

GELENDE : GRAFLING
LANDKREIS : DEGGENDORF

BEBAUUNGSPLAN ARZTING

BEREICH " HÖHENWEG - KÜHGASSE "

DECKBLATT NR. 3



ARCHITEKTURBÜRO BRUNNER - KARL - SCHEFOLD - STRASSE 28 · 89073 ULM · TEL. 0731 / 610 290
ZWEIGBÜRO HAMBURG 3 · 94 239 RUMMANSFELDEN · TELEFON 09929 / 1222 · TELEFAX 09929 / 3363

0 8. Aug. 1996

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ARZTING-BEREICH HÖHENWEG/KÜHGASSE

I N H A L T

1. **PLANLICHE ÜBERSICHT**
2. **BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**
3. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
4. **PLANLICHE FESTSETZUNGEN**
5. **GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**
6. **PLANLICHE HINWEISE**
7. **BEBAUUNGSPLAN**
8. **VERFAHREN**

ARCHITEKTURBÜRO BRUNNER
KARL-SCHFOLD-STRASSE 28
89073 ULM, TEL. 0731/610290



- 2. Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes**
- 2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 2.1.1 Zweck und Ziel der Planung**
Der Gemeinderat Grafling hat die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 31.08.1964 im Bereich "Höhenweg/Kühgasse mit Deckblatt Nr. 3 beschlossen
- 2.2 Beschreibung des Baugebietes**
- 2.2.1 Das Änderungsgebiet liegt südöstlich des Ortskernes im Ortsteil Arzting und ist an die bestehenden Erschließungsstraßen angebunden.**
- 2.2.2 Die Grundstücke innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich, ausgenommen von öffentlichen Verkehrsflächen in Privatbesitz. Cirka ein Viertel der Parzellen innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits bebaut**
- 2.2.3 Gelände**
Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein stark nach Westen geneigtes Gelände. Im südlichen Bereich bildet die Kühgasse, ein Hohlweg mit beidseitigem Baum- und Strauchbewuchs, einen natürlichen Abschluß des Änderungsbereiches. Die Bodenverhältnisse lassen einen tragfähigen Baugrund erwarten.
Mit anstehendem Grundwasser ist nicht zu rechnen

- 2.3 Planungserläuterung
- 2.3.1 Lage zum Ortskern
Das südöstlich der Kirche und Schule gelegene Baugebiet befindet sich im Ortsteil Arzting.
- 2.3.2 Bebauungs-Erschließungs-Konzept
Durch die bestehende Bebauung und nicht mehr veränderbare Bauparzellen wurde die Planungsqualität eingeschränkt.
Es wird beabsichtigt dem Wohngebiet einen Kleinmaßstäblichen Charakter zu erhalten.
Die Verkehrserschließung sieht eine Zusammenführung bestehender Stich- und Sackstraßen vor, die Straßenprofile in Breite und Ausbau zielen auf ein verkehrsberuhigtes Wohngebiet hin. Eine evtl. Verbreiterung der Kühgasse bleibt auf eine Breite von max. 3,0 m beschränkt. Eine Versiegelung darf nicht erfolgen. Böschungsabgrabungen od. die Errichtung von Stützwänden zur Verbreiterung darf nicht erfolgen.
- 2.3.3 Außer Stellplätzen im westlichen und südlichen Planbereich werden keine Gemeindebedarfsflächen ausgewiesen.
Ein Kinderspielplatz soll außerhalb des Plangebietes in unmittelbarer Nähe beim Schützenhaus errichtet werden.
- 2.3.4 Grünordnungsmaßnahmen
Die bestehenden Baum- und Strauchbestände an der Kühgasse, an den Böschungen nach Osten und teilweise Süden müssen erhalten bleiben. Eine Beschädigung des Gehölzbiotops darf nicht erfolgen.

Ein Pflanzgebot für Hausbäume im Straßenbereich, sowie den Wohngrundstücken soll die Grünstruktur stärken, so daß das Baugebiet eine auch in der Fernwirkung prägende Durchgrünung erfährt. Die Gartenbereiche sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 2.3.5 Erschließung, Wasser Abwasser
Die Versorgung mit Trinkwasser, sowie die Abwasserbeseitigung werden durch zentrale gemeindliche Anlagen gesichert. Die Leitungstraßen sollen entlang, bzw. in den Erschließungsstraßen liegen (teilweise bestehend). Für diese Maßnahmen sind Fachplanungen zu erstellen. Eine Ausstattung der Siedlung mit fußgängergerechten Straßenraumleuchten, Masthöhe ca. 3.00 m, muß ebenfalls erfolgen.

2.3.6

Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des geänderten Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung und eine Grenzregelung im Bereich von nicht, und schon parzellierter Flurstücke, notwendig.

2.4	Flächen und Dichtedaten	
2.4.1	Geltungsbereich der Änderung	ca. 25.000 m ²
2.4.1.1	Brutto- und Nettowohnbauland	
2.4.1.2	Öffentliche Verkehrswege	
	Anliegerstraße Breite 4.50 + 1.50 m	1.700 m ²
	Anliegerstraße Breite 4.50 m	1.200 m ²
	Anliegerstraße Breite 3.50 m	1.000 m ²
	Parkplatzfläche	300 m ²
		<hr/>
		4.200 m ²
2.4.1.3	Öffentliche Grünfläche (Böschungen)	900 m ²
2.4.1.4	Nettowohnbauland	19.900 m ²
2.4.1.5	Bebauung mit Wohneinheiten	
2.4.1.6	Anzahl der bestehenden Wohngebäude	4 WE
	Anzahl der geplanten Wohngebäude	21 WE
2.4.1.7	Gebäude/Hektar Bruttowohnland	10.4 WE/ha
2.4.1.8	Durchschnittliche Grundstücksgrenze	796 m ²
2.4.1.9	Einwohnerzahl 25 x 6	150 EW
2.4.1.10	Bruttowohndichte	60 EW/ha
2.4.1.11	Nettowohndichte	75 EW/ha

2.5	Überschlägige Kostenermittlung		
2.5.1	Grunderwerb		
2.5.1.1	Verkehrsfläche (teilweise in Gde. Besitz)	2000 x 50	100.000,--DM
2.5.1.2	Grünfläche (öffentl. Flächen)		10.000,--DM
2.5.2	Kosten für Straßenerschließung		
2.5.2.1	Anliegerstraße Breite 4,5 + 1.5 cm 280 lfm x 650,-- DM		182.000,--DM
2.5.2.2	Anliegerstraße Breite 4.50 m 260 lfm x 500,-- DM		130.000,--DM
2.5.2.3	Parkplätze 100 m ² x 160,-- DM		16.000,--DM
2.5.2.4	Beleuchtung + Verkabelung		120.000,--DM
2.5.2.5	Grünflächen, Bepflanzung		20.000,--DM
			----- 578.000,--DM
2.5.3	Kosten für Wasserversorgung und und Entsorgung (teilweise bestehend)		
2.5.3.1	Wasserversorgungsleitungen		50.000,--DM
2.5.3.2	Abwasserkanäle		200.000,--DM
			----- 250.000,--DM

2.6	Erschließungskosten	
2.6.1	Beitragsfähige Erschließungskosten	
	Kosten für Verkehrs und Grünflächen	578.000,--DM
	Kosten für Wasser- und Entsorgung	250.000,--DM

		828.000,--DM
	- 10 % Gemeindeanteil	82.800,--DM

		745.200,--DM
	Überschlägige Erschließungskosten	ca. 40,-- DM/m ²

- 3.2.1 Hauptgebäude
- 3.2.1.1 Dach: Satteldach 25 - 35 Grad
Dachdeckung, naturrote Pfannen
Traufe mind. 0,80 m - max. 1.20 m
Ortgang mind. 0,80 m - max. 1.20 m
bei Balkon max. 2.00 m
Dachflächenfenster zulässig bis zu
einer Größe von 0,80 m²
Dachgauben ab 30 Grad Neigung zu-
lässig, pro Dachfläche max. 2 Gauben
Größe der Gauben max. 1 m² Fenster-
fläche
- 3.2.1.2 Baukörper:
Verhältnis Hauslänge-Hausbreite mind. 1.2 : 1.00
Kniestock bei E + D bis OK Pfette max. 0.80 m
bei U+E+D bis OK Pfette max. 0.50 m

Wandhöhetalseitig max. 6.50 m zur Geländeoberkante

Bei einer Geländeneigung von über 1.20 m auf
Gebäudebreite ist der Haustyp U + E auszuführen
- 3.2.1.3 Materialverwendung
Putz, fein oder mittelgrob.
Bei der Farbgebung sind helle Töne zu verwenden,
andere Materialien wie z. B. Waschbeton,
Asbestzement- oder Kunststoffplatten sind nicht
zulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen in
der Fassade ist unzulässig.
Sichtbar abgesetzte Sockel, oder farblich ab-
gesetzte Sockel sind unzulässig
- 3.2.1.4 Holzverkleidungen sind zulässig.
Dunklere Lasuren und Anstriche sind unzulässig
- 3.2.1.5 Vordächer in Holzkonstruktion mit Ziegel oder
Kupferdeckung sind zulässig
- 3.2.1.6 Fenster mit mehr als 100 cm Breite sind symmetrisch
zu teilen

- 3.2.1.7 Hausanbauten, Erker und Vorbauten sind bis zu einer Breite von 3.0 m und einer Tiefe von 1.50 m über die Baugrenze hinaus zulässig.
Runde Erker sind nicht zulässig. Anbauten sind nur rechtwinklig und mind. 1.0 m von der Gebäudeecke abgesetzt, zulässig.
- 3.2.1.8 Zufahrten:
Befestigung mit Granitpflaster, Betonkleinpflaster, wassergebundene Decken zulässig, Schwarzdecken unzulässig,
Hochborde als Einfassungen unzulässig.
Zusätzliche Stellplätze werden nur zugelassen mit Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen, sie sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen
- 3.2.1.9 Einfriedung:
Zum öffentlichen Straßenraum nur senkrechter Holzlattenzaun naturbelassen bzw. hell bis hellbraun lasiert zulässig. Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend, Zaunsockel sind nicht zulässig,
Zaunhöhe 1.00 m,
zusätzlich sind bei den seitlichen Einfriedungen Maschendrahtzäune mit natürlicher Hinterpflanzung zulässig, Höhe der Zäune 1 m.
Das Einfriedungsverbot der Straßenraumflächen auf Privatgrundstücken ist unbedingt einzuhalten. Der Mindestabstand des Verbotes zum Straßenrand beträgt 1.00 m. Stützmauern sind auf Grund der Geländesituation bis auf eine Höhe von 1.0 m zulässig.
Ausführung als Trockenmauer mit Feldsteinen bzw. Natursteinausführung.
- 3.2.1.10 Stellung der baulichen Anlagen
Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- Soweit sich aus der Ausnutzung der für die Hauptgebäude festgelegten Baugrenzen geringere Abstandsflächen ergeben als nach Art. 6 Bay BO erforderlich, sind die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung einzuhalten

3.2.1.11 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude
Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich auf den Baugrundstücken zulässig. Sie sind entsprechend den Planeintragungen anzuordnen und in Gestaltung, Dachneigung und Dacheindeckungen dem Hauptgebäude anzupassen. Dachabschleppungen sind nur bis zu einer Garagenbreite von 3.50 m zulässig. Der Mindestabstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten

Im Wege der Ausnahme können nach § 31 Abs. 1 BBauG andere Garagenstandorte zugelassen werden, wenn

- a) städtebauliche Gründe der Abweichung nicht entgegenstehen
- b) die Abstandsflächenvorschriften der Bayr. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung eingehalten werden und
- c) die Ausnahme mit sonstigen öffentlichen Belangen vereinbar ist
- d)
Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen
- e)
Entgegen der Bay. BO dürfen einseitige Grenzgaragen aus gestalterischen Gründen mit einem Abstand von 1 Meter von der Grundstücksgrenze gebaut werden.

3.3 Duldungspflichten:

3.3.1 Leitungsrechte für Gemeinde

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

Kabelverlegung

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBV 4) und die darin angeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erteilt die OBAG-Bezirksstelle Deggendorf, Am Waffenhammer 1 Tel. 0991/21270.

Das " Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

3.3.2 Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen:

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünstreifen und der durch Pflanzgebot festgesetzten Privatgrünflächen und deren Auswirkungen auf die Grundstücke sind zu dulden.

Die Pflege dieser Streifen hat der Grundstückseigentümer bzw. der Grundstücksangrenzer zu übernehmen

3.3.3 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

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


4. Planliche Festsetzungen

4.1 Geltungsbereich

- 4.1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes


4.2 Verkehrsflächen

- 4.2.1  Öffentliche Verkehrsflächen, geplante Breiten (Durchschnittl.)

- 4.2.11  öffentliche Parkplatzflächen

- 4.2.2  Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinien, Grenze zwischen öffentlichen und privaten Flächen

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 4.3.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO

4.3.2  Baugrenze, vordere, seitliche und rückwärtige







4.3.3  Untergeschoß + Erdgeschoß
+ Dachgeschoß

4.3.4  Erdgeschoß + Dachgeschoß

4.3.5  Garage mit Angabe von Zufahrt
und Stellplatz, die zur Straße hin
nicht abgezäunt werden dürfen

4.3.6  vorgeschriebene Firstrichtung

4.4 Grünflächen, Begrünung, Einfriedung

- 4.4.1  **Straßenbegleitgrün auf privaten Flächen mit Einfriedungsverbot (1.20 m)**
- 4.4.2  **Öffentliche Grünfläche**
- 4.4.3  **zu pflanzende Bäume nach Liste 1 (Straßenbäume, Hausbäume)**
- 4.4.4  **zu pflanzende Bäume nach Liste 2 (Ortsrandbäume, Straßenbegleitbäume)**
- 4.4.5  **Anlage von Obstbäumen**
- 4.4.6  **Eingrünung mit standartgerechten, heimischen Sträuchern nach Liste 3**

5. Grünordnerische Festsetzungen
- 5.1 Pflanzgebote
- 5.1.1 In öffentlichen Grünflächen und Grundstücken sowie als Straßenbegleitgrün ist die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern aus den Pflanzlisten 1-4 als Teil der Erschließungsmaßnahme vorgeschrieben
- 5.1.2 Je Grundstück ist mindestens ein Hausbaum aus Liste 1 zu bepflanzen
- 5.1.3 Auf den nicht bebauten innerbereichlichen Grundstücksflächen sollen Obstbäume gepflanzt werden
- 5.1.4 Als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft sind die im Plan eingetragenen Bäume aus Liste 1,2,3 und 4 von den jeweiligen Eigentümern auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zu pflanzen.
- 5.1.5 Bei Anpflanzung von Sträuchern auf den innerbereichlichen Grundstücksflächen sind Sträucher aus der Liste 3 und 4 zu verwenden
- 5.1.6 Geschnittene Hecken sind nicht zulässig
- 5.2 Beispiele für positive Pflanzlisten
- 5.2.1 Liste 1 Bäume
- | | |
|---------------------|---------------|
| Acer Platanoides | - Spitzahorn |
| Acer Pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Quercus Robur | - Stieleiche |
| Tilia Cordata | - Winterlinde |
| Obstgehölze | - Hochstämme |
- 5.2.2 Liste 2 Bäume
- | | |
|------------------|------------------|
| Betula Pendula | - Sandbirke |
| Carpinus Betulus | - Hainbuche |
| Fagus Silvatica | - Rotbuche |
| Populus Tremula | - Zitterpappel |
| Prunus Avium | - Vogelkirsche |
| Sorbus Aucuparia | - Gem. Eberesche |

- 5.2.3 Liste 3 Sträucher
- | | | |
|--------------------|---|----------------------------|
| Cornus Mas | - | Kornelkirsche |
| Cornus Sanguinea | - | Bluthartriegel |
| Crateagus Monogyna | - | Eingriffeliger
Weißdorn |
| Euonymus Europaeus | - | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum Vulgare | - | Liguster |
| Rhamnus Frangula | - | Faulbaum |
| Rosa Canina | - | Hundsrose |
-
- 5.2.4 Liste 4 Gastgehölze
- | | | |
|-------------------------|---|-------------------------|
| Amelanchier Canadensis | - | Kan. Felsenbirne |
| Kolkwitzia Amabilis | - | Kolkwitzie |
| Rhododendron Arten | - | Alpenrose |
| Ribes Alpinum "Schmidt" | - | Alpenjohannis-
beere |
| Syringa Vulgaris | - | gew. Flieder |
| Syringa Valgaris | - | Hybriden |
| Spiraea Arten | - | Spiersträucher |
| Philadelphus Arten | - | Pfeifensträucher |
| Weigelia Arten | - | Weigelien |
| Beerensträucher | | |
| Rosa Rugosa | - | Apfelrosen |
| Rosa Spinosissima | - | Bibernellrose |

5.3. Nicht zulässige Pflanzarten

5.3.1 Negativliste


**Alle nicht heimischen Koniferen-Arten
(z. b. Scheinzypressen, Thujen, Blaufichten,..)**

**Alle Hänge-, Krüppel- und buntlaubige Formen
natürlich wachsender Gehölze**

**5.3.2 Bei der Bepflanzung im öffentlichen Bereich ist
die Pflanzliste des Bundesgesundheitsministeriums
und des Bayerischen Staatsministeriums für Landes-
entwicklung und Umweltfragen (MABL 1976 S. 574)
zu berücksichtigen.**

6. Planliche Hinweise

6.1 Grundstücke


6.1.1  **bestehende Grundstücksgrenze**

6.1.2  **Teilung der Grundstücke im Rahmen
einer geordneten baulichen Ent-
wicklung**

6.1.3 **620** **Flurnummern**

6.1.4.  **Hochspannungsfreileitung
mit Nennspannung und
Schutzzone, bestehend**

6.2 Bauliche Anlagen

6.2.1  **Parzellennummern**

6.2.2  **bestehende Wohngebäude**

6.2.3  **bestehende Nebengebäude**

6.3 Gelände

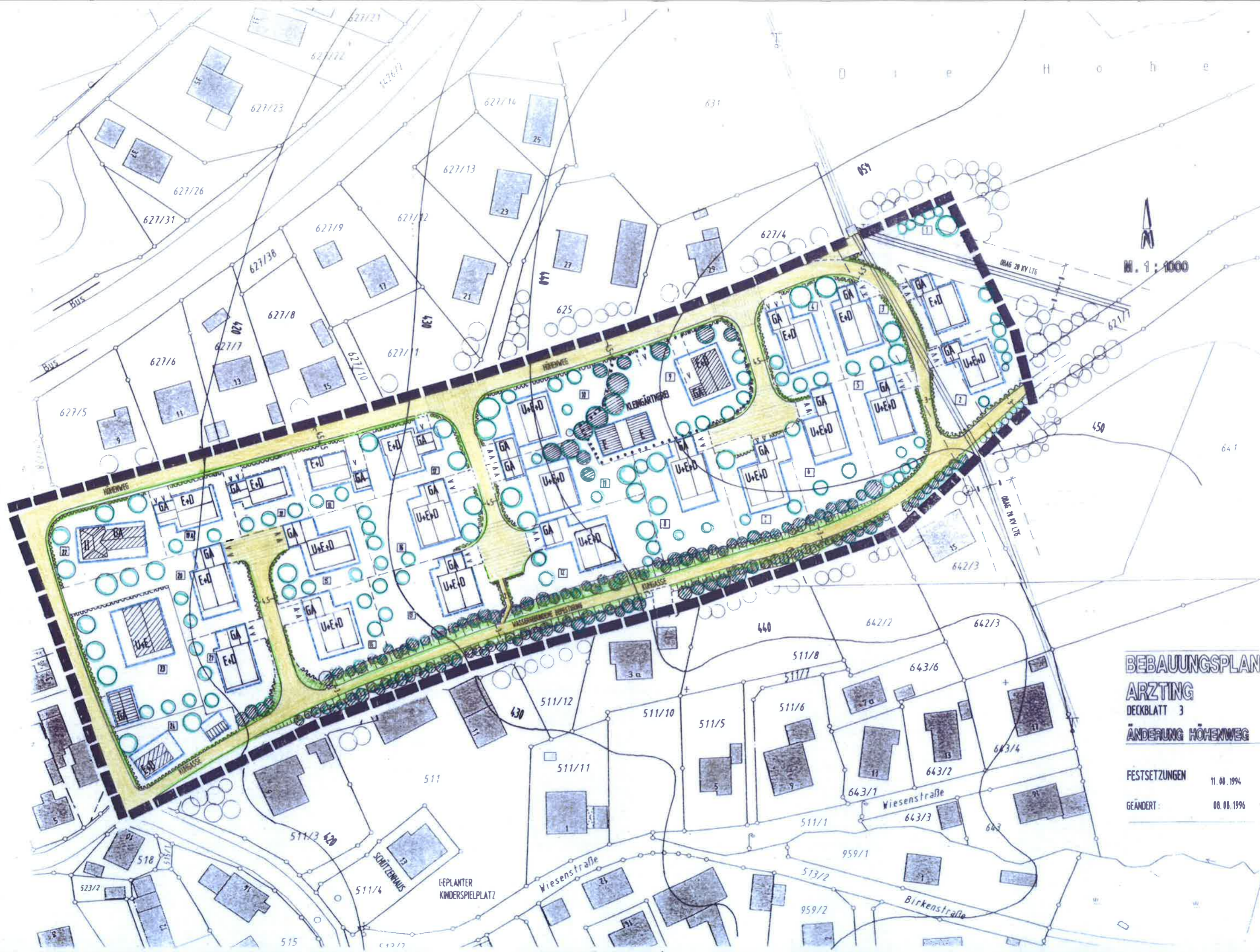
6.3.1  **Höhenlinien**

6.3.2  **Böschungen**

D i e H ö h e



M. 1 : 1000



BEBAUUNGSPLAN
ARZTING
DECKBLATT 3
ÄNDERUNG HÖHENWEG

FESTSETZUNGEN 11.08.1994
GEÄNDERT: 08.08.1996

GEPLANTER
KINDERSPIELPLATZ

SCHÜTZENHAUS

Wiesenstraße

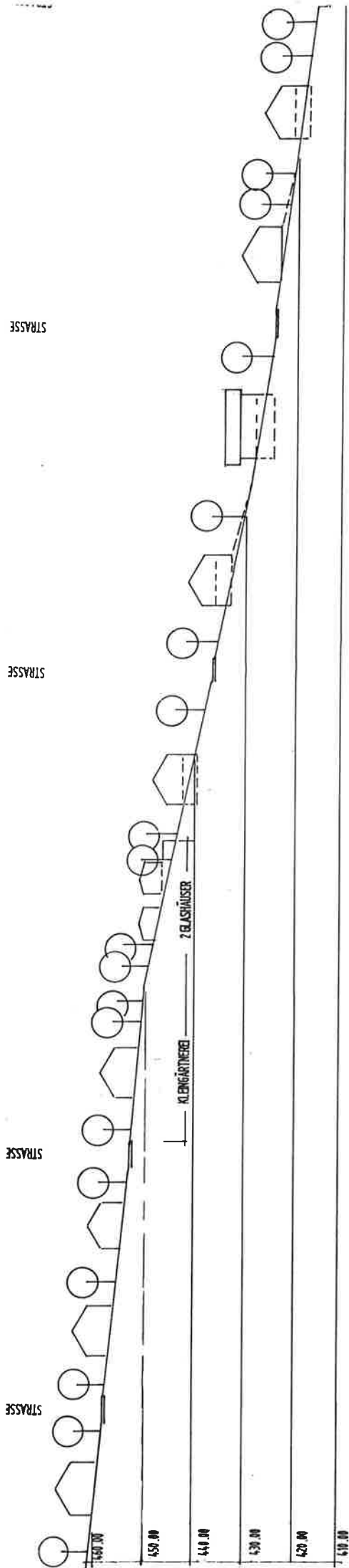
Birkenstraße

Wiesenstraße

DECKBLATT NR. 3

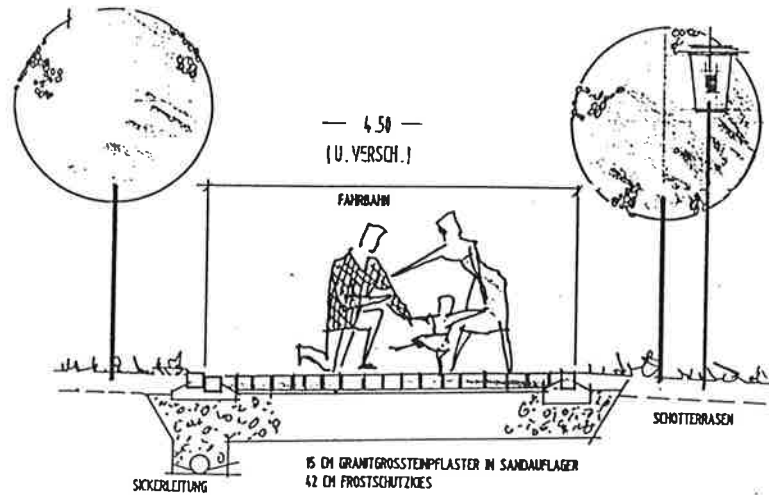
BEBAUUNGSPLAN ARZTING GDE. GRAFLING

ÄNDERUNG BEREICH "HÖHENWEG/KÜHGASSE"

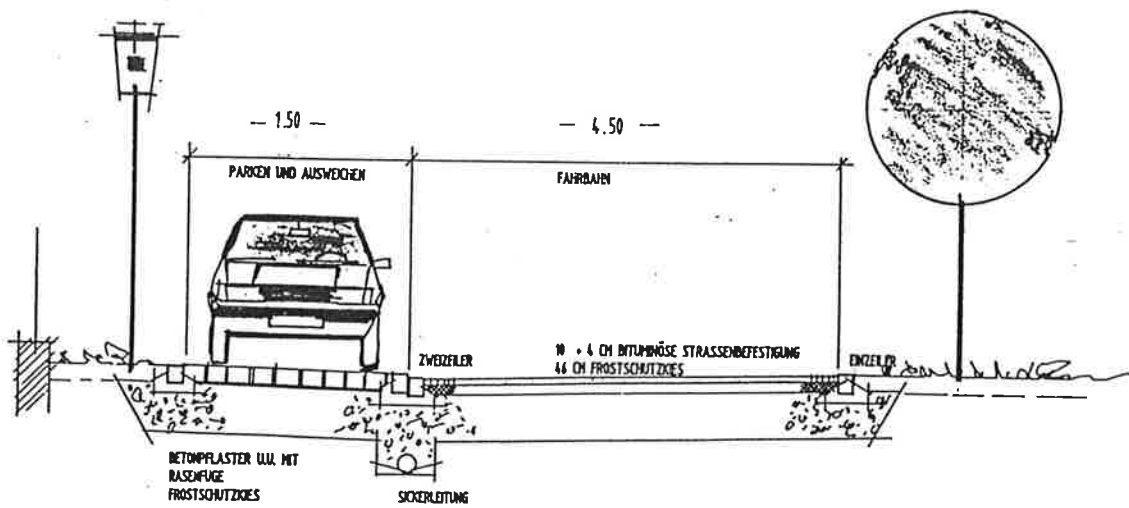


GELÄNDESCHNITT OST - WEST

MASSTAB 1 : 1000



IN DEN KREUZUNGS- UND EINMÜNDUNGSBEREICHEN
SOWIE IM WENDEPLATTENBEREICH



8. Verfahren

Auslegung:
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung

"Arzting-Höhenweg - Deckblatt 3"

wurde mit der Begründung gemäß § 3
Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 13.05.1994 bis 17.06.1994

im Rathaus Grafling öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am

11.05.1994

ortsüblich bekannt gemacht.

Grafling, den 12.05.1994



Bong
1. Bürgermeister

Satzung:

Die Gemeinde Grafing hat mit Beschluß des Gemeinderates vom

..... *01.10.1996*

den Bebauungsplan
Änderung "Arzting-Höhenweg - Deckblatt 3"

gemäß § 10 BauGB ~~und Art. 91 Abs. 3 BayBO~~
als Satzung beschlossen.

Grafing, den *02.10.1996*



[Signature]
.....
1. Bürgermeister

Anzeige:

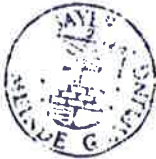
Die Bebauungsplanänderung dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und war deshalb der höheren Verwaltungsbehörde nicht nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB anzuzeigen (§ 2 Abs. 6 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG).

.....

Inkrafttreten:

Die als Satzung beschlossene
Änderung des Bebauungsplanes
"Artzing" durch Deckblatt 03
wurde gemäß § 2 Abs. 6 BauGB-
MaßnahmenG i. V. m. § 12 Satz 2
bis 5 BauGB am 23.10.1996 orts-
üblich bekanntgemacht. Das
Deckblatt Nr. 03 ist damit in
Kraft getreten.

Der Bebauungsplan ist damit nach
§ 12 Satz 4 BauGB rechtsver-
bindlich.



Pöngl
.....
1. Bürgermeister

Planungsablauf:

Vorentwurfsfassung: Ulm, den 20.04.1994
Entwurfsverfassung: 11.08.1994
Planfassung: 08.08.1996

Planung:

Architekturbüro Brunner
Karl-Schefold-Str. 28
89073 Ulm, Tel. 0731/610290

Zweigbüro

Hahnburg 3, 94239 Ruhmannsfelden
Tel. 09929/1222

Josef Brunner
.....

Josef Brunner

