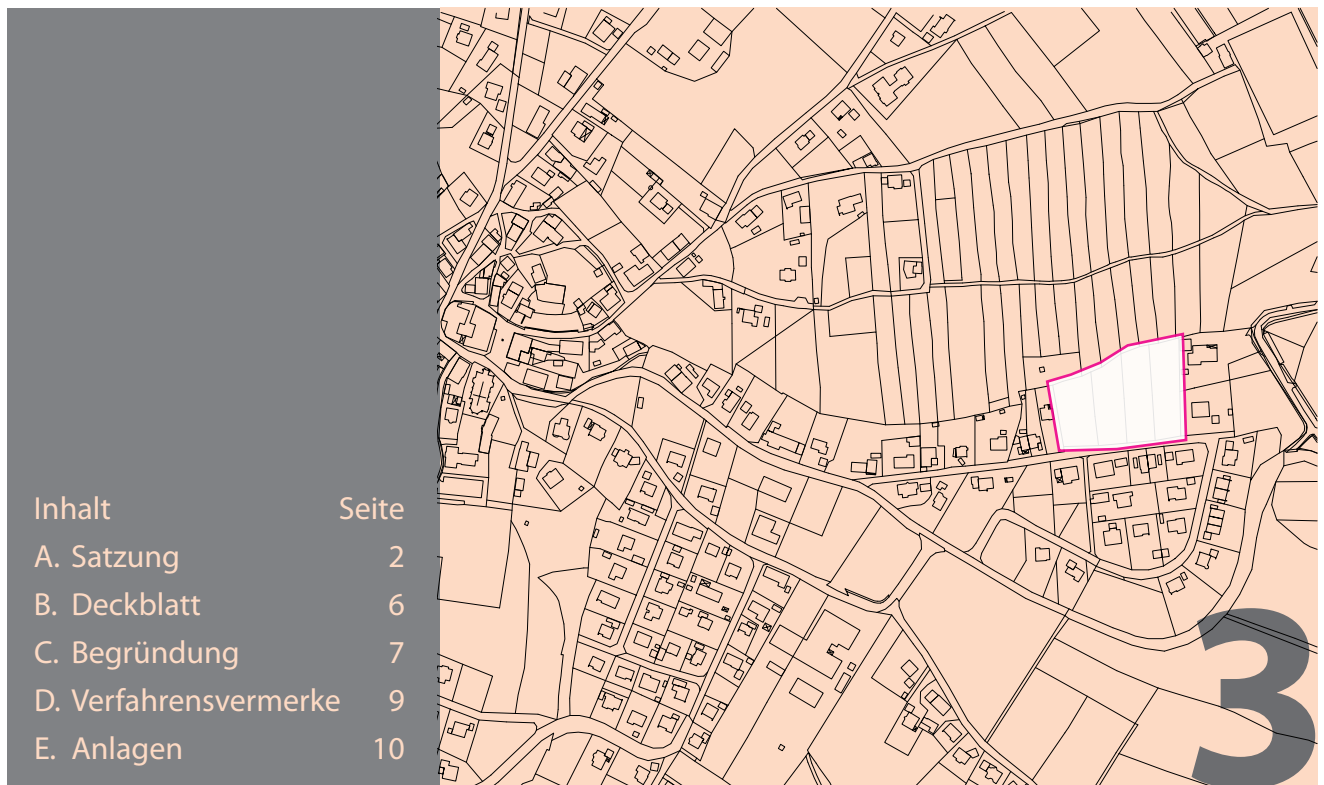


STADT GRAFENAU

3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Haus im Wald - Hofäcker“



Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Deckblatt	6
C. Begründung	7
D. Verfahrensvermerke	9
E. Anlagen	10

Stadtplanung:

Architekt Dipl. Ing. Josef Sonnleitner
Goldammerweg 1a
94481 Grafenau

Landschaftsarchitektur:

Landschaftsarch. Dipl. Ing. (FH)
Helga Sammer
Waldweg 3
94566 Riedlhütte

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 Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) hat die Stadt Grafenau folgende Satzung erlassen:

3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Haus im Wald - Hofäcker“

§ 1

Geltungsbereich

Die Grundstücke Flurnummer 1316, 1317, 1318, und 1319 der Gemarkung Haus im Wald bilden den geänderten Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Deckblatt Nr. 3 vom 4. August 2009.

Das Deckblatt Nr. 3 mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit 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) Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bebauungsplanes vom 13.02.1984 bleibt unberührt.

§ 3

Textliche Festsetzungen

- (1) Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 13.02.1984 bleiben unberührt, sofern sich nachfolgend keine Änderungen ergeben.
- (2) Überbaubare Grundstücksfläche
Die Regelung der Mindestabstände nach Art. 6 BayBO wird uneingeschränkt beibehalten.
- (3) Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept

Von den Baugrundstücken sind mind. 20% im Sinne der Pflanzenliste gärtnerisch als Pflanzflächen anzulegen.

Pro 300m² private Grundstücksfläche ist ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzstellen sind aus den planlichen Festsetzungen ersichtlich. Von der Pflanzstelle kann bis zu 5m abgewichen werden.

Arten und Qualitäten der Bäume sind gemäß der Pflanzenliste (Ziffer 3.2.) auszuwählen.

Der Änderungsbereich ist gemäß der planlichen Festsetzungen

- entlang der östlichen und der westlichen Grenze mit einer mindestens einreihigen Gehölzpflanzung und
- entlang der nördlichen Grenze mit einer mindestens zweireihigen Gehölzpflanzung und 4m-breitem südlich gelegenen Saum (Mahd 1x pro Vegetationsperiode im Oktober) zu versehen.

3.2 Pflanzenliste

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind für den nördlichen Ortsrand und angrenzend an den öffentlichen Straßenbereich nicht zulässig. Für freiwachsende Pflanzungen werden grünlaubige, standortgerechte Gehölzarten verwendet, deren Endhöhe mind. 2.5 Meter beträgt. Die Heckenpflanzung besteht zu mindestens 20 % der Pflanzen aus 3 x-verpflanzten Solitärpflanzen mit Ballen mit einer Mindesthöhe von 1.00 m.

Folgende Arten und Qualitäten sind bei Baumpflanzungen zu verwenden:

Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt,
Stammumfang 14 -16 cm

Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Eiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm/Halbstamm, 3 x verpflanzt,
Stammumfang 14 - 16 cm

Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Apfel	Obstgehölz	Pflaume	Obstgehölz
Kirsche	Obstgehölz	Haferpflaume	Obstgehölz

3.3 Einfriedung

Die nachfolgenden Festsetzungen ersetzen die Festsetzungen unter Ziffer 1.5.4. Einfriedungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hofäcker“ vom 13.02.1984 im Geltungsbe- reich des Änderungsgebietes.

Einfriedungen sind entlang der Grenzen als Maschendrahtzaun oder Holzstaketenzaun bis 1,10 m Höhe, ohne befestigte Sockel und nur in Verbindung mit freiwachsenden Hecken- gehölzen (vgl. Ziffer 3.2) zulässig. Der Zaun ist zu Fahrbahnkanten öffentlicher Verkehrsflä- chen mindestens 1,00 m von der Fahrbahnkante nach innen zu versetzen. Bei den Einfrie- dungen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten.

3.4 Zeitliche Vorgaben

Die vorgenannten grünordnerischen Festsetzungen sind möglichst zeitgleich mit der Errichtung des Gebäudes vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der der Baufertigstel- lung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu sichern.

Hinweis zur Flächenversiegelung und zur Versickerung von Oberflächenwasser

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen soll zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben.

KFZ-Zufahrten, Terrassen und Wege um die Gebäude sollen wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau z. B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge oder aus wassergebundener Decke ausgeführt werden.

Nicht verschmutztes Dachflächenwasser und Hofflächenwasser sollen breitflächig, wenn dies nicht möglich ist, linienhaft in Mulden auf dem betroffenen Grundstück zurückgehalten bzw. versickert werden.

Ein Notüberlauf soll für jeden Fall vorzusehen und überschüssiges Wasser dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeleitet werden. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken und allen darrunterliegenden Grundstücken ist zu vermeiden.

Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf weist ferner darauf hin, dass bei Geländeanschnitten mit Hang- und Schichtwasseraustritten, sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser auf- grund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden muß. Wild abflie- ßendes Oberflächenwasser darf gem. Art. 63 BayWG nicht nachteilig für anliegende Grundstü- cke verändert werden.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Grafenau, den _____

_____ Hemut Peter, 1. Bürgermeister

(Siegel)

B. Deckblatt Nr. 3**Zeichenerklärung****Festsetzungen:**

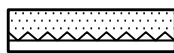
Grenze des Geltungsbereiches
des Deckblattes



Baugrenze §23 (3) BauNVO

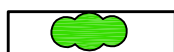


öffentliche Verkehrsfläche

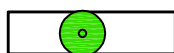


Baumfallzone

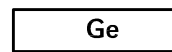
Es sind nur eingeschossige Neben-
gebäude und Garagen nach §§ 12
und 14 BauNVO zulässig



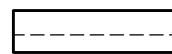
zu pflanzende Sträucher



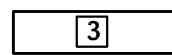
zu pflanzender
Baum I. o. II. Ordnung

Hinweise:

empfohlener Garagenstandort



geplante Parzellengrenze



Parzellenummer

C. Begründung

1. Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Hofäcker“ wurde am 13.02.1984 rechtsverbindlich. Zu dieser Zeit bildete ein reichlich bemessener Flächenanspruch um das freistehende Einfamilienhaus den Maßstab für eine marktorientierte Planung. Durch die Verschiebung verschiedener Lebensbereiche und Zielvorstellungen ist diese Regel mittlerweile überholt. Grundstücke über 800 qm Fläche gelten heute nahezu als nicht mehr verkäuflich.

Diese Tendenz kommt dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entgegen, weshalb auch der Gesetzgeber die Ausschöpfung vorhandener „Bodenressourcen“ mittels der Nachverdichtung bestehender Baugebiete ausdrücklich begrüßt. Neben der Ersparnis von aufwändigen Erschließungsmaßnahmen verbinden sich damit einige orts- und städteplanerische Vorteile, die hier im Einzelnen nicht erörtert werden sollen.

Das Gebiet der Flurnummern 1316, 1317, 1318 und 1319 der Gemarkung Haus im Wald sollte auf Antrag der Eigentümer mit dem Ziel überarbeitet werden, kleinere Flächenzuschnitte der einzelnen Bauparzellen zu erreichen.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

Die Umgebung des Änderungsbereiches ist weitestgehend bebaut. Im Norden bildet die Begrenzung ein ca. 30 jähriger Baumbestand. Im Süden verläuft die Sammelstrasse „Hofäcker“, von der aus die geplanten Parzellen erschlossen werden. Im Osten und Westen schließt die bestehende Bebauung an. Das Gelände fällt in Südrichtung leicht, und bietet eine hervorragende Besonnung.

3. Planung

Angesichts der verbreiteten Verwendung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Gebäudedächern wird auf die Festlegung von Gebäudeausrichtungen verzichtet. Aus planerischer Sicht muss der Möglichkeit, regenerative Energiequellen zu nutzen, Vorrang vor einer ländlich strukturierten Bauweise eingeräumt werden.

Die Anordnung von Nebengebäuden und Garagen wird offen gelassen, um eventuelle Konzepte mit Ketten- oder Reihenbebauung zu ermöglichen. Die Zulässigkeit von Nebengebäuden nach §§ 12 und 14 BauNVO außerhalb der dargestellten Baugrenzen wird nicht eingeschränkt.

4. Bauleitplanung

Durch das Deckblatt wird die vorgegebene Baustruktur nicht substantiell verändert. Alle Festsetzungen zur Gebäudegestaltung werden übernommen. Somit werden die Grundzüge des bisherigen Bebauungsplans nicht berührt. Obwohl durch die neue Planung die Bebauungsdichte erhöht wird, ist davon auszugehen, dass bei der hier üblichen Einzel- oder Kettenhausbebauung die Grundflächenzahl von 0,35 nicht überschritten wird.

Mit dem hier angewandten „beschleunigten Verfahren“ des §13a BauGB wird auf die Möglichkeit zurückgegriffen, im Sinne des Gesetzgebers eine Nachverdichtung mit einem eingeschränkten Verfahrens- und Planungsaufwand auf kurzem Wege durchzuführen.

5. Umweltschutz und Grünordnung

Im hier vorliegendem beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB findet keine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB statt (§13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist auf Grund der Zielsetzung einer Nachverdichtung im Innenbereich ebenfalls nicht anwendbar.

Nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen werden durch zeitgemäße Festsetzungen ersetzt.

Der Bereich der Bebauungsplan-Änderung enthält grünordnerisch Festsetzungen bezüglich der Gestaltung, der Bepflanzung und der zeitlichen Vorgaben der Begrünung. Die Erschließungsachse in Nord-Süd-Richtung wird mit Bäumen begrünt, die Bauflächen mit Bäumen und Sträuchern ein-, bzw. durchgrünt.

6. Erschließung

Die Erschließung steht in der Sammelstraße „Hofäcker“ vollständig zu Verfügung, einschließlich der bereits verlegten Sparten Wasser, Strom, Abwasser unter der Planstichstrasse bis zum Wendehammer. Im Zuge der aktuellen Umplanung wird auf Kosten der Antragsteller die alte Leitungsführung unter der Stichstrasse entfernt und nach dem dann aktuellen Planungsstand neu verlegt.

Die Kosten für den Straßen- und Wegebau dürften bei ca. 35.000,- EUR liegen.

D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 04.11.2008 die 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Haus im Wald - Hofäcker“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.06.2009 im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.06.2009 bis 30.07.2009 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.06.2009 im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig vom 17.06.2009 bis 30.07.2009 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 der Begründung gebeten.

3. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 04.08.2009 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

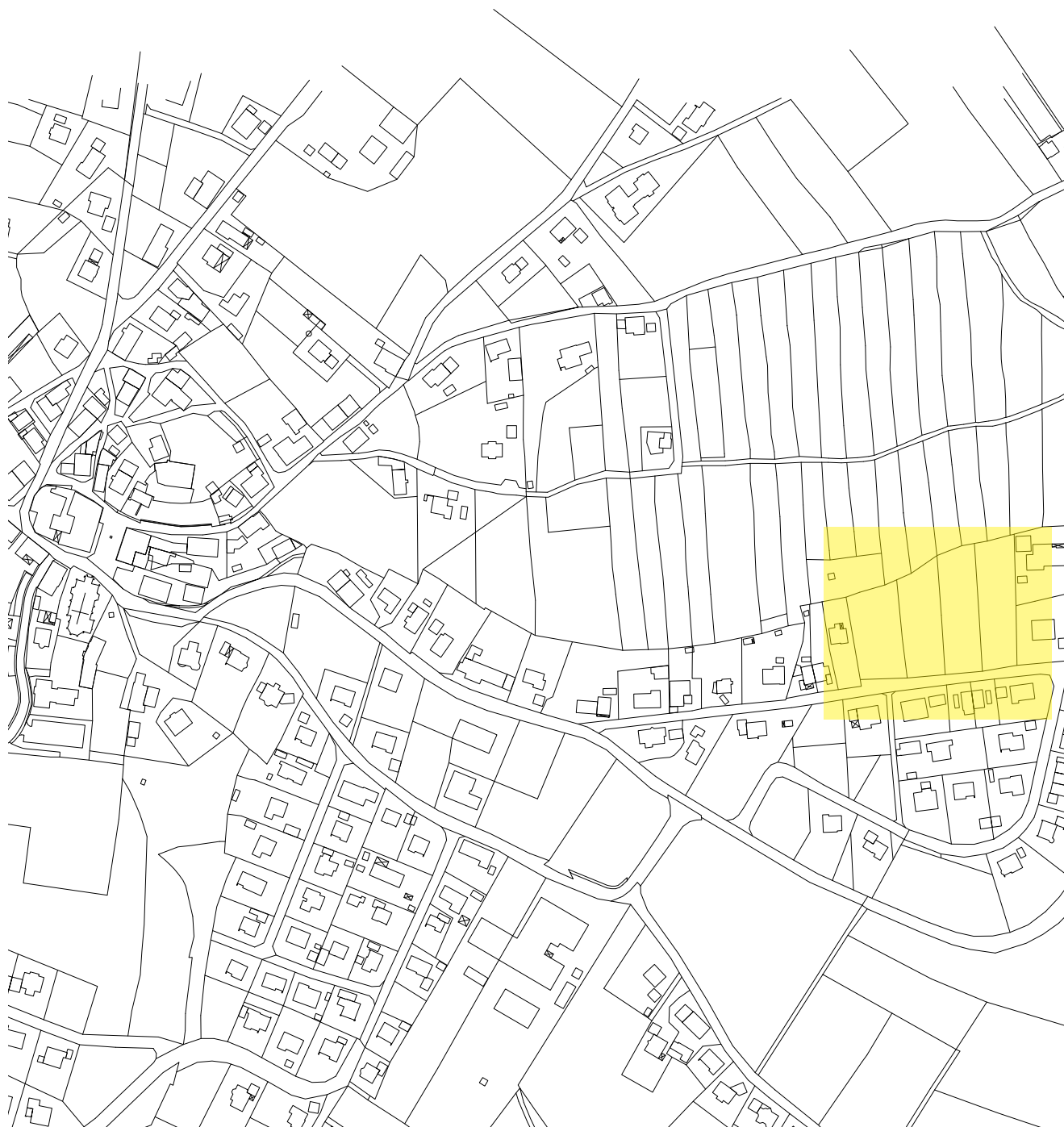
Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans- und Grünordnungsplans „Haus im Wald - Hofäcker“ wurde in der Fassung vom 04.08.2009 sodann als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 13.08.2009 im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

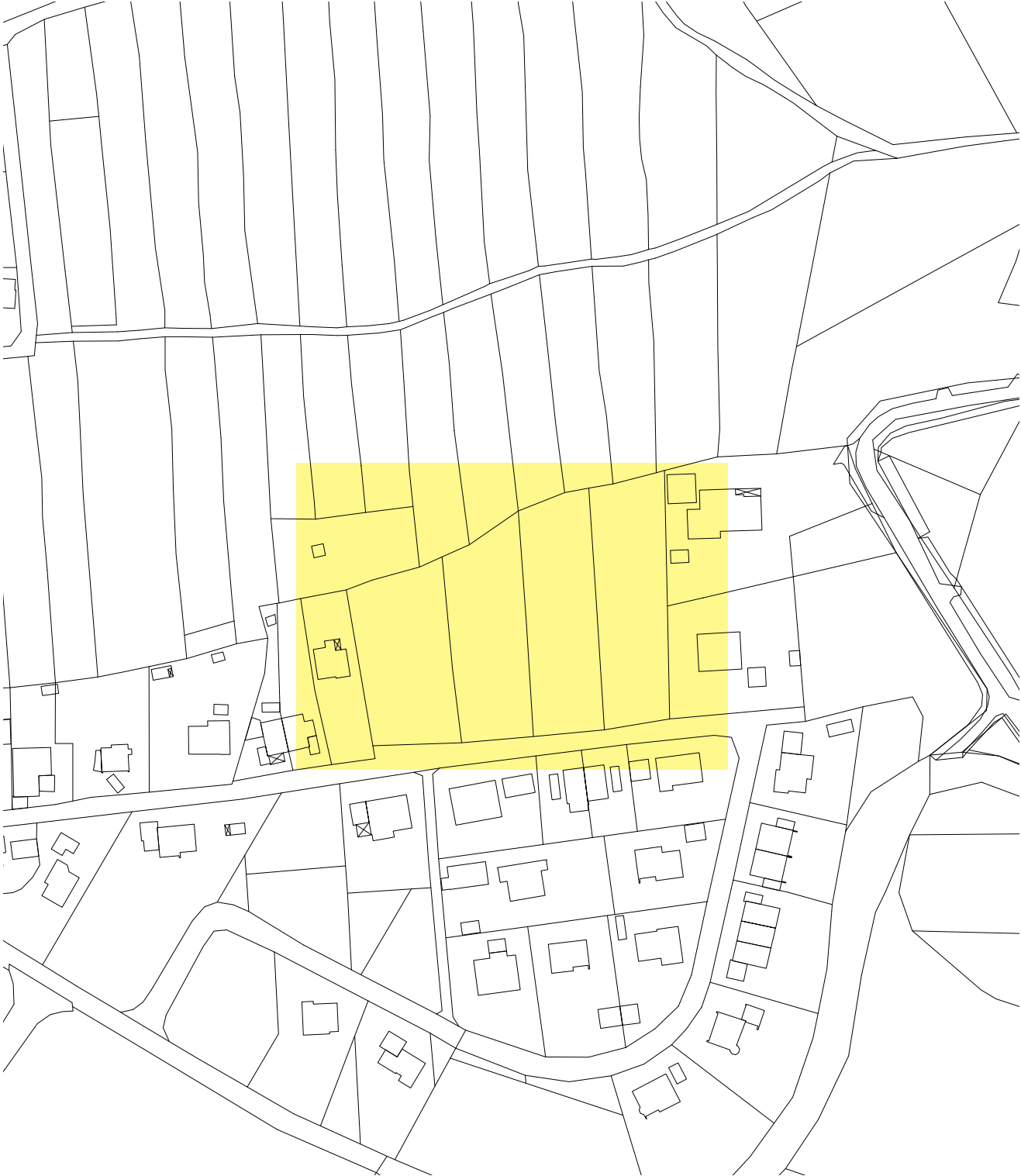
E. Anlagen

Lageplan M 1:5.000

Auszug aus der DFK der Stadt Grafenau



Lageplan M 1:2000
Auszug aus der DFK der Stadt Grafenau



Auszug aus dem Bebauungsplan „Haus im Wald - Hofäcker“

