

# Stadt Grafenau

## 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“

§ 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung

### Begründung



Entwurf  
in der Fassung vom 12.12.2023

3



#### Städtebau:



**Arbeitsgruppe Planung  
und Architektur GmbH**  
Werner J. Pauli & Christian Lankl  
Spitalstraße 2  
94481 Grafenau  
T 08552 9733990  
F 08552 9733999  
info@apa-architekten.com

#### Grünordnungsplanung:

**Landformen**  
Dipl. Ing. (FH) Helga Sammer  
Landschaftsarchitektin  
Waldweg 3  
94566 Riedlhütte  
T 08553 6873

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplans	3
2.	Verfahren	3
3.	Beschreibung des Planungsgebietes	4
4.	Flächennutzungsplan	4
5.	Städtebau	4
6.	Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan	5
6.1	Baugrenze	5
6.2	Bauweise	5
6.3	Grundflächenzahl, Baumassenzahl	5
6.4	Gebäudehöhe	5
6.5	Dachform, Dachneigung	5
6.6	Geländemodellierung	6
7.	Brandschutz, Feuerwehrumfahrung	6
8.	Private Verkehrsflächen, Nebenanlagen	6
8.1	Stellplätze	6
9.	Immissionsschutz	7
10.	Amt für Landwirtschaft und Forsten	8
11.	Ver- und Entsorgung	8
12.	Beseitigung des Niederschlagswassers	8
13.	Naturschutz, Grünordnung	8

## 1. Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ wurde im Jahre 1989 rechtskräftig. Bauliche Maßnahmen auf dem Flurstück wurden bisher mittels Befreiungen gem. § 31 BauGB im jeweiligen Genehmigungsverfahren verwirklicht.

Angesichts der mittlerweile umfangreichen Abweichungen der bestehenden Bebauung von der Darstellung im Bebauungsplan, und des Umfangs der geplanten Betriebserweiterung sollte durch die Aufstellung des Deckblatts Nr. 3 die Rechtsgrundlage für Baumaßnahmen auf dem Flurstück grundlegend auf einen aktuellen Stand gebracht werden.

Der Industriebetrieb „Bayernkabel GmbH“ ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen gezwungen, die Raumkapazitäten zu erweitern.

Bei der Planung wurde hierzu auch die Verlegung des Standorts andernorts in Erwägung gezogen.

Bei näherer Untersuchung des Standorts in der Reismühle kam man schließlich zu dem Ergebnis, dass trotz der beengten Verhältnisse der Anbau eines Hochregallagers eine Lösung darstellt, und damit der Standort gesichert werden kann.

Ergänzend zum Bau des Hochregallagers soll die Gebäudestruktur des Altbaus neu organisiert werden und ansprechende Räumlichkeiten für Büro- und Konferenznutzung geschaffen werden. Eine Erhöhung des Personalstandes ist dabei nicht geplant.

Schließlich hat der Stadtrat der Stadt Grafenau der Änderung des Bebauungsplans zugestimmt und am 22.08.2023 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ beschlossen.

## 2. Verfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ wird nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Im Geltungsbereich wird auf einer Fläche von ca. 9.850 m<sup>2</sup> eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO einschließlich des Gebäudebestands von ca. 5.210 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Darüberhinaus werden ca. 2.500 m<sup>2</sup> als befestigte Flächen als private Verkehrsflächen in Anspruch genommen.

Angesichts des geringen Landschaftsverbrauchs und der Erhöhung des Anspruchs an Grundfläche auf dem bereits bestehenden Firmengelände, erfüllt die geplante Baumaßnahme die Anforderungen einer Nachverdichtung im Sinne des Gesetzgebers, die zudem dem Erhalt des Standorts und der Sicherung von Arbeitsplätzen dient.

Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB bleibt unberührt.

Dies erlaubt die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Die Änderung des Bebauungsplans dient im Wesentlichen der Änderung der Gebäudekontur mit Anpassung an die bestehende Bebauung und der Aufnahme der nach Industrieaurichtlinie erforderlichen Feuerwehrumfahrung in die planlichen Festsetzungen.

### **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des ersten Abschnitts der Ausweisung des Gewerbegebietes Reismühle südlich der Bahnlinie Zwiesel-Grafenau zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben Komax im Westen, der Sedlbauer AG im Osten und dem Wertstoffhof der ZAW Donau-Wald im Süden.

Zwischen dem Betriebsgelände der Sedlbauer AG und dem Planungsgebiet liegt ein Wirtschaftsweg, der entlang der Ostgrenze des beplanten Flurstücks von einem ca. 10 m breiten Grünstreifen begleitet wird.

Das Gelände steigt nach Norden über zweidrittel der Grundstückstiefe um ca. 3,0 m gegenüber der Wilhelm-Sedlbauer-Straße und dann bis zur Nordgrenze steil um weitere ca. 6,0 m.

Im Süden und Westen wird das Betriebsgelände von der Wilhelm-Sedlbauer-Straße begrenzt. Der LKW-Verkehr erfolgt über eine Zufahrt im Südosten, und der PKW-Verkehr über eine Zufahrt von der Stichstraße im Westen.

### **4. Flächennutzungsplan**

Aus der aktuellen Planung ergeben sich keine Änderungen für den Flächennutzungsplan.

### **5. Städtebau**

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Erweiterung die Fortführung der vorhandenen Entwicklung, nachdem dieser Bereich als Gewerbe- und Industriegebiet bereits seit ca. 30 Jahren als solcher ausgewiesen ist, und mittlerweile vollständig bebaut ist. Im Sinne des „sparsamen Umgangs mit Grund und Boden“ ist die vorliegende Planung im Sinne des Gesetzgebers als Nachverdichtung aufzufassen, nachdem ausschließlich bereits vorhandene Bodenressourcen in Anspruch genommen werden.

Das Ortsbild entspricht einer im lokalen Maßstab gesehen, ausgedehnten Gewerbe- oder Industrieansiedlung, die sich für eine Anlage der beabsichtigten Größenordnung anbietet.

## 6. Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

### 6.1 Baugrenze

Für die Betriebserweiterung wurde die Baugrenze an die neue Gebäudekontur angepasst.

### 6.2 Bauweise

Aus der Objektplanung ergeben sich Gebäudelängen mit mehr als 50m, so dass die „abweichende Bauweise“ als Festsetzung gewählt wurde.

### 6.3 Grundflächenzahl, Baumassenzahl

Für den Geltungsbereich wurde eine GRZ von 0,8 nach §19 BauNVO als Obergrenze festgesetzt.

Mit dem Ziel einer wirtschaftlichen Ausnutzung von Bodenfläche wird die Grundflächenzahl gemäß §17 BauNVO von 0,7 auf den Orientierungswert für Industriegebiete von 0,8 angehoben.

Ebenso wurde im o.g. Sinne die Baumassenzahl auf 6,0 erhöht.

Weder mit der Grundflächenzahl (0,66) noch mit der Baumassenzahl (3,99) werden durch die aktuell geplante Baumaßnahme die bestehenden Obergrenzen überschritten.

### 6.4 Gebäudehöhe

Die angegebene Wandhöhe ist auf die Oberkante des Fußbodens (FOK) im Erdgeschoß der bestehenden Produktionshalle zu beziehen und ist jeweils als maximale Höhe an der Gesamtkontur des Gebäudes zu sehen.

Zusammen mit den für die Betriebsfunktionen erforderlichen Raumhöhen, und der Konstruktionshöhe des Daches mit weitgehend stützenfreier Anordnung, wird eine maximale Wandhöhe von 12,5 m als sinnvoll erachtet.

Im Bebauungsplan „GE und GI Reismühle“ wurde keine Festsetzung über die zulässige Zahl an Geschossen getroffen. Die in der aktuellen Planung vorgesehene dreigeschossige Bebauung im Bereich des Bürotrakts erfordert daher keine Berücksichtigung in den Festsetzungen.

### 6.5 Dachform, Dachneigung

Sowohl Dachform als auch Dachneigung wurden einer technisch und wirtschaftlich zeitgemäßen Bauweise angepasst. Neben der bisher zulässigen Dachneigung bis 16° sollen auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 2° ermöglicht werden.

## 6.6 Geländemodellierung

Im Bereich zwischen Gebäudeerweiterung, Feuerwehrumfahrung und Grundstücksgrenze sind für die Erweiterung erhebliche Erdbewegungen und Abstützungsmaßnahmen erforderlich. Diese sollen im Sinne einer den Regeln der Technik entsprechenden Ausführung uneingeschränkt ermöglicht werden.

## 7. Brandschutz, Feuerwehrumfahrung

Die Feuerwehrumfahrung wird im Süden von der Ladezone beginnend entlang der Ostfassade nach Norden geführt. Der Ringschluß der Feuerwehrumfahrung erfolgt über die öffentliche Stichstraße im Westen des Anwesens.

## 8. Private Verkehrsflächen, Nebenanlagen

Auf den privaten Verkehrsflächen, außerhalb der Baugrenzen sind nach § 14 BauNVO Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen, zulässig. Darin sind insbesondere Stellplätze und deren Zufahrten, Anlagen zur Zufahrtsbeschränkung und dgl. eingeschlossen.

### 8.1 Stellplätze

Der Bedarf an Stellplätzen ist nach § 2 Abs. 1 der „Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen“ der Stadt Grafenau zu ermitteln und nachzuweisen. In Ziffer 9 der Anlage ist unter Gewerbliche Anlagen in Nr. 9.1 der Bedarf für Handwerks- und Industriebetriebe nach Nutzfläche bzw. Zahl der Beschäftigten zu ermitteln.

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach Nutzflächenanteil wäre aufgrund des hohen Anteils an Lager- und Produktionsflächen unverhältnismäßig (siehe Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen § 2 Abs. 1, Anlage Nr. 10 \*4), weshalb für die Berechnung der Schlüssel für die Zahl der Beschäftigten angewendet werden soll.

Der Betrieb Bayernkabel GmbH stellt Stromkabel für die Industrie her, und stützt sich dabei auf umfangreichen maschinellen Einsatz in Verbindung mit Robotik. Das Verhältnis von Nutzfläche zu Beschäftigten ist von dem Umstand geprägt, dass der umfangreiche Einsatz der Maschinen von wenigen Personen gesteuert bzw. bedient wird, und der Einsatz der Beschäftigten im Mehrschichtbetrieb stattfindet.

Dies bedeutet für den Stellplatzbedarf, dass über den Tag betrachtet, sich der Stellplatzbedarf für den Anteil der Schichtarbeiter nicht zwangsläufig addiert, sondern überschneidet. Bedarfsspitzen entstehen beim Schichtwechsel, wenn die frühere Schicht das Werk noch nicht verlassen hat, und die neue Schicht die Arbeit aufnimmt. Eine pauschale Berechnung dürfte aus den genannten Gründen ohne konkrete Messungen bzw. Zählungen den tatsächlichen Bedarf nicht abbilden.

Die Beschäftigtenzahl beträgt im Geltungsbereich (Stammbetrieb Grafenau) aktuell insgesamt 40, davon sind im Bereich Produktion 30 Personen beschäftigt, von denen

24 im Schichtbetrieb arbeiten.

Nach dem in der Satzung geforderten Schlüssel von 1 Stellplatz je drei Beschäftigten, ergibt sich für den Verwaltungs- bzw. Bürobereich ein Bedarf von  $10:3 =$  aufgerundet 4 Stellplätzen.

Für die 30 Beschäftigten in der Produktion errechnen sich  $30:3=10$  Stellplätze.

Für den bestehenden Betrieb ergibt sich die Summe von 14 Stellplätzen, wobei die Beschäftigten im Schichtbetrieb nur in der Zeit des Schichtwechsels einen erhöhten Stellplatzbedarf erzeugen.

Aktuell stehen auf dem Gelände ca. 25 Stellplätze zur Verfügung.

Somit ist der nach der Satzung der Stadt Grafenau geforderte Stellplatzbedarf aus dem bestehenden Betrieb abgedeckt.

Mit der geplanten Erweiterung des Betriebs ist nur eine geringfügige Aufstockung des Personals verbunden, da es sich bei der Erweiterung um eine Lagerhalle handelt, deren Logistik weitgehend automatisiert ist. Zusätzliche Büroflächen sind in geringem Umfang in Planung. Es sollen weitestgehend die bestehenden Büroflächen in einen neuen Gebäudeabschnitt umgelagert werden, und die bisherigen Büroflächen der Produktion bzw. Lagernutzung zugeschlagen werden.

Für die Erweiterung sind für den Bereich Büro / Verwaltung 4 weitere Beschäftigte vorgesehen, und für den Bereich Produktion 16 Personen, von denen wiederum 13 Personen im Schichtbetrieb arbeiten.

Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ergibt sich folgende Rechnung:

$4 + 16 = 20$  entspricht  $20 : 3 = 7$  Stellplätze

Zusammen mit den Stellplätzen aus dem bestehende Betrieb ergeben sich

$14 + 7 = 21$  Stellplätze

Innerhalb des Geltungsbereichs bzw. der Flurstücksnummer 1306/2 werden im Bebauungsplan 28 Stellplätze festgesetzt.

## 9. Immissionsschutz

Die im Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ festgesetzten zulässigen Emissionswerte werden beibehalten. Der entsprechende Nachweis wird im Zuge der Objektplanung und des Genehmigungsverfahrens erbracht.

Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ ist das Lärmschutzgutachten der EBB Ingenieures. mbH, Regensburg, vom 06.02.1989 mit der Zusatzberechnung „Parkplatz“ vom 22.02.1989.

## 10. Amt für Landwirtschaft und Forsten

--

## 11. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Elektrizität und Abwasser ist in vollem Umfang gewährleistet.

## 12. Beseitigung des Niederschlagswassers

Anfallendes Niederschlagswasser wird über das bereits vorhandene Trennsystem in das Regenrückhaltebecken eingeleitet.

## 13. Naturschutz, Grünordnung

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht entlang der Nordgrenze des Grundstücks eine „Ortsrandzone als private Grünfläche mit Pflanzbindung“ vor. Diese Heckenstrukturen sind im Nordwesten zu erhalten bzw. zu ersetzen. Die vorhandenen Bäume und Sträucher im Nordosten des Grundstücks sind ebenfalls zu erhalten bzw. zu ersetzen.

Darüber hinaus bleiben die vorhandenen Heckenstrukturen nördlich der Bauparzelle, die die Betriebserweiterung von der nördlich verlaufenden Bahnlinie abschirmen, unberührt. Durch Vermeidungsmaßnahmen wie die Stellplatzeingrünung mit Bäumen I. Ordnung und die Bepflanzung von mindestens drei zusätzlichen Bäumen I. oder II. Ordnung bleibt das Landschaftsbild erhalten. Lebensräume bleiben erhalten oder werden neu hergestellt.

Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten- oder Waldflächen sind nicht betroffen.

Es liegt offensichtlich ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vor. Der geplante Baukomplex wird voraussichtlich nicht ins Grundwasser eindringen.

Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben voraussichtlich unberührt. Es sind Maßnahmen zum Wasserschutz vorgesehen. Die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers ist vorgesehen. Eine flächige Versickerung wird durch das Verbot von Steinflächen begünstigt. Die Feuerwehrzufahrt und die neu herzustellenden Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

Eine Frischluftschneise oder ein Kaltluftentstehungsgebiet werden nicht negativ beeinflusst.

Die Erweiterung des Betriebsgebäudes beeinträchtigt weder exponierte Lagen oder Höhenrücken noch zur naturnahen Erholung bedeutsame Bereiche, da der Anbau auf gleicher Fußbodenhöhe des Bestandsgebäudes „in den Hang hineingeschoben“ wird. Zur Einbindung in die Landschaft sind Gehölzstrukturen zu erhalten oder zu pflanzen, so dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.



Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich auf einer Ausgleichsfläche ist nicht erforderlich. Die Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs können auf dem Industriegrundstück erbracht werden und sind auch zur Eingrünung des Industriegeländes ausreichend.

### 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET REISMÜHLE“

#### BEBAUUNGSPLAN DECKBLATT NR. 3 M 1:1.000

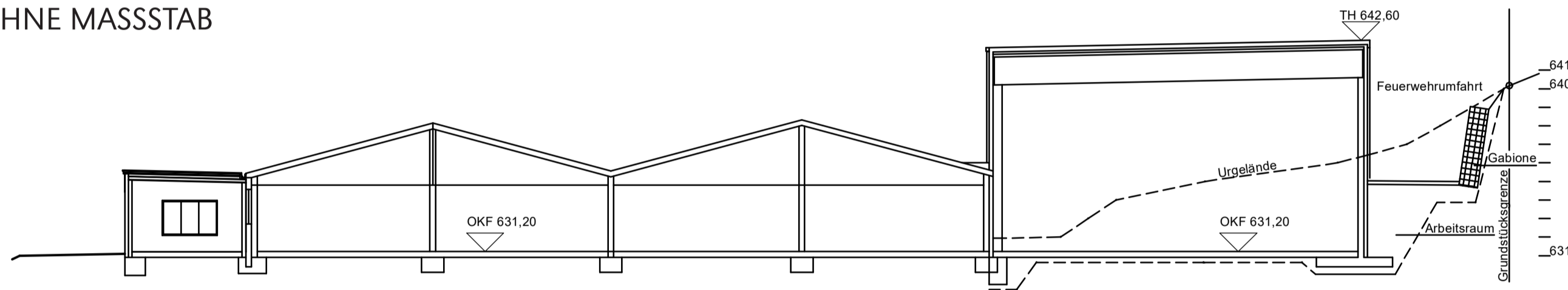


#### LUFTAUFNAHME, BAUMBESTAND



© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas

#### SYSTEMSCHNITT A-A ALS PLANHINWEIS OHNE MASSSTAB



#### SATZUNG

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) erlässt die Stadt Grafenau folgende Satzung:

3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“

#### I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN nach PlanZVO 1990

##### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **GI** Industriegebiet nach § 9 BauNVO

##### 2. Bauweise / Baugrenze

2.1 **a** abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO

2.2 Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der Baugrenze zulässig.

##### 3. Verkehrsflächen

3.1 private Verkehrsflächen

3.2 private Stellplätze

##### 4. Grünordnung

4.1 private Grünfläche

4.2 zu erhaltender Baum, Strauch, gem. II. 5. 2.

4.3 zu pflanzender Baum, gem. II. 5. 2.3 - 4 ohne Festsetzung des genauen Standorts

##### 5. Sonstige Planzeichen

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“

##### 6. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung gem. I.1.	Grundflächenzahl gem. II.1.1
Bauweise gem. I.2.1.	Baumassenzahl gem. II.1.2
maximal zulässige Wandhöhe nach II.2.2	

#### II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Alle Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet - Reismühle“ zuletzt geändert durch Deckblatt Nr. 2 bleiben unberührt, sofern sie nicht in diesem Deckblatt geändert oder ersetzt werden.

##### 1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 GRZ 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

1.2 BMZ 6,0 maximal zulässige Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO

##### 2. Gebäude

2.1 FOK Die Fußbodenoberkante +/- 0,00 m im Erdgeschoß wird als Bezugshöhe mit der Höhe 631,20 m ü. NN festgesetzt (Höhe 631,20 m ü. NN entspricht der FOK des Bestandsgebäudes)

2.2 Wandhöhe Die maximale Wandhöhe beträgt trauf- und giebelseitig 12,5 m. Die Wandhöhe ist ab der Fußbodenoberkante FOK bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand zu messen.

2.3 Dachform zulässig sind geneigte Dächer, Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer

2.4 Dachneigung zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 2° bis 16°

##### 3. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Die Berechnung der Abstandsfläche ist auf die Oberkante des Urgeländes zu beziehen.

##### 4. Immissionsschutz

Die im Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ festgesetzten zulässigen Emissionswerte werden unverändert beibehalten. Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ ist das Lärmschutzgutachten der EBB Ingenieurgesellschaft mbH, Regensburg, vom 06.02.1989 mit Zusatzberechnung „Parkplatz“ vom 22.02.1989.

##### 5. Grünordnerische Festsetzungen

Die folgenden Festsetzungen ersetzen die Festsetzungen der Ziffern 02.05.05, 02.06.00, 02.07.00, 02.08.00 und 02.09.00 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ vom 13.09.1989.

5.1 Gestaltung der Einfriedungen Einfriedungen, die an den Fahrbahnrand der Erschließungsstraße angrenzen sind mindestens 1,5m von der Grundstücksgrenze nach innen zu versetzen und mit standortgerechten Gehölzen autochthoner Herkunft (Pflanzmaterial aus der ökologischen Grundeinheit „Süddeutsches Hügel- und Bergland“) zu hinterpflanzen. Als Einfriedung sind ausschließlich Maschendrahtzaun oder Drahtgitterzaun bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig. Die Bodenfreiheit der Einzäunung ist mit mindestens 10cm anzusetzen.

5.2 Gestaltung der Vegetationsflächen

5.2.1 Die nicht überbauten Flächen werden als Grünflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze, Zufahrten, sowie Arbeits- und Lagerflächen benötigt werden. Die Eingriffsfläche ist im Rahmen der zulässigen GRZ zu minimieren.

5.2.2 Vorhandene, standsichere und vitale Bäume und Sträucher im Bereich des nordwestlichen Parkplatzes und im nordöstlichen Grundstücksbereich sind zu erhalten. Nicht standsichere, überalterte Bäume und Sträucher sind hier zu ersetzen.

5.2.3 Neu zu errichtende Stellplatzanlagen sind bei senkrechter und schräger Aufstellung nach jedem fünften Stellplatz, bei Längsaufstellung nach jedem zweiten Stellplatz mit einem Baum I. Ordnung gemäß Pflanzliste (Ziffer 5.3) auf ausreichender Standfläche von ca. 12 m<sup>2</sup> zu bepflanzen. Vorhandene standsichere und vitale Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20cm in ein Meter Stammhöhe im Bereich der nordwestlichen Stellplätze können hierbei angerechnet werden.

5.2.4 Zur Gebäudeeingrünung und zur Kompensation der erhöhten Grundflächenzahl, Baumassenzahl und Wandhöhe sind zusätzlich zu den in Ziffer 5.2.3 festgesetzten Bäumen mindestens drei Laubbäume I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzliste (Ziffer 5.3) zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.2.5 Vorhandene und neu zu pflanzende Bäume sind mit freiwachsender Baumkrone zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Kronenschnitt ist fachgerecht durchzuführen und ist nur zulässig, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherheit oder aus Erfordernissen des Lichtraumprofils im Bereich angrenzender befahrbare Flächen erforderlich ist.

5.2.6 Steinflächen aus gebrochenem Korn (z. B. Schotter, Schrotten) oder rundem Korn (z.B. Kies) als Ersatz von Wiesen- und Pflanzflächen sind nicht zulässig.

##### 5.3 Pflanzliste

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig.

Für Baumpflanzungen sind folgende Gehölze autochthoner Herkunft (aus der ökologischen Grundeinheit „Süddeutsches Hügel- und Bergland“) zu verwenden: Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang in einem Meter Stammhöhe 14 - 16cm

Acer platanoides	Spitzahorn	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche	Carpinus betulus	Weißbuche

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm oder Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang in einem Meter Stammhöhe: 14 - 16 cm

Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Acer campestre	Feldahorn
Apfel	Obstgehölz	Kirsche	Obstgehölz
Pflaume	Obstgehölz		

5.4 Geländeausbildung Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Stützmauern sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Bei Böschungen ist der Höhenunterschied zwischen Böschungsfuß und Böschungskrone auf maximal 5,0m zum Bestandsgelände beschränkt. Böschungen sind in einer Neigung von höchstens 1 : 1,5 (Höhe zu Länge) herzustellen. Mauern zur Geländeabstützung sind in einer Höhe von maximal 3,0m zulässig. Davon ausgenommen sind Fassadenmauern. Diese können das Gelände auch höher abstützen.

5.5 Flächenversiegelung, Oberflächenwasser-Rückhaltung und Entwässerung Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Neu zu errichtende Kfz-Stellplätze und die Feuerwehrruhfahrt sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten. Dachflächenwasser und Oberflächenwasser sind, so weit wie möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten oder über das bestehende Trennsystem dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.

5.6 Freiflächengestaltungsplan Den Anträgen zur Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen

5.7 Zeitliche Vorgaben Die vorgenannten grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen unter Ziffern 5.1 bis 5.5 sind vom Eingriffsverursacher möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen und anschließend weiterentwickeln und dauerhaft zu sichern.

#### III. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

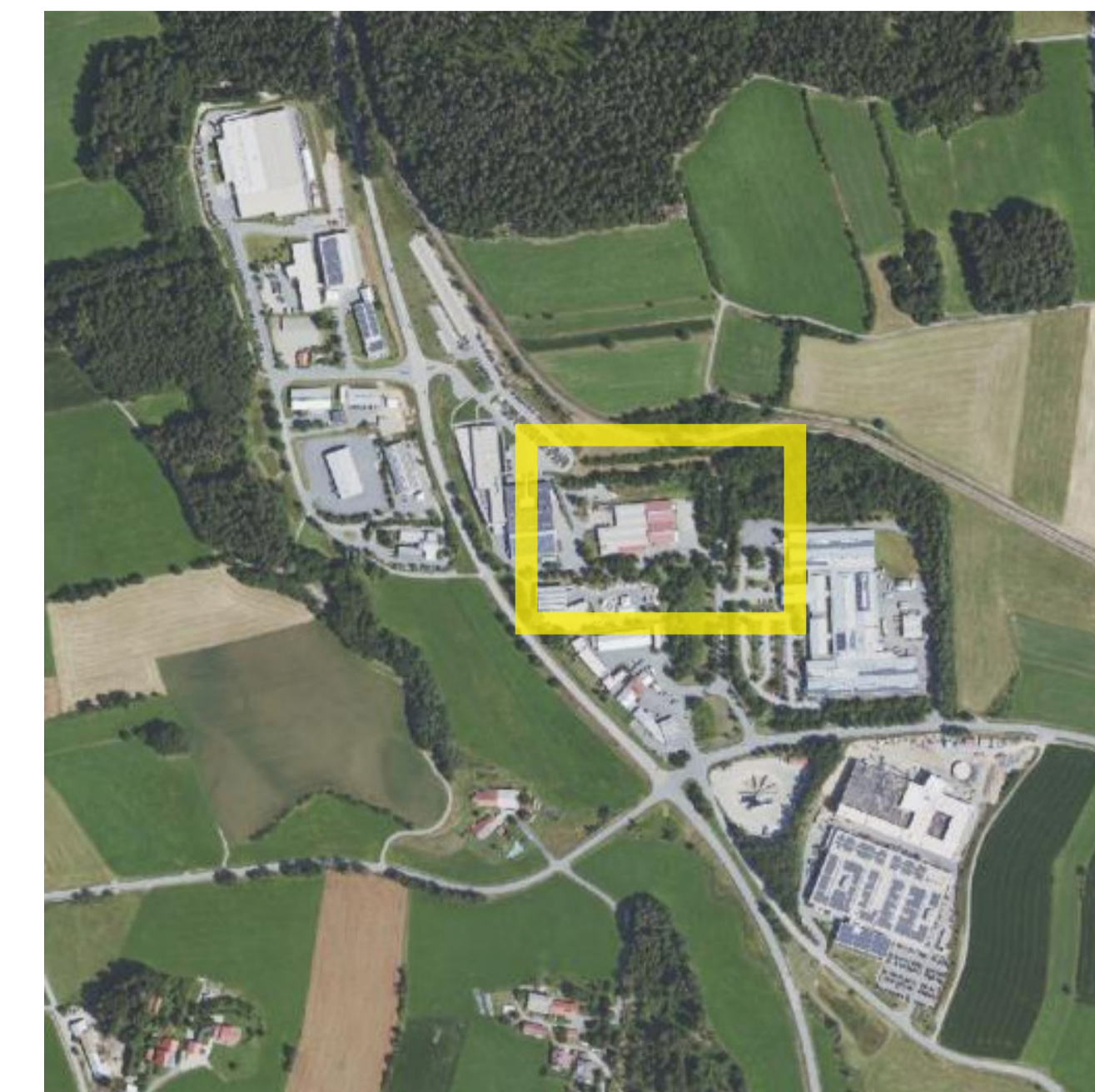
- Gebäudebestand, Geländehöhe
  - bestehende Gebäude
- Flurstücke
  - Flurnummer
- Grünordnung
  - bestehende Baum- / Strauchhecke außerhalb des Geltungsbereichs
- Sonstige Hinweise
  - Schnittführung des Systemschnitts
  - Fußbodenoberkante im Erdgeschoß als Bezugshöhe
- Sonstige Planeinträge sind Kennzeichnungen bzw. nachrichtliche Übernahmen, und somit keine Festsetzungen.

#### IV. HINWEISE DURCH TEXT

##### 1. TÖB

--

#### VI. KARTEN



LUFTBILD © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas

#### 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

#### „GE und GI Reismühle“

§ 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung

ENTWURF



STADT: GRAFENAU  
REG. - BEZIRK: NIEDERBAYERN  
MASSSTAB 1:1.000 Stadt Grafenau

1. Der Stadtrat der Stadt Grafenau hat in der Sitzung vom 22.08.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Grafenau Nr. 2023 (im Stadtmagazin „JA“) am 2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2023 bis 2023 öffentlich ausgelegt. Zeit und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Grafenau Nr. 2023 (im Stadtmagazin „JA“) vom 2023 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 2023 beteiligt, und um Stellungnahme bis zum 2023 gebeten.

4. Die Stadt Grafenau hat mit Beschluss des Stadtrats vom 2023 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 2023 als Satzung beschlossen.

Grafenau, den 2023

1. Bürgermeister Alexander Mayer  
(Siegel)

5. Ausgefertigt

Grafenau, den 2023

1. Bürgermeister Alexander Mayer  
(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ wurde am 2023 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Grafenau Nr. 2023 (im Stadtmagazin „JA“) vom 2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Grafenau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Grafenau, den 2023

1. Bürgermeister Alexander Mayer  
(Siegel)

#### V. INKRAFTTRETEN DER SATZUNG

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ tritt am Tag Ihrer Bekanntmachung als Satzung in Kraft.

Grafenau, den

1. Bürgermeister Alexander Mayer  
(Siegel)