

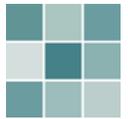
Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am **12.03.2019** in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats beschlossen und am **26.03.2019** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom **12.03.2019** einschließlich seiner Begründung wurde von dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am **12.03.2019** gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
3. Die öffentliche Auslegung wurde am **26.03.2019** durch Aushang an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom **12.03.2019** einschließlich seiner Begründung wurde vom **05.04.2019** bis **04.05.2019** ausgelegt, und im Internet am **26.03.2019** eingestellt.
4. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.
5. Der Gemeinderat hat am **23.07.2019** in öffentlicher Sitzung die zum Planentwurf vorgebrachten Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom **23.07.2019** als Satzung beschlossen.
6. Der Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes i.d.F. vom **23.07.2019** wurde am 02.08.19 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1–10 BauGB durchgeführt wurde

Grafing 02.08.2019
(Ort, Datum)





Bebauungs- und Grünordnungsplan
WA- Allgemeines Wohngebiet
„Dattinger Straße“, Grafling



Satzung vom 23.07.2019

(beschleunigtes Verfahren nach § 13b, BauGB)

VORHABENSTRÄGER :

GEMEINDE GRAFLING
HERR 1. BÜRGERMEISTER ZIBLSBERGER
HAUPTSTRAßE 2
94539 GRAFLING

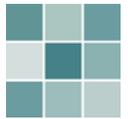
.....
(Unterschrift)

VERFASSER :

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

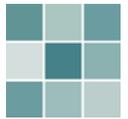


.....
(Unterschrift)



Inhaltsverzeichnis

1. Begründung Bebauungsplan	3
2. Begründung Grünordnungsplan	7
3. Textliche Festsetzungen	10
4. Planliche Festsetzungen	14
5. Hinweise	16
6. Bebauungs- und Grünordnungsplan, M 1:1.000	
7. Schnitte, M1:250	
Anhang	
- Artenschutzrechtliches Gutachten	
- Bestandsplan	



1. Begründung Bebauungsplan

1.1 Planungsanlass

Der Grundstücksbesitzer sieht vor, auf den hier behandelten Flächen dringend benötigtes Bauland schaffen. Hierzu hat der Gemeinderat Grafling in der Sitzung vom 12.03.2019 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Dattinger Straße“ in Grafling beschlossen, um die Voraussetzungen für Wohnbebauung zu schaffen.

Der Grundstücksbesitzer beauftragte das Ingenieurbüro Kiendl & Moosbauer, Deggendorf mit der Erstellung der Unterlagen für den neuen Bebauungsplan „Dattinger Straße“.

1.2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Grafling. Grafling liegt ca. 7 km nördlich von der Kreisstadt Deggendorf.

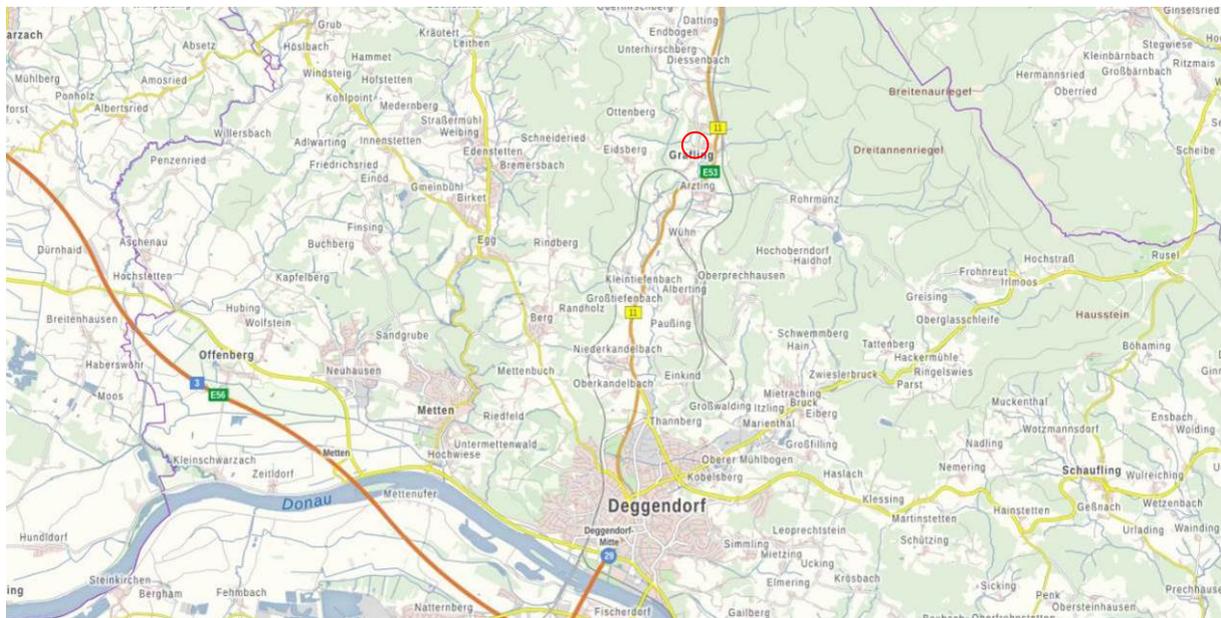
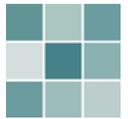


Abb. 1.1: Lage des Vorhabens

Die Fläche des Geltungsbereiches ist in privatem Besitz und soll zu einem Wohngebiet mit 3 Einfamilienhäusern entwickelt werden. Sie beinhaltet die Flurnummern 264 und 263 sowie einen Teilbereich der Flurnummer 264/1, Gemarkung Grafling und umfasst ca. 0,45 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche größtenteils als WA dargestellt.

1.3 Anwendung des § 13b BauGB

Am 13. Mai 2017 trat das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebau-recht und zur Stärkung des neuen Zusammenhaltes der Stadt“ in Kraft. Dieses beinhaltet u.a. den neuen § 13b BauGB. Dieser eröffnet Städten und Gemeinden ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau. Danach können Gemeinden künftig Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu 10.000 m² für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Der damit ver-



bundene Vorteil für die Gemeinden besteht darin, dass das Erfordernis einer Umweltprüfung entfällt, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung suspendiert ist, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss.

Da die Gemeinde Grafling beabsichtigt, diese Vorteile, vor allem das Wegfallen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und damit einhergehend das Ausweisen von Ausgleichsflächen, dem Grundstücksbesitzer zukommen zu lassen, soll für das vorliegende Vorhaben der § 13b angewendet werden.

1.4 Städtebauliche Begründung

Die Gemeinde Grafling ist mit ca. 2.800 Einwohnern eine prosperierende Gemeinde. Die Gründe der aktuell hohen Nachfrage an Wohnraum und Gewerbegebieten sind das Ergebnis der hohen Standortqualität (gute Infrastruktur, Nähe zur Kreisstadt Deggendorf und günstige Verkehrsanbindung, gutes Vereinswesen, dörflicher Charakter, ansprechende Landschaft etc.) einerseits und einem durch natürliche Faktoren (Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald und bewegte Topographie) beschränkten Raum für weitere Entwicklungen andererseits.

Die Gemeinde strebt jedoch trotzdem eine positive Entwicklung der Bevölkerung an. Nach den städtebaulichen Zielführungen der Gemeinde soll der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung im Hauptort Grafling liegen.

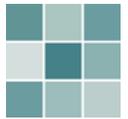
Dass in der Gemeinde Grafling Wohnraumbedarf besteht, verdeutlicht die rasche Erschließung des zuletzt realisierten Baugebietes „Hofäcker“, das durch die rege Wohnungsbautätigkeit der vergangenen Jahre bereits nahezu vollständig bebaut ist.

Diese positive bevölkerungs- und wohnbauliche Entwicklung zeigt sich auch in zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken an die Gemeinde.

Jedoch stehen derzeit - teils aufgrund fehlender Abgabebereitschaft von Grundstücksbesitzern - keine freien Bauplätze mehr zur Verfügung.

Diesem Siedlungsdruck will die Gemeinde durch die Ausweisung des Wohngebietes begegnen, das durch den Grundstücksbesitzer entwickelt und vermarktet werden soll.

Da der Gemeinde Grafling die Bodenschutzklausel gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB durchaus bekannt ist, wurden gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 3 BauGB die genannten Grundsätze in der Abwägung zur Ermittlung der Möglichkeiten der Innenentwicklung berücksichtigt.



1.5 Immissionsschutz

Schallschutz

Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich weder viel befahrene Straßen noch lärmin-tensive Gewerbe.

Aufgrund dieser Lage wurde auf ein schalltechnisches Gutachten verzichtet.

Emissionen aus der Landwirtschaft

Es befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen direkt angrenzend oder im Einwirkbe-reich zum Baugebiet. Durch entsprechende Planungsinhalte (Grünstreifen zwischen Bebau-ung und landwirtschaftlicher Fläche) kann daraus resultierenden Einschränkungen (Staubbil-dung, Geruch) entgegengewirkt werden.

Die künftigen Bewohner bzw. Nutzer des gesamten Baugebietes werden trotzdem vorsorg-lich darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftliche Nutzung auch weiterhin gesichert wird und dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzen-schutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten) ortsüblich ist und insofern auch hinzuneh-men ist.

Höfe mit Tierhaltung finden sich nicht im Umkreis des Geltungsbereiches. Von einer gegen-seitigen Beeinträchtigung, auch vor dem Hintergrund des Einfüge- und Rücksichtnahmege-bots ist nicht auszugehen.

Emissionen durch Gewerbe

Es befinden sich keine Gewerbebetriebe im Einwirkbereich des Geltungsbereiches.

Dadurch ergeben sich durch das geplante Wohngebiet „Dattinger Straße“ keine über das bisherige Maß hinausgehende Einschränkungen durch gewerbliche Nutzung.

1.6 Erschließung

Verkehr:

Die 3 Bauparzellen des geplanten Baugebiets können jeweils durch einzelne Zufahrten von der Dattinger Straße her erschlossen werden.

Schmutzwasser:

Im Nordteil des Grundstücks befindet sich eine öffentliche Schmutzwasserleitung, an die angeschlossen werden kann.

Oberflächenwasser:

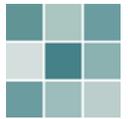
Das Oberflächenwasser wird gesammelt und in einem neu zu errichtendem Regenrückhalte-becken innerhalb des Geltungsbereiches gepuffert. Von dort wird es gedrosselt abgegeben, bzw. über einen neu zu errichtenden Kanal und einem bestehendem Graben dem Vorfluter „Kollbach“ zugeführt.

Wasser:

Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage über die Dattinger Straße.

Strom/Telefon:

Anschluss an bestehende Leitungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen.



Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den ZAW Donau-Wald.

1.7 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) ist die geplante WA- Fläche als WA, bzw. der nördliche Teil als Außenbereich dargestellt. Aufgrund der Anwendung des § 13 b ist jedoch eine Entwicklung des kompletten Geltungsbereiches als Wohngebiet in diesem Bereich möglich, ohne vorher den FNP zu ändern. Bei der nächsten Fortschreibung des FNPs sollte dieser jedoch in diesem Bereich angepasst werden.

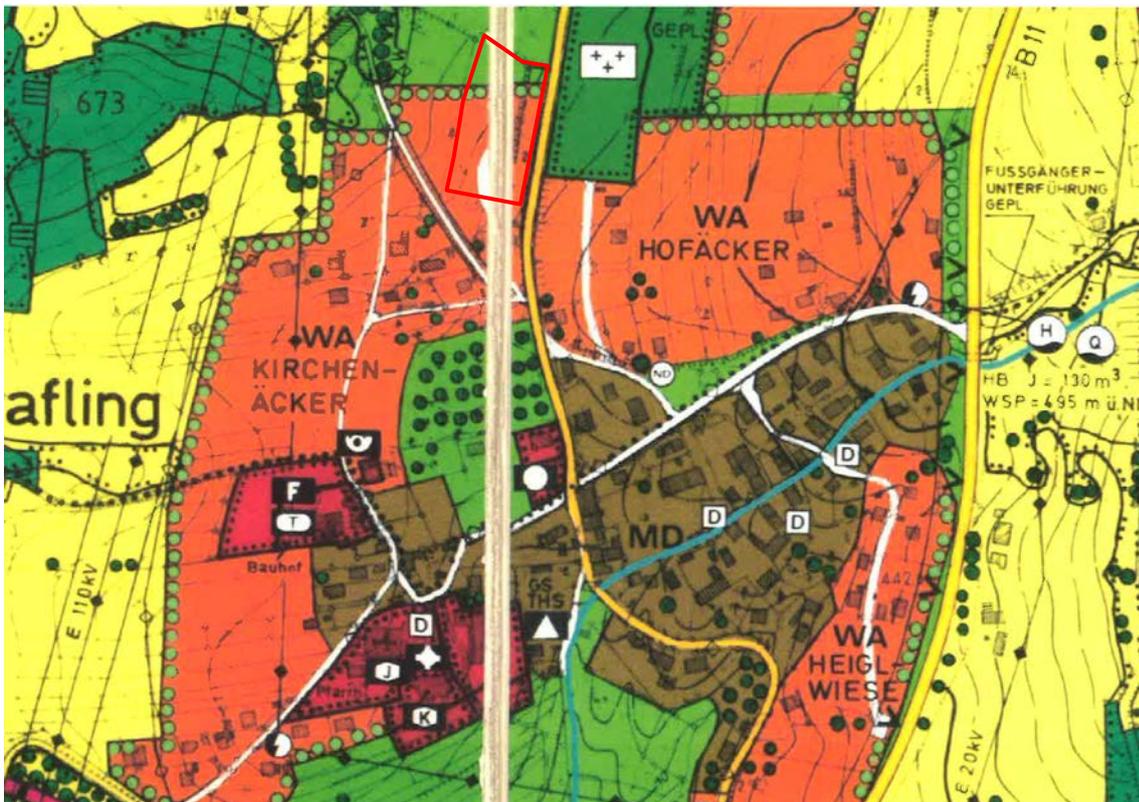


Abb. 1.2: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich (rot)



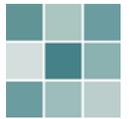
Deggendorf, den 23.07.2019
 Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt

Dipl.-Ingenieure
Kiendl & Moosbauer
 Ingenieurbüro für Bauwesen

Am Tegelberg 3
 94469 Deggendorf
 Tel.: 0991 - 370 07 - 0
 Fax: 0991 - 370 07 - 20

E-mail: ib@kiendl-moosbauer.de
 Internet: www.kiendl-moosbauer.de





2. Begründung Grünordnungsplan

2.1. Beschreibung des Planungsbereiches

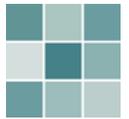
2.1.1 Größe und Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,45 ha und besteht aus den Flurnummern 264 und 263 sowie einem Teilbereich der Flurnummern 264/1, Gemarkung Grafing. Der Geltungsbereich befindet sich im Norden von Grafing.

Im Süden grenzt Wohnbebauung an, im Norden und Westen landwirtschaftliche Fläche und im Osten die Dattinger Straße.



Abb. 2.1 Luftbild mit Geltungsbereich



2.1.2 Tatsächlicher Bestand

Die Fläche des Planbereichs ist überwiegend landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt, im Süden befinden sich Obstgehölze als Halbstämme, welche im Zuge der Bauleitplanung weichen müssen. Des Weiteren befinden sich nach Osten, nach Westen und im Geltungsbereich 3 mesotrophe, blütenarme Ranken. Es befinden sich keinerlei Schutzgebiete/ Biotope innerhalb des Geltungsbereiches



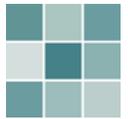
Abb. 2.2 Luftbild mit Geltungsbereich und kartiertem Biotop (rot schraffiert) außerhalb der Fläche



Abb. 2.3: Blick in Richtung Norden



Abb. 2.4: Blick in Richtung Süden, Gehölze



2.1.3 Topographie

Topographie

Der Geltungsbereich befindet sich an einem leichten Nord- West- Hang, die maximale Höhendifferenz beträgt ca. 10 m.



Abb. 2.5: Luftbild mit Geltungsbereich und Höhenlinien

2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

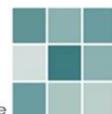
Folgende Maßnahmen werden zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen bei der der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen:

- Durchgrünung durch mind. 2 Gehölze pro Bauparzelle
- Eingrünung durch 2- reihige Hecke im Westen und Norden
- Rückhalt des Regenwassers durch Regenrückhaltebecken
- Die geplanten Rodungen der Obstgehölze sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (keine Rodungen im Zeitraum März bis September)



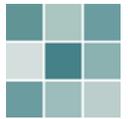
Dipl.-Ingenieure
Kiendl & Moosbauer
Ingenieurbüro für Bauwesen

Am Tegelberg 3
94469 Deggendorf
Tel.: 0991 - 370 07 - 0
Fax: 0991 - 370 07 - 20
E-mail: ib@kiendl-moosbauer.de
Internet: www.kiendl-moosbauer.de



Deggendorf, 23.07.2019

Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt



3. Textliche Festsetzungen

3.1 Festsetzungen nach §9 BauGB

3.1.1 Art und Mass der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Nicht zulässig sind die nach §4 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbegebiete
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Pro Parzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3.1.2 Abstandsflächen

Allgemein sind die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.

3.1.3 Gebäudehöhen, traufseitige Wandhöhe

Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe:

Es gilt das Maß ab Bezugspunkt (vgl. Planzeichen Ziff. 4.3.1) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Festgesetzt werden zwei Vollgeschoße.

3.1.4 Bauweise:

Offene Bauweise (o) entsprechend § 22 (2) BauNVO i. d. Form von Einzelhäusern.

3.1.5 Stellung der baulichen Anlagen:

Die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zu den Symbolen unter Ziff. 4.2.2.

3.2 Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

3.2.1 Hauptgebäude:

3.2.1.1 Dach:

Dachform:	Satteldach, Walmdach, Flachdach
Dachneigung:	18-22° bzw. Flachdach
Dachgauben:	nicht zulässig
Dachdeckung:	Pfannen, Metall (nichtionisierend) rot bis rotbraun, grau bis anthrazit
	Flachdächer sind nur mit extensiver Dachbegrünung, Substrataufbau mindesten 10 cm, zulässig

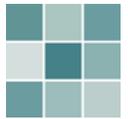
3.2.1.2 Baukörper:

Gebäudefirst:	Der Gebäudefirst verläuft parallel z. längeren Gebäudeseite
Traufseitige Wandhöhe:	max. 6,50 m über Bezugspunkt bzw. sichtbare Wandhöhe talseitig max. 7,50 m

3.2.2 Nebengebäude:

3.2.2.1 Dach:

Dachform:	Satteldach, Walmdach, Flachdach
Dachneigung:	18-22° bzw. Flachdach



Dachgauben:	nicht zulässig
Dachdeckung:	Pfannen, Metall (nichtionisierend) rot bis rotbraun, grau bis anthrazit, Flachdächer sind nur mit extensiver Dachbegrünung, Substrataufbau mindesten 10 cm, zulässig

- 3.2.2.2 Baukörper:
Traufseitige Wandhöhe: max. 3,50 m über Bezugspunkt

3.2.3 Sonstige Nebengebäude:

Sonstige Nebengebäude wie Geräteräume, Gartenhäuser, Gewächshäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenze bis max. 10 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von max. 2,80 m über Neugelände zulässig.

3.2.4 Garagenvorplätze/Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Die Tiefe der Garagenvorplätze beträgt mind. 5 m ab Begrenzung Fahrbahnrand, kann jedoch nicht als Stellplatz herangezogen werden.

Für die Garagenvorplätze und Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge festgesetzt (Rasenfugenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Granit- oder Betonpflaster mit Rasenfuge, ÖkoDrain-Pflaster).

Die Oberflächenentwässerung der Garagenvorplätze erfolgt **in das Privatgrundstück**.

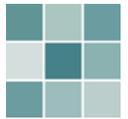
3.2.5 Einzäunung der Parzellen

- Garagenzufahrten ohne straßenseitige Einfriedung
- Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten einheimischen Gehölzen, Holzlatten- und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen Maschenzäune mit natürlicher Hinterpflanzung und einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Zaun darf 10 cm nicht unterschreiten.
- Massive Einfriedungen mit Mauern, Gabionen, Zäunen mit Beton- und Mauersockeln sowie streng geschnittenen Hecken sind nicht zulässig
- Sichtbare Zaunsockel, die über das jeweils zugehörige Gelände herausragen sind wegen wandernder Kleintiere wie z.B. Kröten, Frösche, Igel etc. unzulässig.

3.2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen – Geplantes Gelände

- Aufschüttungen sind bis zu 1,50 zulässig
- Abgrabungen sind nur im Bereich neben der Dattinger Straße bis 1 m zulässig.
- Stützmauern sind bis max. 1,0 m Ansichtshöhe, begrünt zulässig.
- Böschungen (Abgrabungen, und Auffüllungen) sind jeweils als natürlich angelegte Böschung max. 1:1,5 (H/L) auszuführen.

Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellung) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße mit Höhenbezugspunkt, die Höhenlage des Eingangs, die Wandhöhen, den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf (jeweils in Schnitt und Ansichten) auf dem Grundstück, darstellt.



3.2.7 Regenrückhalt

Zum Rückhalt des Niederschlagswassers ist innerhalb des Geltungsbereiches ein Regenrückhaltebecken zu errichten. Parallel zur Bauleitplanung wird geprüft, ob ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren einzuleiten ist.

3.3 Grünordnerische Festsetzungen durch Text

3.3.1 Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen

Allgemeines

Die geplanten Rodungen der Obstgehölze sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (keine Rodungen im Zeitraum März bis September)

Die Bepflanzung ist spätestens im Laufe eines Jahres nach Erschließung bzw. Inbetriebnahme der Gebäude fertig zu stellen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen im privaten Grünstreifen im Westen wird die Verwendung der in Punkt 3.3.3 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Im privaten Bereich können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 3.3.4 beschriebenen Arten.

Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen: Pflanzabstand: 1,50 m.

Pflanzenqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Hochstamm, 3xv., STU 14-16 cm
oder v. Heister 200-250 cm

Bäume II. Ordnung:

Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm
oder v. Heister, 150-200 cm

Obstbäume:

Halb-/Hochstamm, mind. 2xv.

Bei Hecken:

Bäume: v. Heister, 100 -150 cm

Sträucher: v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 -100 cm

3.3.2 Private Grünflächen

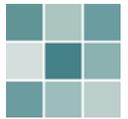
▪ **Private Grünflächen/ Bauparzelle:**

Pro Bauparzelle sind zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens 2 Laubbäume der Wuchsklasse I bzw. Obstbäume zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!).

▪ **Private Grünfläche/ Ortsrandeingrünung:**

Aufbau eines ca. 5,0 m breiten Grünstreifens mit einer 2 reihigen Gehölzpflanzung aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) auf 75 % der Länge unter Verwendung der in Punkt 3.3.3 angegebenen Bäume und Sträucher.

- Die Pflanzung auf den privaten Baugrundstücken und die Anlage der Ortsrandeingrünung sind spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen.



3.3.3 Zu verwendende Gehölze

a) Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse I:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Tilia cordata	Winter-Linde

b) Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse II:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

alle Obst- und Nussbäume

(Qualität: Hoch- bzw. Halbstamm) u. a. aus folgender Liste:

- Äpfel: Neukirchener Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Bret-tacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour;
- Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle;
- Zwetschge: Hauszwetschge
- Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche; Hedelfinger, Schattenmorelle, Kas-sins Frühe Herzkirsche;

c) Auswahlliste Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3.3.4 Unzulässige Pflanzenarten

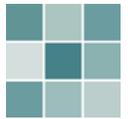
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

3.3.5 Wiesenflächen

Die Neuansaatn sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

3.3.6 Überschüssiges Aushubmaterial

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw..



4. Planliche Festsetzungen

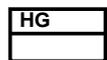
4.1 Art der Baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Aus städtebaulichen Gründen sind pro Parzelle max. 2 Wohneinheiten zulässig.

4.2 Mass der Baulichen Nutzung

4.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl:
maximale GRZ= 0,40
maximale GFZ= 0,60



4.2.2 Hauptgebäude, Mittelstrich ist festgesetzte Hauptfirstrichtung



4.2.3 Garagen oder andere untergeordnete Nebenanlagen.

4.3 Bauweise, Baugrenzen



4.3.1 Individueller Höhenbezugspunkt, jeweils für die entsprechende Bauparzelle.



4.3.2 Offene Bauweise (§22 Abs.2 BNVO)



4.3.3 Baugrenze



4.3.4 Flächen für Garagen und Nebengebäude

4.4 Planliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan



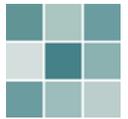
4.4.1 Private Grünfläche



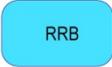
4.4.2 Private Grünfläche zur Ausbildung einer naturnahen, 2-reihigen Hecke entsprechend Festsetzungen unter 3.3, zur Verlegung der Leitungen und zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens.



4.4.3 Zu entfernende Gehölze



4.4.4  Zu pflanzender Einzelbaum, mit Standortvorschlag gem. Festsetzungen. 3.3.

4.4.5  Zu errichtendes Regenrückhaltebecken.

4.5 Sonstige Planzeichen

4.5.1  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4.5.2  Garagenzufahrten nicht eingezäunt, mit Stauraum vor den Garagen mindestens 5 m zur Straßenkante. Lageänderungen im Einzelfall können nur dann berücksichtigt werden, falls städtebaulich vertretbar, wenn keine festen Einbauten (Straßenbäume, Laternen, Verteilerschränke, Hydranten usw.) dem Änderungswunsch entgegenstehen, oder wenn sämtliche anfallenden Kosten für eine Umverlegung vom Antragsteller getragen werden.

4.5.3  Vorschlag für die Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

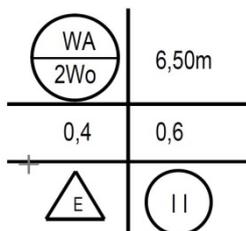
4.5.4  durchgehende Nummerierung der Parzellen

4.5.5  Private Regenwasserleitung als Zulauf und Ablauf des Regenrückhaltebeckens

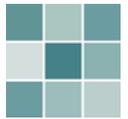
4.5.6  Private Schmutzwasserleitung als Zulauf zu gemeindlicher Schmutzwasserleitung

4.5.7  Bestehende gemeindliche Schmutzwasserleitung

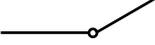
4.5.8 Nutzungsschablone:



- WA = allgemeines Wohngebiet
- 2Wo = max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig
- 6,50 m = maximal Wandhöhe ab Bezugspunkt
- 0,40 = maximal zulässige GRZ
- 0,60 = maximal zulässige GFZ
- E = nur Einzelhäuser zulässig
- II = zwingend 2 Vollgeschosse



5. Hinweise

- 5.1  bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein
- 5.2 399 Flurstücknummern
- 5.3  bestehendes Wohngebäude
- 5.4  bestehendes Nebengebäude
- 5.5  Höhengichtlinien Abstand 1m

5.6 Grundwasserschutz

Nutzung von Regenwasser

Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen wird durch ein neu zu erstellendes Kanalsystem zu einem ebenfalls neu zu erstellendem Regenrückhaltebecken transportiert und von dort gepuffert und gedrosselt an den Vorfluter abgegeben. Hierzu ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Zur Entlastung der Regenwasserabflüsse sollte pro Parzelle wenigstens ein Beitrag aus nachfolgender Liste geleistet werden:

- Gründach auf Nebengebäude
- Regenwasserspeicher als Zisterne (unterirdisch),
- Regenwasserspeicher als Regentonnen (oberirdisch)

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauenebene beachten).

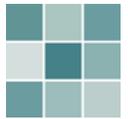
Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung – AwSV- zu beachten.

5.7 Energieversorgung

Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der elektrischen Anlagen darf nicht gefährdet werden.

Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon... usw.) erfolgen unterirdisch.

Pflanzen im Leitungsbereich von Erdkabeln: Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für



elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

5.8 Brauchwassernutzungsanlagen

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind der Gemeinde Grafing unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich.

5.9 Angrenzende Landwirtschaft

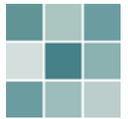
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Emissionen aus der Landwirtschaft, z. B. durch Staub bei der Bodenbearbeitung, bei der Getreideernte, bei der Heuwerbung oder bei der praxisüblichen Ausbringung von Produktionsmitteln sind ortsüblich und insofern zu dulden.

5.10 Baustoffe, alternative Energien, Ökologie, Gestaltung

- 5.10.1 Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf/- Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,.....).
- 5.10.2 Straßen, Wege und Plätze sollten in versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden (Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen).
- 5.10.3 Fassaden, insbesondere Garagenwände und Stützmauern, sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.
- 5.10.4 Zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes wird die Verwendung ziegelroter Dachpfannen empfohlen.
- 5.10.5 Auf öffentlichen wie privaten Grünflächen soll der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger vermieden werden.
- 5.10.6 Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

5.11 Denkmalpflege

Im Baugebiet gibt es keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler. Unabhängig davon ist es nicht auszuschließen, dass sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Ke-



ramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Deggendorf oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

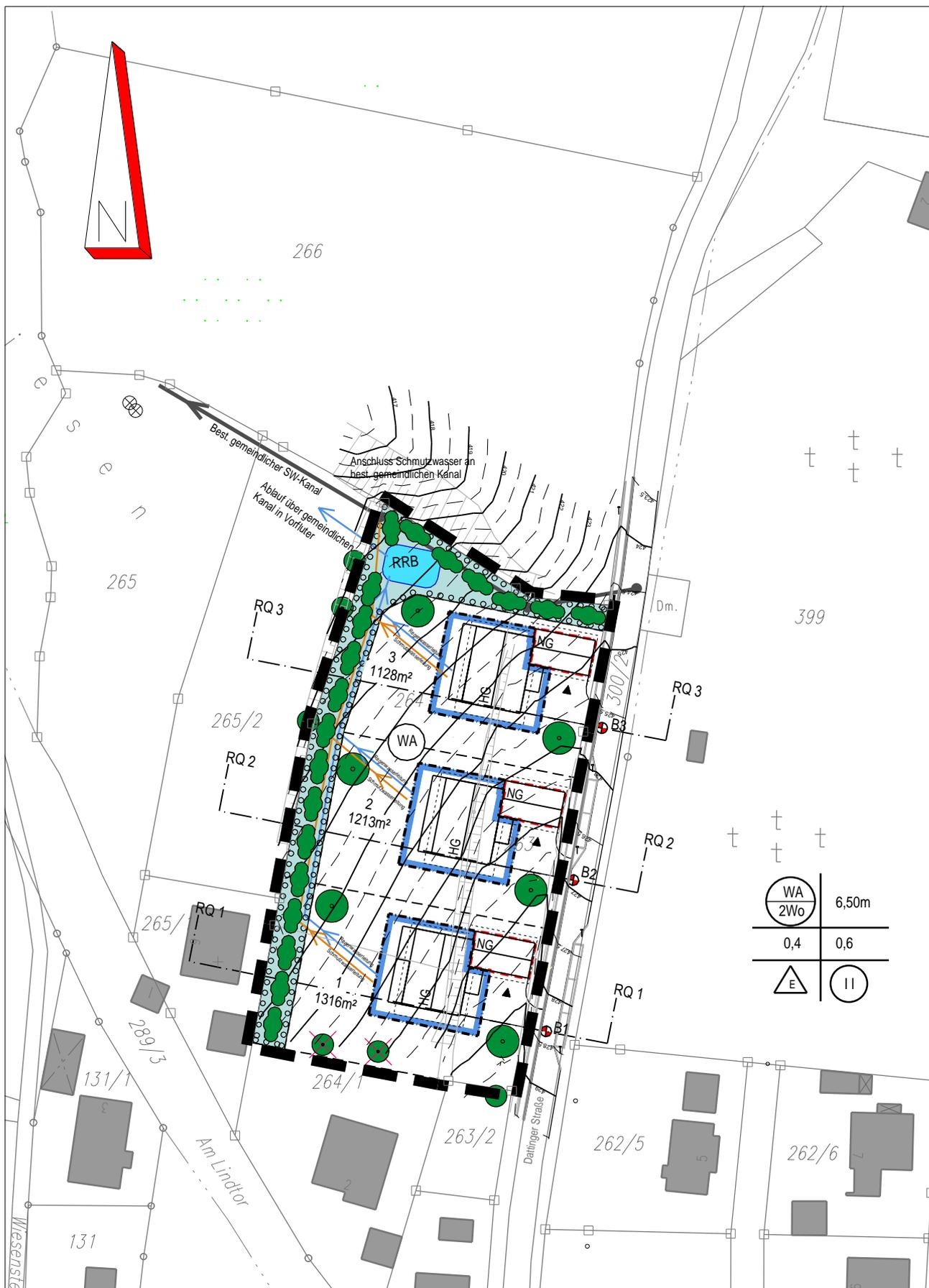
5.12 Erdaushub

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen 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 Deggendorf bzw. Das WWA Deggendorf zu informieren.

5.12 Beleuchtung

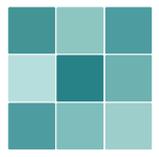
Einsatz von insektenfreundlicher Beleuchtung im Straßenraum z.B.

- Reduzierung der Beleuchtungsstärke auf das erforderliche Maß und eine bedarfsorientierte Steuerung.
- Lichtstrahlung nach unten gerichtet und möglichst wenig Licht horizontal oder nach oben abstrahlen.
- Statt blauweiße LED-Lampen, warm-weiße LEDs einsetzen.



	6,50m
0,4	0,6

6. Bebauungs- und Grünordnungsplan



Dipl.-Ing. Kiendl & Moosbauer
 Büro für Bauwesen
 Am Tegelberg 3
 94469 Deggendorf

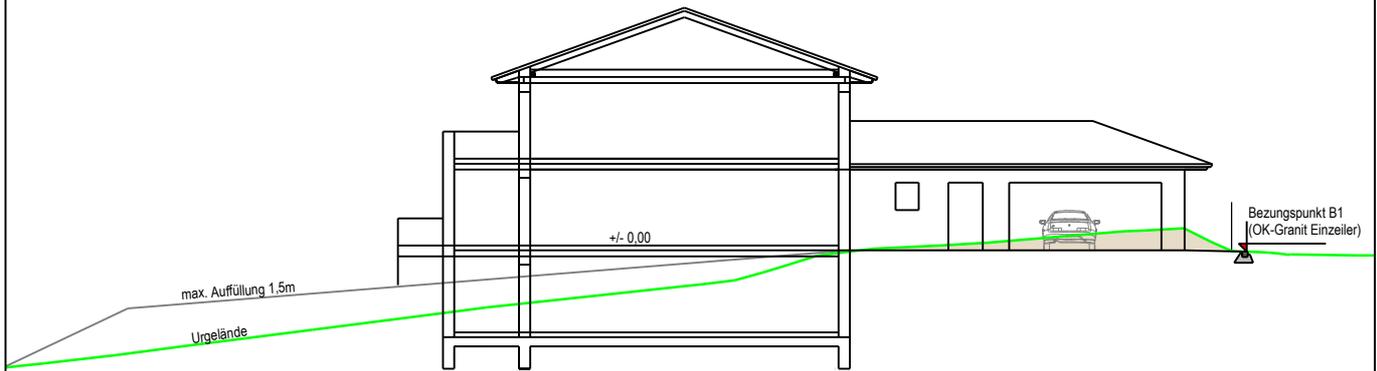
WA
 "Dättinger Straße"

Maßstab: 1 : 1000
 Datum: 23.07.2019

Regelquerschnitt 1

Anbauten:
vom Hauptdach abgesetzte Anbauten sind
max. 3m über Baugrenze zulässig

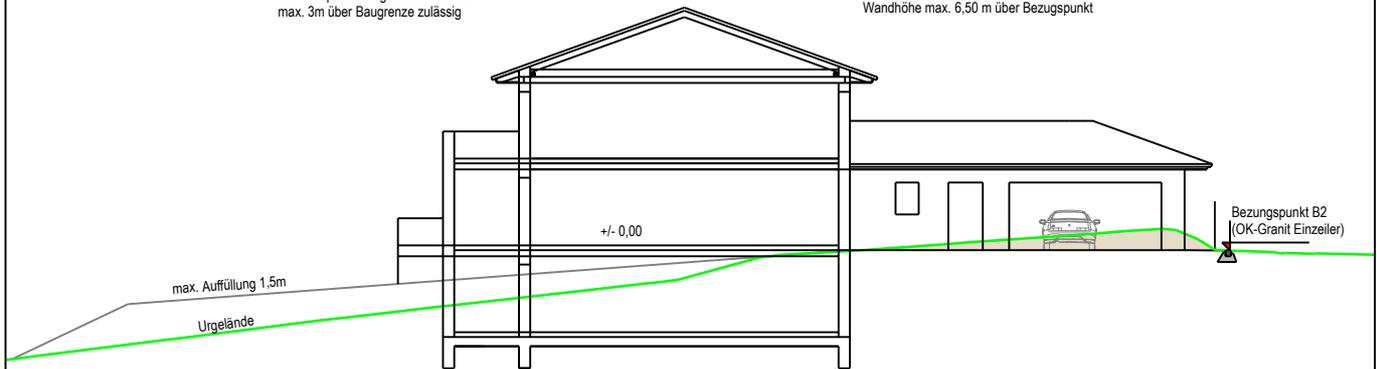
Hauptgebäude:
Wandhöhe max. 6,50 m über Bezugspunkt



Regelquerschnitt 2

Anbauten:
vom Hauptdach abgesetzte Anbauten sind
max. 3m über Baugrenze zulässig

Hauptgebäude:
Wandhöhe max. 6,50 m über Bezugspunkt

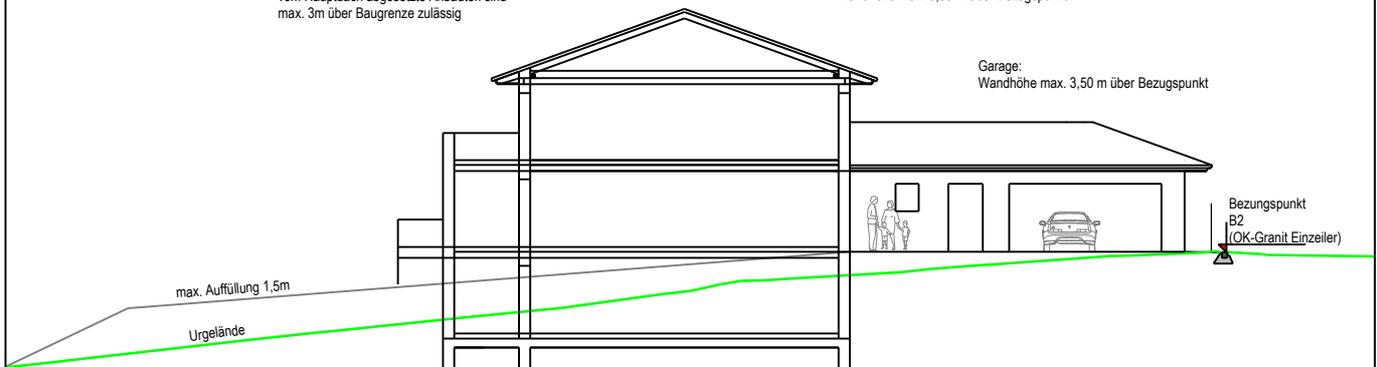


Regelquerschnitt 3

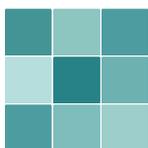
Anbauten:
vom Hauptdach abgesetzte Anbauten sind
max. 3m über Baugrenze zulässig

Hauptgebäude:
Wandhöhe max. 6,50 m über Bezugspunkt

Garage:
Wandhöhe max. 3,50 m über Bezugspunkt



7. Schnitte, Bebauungs- und Grünordnungsplan



Dipl.-Ing. Kiendl & Moosbauer
Büro für Bauwesen
Am Tegelberg 3
94469 Deggendorf

WA
"Dattinger Straße"

Maßstab: 1 : 250

Datum: 23.07.2019

Bebauungsplan „WA Dattinger Straße“, Ortsteil Grafing, Gemeinde Grafing

Anlass und Ablauf der Bearbeitung

Die Gemeinde Grafing plant am nördlichen Ortsrand von Grafing gegenüber des Friedhofs die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (ca. 0,5 ha). Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch das Büro für Bauwesen „Kiendl & Moosbauer“. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Deggendorf eine ergänzende Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange gefordert.

Im Mai 2019 wurde das Büro Team Umwelt Landschaft mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt. Am 03.06.2019 wurde eine Ortseinsicht durchgeführt. Weitere Erhebungen zur Zauneidechse wurden 06.06.2019 und am 07.06.2019 durchgeführt.

Bestandssituation

Im Rahmen der Ortseinsicht erfolgte eine Bestandsaufnahme im Maßstab 1:1.000. Das Ergebnis ist im beigefügten Bestandsplan dargestellt.

Das geplante Baugebiet wird als Intensivgrünland genutzt. Zwischen dem westlichen und dem östlichen Grundstück verläuft ein mesotropher, blütenarmer Ranken.

Zwei weitere Ranken verlaufen am Osten entlang der Straße sowie am Westrand des Geltungsbereichs. Westlich an letzteren angrenzend stockt ein lückiger Eschenbestand und ein Obstbaum (Halbstamm). Der südliche Teil des geplanten Baugebiets wird als Garten genutzt. Hier befindet sich drei weitere Obstbäume (Halbstamm).

Bewertung spezielles Artenschutzrecht

Die folgenden Ausführungen beschränken sich mit Ausnahme der Zauneidechse auf eine Potenzialabschätzung.

Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wurde verzichtet.

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine potenziellen Quartiersbäume (Ortseinsicht am 03.06.2019).

Übergeordnete Leitstrukturen für strukturgebunden fliegende Arten sind nicht vorhanden.

Eine Nutzung des Vorhabensbereichs als Jagdhabitat ist wahrscheinlich. Aufgrund der weitgehend intensiven Nutzung des Vorhabensbereichs kann davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um ein essentielles Jagdhabitat für Fledermäuse handelt.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Von den natürlicherweise vorkommenden, europarechtlich geschützten Arten dieser Tiergruppe ist potenziell ein Vorkommen der Haselmaus im Vorhabensumfeld möglich. Der Vorhabenswirkraum weist für die Haselmaus keine geeigneten Habitatstrukturen auf.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit der Haselmaus kann ausgeschlossen werden.

Kriechtiere

Für die Zauneidechse ist potenziell ein Vorkommen im Bereich der vorhandenen Ranken denkbar. Zur weiteren Klärung wurden ergänzend zur Ortseinsicht am 03.06.2019 Begehungen zur Erfassung der Zauneidechse durchgeführt.

- 06.06.2019: 23° C, windstill, leicht bewölkt, Begehung 10.00 – 11.00 Uhr
- 07.06.2019: 21,5° C, leichter Wind, sonnig, Begehung 11.00 – 12.00 Uhr.

Bei keiner der Begehungen konnte die Zauneidechse nachgewiesen werden. Aufgrund der ohnehin suboptimalen Bedingungen wird deshalb ein Vorkommen der Art im Wirkraum des Vorhabens als unwahrscheinlich eingestuft. Eine vorhabensbedingte Beeinträchtigung ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Lurche

Laichgewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore werden nicht berührt.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Amphibien kann ausgeschlossen werden.

Fische, Libellen

Im Vorhabenswirkraum liegen keine Gewässerlebensräume.

Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

Käfer

Im Vorhabenswirkraum liegen keine geeigneten Habitate.

Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

Aus dieser Tiergruppe können aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete nur Heller und Dunkler Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenswirkraum auftreten. Für den Nachtkerzenschwärmer fehlen im Vorhabensbereich geeignete Habitate.

Gleiches gilt für die Wiesenknopf-Ameisenbläulinge, für die das Intensivgrünland ohne nennenswerte Vorkommens der Nahrungspflanze Gewöhnlicher Wiesenknopf, keine geeigneten Habitatbedingungen bietet.

Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen

Die Auswertung vorliegender Grundlagendaten sowie die durchgeführte Ortseinsicht erbrachte keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b der FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund von Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Die intensiv genutzten Wirtschaftswiesenflächen scheiden als Brutstandort für bodenbrütende Vogelarten aus.

In den im Westen und Süden angrenzenden Einzelbäumen sind Vorkommen häufiger Gartenvögel möglich. Unter Berücksichtigung der geplanten Eingrünungsmaßnahmen sind keine vorhabensbedingten Schädigungs- oder Störungsverbote zu erwarten.

Tötungsverbote können vermieden werden, wenn die geplante Rodung der am Südrand vorhandenen Einzelgehölze außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt (also keine Rodungen im Zeitraum März – September).

Gesamtbewertung

Nach aktuellem Kenntnisstand sind vorhabensbedingt artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) nicht zu erwarten.

Deggendorf, den 17.06.2019

Fritz Halser
Team Umwelt Landschaft

Fotodokumentation:



Abbildung 1: Blick auf den Südrand des geplanten Geltungsbereichs



Abbildung 2: Blick nach Norden mit kleinem Ranken



Abbildung 3: Blick auf den Ranken entlang der Straße am Ostrand des geplanten Geltungsbereichs

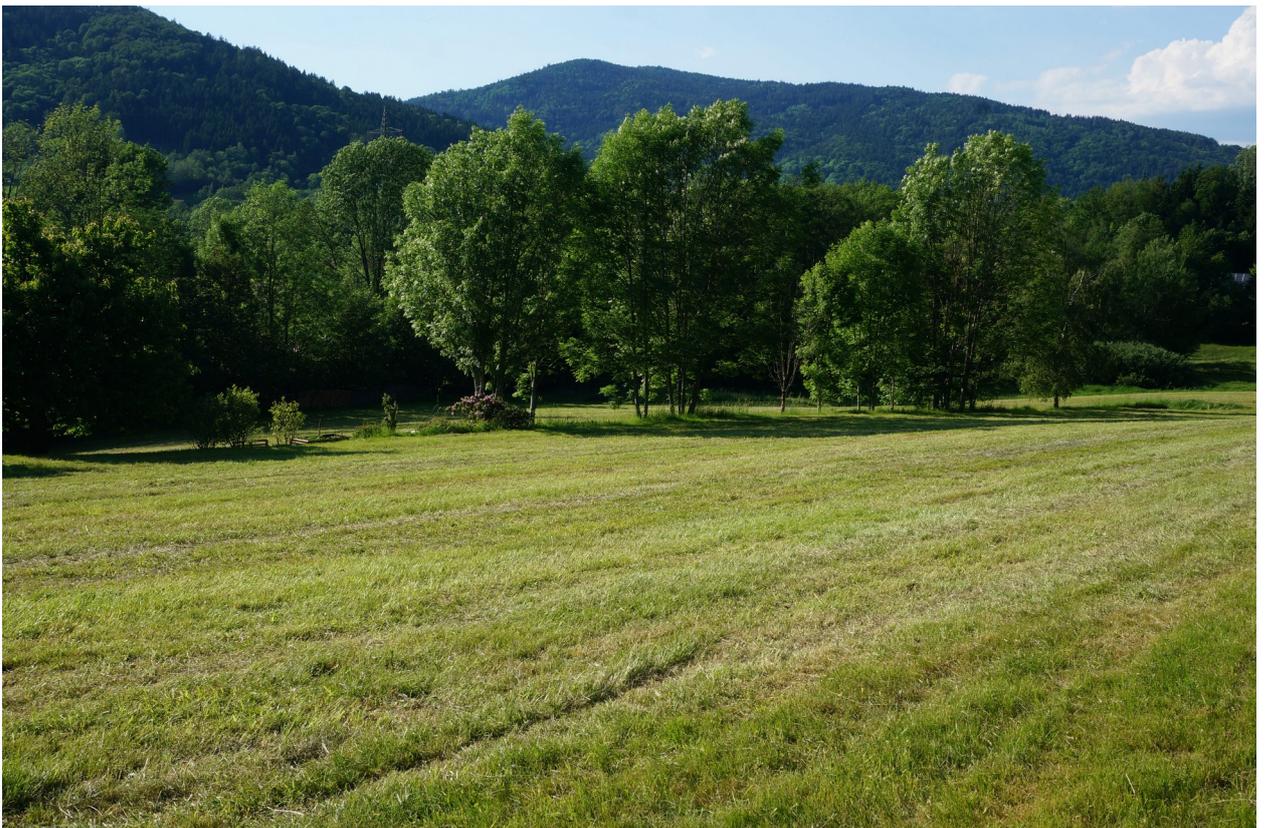


Abbildung 4: Blick auf die lückige Eschenreihe am Westrand des geplanten Geltungsbereichs



Planzeichen Bestand

 lückiger Eschenbestand

 Obstbaum Halbstamm

 Ranken mesotroph, blütenarm

 Intensivgrünland

 Garten

Weitere Planzeichen

 Bearbeitungsbereich

 im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasster Lebensraum

Projekt:
Bebauungs- und Grünordnungsplan
WA "Dattinger Straße", Gemeinde Grafing

Planinhalt:
Bestandsplan

Datum:
05.06.2019

Bearbeitung:
halser, augustin

Plannummer:
2836_bestand1

Planung:

Team **G+S**
Umwelt
Landschaft

fritz halser und christine pronold
dipl.ing°, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggen Dorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de



1:1.000