

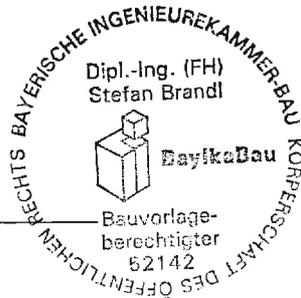


# Gemeinde Grafenwiesen

## 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Buchfeld“

im beschleunigten Verfahren  
gem. § 13a BauGB (Innenentwicklung)

Planverfasser:



Gemeinde Grafenwiesen



**Brandl & Preischl**

Weinbergstraße 28 - 93413 Cham

Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9 email: info@brandl-preischl.de

**Kathrin Amberger**  
2. Bürgermeisterin

Rathausplatz 6  
93479 Grafenwiesen  
Tel.: 09941/9403-0  
Fax: 09941/9403-26

Planungsstand: 27.09.2021  
17.01.2022

## **Begründung zur 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Buchfeld“:**

Mit dem vorliegenden Deckblatt beabsichtigt die Gemeinde Grafenwiesen die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Buchfeld“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme der Innenentwicklung des Siedlungskörpers (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB werden erfüllt. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB ist nicht gegeben, weshalb von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen wird. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll abgesehen werden. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Buchfeld“ soll mit Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs.2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Die Änderung betrifft einen Teil des best. Bebauungsplans mit den Flurnummern 303, 303/1, 303/2, 303/3, 304, 305, 305/1, 305/3, 305/4, 306, 308, 309/1, 309/2, 309/4, 309/5, 309/6, 309/7, 309/8, 309/9 und Teilflächen von 309/3 (Breitwiesen) und 549/1 (Kothwieselweg) der Gemarkung Grafenwiesen. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,68 ha.

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan aus dem Jahr 1972, zuletzt geändert 2009 soll aufgrund der überwiegend veralteten und nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen geändert werden. Dadurch soll im Änderungsbereich eine architektonisch moderne, den aktuellen Erfordernissen entsprechende Bebauung ermöglicht werden.

Um der ständig steigenden Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch nach kleineren Wohnungen nachzukommen, sollen im Änderungsbereich künftig bis zu 6 Wohneinheiten zulässig sein. Dadurch entsteht eine moderate Nachverdichtung des Siedlungsgebietes und die geschaffene Infrastruktur wird noch besser ausgenutzt. Bei der beabsichtigten Bebauungsplanänderung bleibt die Art der baulichen Nutzung unberührt. Das Maß der baulichen Nutzung wird bei der GFZ geringfügig erhöht (von 0,7 auf 1,0), die max. zulässigen Wandhöhen werden ebenfalls erhöht. Um auf der gleichen Fläche die Fläche an Wohnraum zu erhöhen, bleibt nur eine moderate Erhöhung der GFZ und der max. zulässigen Wandhöhen. Da die GRZ nicht geändert wird, ist eine stärkere Versiegelung von Flächen und damit eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses ausgeschlossen. Zudem sollen künftig verfahrensfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten. Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Änderung somit vertretbar.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung bzgl. der Versiegelung von zusätzlichen Flächen nicht berührt. Es findet daher kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt, weshalb ein Ausgleich für diesen Bereich nicht erforderlich ist.

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den Änderungsbereich sollen künftig folgende textliche Festsetzungen gelten: (die bisherigen Festsetzungen und Hinweise werden ersatzlos gestrichen)

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV im Planteil festgesetzt.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist im gesamten Geltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021, BGBl. I, S. 1802). Die bauliche Nutzung in diesem Bereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

4. Bauweise

Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

GRZ = 0,40

GFZ = 1,00

max. zulässige Wohneinheiten: 6

Folgende Traufwand- und Firsthöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

Traufwandhöhe: max. 8,80 m

Firsthöhe: max. 11,00 m

Als Traufwandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (Urgelände) bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut.

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach und Flachdach.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von 0° – 35° gewählt.

Die Dachdeckung hat in den Farben rot, braun oder grau zu erfolgen. Als Material für die Dachdeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen ohne Blendwirkung sowie Gründächer zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

## 7. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen. Verfahrensfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche < 20 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu gewährleisten. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

max. zulässige Wandhöhen: 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.

Die Zufahrt zu den Garagen sowie zu sämtlichen, weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (Abflussbeiwert  $\psi$  der Fläche  $\leq 0,7$ ). Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

Stellplätze: Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der aktuellen Fassung. Abweichend davon sind bei Einfamilienhäusern mind. 2 Stellplätze zu errichten.

## 8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO.

## 9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Bei der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Die Abwässer aus dem Planungsgebiet werden über die bestehenden Abwasserkanäle der Kläranlage Grafenwiesen zugeführt.

## 10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Folgende Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauerhöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

Auffüllungen dürfen max. 1,00 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 2,50 m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Mauern von max. 2,50 m Höhe zulässig.

Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

## 11. Einfriedungen

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe.

Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

## 12. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

## 13. Bepflanzung und Eingrünung

### 13.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 402 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

#### Großgehölze:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),  
 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),  
 Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
 Esche (*Fraxinus excelsior*),  
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),  
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*),  
 Holz-Birne (*Pyrus communis*),  
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*),  
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),  
 Winter-Linde (*Tilia cordata*),  
 Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*),  
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),  
 Obstbaumhochstämme

#### Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
 Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),  
 Schlehe (*Prunus spinosa*),  
 Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),  
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*),  
 Hecken-Rose (*Rosa canina*),  
 Alpenhecken-Rose (*Rosa canina alpinum*),  
 Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*),  
 Kratzbeere (*Rubus caesius*),  
 Sal-Weide (*Salix caprea*),  
 Purpur-Weide (*Salix purpurea*),  
 Ohrchen-Weide (*Salix aurita*),  
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),  
 Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),  
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),  
 Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*).

### 13.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 13.1).

Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Gartenfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

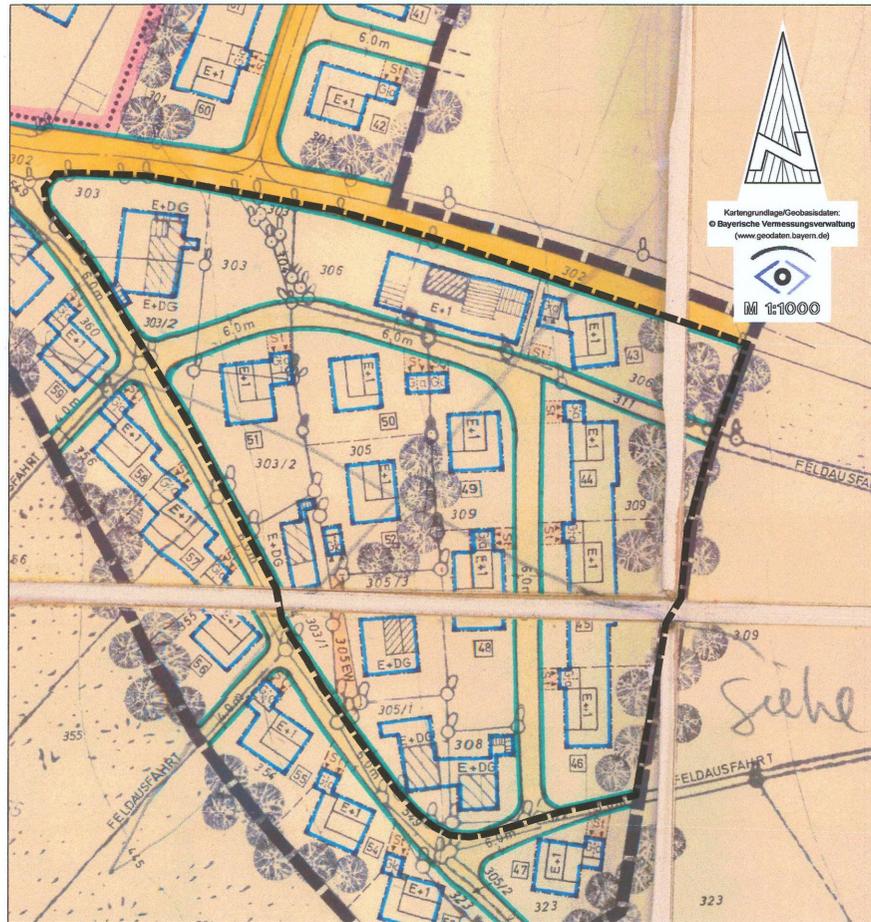
Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird. Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen.

Flächige „Steinwüsten“ ohne Bepflanzung als monotone Gartengestaltung sind zu unterlassen.

## C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Grafenwiesen und das Landratsamt Cham zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Regen** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.  
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.  
Für Kabelhausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden.
5. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.  
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.  
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
6. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:  
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Stadt einzureichen.  
Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Grafenwiesen wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
7. Die Versickerung ist nach dem geltenden Regelwerk (DWA-A 138) zu bemessen und auszuführen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung). Als Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlage ist zwingend ein Sickertest durchzuführen.
8. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Informationen enthält der Flyer „Voraus denken – elementar versichern“ der Bayerischen Staatsregierung sowie die folgende Internetseite: <https://www.elementar-versichern.de/>  
Es wird auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge empfohlen, alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten,...) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen. Jeder Bauherr hat während der Bauphase auf eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers zu achten.
9. Es wird empfohlen mit dem Bauantrag einen Freiflächengestaltungsplan bei der Gemeinde einzureichen.

## Bebaungsplan "Buchfeld" (derzeit rechtsverbindlich)



## VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Gemeinderat Grafenwiesen hat in der Sitzung vom 27.09.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Buchfeld" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 05.11.2021 ortsbüchlich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes "Buchfeld" - Deckblatt Nr. 5 i. d. F. vom 27.09.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2021 bis 15.12.2021 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 05.11.2021 hingewiesen. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 27.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.11.2021 mit Fristsetzung bis 15.12.2021 beteiligt.
- Die Gemeinde Grafenwiesen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.01.2022 den Bebauungsplan "Buchfeld" - Deckblatt Nr. 5 im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 17.01.2022, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als **Satzung** beschlossen.

Grafenwiesen, den 18.01.2022



*Kathrin Amberger*  
Kathrin Amberger, 2. Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan wurde am 24.01.2022 ausgefertigt

Grafenwiesen, den 25.01.2022



*Kathrin Amberger*  
Kathrin Amberger, 2. Bürgermeisterin

5. Der Bebauungsplan wurde am 27.01.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Die 5. Änderung des Bebauungsplans "Buchfeld" gemäß § 13a BauGB erfolgte ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Grafenwiesen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Grafenwiesen, den 27.01.2022



*Kathrin Amberger*  
Kathrin Amberger, 2. Bürgermeisterin

## SATZUNG

über den Bebauungsplan  
"Buchfeld" - Deckblatt Nr. 5  
gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat Grafenwiesen den Bebauungsplan i. d. F. vom 17.01.2022 als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 17.01.2022 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:  
- Verfahrensvermerke  
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 17.01.2022  
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 17.01.2022  
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 17.01.2022

### § 3 Inkrafttreten

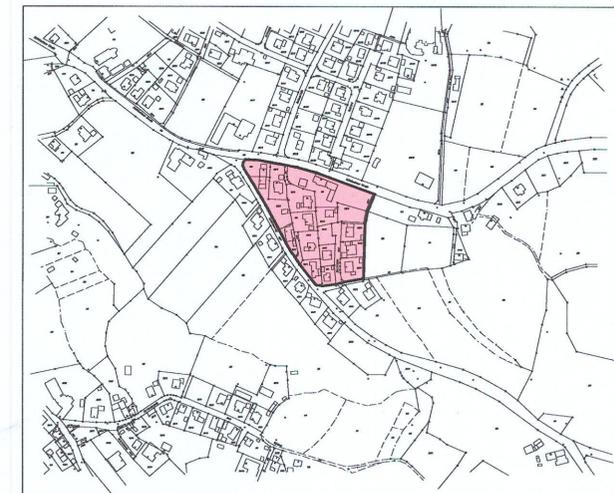
Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsbüchlichen Bekanntmachung in Kraft.

Grafenwiesen, den 27.01.2022



*Kathrin Amberger*  
Kathrin Amberger, 2. Bürgermeisterin

## Übersichtslageplan 1:5000



## Bebaungsplan "Buchfeld" Deckblatt Nr. 5



## ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

### PLANLICHE FESTSETZUNGEN

	WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO				
	WA 1	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO				
		Baugrenze				
		Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie				
		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg				
		Abgrenzung des Geltungsbereiches				
<table border="1"><tr><td>1</td><td>2</td></tr><tr><td>0,40</td><td>1,00</td></tr></table>	1	2	0,40	1,00		Nutzungsschablone: 1: Art der Nutzung 2: Bauweise; O = offene Bauweise 3: max. zulässige GRZ 4: max. zulässige GFZ 5: Dachneigung
1	2					
0,40	1,00					
<table border="1"><tr><td>3</td><td>4</td></tr><tr><td>0-35°</td><td></td></tr></table>	3	4	0-35°			
3	4					
0-35°						

### PLANLICHE HINWEISE

	bestehende Grundstücksgrenzen
	bestehende Bebauung
	laufende Parzellennummer
	vorhandene Flurstücksnummer
	Höhenschichtlinie

**Bebauungsplan  
"Buchfeld"  
Deckblatt Nr. 5**  
im beschleunigten Verfahren  
gem. § 13a BauGB (Innenentwicklung)

DER  
**GEMEINDE GRAFENWIESEN**  
LANDKREIS CHAM

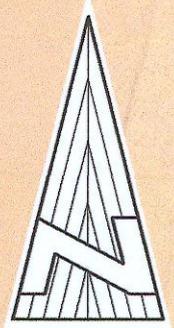
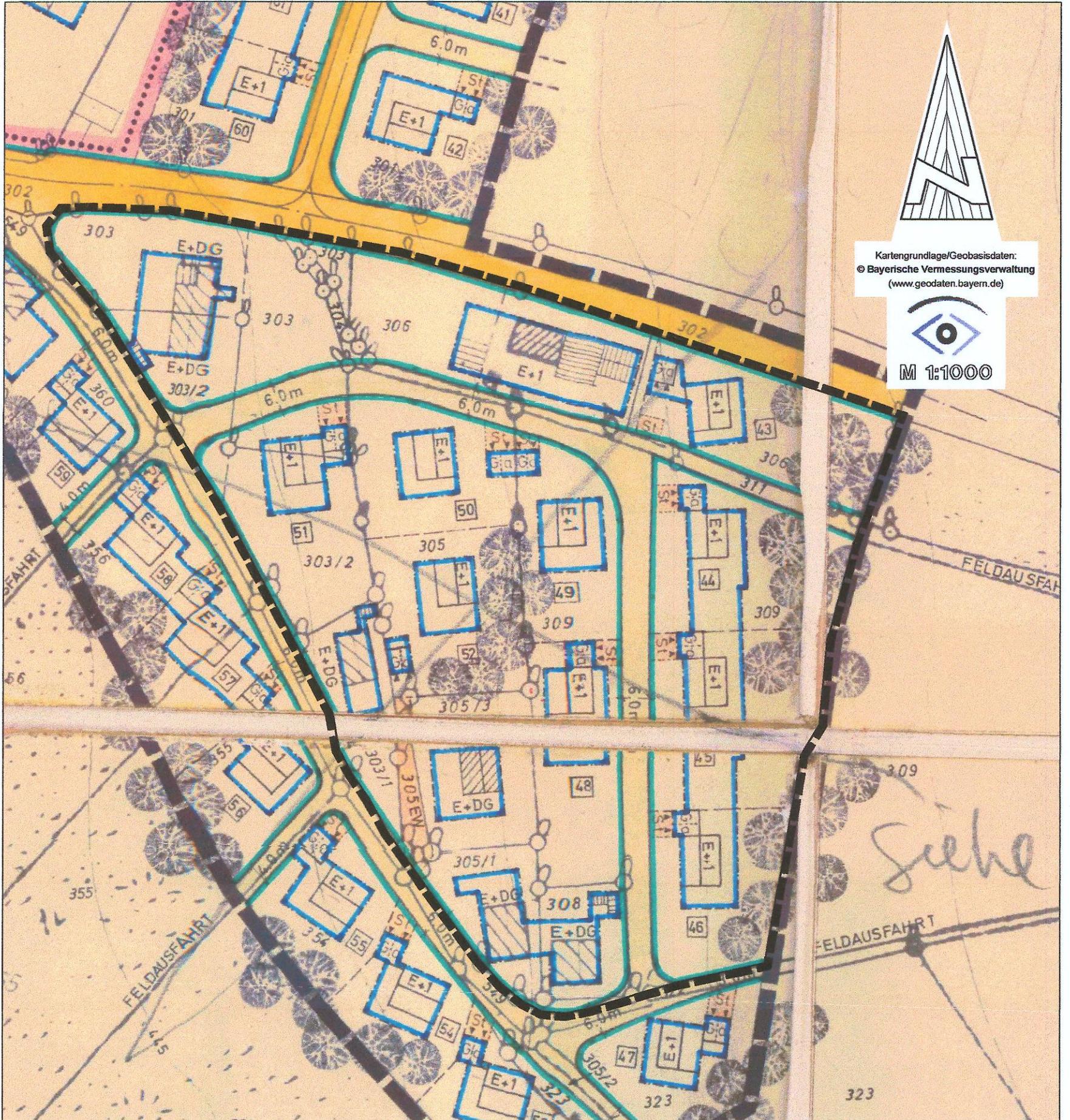
A. Planteil mit Verfahrensvermerken

Entwurfsverfasser:  
**Brandl & Preischl**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
Weinbergstraße 2B 93413 Cham  
Tel.: 0997/1996449-0 Fax: 0997/1996449-9  
email: info@brandl-preischl.de



Planungsstand: 27.09.2021  
17.01.2022

# Bebaungsplan "Buchfeld" (derzeit rechtsverbindlich)



Kartengrundlage/Geobasisdaten:  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))

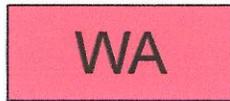


M 1:1000

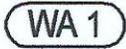


# ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN



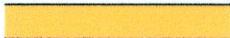
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



Baugrenze



Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg



Abgrenzung des Geltungsbereiches

1	2
3	4
5	

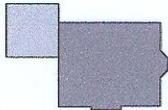
Nutzungsschablone:

- 1: Art der Nutzung
- 2: Bauweise: O = offene Bauweise
- 3: max. zulässige GRZ
- 4: max. zulässige GFZ
- 5: Dachneigung

## PLANLICHE HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



bestehende Bebauung



laufende Parzellennummer

39/2

vorhandene Flurstücksnummer



Höhenschichtlinie

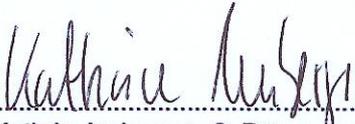
# VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Grafenwiesen hat in der Sitzung vom 27.09.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Buchfeld" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 05.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Buchfeld" - Deckblatt Nr. 5 i. d. F. vom 27.09.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2021 bis 15.12.2021 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 05.11.2021 hingewiesen. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 27.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.11.2021 mit Fristsetzung bis 15.12.2021 beteiligt.
3. Die Gemeinde Grafenwiesen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.01.2022 den Bebauungsplan "Buchfeld" - Deckblatt Nr. 5 im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 17.01.2022, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als ~~Satzung~~ beschlossen.

Grafenwiesen, den 18.01.2022



(Siegel)

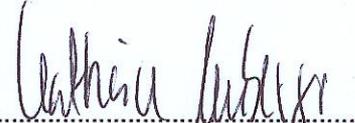
  
Kathrin Amberger, 2. Bürgermeisterin

4. Der Bebauungsplan wurde am 24.01.2022 ausgefertigt.

Grafenwiesen, den 25.01.2022



(Siegel)

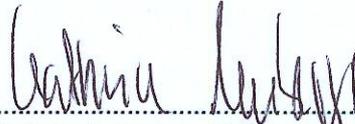
  
Kathrin Amberger, 2. Bürgermeisterin

5. Der Bebauungsplan wurde am 27.01.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung des Bebauungsplans "Buchfeld" gemäß § 13a BauGB erfolgte ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Grafenwiesen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Grafenwiesen, den 27.01.2022



(Siegel)

  
Kathrin Amberger, 2. Bürgermeisterin

## SATZUNG

über den Bebauungsplan  
"Buchfeld" - Deckblatt Nr. 5  
gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat Grafenwiesen den Bebauungsplan i. d. F. vom 17.01.2022 als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 17.01.2022 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 17.01.2022
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 17.01.2022
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 17.01.2022

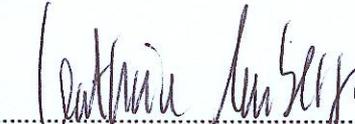
### § 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Grafenwiesen, den 27.01.2022



(Siegel)

  
Kathrin Amberger, 2. Bürgermeisterin