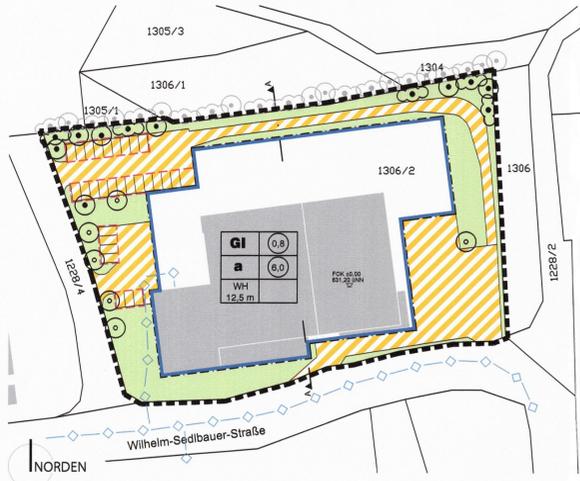


BEBAUUNGSPLAN DECKBLATT NR. 3 M 1:1.000

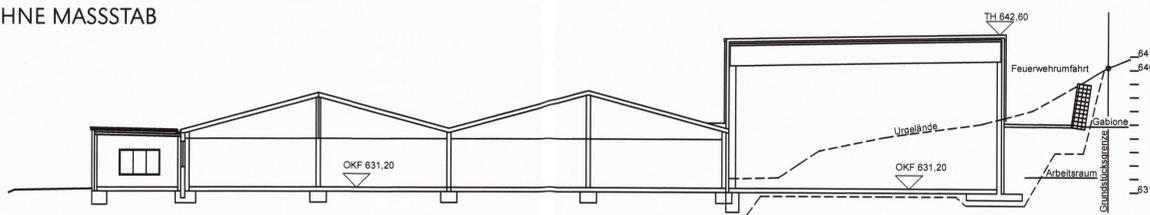


LUFTAUFNAHME, BAUMBESTAND



© 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

- Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 **GI** Industriegebiet nach § 9 BauNVO
- 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.
- Verkehrsflächen**
  - 3.1 private Verkehrsflächen
  - 3.2 private Stellplätze
- 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 Bebauungsplans „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 angrenzend an 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
Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Acer campestre	Feldahorn
Apfel	Obstgehölz	Kirsche	Obstgehölz
Pflaume	Obstgehölz		

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

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

- 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. Das Gelände ist zur Grundstücksgrenze hin dem Urgelände auf 0,5m hin anzupassen.

- 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 Feuerwehrrumfahrt 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

- 1. Gebäudebestand, Geländehöhe
  - 1.1 bestehende Gebäude
  - 2. Flurstücke
    - 2.1 Flurnummer
  - 3. Grünordnung
    - 3.1 bestehende Baum- / Strauchhecke außerhalb des Geltungsbereichs
  - 4. Sonstige Hinweise
    - 4.1 Schnittführung des Systemschnitts
    - 4.2 Fußbodenoberkante im Erdgeschoß als Bezugshöhe
    - 4.3 unterirdische Versorgungsleitung Gas Bayernwerk Netz GmbH
- 5. Sonstige Planeinträge sind Kennzeichnungen bzw. nachrichtliche Übernahmen, und somit keine Festsetzungen.

IV. HINWEISE DURCH TEXT

1. Wasserrwirtschaftsamt

Bei der Genehmigungsplanung ist zu prüfen, ob die Kapazität des bestehenden Regenrückhaltebeckens für die geplante Baumaßnahme ausreicht. Durch die Stadt Grafenau wird ein Planungsbüro beauftragt zu prüfen, ob die Kapazität des Regenrückhaltebeckens für die geplante Baumaßnahme ausreicht. Sollte diese nicht ausreichen, so ist ein entsprechendes Volumen auf dem Grundstück des Bauwerbers durch geeignete Maßnahmen zur Regenrückhaltung zu schaffen.

2. Bayernwerk Netz GmbH

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Ansprechpartner ist das Kundencenter in Regen, Tel.: 09921-955-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Weiterhin möchten wir auf die Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Auf- forstungen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

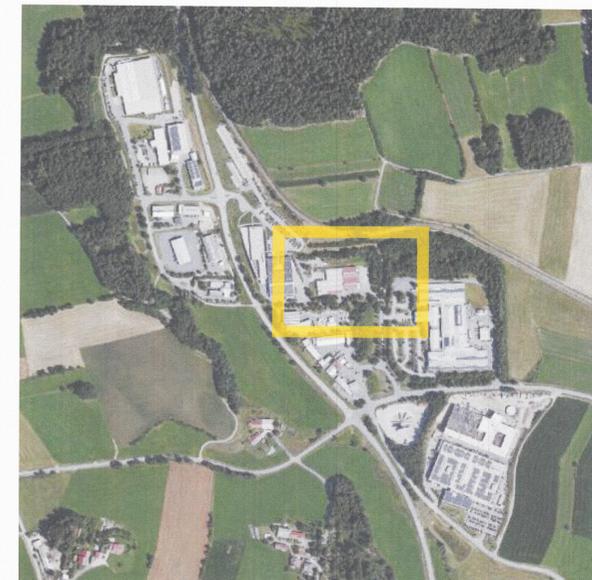
V. INKRAFTTRETEN DER SATZUNG

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

Grafenau, den 18. April 2024

1. Bürgermeister Alexander Mayer  
(Siegel)

VI. KARTEN



LUFTBILD

© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „GE und GI Reismühle“ § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung



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

- 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. 33/2024 (im Stadtmagazin „JA“) am 30.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2024 bis 11.03.2024 öffentlich ausgelegt. Zeit und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Grafenau Nr. 33/2024 (im Stadtmagazin „JA“) vom 30.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 06.02.2024 beteiligt, und um Stellungnahme bis zum 11.03.2024 gebeten.
- Die Stadt Grafenau hat mit Beschluss des Stadtrats vom 16.04.2024 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.04.2024 als Satzung beschlossen.  
Grafenau, den 18. April 2024  
  
1. Bürgermeister Alexander Mayer  
(Siegel)
- Ausgefertigt  
Grafenau, den 18. April 2024  
  
1. Bürgermeister Alexander Mayer  
(Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ wurde am 5. April 2024 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB im digitalen Amtsblatt auf der Homepage der Stadt Grafenau 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 26. April 2024  
  
1. Bürgermeister Alexander Mayer  
(Siegel)