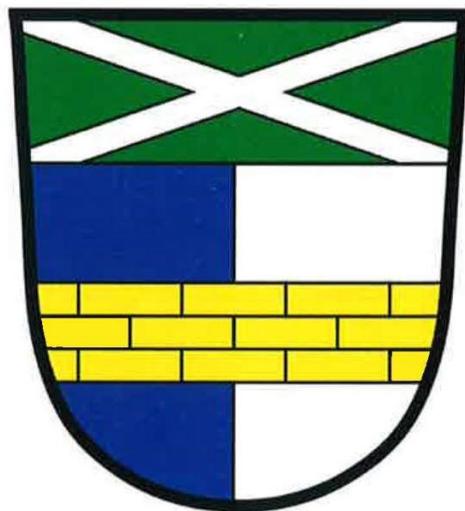


ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

„Arzting DB Nr. 03 Änderung im Bereich Höhenweg – Kühgasse DB Nr. 01“

Planfassung vom 17.10.2023



GEMEINDE GRAFLING
LANDKREIS DEGGENDORF

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG GEM. §9 (8) BAUGESETZBUCH ZUM BEBAUUNGSPLAN	
	„Arzting DB Nr. 03 Änderung im Bereich Höhenweg – Kühgasse durch DB Nr. 01	3
II.	Rechtsgrundlage	3
III.	Lage und Bestandssituation	4
a.	Räumliche Übersicht	4
b.	Geltungsbereich	5
IV.	Planungsrechtliche Vorgaben	6
a.	Verbindliche Bauleitplanung	6
V.	Planungsanlass	8
a.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	8
b.	Städtebauliche Auswirkungen	8
c.	Änderungen der Festsetzungen	8
VI.	Rechtsgültigkeit	9
VII.	Änderung der Festsetzungen	10
3.	Textliche Festsetzungen	10
4.	Planliche Festsetzungen	14
VIII.	VERFAHRENSVERMERK	15
IX.	Festsetzungsplan mit Deckblatt Nr. 1	17
	Systemschnitte	18

I. BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BAUGESETZBUCH ZUM BEBAUUNGSPLAN

„Arzting DB Nr. 03 Änderung im Bereich Höhenweg – Kühgasse durch DB Nr. 01“
Entwurf vom 14.06.2023

II. Rechtsgrundlage

Die Gemeinde Grafing hat am 27.06.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Arzting DB Nr. 03 Änderung im Bereich Höhenweg – Kühgasse“ mit Deckblatt Nr. 01 zu ändern.

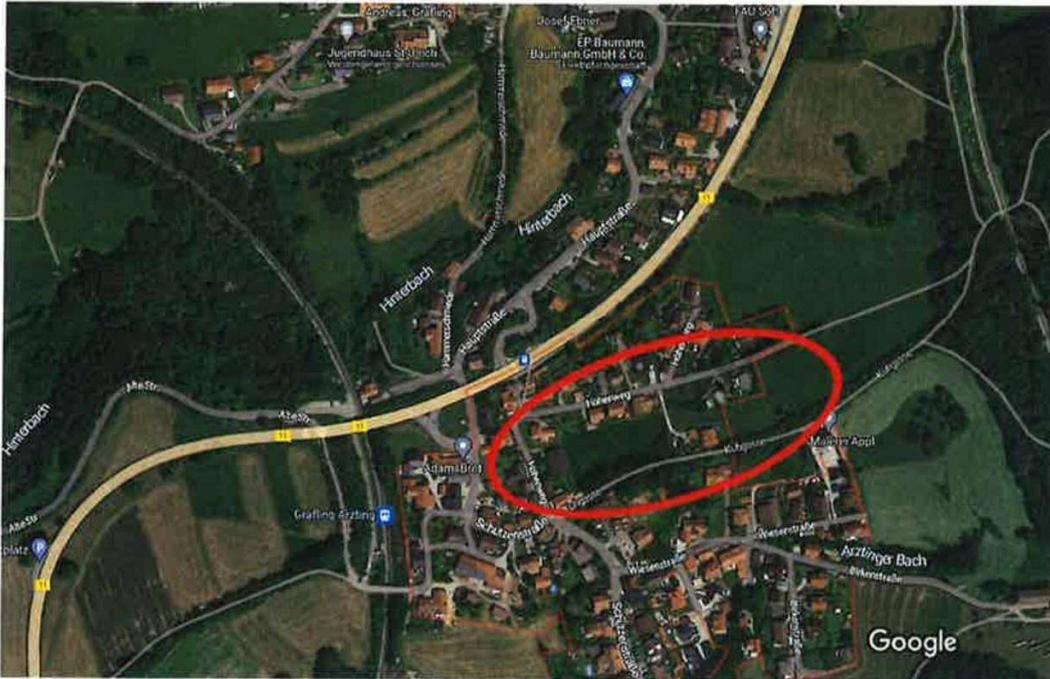
Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde. Die Änderung erfolgt nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

III. Lage und Bestandssituation

III.a. Räumliche Übersicht



Luftbild des Planungsgebietes (Quelle: Google Maps)

Das Änderungsgebiet liegt südöstlich des Ortskerns (Grafling) im Ortsteil Arztling. Der Bereich ist an die best. Erschließungsstraßen angebunden. Der Änderungsbereich innerhalb des Geltungsbereiches liegt ungefähr mittig an der zum Höhenweg zugewandten Bebauung. Das betroffene Areal mit der Bestandbebauung ist im Bebauungsplan mit dem Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ gekennzeichnet.

Die Grundstücke innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich, ausgenommen von öffentlichen Verkehrsflächen in Privatbesitz.

Das Gelände innerhalb des Baugebietes ist nach Westen hin stark geneigt. Im südlichen Bereich bildet die Kühgasse als Hohlweg mit beidseitigem Baum- und Strauchbewuchs einen natürlichen Abschluss des Änderungsbereiches.

III.b. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsfläche mit ca. 1.387 m², umfasst die Fl.Nr. 621/8 und 621/27 der Gemarkung Grafling.

IV. Planungsrechtliche Vorgaben

IV.a. Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Arztling DB Nr. 03 Änderung im Bereich Höhenweg - Kühgasse“ setzt, wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, ein allgemeines Wohngebiet fest. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine bestehende Bebauung mit einem Wohnhaus und 2 Gebäuden einer Kleingärtnerei.



Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes, (unmaßstäblich)



Geltungsbereich des rechtskräftigen Festsetzungsplanes, (unmaßstäblich)

V. Planungsanlass

V.a. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die Anpassung der textlichen und planlichen Festsetzungen der überplanten Bestandsbebauung in Parzelle 9 (Flurnummer 621/8 und 621/27 Gemarkung Grafling) des Geltungsbereichs.

Auf dem Grundstück befinden sich ein Wohnhaus und 2 Gewächshäuser, die im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes mit überplant wurden. Da der Kleingartenbetrieb mittlerweile stillgelegt wurde, soll das Grundstück geteilt und neu beplant werden.

Künftig soll die Parzelle 9 in 2 Parzellen (9a und 9b) geteilt und mit 2 Wohnhäusern bebaut werden. Dabei ist der Abriss des best. Wohnhaus im Osten des Grundstücks vorgesehen und eine Neuerrichtung eines Wohnhauses geplant. Im westlichen Teil des Flurstücks werden die Gewächshäuser der Kleingärtnerei abgerissen, um die Flächen für ein neues Wohnhaus zu schaffen.

V.b. Städtebauliche Auswirkungen

Die geplante Bebauung wird gem. den Festsetzungen aus dem genehmigten Stand Arztling DB Nr. 03 Änderung im Bereich Höhenweg - Kühgasse mit geringfügigen Anpassungen fortgeführt. Die Änderung baut im Wesentlichen auf die vorhandenen städtebaulichen Strukturen auf. Negative Auswirkungen aufgrund der Änderung sind damit nicht zu erwarten.

V.c. Änderungen der Festsetzungen

Im Übergang nach Osten beim best. Wohnhaus flacht das Gelände leicht ab. Das Bestandsgebäude selbst ist bereits in U+E+D ausgeführt. Daher soll die Festsetzungen

für die Geschosse gem. der westlichen Bebauung in U+E+D geändert werden. Entgegen der tatsächlichen Ausführung wurde im Bebauungsplan hier E+D festgesetzt. Die Topographie bleibt von der Änderung unberührt.

Da die östliche Grenze der Parzelle 9b schräg nach Süden zuläuft, gestaltet sich eine Zufahrt der Garage mit 5 m Stauraum vor der Garage zur Straße hin als schwierig, da dadurch das Wohngebäude weit nach Westen verschoben werden müsste. Um dem entgegenzuwirken, ist eine grenznahe Garage mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze (straßenseitig) von mind. 1,5 m geplant. Die Zufahrt erfolgt über eine Staufläche parallel zur Straße. Da es sich hierbei mit der Garage um ein untergeordnetes Gebäude handelt, ist die Störung der städtebaulichen Ordnung als gering einzuschätzen.

Zusätzlich sollen entgegen den zugelassenen Balkonen eine aufgeständerte Terrasse mit den Abmessungen von max. 3,0 x 3,0 Metern in Höhe des Erdgeschosses an max. einer Gebäudeseite als untergeordnetes Bauteil zugelassen werden.

VI. Rechtsgültigkeit

Mit dem Deckblatt Nr. 1 behält der rechtsgültige Bebauungsplan in allen nicht angesprochenen Punkten seine Rechtsgültigkeit.

VII. Änderung der Festsetzungen

3. Textliche Festsetzungen

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtskräftige Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit.

(1) Änderung Dachneigung

Alt:

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 zulässig,
pro Dachfläche max. 2 Gauben
Größe der Gauben max. 1 m² Fensterfläche*

Neu:

3.2.1.1 Dach: Satteldach 25-40 Grad
Dachdeckung, naturrote und anthrazitfarbene Pfannen
Traufe mind. 0,50 m – max. 1,20 m
Ortgang mind. 0,50 m – max. 1,20 m
Bei Balkon max. 2,00 m
Bei aufgeständerten Terrassen max. 3,00 m über max.
3,00 m entlang der Hauslänge
Dachflächenfenster zulässig bis zu einer Größe von 4 m²
Dachgauben ab 30 Grad Neigung zulässig,
pro Dachfläche max. 2 Gauben
Größe der Gauben max. 1 m² Fensterfläche

(2) Änderung Baukörper

Alt:

3.2.1.2 Baukörper: *Verhältnis Hauslänge – Hausbreite mind. 1,2 : 1,0
Kniestock bei E + D bis OK Pfette max. 0,80 m
Bei U+E+D bis OK Pfette max. 0,50 m
Wandhöhe talseitig max. 6,50 m zur Geländeoberkante
Bei einer Geländeneigung von über 1,20 m auf
Gebäudebreite ist der Haustyp U + E auszuführen*

Neu:

Baukörper: **Verhältnis Hauslänge – Hausbreite 1,20 : 1,0
Kniestock E + D bis OK Pfette max. 0,80 m
Bei U+E+D bis OK Pfette max. 1,20 m
Wandhöhe talseitig max. 7,00 m zur Geländeoberkante
Bei einer Geländeneigung von über 1,20 m auf
Gebäudebreite ist der Haustyp U + E + D auszuführen.**

(3) Änderung Fenster

Alt:

3.2.1.6 Fenster: *Fenster mit mehr als 100 cm Breite sind symmetrisch
zu teilen*

Neu:

Dieser Punkt ist ersatzlos zu streichen, damit eine freie
Fensterwahl möglich ist.

(4) Änderung Garagen

Alt:

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 Dachdeckung 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 BauGB andere Garagenstandorte zugelassen werden, wenn

- a) Städtebauliche Gründe der Abweichung nicht entgegenstehen*
- b) die Abstandsflächenvorschriften der BayBo in der der jeweiligen 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 Nachbarbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.*
- e) entgegen der BayBO dürfen einseitige Grenzgaragen aus gestalterischen Gründen mit einem Abstand von 1 m von der Grundstücksgrenze gebaut werden.*

Neu:

3.2.1.11 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Der Mindestabstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten. In Parzelle 9b kann der Grenzabstand der Garage zur Straße auf minimal. 1,50 m reduziert werden, wenn der Stauraum vor der Garage anderweitig gewährleistet ist.

- e) eine Grenzbebauung von Nebengebäuden ist gem. BayBO in der aktuellen Fassung zulässig.
Firstrichtung Garagen und Nebengebäude giebel- und traufständig zur Zufahrtsstraße

Neu:

3.2.2 Müllbeseitigung

Für Grundstücke, die nicht durch Müllfahrzeuge angefahren werden können, verpflichtet sich der Eigentümer, die Müllgefäße selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbare Stelle zu verbringen.

3.2.3 Oberflächenbeseitigung

Das Regenwasser kann in den best. gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

4. Planliche Festsetzungen

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtskräftige Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit.

- 4.1.1 Abgrenzung Deckblatt Arztling DB Nr. 03 Änderung im Bereich Höhenweg – Kühgasse durch DB Nr. 01



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Arztling DB Nr. 03 Änderung im Bereich Höhenweg – Kühgasse durch DB Nr. 01

- 4.3.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO



Baugrenze
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten

- 4.3.7 Abbruch best. Gebäude



Umgrenzung von abzubrechenden Gebäuden

- 4.3.8 Grundstückszufahrt



Zufahrt von der Straße auf das Grundstück

VIII. VERFAHRENSVERMERK

Änderungs- und Billigungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Gemeinde Grafing hat die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB „Arzting DB Nr. 03 Änderung im Bereich Höhenweg – Kühgasse durch DB Nr. 01“ in der Sitzung am 27.06.2023 beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 30.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung:

Das Deckblatt Nr. 01 zum Bebauungsplan „Arzting DB Nr. 03 Änderung im Bereich Höhenweg – Kühgasse durch DB Nr. 01“ mit der Begründung in der Fassung vom 14.06.2023 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB ab dem 10.07.2023 bis zum 18.08.2023 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 30.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange:

Das Deckblatt Nr. 01 zum Bebauungsplan „Arzting DB Nr. 03 Änderung im Bereich Höhenweg – Kühgasse durch DB Nr. 01“ mit der Begründung in der Fassung vom 14.06.2023 wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB ab dem 10.07.2023 bis zum 18.08.2023 auf die Dauer eines Monats den Trägern öffentlicher Belange vorgelegt. Die Auslegung wurde am 30.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Grafing hat mit Beschluss vom 17.10.2023 die Wirksamkeit der Änderung des Bebauungsplanes „Arzting DB Nr. 03 Änderung im Bereich Höhenweg – Kühgasse durch DB Nr. 01“ gemäß § 13 BauGB in der Fassung vom 17.10.2023 als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten:

Der Beschluss der Deckblattänderung wurde am 18.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Grafling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Grafling, 18.10.23


.....



Anton Stettmer 1. Bürgermeister

Entwurf vom: 04.06.2023

Planfassung vom: 17.10.2023

Planung

Deggendorf, den 17.10.2023

architekturbüro
 plandesign

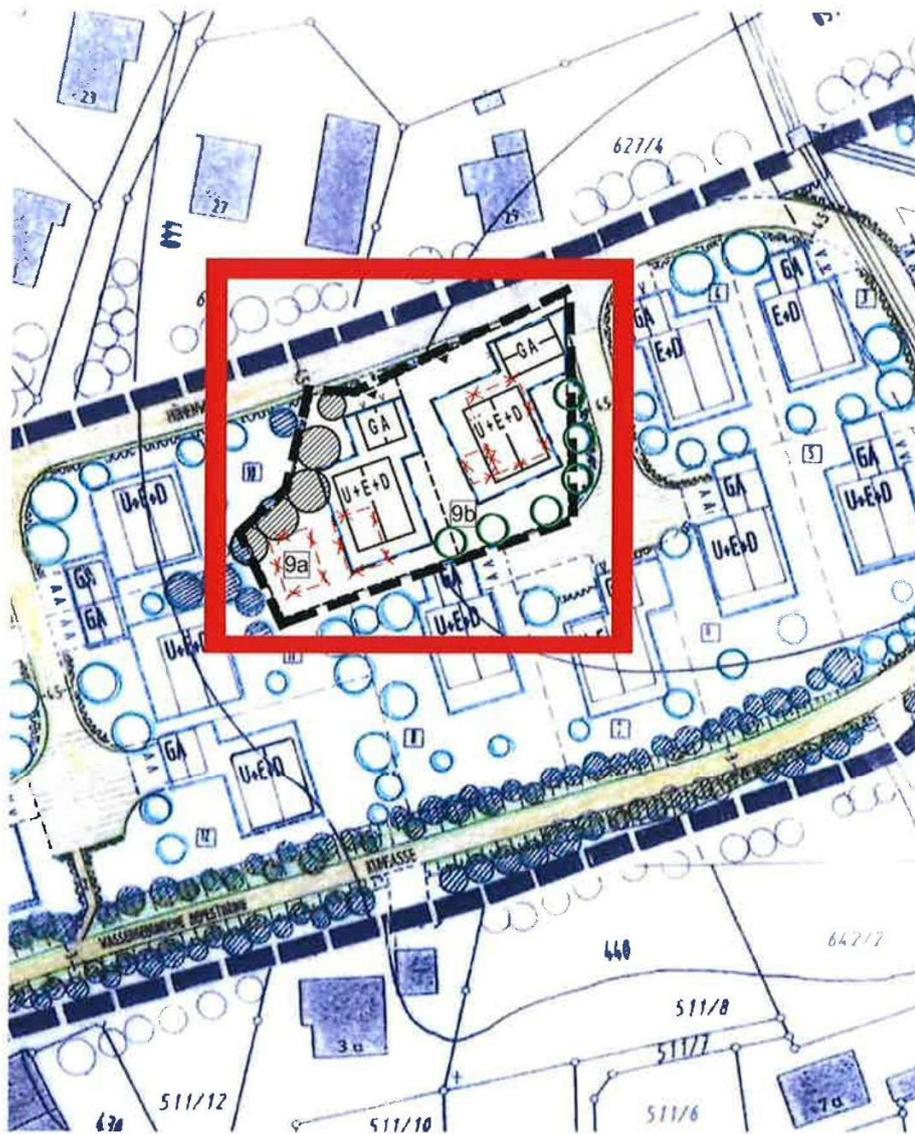
Architekturbüro für
Hochbau – Bauleitplanung – Medizinplanung
Bahnhofstr. 15, 94469 Deggendorf
Tel.: 0991/3831098
Email: info@plandesign.bayern
www.plandesign.bayern




.....

Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Markus Niedermeier

**IX. FESTSETZUNGSPLAN, Arztling DB Nr. 03 Änderung im Bereich Höhenweg –
Kühgasse durch DB Nr. 01 - M 1:1000**



Systemschnitte Parzelle 9a und 9b – M 1:1000

