

STADT GRAFENAU



4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüberäcker“

	<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A.	Satzung	2
B.	Deckblatt	6
C.	Begründung	7
D.	Verfahrensvermerke	12
E.	Anlagen	14

Planverfasser:

*Arbeitsgruppe Planung
+ Architektur*
Dr. Klaus Bauer
Architekt, Stadt- und
Regionalplaner
Spitalstrasse 2
94481 Grafenau

A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) hat die Stadt Grafenau folgende Satzung erlassen:

4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüberäcker“

§ 1 Geltungsbereich

Die Grundstücke Flur-Nr. 758/5 und 763/7 der Gemarkung Grafenau bilden den geänderten Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigelegten Deckblatt Nr. 4 M 1:1.000 vom 02. August 2010.

Das Deckblatt Nr. 4 mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zuständigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.
- (3) Im allgemeinen Wohngebiet sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

§ 3 Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1. Gemäß §17 und 19 BauNVO wird die Grundflächenzahl - GRZ - mit 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl - GFZ - gemäß §17 und 20 BauNVO mit 1,2.
Eine Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50% zulässig.

1.2. Zahl der Vollgeschosse:
max. 2 Vollgeschosse E + OG

2. Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1. Traufseitige Wandhöhe:

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Hauptgebäude E + OG = Erdgeschoss und Obergeschoss max. 7,50 m talseitig.

2.2. Dachgestaltung

Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 30 Grad.

Dachdeckung aus Ziegeln bzw. Dachsteinen oder Blech innerhalb der Farbpalette rot, braun, grau; glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Untergeordnete Bauteile, Nebengebäude und Garagen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptbaukörper entsprechend zu gestalten. Alternativ können diese auch als flacher geneigte einseitige Pultdächer oder als Flachdach ausgeführt werden,

Die Eindeckung kann hierbei durch Begrünung oder Bekiesung erfolgen.

3. Abstandsflächen

Es gelten die bauordnungsrechtlichen Regelungen des Art. 6 BayBO.

4. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlatten und ohne Sockel herzustellen. Einfriedungen und Zäune aus Metall sind erlaubt, wenn sie hinterpflanzt werden.

Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Mauern als Einfriedung sind unzulässig.

5. Oberflächenentwässerung

Oberflächenwasser von befestigten Flächen auf privaten Grundstücken darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Unverschmutztes Oberflächenwasser (Dachwasser) sollte nicht über den Kanal abgeleitet, sondern, soweit vom natürlichen Untergrund her möglich, versickert sowie gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden. Bodenversiegelnde Befestigungen im Bereich von Zufahrten und Vorplätzen sind zu unterlassen.

6. Grünordnung

Für die Pflanzmassnahmen werden standortheimische Arten und ihre Zuchtformen aus der folgenden Liste empfohlen:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Grauerle	<i>Alnus inkarnat</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>	Alpen-Heckenrose	<i>Rosa pendulina</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Schwarzer Holler	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Roter Holler	<i>Sambucus racemosa</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium wolliger</i>	Walnuss	<i>Juglans</i>

Kletterpflanzen:

Baumwürger	Jelängerjelieber
Blauregen	Kletterrosen
Clematis – Arten	Wilder Wein
Gelber Winter – Jasmin	Knöterich

Klettergehölze sollen verwendet werden; außerdem werden bei der Auswahl alle heimischen Obstarten empfohlen.

Unerwünscht sind standortuntypische Nadelgehölze, z.B. Tujen oder fremdländische Gehölze, Zierhecken und dgl. .


Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm aus der Pflanzliste zu pflanzen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Grafenau

Stadt Grafenau, den **06. Okt. 2010**


Helmut Peter, 1. Bürgermeister



Textliche Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zutage treten, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
2. Der Einbau von Solaranlagen zur Nutzung passiver Sonnenenergie ist erwünscht.
3. Auf die Grenzabstandsvorschriften von Bäumen, Stäuchern und Pflanzen gemäß AG BGB (Ausführungsgesetz zum BGB) wird verwiesen.
4. Telefon- und Stromleitungen (Versorgungsleitungen) sind unterirdisch als Erdkabel zu verlegen.
5. Zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen der Ruhrgas AG ist darauf zu achten, dass Bäume und tiefwurzelnde Sträucher nur im Abstand von 2,0 m rechts und links der Leitungssachse nach örtlicher Einweisung durch den zuständigen Beauftragten gepflanzt werden dürfen.
6. Bei Baumbepflanzungen an der Kabeltrasse ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits der 20-kV-Kabel einzuhalten ist. (Merkblatt über Baumbestand und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen).

B. Deckblatt Nr. 4



Entwurfsverfasser:

Arbeitsgruppe Planung +
Architektur
Dr. Klaus Bauer
Architekt,
Stadt- und
Regionalplaner
Spitalstraße 2
94481 Grafenau
Tel: 08552 2484



MASSTAB 1 : 1000
Datum 02.08.2010

C. Begründung

1. Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Gegenstand der 4. Änderung ist der Bebauungsplan „Grüberäcker“ der Stadt Grafenau mit Deckblatt Nr. 3 zur Errichtung eines Pflegezentrums für Senioren, der seit 2002 rechtsgültig ist.

Aufgrund eines Eigentümerwechsels ist eine planungsrechtliche Änderung erforderlich, da die Errichtung eines Seniorenheims nicht mehr realisiert wird.

Das konkrete Planungsziel liegt in der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Bebauungsplanänderung sollen im Gegensatz zur bisherigen Planung eines Pflegezentrums Einfamilienhäuser auf vier Bauparzellen mit max. zwei Vollgeschossen geschaffen werden.

Mit der geplanten Änderung kann die Gestaltung der östlich gelegenen Siedlungsstrukturen weiterentwickelt werden. Die Anordnung der Baukörper und deren Maßstäblichkeit sowie die Dachformen schaffen einen Übergang von der Wohnbebauung zu den großmaßstäblichen, westlich gelegenen Gebäuden.

2. Lage und Abgrenzung

Das zukünftige Baugebiet befindet sich am nördlichen Rand von Grafenau. Im Osten grenzt es an das Grundstück Flur-Nr. 765, 765/2 und 765/4; im Süden an die Ortsstraße Leuchtenberger Weg, im Westen an die Grundstücke Flur-Nr. 758/7 und 763/2 und im Norden an die Grundstücke Flur-Nr. 763/4 und 763/5.

Der zu ändernde Bereich wird aus den Grundstücken 758/5 und 763/7 gebildet.

3. Topographie und Größe

Das Planungsgebiet fällt von Südwesten nach Nordosten in Richtung Halser Weg ab. Es ist ein unbebauter Wiesengrund; die Größe beträgt ca. 0,48 ha.

4. Übergeordnete Planungen

Überörtliche Planungen oder Belange der Raumordnung werden nicht berührt.

5. Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Grafenau als Allgemeines Wohngebiet – WA – ausgewiesen.

6. Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über den Leuchtenberger Weg. Die verkehrliche Anbindung ist mit einer 4 m breiten öffentlichen Erschließungsstraße geplant, die in einem Wendehammer endet.

7. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser wird durch Anschluss an die örtliche Wasserversorgungsanlage der Stadt Grafenau sichergestellt.

8. Abwasserbeseitigung

Die geplanten Parzellen 2-4 werden an den bestehenden Hauptkanal im Halserweg über das private Grundstück mit der Fl.Nr. 765/4 als Grunddienstbarkeit angeschlossen.

Die Entsorgung der geplanten Parzelle 1 ist gesichert; sie erfolgt im Trennsystem über die öffentliche Kanalisation über den Leuchtenberger Weg.

9. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch die Abfallwirtschafts-Gesellschaft (AWG) mit Sitz in Deggendorf vorgenommen.

10. Energieversorgung

Die Energieversorgung wird von der Energieversorgung Ostbayern AG – OBAG übernommen.

11. Wasserwirtschaft

Die baulichen Anlagen sind auf mögliche Hang- und Schichtwasser abzustimmen. Im Planungsgebiet sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

12. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet befinden sich keine geschützten Denkmäler.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet relevante Bodendenkmäler befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei zutage kommenden baulichen Anlagen, Keramik-, Metall- oder Knochenfunden die bauausführenden Firmen umgehend die archäologische Außenstelle in Landshut oder die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Freyung-Grafenau zu verständigen haben.

13. Altlasten

Nach Aussagen der Stadt Grafenau sind im Planungsbereich keine Altlasten bekannt.

14. Umweltbericht

Da es sich nur um die Änderung eines Bebauungsplanes handelt und kein neuer Eingriff vorgenommen wird, findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung.

Gemäß §1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn es die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans zuließen, ein – bisher nicht bebautes – Grundstück in erheblich größerem Umfang baulich zu nutzen als es nach den Festsetzungen der angegriffenen Bebauungsplanänderung möglich ist mit der Folge, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild reduziert werden.

Einleitung

Der Standort des B-Planes „Grüberäcker“ der Stadt Grafenau liegt ca. 1 km nordöstlich des Stadtzentrums.

Umfang und Art der Planung werden in Punkt 1 behandelt.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, werden Landschaftspläne berücksichtigt.

Eine Vorbesprechung mit den Genehmigungsbehörden fand nicht statt.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Ursprünglich war auf dem Gelände ein Pflegezentrum geplant, das eine extensive Bebauung des Grundstückes vorsah. Mit der geplanten Änderung ergibt sich eine wesentliche Verbesserung der Maßstäblichkeit der Bebauung. Der Bebauungsplan behält den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung bei.

Aufgrund der geringeren Versiegelung und Veränderung des Untergrundes durch die Baumaßnahme können positive Umweltauswirkungen erwartet werden. Dies gilt ebenso für das Landschaftsbild sowie die Konsequenzen für die Arten und Lebensräume.

Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine wesentlichen Veränderung zu erwarten.

Dem Schutzgut Wasser wird in Punkt 5 der textlichen Festsetzungen Rechnung getragen. Im Einzelnen wird Oberflächenwasser zur Gartenbewässerung verwendet und massive Bodenversiegelungen sind nicht erlaubt.

Durch die Bebauung wird das Schutzgut Tiere und Pflanzen zwar beeinträchtigt, es wird jedoch durch grünplanerische Maßnahmen im Sinne des Gesetzgebers weitestgehend ausgeglichen.

In der Nachbarschaft der geplanten Bebauung befinden sich zwei Einkaufsmärkte, Gewerbebetriebe sowie verdichtete Wohnbebauung. Durch die neue Bebauung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung / Lärmimmission).

Dem Schutzgut Landschaft wird durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes positiv Rechnung getragen. Die Siedlungsstrukturen werden maßstäblich weiter entwickelt und der Übergang zur freien Landschaft wird harmonisiert. Durch die erhebliche Reduzierung der Geschossigkeit und die geplante Durchgrünung entsteht eine Aufwertung des Stadtrandes.

Beim Schutzgebiet Kultur- und Sachgüter sind keine Veränderungen festzuhalten.

Wechselwirkungen: Aufgrund der zu ergreifenden Ausgleichsmaßnahmen, keine.

Prognose: Die Fläche des Bebauungsplanes ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt als Grünfläche genutzt. Es sind noch keine Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Dieser Zustand würde weiter bestehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.

Aufgrund der Geringfügigkeit des Vorhabens wird auf die Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten sowie Maßnahmen der Überwachung verzichtet.

Zusammenfassung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Grüberäcker“ wird die Gestaltung des nördlichen Stadtrandes von Grafenau erheblich verbessert. Das ursprünglich geplante Pflegezentrum wäre an dieser Stelle ein weiteres großmaßstäbliches Gebäude in exponierter Stadtrandlage gewesen. Die positiven Änderungen wurden in Teilen der Begründung, insbesondere in Punkt 14 Umweltbericht, erläutert.

Ohne auf die oben genannten Schutzgüter im Einzelnen eingehen zu wollen, kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die geplante Änderung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die behandelten Schutzgüter zur Folge hat.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden in Einzelbaugenehmigungsverfahren eingebracht.

15. Auswirkungen

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der vorne genannten Ziele.

Mit der Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen sowie auf die Umwelt zu erwarten.

Grafenau, 02.08.2010

APA
Dr. Klaus Bauer

D. Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 19.01.2010 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüberäcker“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.02.2010 im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung durch Auslegung im Rathaus vom 28.06.2010 bis 19.07.2010 unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.06.2010 im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig vom 18.06.2010 bis 19.07.2010 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 gebeten.

Der Stadtrat hat am 20.07.2010 die vorgebrachten Änderungen und Bedenken behandelt.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.08.2010 bis 27.09.2010 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.08.2010 im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig vom 18.08.2010 bis 27.09.2010 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und Begründung gebeten.

4. Abwägungs- und Änderungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 05.10.2010 die während der Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt und die Änderungen des Satzungsentwurfes beschlossen.

5. Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der nach der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange geänderte Satzungsentwurf wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut von ----- bis ----- ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ----- durch ----- ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig vom ----- bis ----- wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 05.10.2010 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Grüberäcker“ in der Fassung vom 02.08.2010 wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 05.10.2010 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 07.10.2010 im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

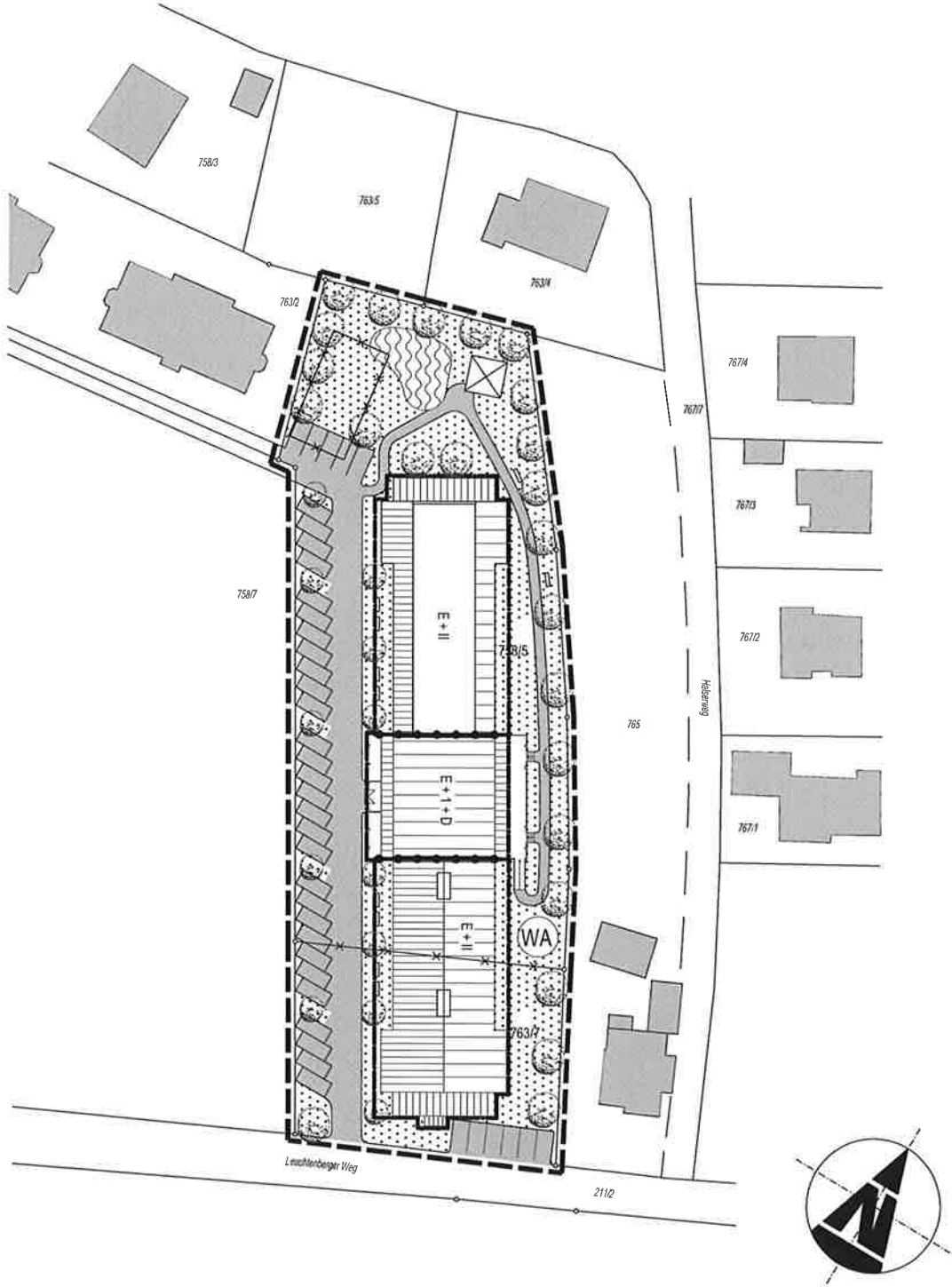
E. Anlagen



Lageplan M 1:5.000



Luftbild o. M.
Stand der Luftaufnahme 2007



3. Bebauungsplanänderung "Grüberäcker" M 1:1.000