTBAUM AUS LISTE 2.4.7.3 ZU PFLANZEN. DIE PFLANZLISTEN SIND ALS EMPFEHLUNGEN DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT.

D. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GEBÄUDESTELLUNG



DECKBLATT NR. 3

BL. NR. 31

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GRAFING - WA HOFACKER" VOM 31.08.1964

4.2 BEBAUUNGSPLAN FESTSETZUNG

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG M 1/1000

Änderung des Bebauungsplanes „Grafling - WA Hofäcker“ vom 31.08.1964.

5. Verfahren

Aufstellungs-
beschluss: Die Aufstellung des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan „Grafling - WA Hofäcker“ hat der Gemeinderat von Grafling in seiner Sitzung vom 26.10.2010 beschlossen.
Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Grafling, den

.....
1. Bürgermeister (Willi Zißlsberger)

Auslegung: Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan „Grafling -WA Hofäcker“ mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus der Gemeinde Grafling öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Grafling, den

.....
1. Bürgermeister (Willi Zißlsberger)

Billigungs-
beschluss: Der Gemeinderat von Grafling hat das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Grafling - WA Hofäcker“ in der Fassung vom und die Begründung in seiner Sitzung vom gebilligt.

Grafling, den

.....
1. Bürgermeister (Willi Zißlsberger)



Satzung: Die Gemeinde Grafling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Grafling - WA Hofäcker“ gemäß § 10 BauGB Abs. 1 und Art. 91 Abs. 3 BAYBO in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Grafling, den

.....
1. Bürgermeister (Willi Zißlsberger)

Bekanntmachung: Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Grafling - WA Hofäcker“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Grafling - WA Hofäcker“ ist derzeit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtsfrage des § 214 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

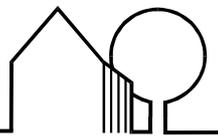
Grafling, den

.....
1. Bürgermeister (Willi Zißlsberger)

Planungsablauf: Vorentwurfsfassung: Grafling, 10.12.2010
1. Entwurfsfassung: Grafling, 29.03.2011
2. Entwurfsfassung: Grafling, 13.12.2011
Planfassung: Grafling,

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

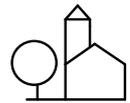
.....
G. Oswald Dipl.-Ing. (Univ.)



Bebauungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3
Grafling
Deggendorf

Bl.
Nr. 33



6. ANHANG

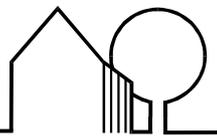
6.1 Allgemeine Hinweise zur Gestaltung der Straßenräume

Ziel ist ein geschwindigkeitsdämpfender Ausbau der Anliegerstraßen und eine raumbildende Gruppierung der Häuser.

Dies soll erreicht werden durch:

- Niveaugleichen Ausbau von Fahrbahn und Freiflächen
- Gliedernde Entwässerungselemente aus Granitpflaster
- Zaunverbot im Straßenbegleitgrünstreifen
- Setzen von Laubbäumen und Verzicht auf kleingärtnerische Zierpflanzen im öffentlichen und halböffentlichen Bereich
- Wechselnde Gebäudestellungen zur Straße als Gruppen und Grünhöfe angeordnet.

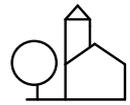




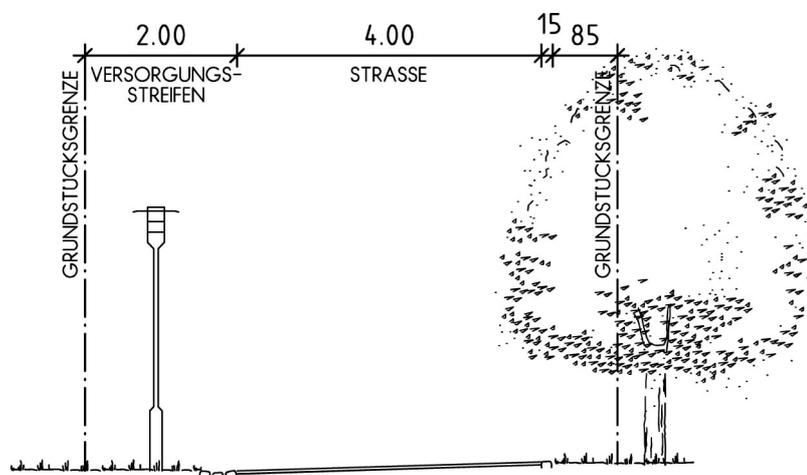
Bebauungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3
Grafling
Deggendorf

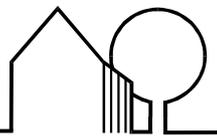
Bl.
Nr. 34



6.2 Schematische Straßenquerschnitte



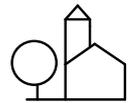
Erschließungsstraße



Bebauungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

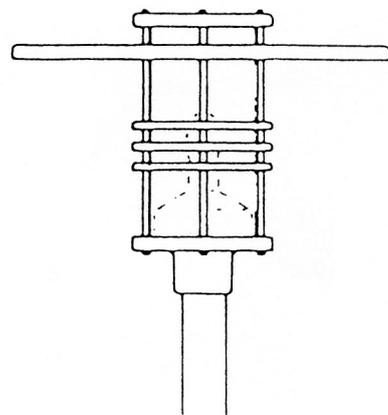
WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3
Grafling
Deggendorf

Bl.
Nr. 35

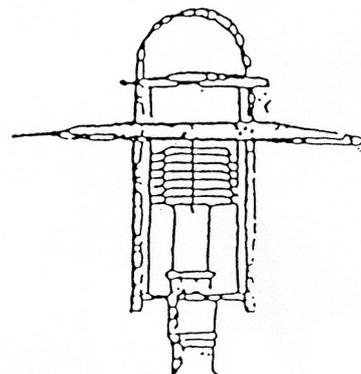


6.3 Vorschläge für Gestaltungselemente im Straßenraum

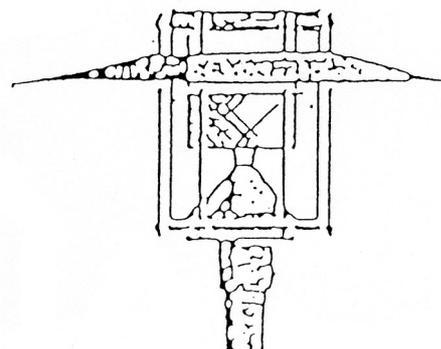
Mastaufsatzleuchten mit Lichtpunkthöhen von ca. 3,5 m



Hess-Leuchte Föhr



Selux-Leuchte



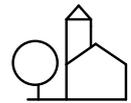
Castor-Leuchte



Bebauungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

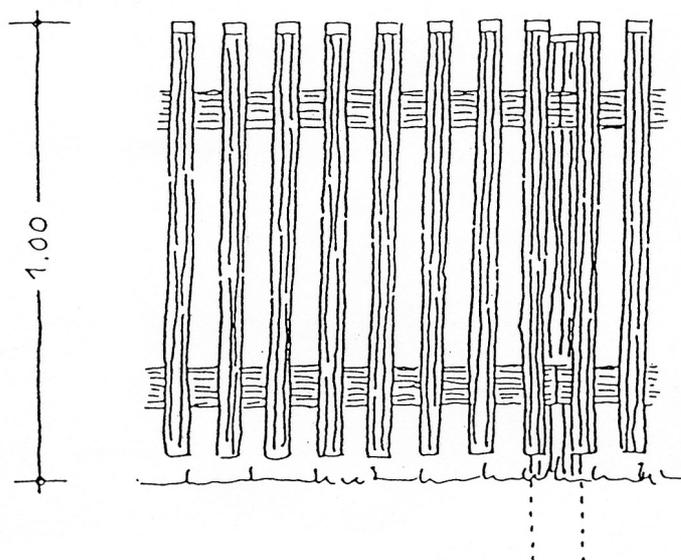
WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3
Grafling
Deggendorf

Bl.
Nr. 36

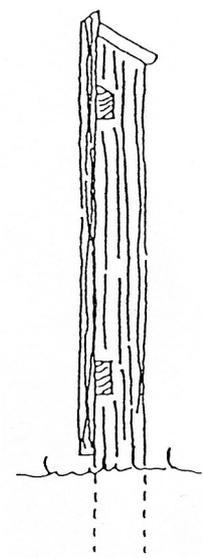


Holzlattenzäune

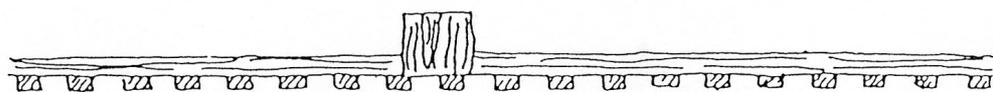
- Die Zaunlatten sollten auf der Straßenseite durchlaufen, ohne Unterbrechungen durch Pfeiler o.ä.
- Die Zaunpfosten sind niedriger als die Zaunlatten zu halten
- Keine deckenden Farbanstriche



Ansicht

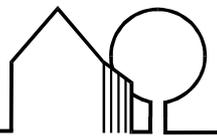


Schnitt



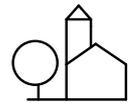
Draufsicht

M = 1 : 20



Bebauungsplan: WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Grafing
Landkreis: Deggendorf

Bl.
Nr. 37

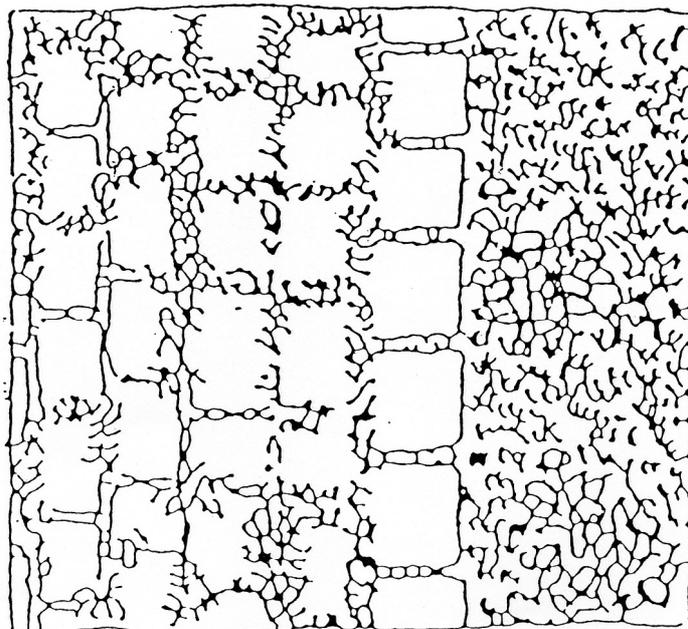


Zufahrten

Empfohlene Ausführung: Offenporige Beläge
z.B. Granitkleinsteinpflaster
Granitgroßpflaster
Spurplatten
Betonpflaster
jeweils mit höhengleichen Randeinfassungen

Zusätzliche Stellplätze:

Empfohlene Ausführung: Rasenfugenpflaster
Rasengittersteine
Schotterrasen
jeweils mit höhengleichen Randeinfassungen,
bzw. ohne Randeinfassungen

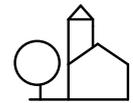


Übergang Pflaster – Einzeiler – Grünfläche



Bebauungsplan: WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Grafling
Landkreis: Deggendorf

Bl.
Nr. 38



6.4 Hinweise für ressourcensparendes Bauen

Alternativer Energieeinsatz:

Empfohlen werden aus ökologischen Gründen solare Brauchwassererwärmung, Zwangslüftungen mit Wärmerückgewinnung. Solarkollektoren können nicht störend auch im Garten oder z.B. als Balkonbrüstung eingebaut werden.

Regenwassernutzung:

Empfohlen wird ebenso, die Speicherung des Regenwassers auf dem Grundstück zur Nutzung für Brauchwasser und Gießwasser.

Baukörperausbildungen:

Einfache Hausformen (4 Ecken) haben weniger Wärmeverlust als Gebäude mit Erkern bzw. Vor- und Rücksprüngen. Damit wenig Wärme verloren geht, sollte die Größe der Außenhaut (Wände und Dachfläche) im Verhältnis zum umbauten Raum möglichst gering sein (kompakter Baukörper).

Anordnung der Räume:

Aufenthalts- und Wohnräume sind möglichst nach Süden und Südwesten auszurichten, während die Nebenräume nach Norden platziert werden sollen. Räume mit mehreren Außenwänden haben einen besonders hohen Wärmebedarf. Durch günstige Anordnung der Räume läßt sich der Wärmebedarf senken.

Orientierung der Räume:

Aufenthaltsräume, die mit ihren Fenstern der Sonne zugewandt sind, brauchen weniger Heizwärme als nach Norden gerichtete Räume.

Der Zugewinn kann auf der Südseite bei gleicher Fensterfläche bis zu 20 % betragen (passive Nutzung der Sonnenenergie).