



# Gemeinde Grafenwiesen

## 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Sattelweg“

Planverfasser:



Gemeinde Grafenwiesen

**Sabine Steinlechner**  
1. Bürgermeisterin

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

Planungsstand: 31.07.2023  
18.12.2023

## **Begründung zur 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Sattelweg“:**

Mit dem vorliegenden Deckblatt beabsichtigt die Gemeinde Grafenwiesen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Sattelweg“.

Die Änderung betrifft den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Sattelweg“ und entspricht der Fl.-Nr. 107 (Gmkg. Grafenwiesen) mit einer Fläche von 8.158 m<sup>2</sup>, ca. 0,82 ha.

Die zu ändernden Punkte des Bebauungsplans umfassen:

- Erhöhung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhen im WA 1 um 1 m
- Erhöhung der max. zulässigen Wohneinheiten im WA 1 von 6 auf 12
- Erhöhung der max. zulässigen Wohneinheiten im WA 2 von 2 auf 3
- Definition der max. zulässigen Traufwand- und Firsthöhen bei Garagen und Nebengebäuden
- Anpassung der Festsetzung der erforderlichen Stellplätze
- Konkretisierung der max. zulässigen Höhen der Einfriedungen (Festsetzung Bezugspunkt)

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan aus dem Jahr 2022 soll auf Grund der sich in den letzten 1-2 Jahren geänderten Verhältnisse diesen entsprechend angepasst werden. Die Wünsche und Ansprüche von Bauwerbern an ihr zukünftiges Eigenheim haben sich in den letzten Jahren, nicht zuletzt auch wegen der Corona-Pandemie, gewandelt. Zudem wird es durch die teils enormen Preissteigerungen im Baubereich und der gleichzeitig stark gestiegenen Zinsen für viele Menschen fast unmöglich, ein Einfamilienhaus zu finanzieren. Dadurch steigt die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen. Auch für viele Alleinstehende und kinderlose Paare werden Wohnungen immer attraktiver. Dieser Trend trifft zum Teil auch auf Senioren zu, die im Alter nicht mehr ein Einfamilienhaus einschl. Garten unterhalten können und wollen. Im geplanten Mehrfamilienhaus auf der Parzelle 1 wäre auch ein „betreutes Wohnen“ vorstellbar. Durch die Größe der Anlage und der unterschiedlichen Altersstruktur ist die Integration der älteren Personen auf eine angenehme Art und Weise denkbar, ohne auf die Annehmlichkeiten der eigenen Wohnung verzichten zu müssen.

Um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch nach kleineren Wohnungen nachzukommen, sollen im WA 1 künftig bis zu 12 Wohneinheiten zulässig sein. Im WA 2 sollen künftig maximal 3 statt 2 Wohneinheiten zulässig sein. Im WA 3 werden auch weiterhin 2 Wohneinheiten zulässig sein und bleibt somit unverändert.

Der zu erwartende Verkehrslärm durch 32 Wohneinheiten wird sich gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan etwas erhöhen. Der gesamte Verkehr des Baugebietes wird sich aber selbst bei Maximalbelegung von 32 Wohneinheiten unter der Bagatellgrenze von 200 Fahrbewegungen pro Tag bewegen. Am 01.12.2023 fand mit Anliegern des Sattelweges ein Ortstermin bzgl. der Verbesserung der Verkehrssituation statt. Die Gemeinde Grafenwiesen plant, zwischen der Kreuzung Sattelweg / Perlingerstraße und der Einmündung in das neue Baugebiet mindestens 2 Ausweichstellen anzulegen. Dadurch soll der Begegnungsverkehr erleichtert werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entsteht eine moderate Nachverdichtung des Siedlungsgebietes und die noch zu schaffende Infrastruktur wird noch besser ausgenutzt. Die Festsetzung bzgl. der Stellplätze wird in diesem Zuge mit angepasst. Bei der beabsichtigten Bebauungsplanänderung bleibt die Art der baulichen Nutzung unberührt. Das Maß der baulichen Nutzung wird bei den max. zulässigen Wand- und Firsthöhen im WA 1 geringfügig um 1,00 m erhöht. Da das geplante Mehrfamilienwohnhaus im WA 1 in Holzbauweise errichtet werden soll, ist konstruktionsbedingt eine Erhöhung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhen notwendig.

Da die GRZ nicht geändert wird, ist eine stärkere Versiegelung von Flächen und damit eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses ausgeschlossen.

Auf Grund der aktuellen Rechtsprechung werden mit der Bebauungsplanänderung zugleich die max. zulässigen Traufwand- und Firsthöhen bei Garagen und Nebengebäuden definiert und die max. zulässigen Höhen der Einfriedungen konkretisiert.

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. Das Planungsgebiet entspricht der Fl.-Nr. 107 (Gmkg. Grafenwiesen) mit einer Fläche von 8.158 m<sup>2</sup>, ca. 0,82 ha.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)). Die bauliche Nutzung in diesem Bereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht 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.

WA 1: GRZ = 0,35  
GFZ = 1,00

WA 2 und 3: GRZ = 0,35  
GFZ = 0,80

Folgende Traufwand- und Firsthöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

	WA 1	WA 2 und 3
max. Traufwandhöhe	10,00 m	7,00 m
max. Firsthöhe	13,00 m	10,00 m

Als Traufwandhöhe gilt das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand am First mit der Dachhaut. Als First gilt der höchste Punkt des Gebäudes.

5.1 Wohnungen je Wohngebäude

max. zulässige Wohnungen je Wohngebäude: WA 1: 12  
WA 2: 3  
WA 3: 2

## 6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach und Pultdach.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von 10° – 30° gewählt.

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

Verkehrsfreie 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.

Folgende Traufwand- und Firsthöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

WA 1, 2 und 3:	Traufwandhöhe:	max. 3,50 m
	Firsthöhe:	max. 5,00 m

Als Traufwandhöhe gilt das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand am First mit der Dachhaut. Als First gilt der höchste Punkt des Gebäudes.

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: Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen.

Bei Gebäuden mit 2 Wohnungen sind mind. 3 Stellplätze anzulegen.

Bei Mehrfamilienhäusern sind für Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz, für Wohnungen über 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Stellplätze pro Wohnung zu schaffen. Bei ungerader Anzahl der Stellplätze ist die Anzahl der Stellplätze auf ein Ganzes aufzurunden.

## 8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Bestimmungen der jeweils 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.

## 10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Folgende Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauerhöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

Die Auffüllungen und Abgrabungen werden nach dem Urgeländeverlauf nach den Erschließungsarbeiten gemessen.

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,50 m betragen. Grundsätzlich dürfen sich Auffüllungen und Abgrabungen nur auf das Baugrundstück erstrecken und müssen an der Grundstücksgrenze beendet sein. Wenn im Zeitraum der Baumaßnahme auch das Nachbargrundstück abgegraben oder aufgefüllt wird, kann an der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine entsprechende Höhenangleichung vorgenommen werden.

Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Mauern von max. 1,50 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, gemessen ab der geplanten (späteren) Geländeoberfläche.

Material straßenseitig: senkrechte Holzlattenzäune, Zäune aus senkrechten Metallstäben

Material seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen: senkrechte Holzlattenzäune, Zäune aus senkrechten Metallstäben, Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung.

## 12. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

## 13. Beleuchtungssysteme

Im Baugebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen mit einer max. Farbtemperatur von 3.000 Kelvin zu verwenden.

## 14. Bepflanzung und Eingrünung

### 14.1 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*),  
 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*),  
Öhrchen-Weide (*Salix aurita*),  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),  
Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),  
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*).

#### 14.2 Randeingrünung

Zur Eingrünung des Baugebiets im Nordwesten, Südwesten und Südosten ist eine 3-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern und Großsträuchern, sowie vereinzelt Streuobstbäumen oder heimischen Bäumen 2. Wuchsordnung (ca. alle 15m) zu pflanzen. (Artenauswahl siehe 14.1).

#### 14.3 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsrechtlich mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 14.1).

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.

#### 14.3 Begrünung der öffentlichen Grünflächen

Entlang der Erschließungsstraße sind die Grünstreifen als Schotterrasen auszuführen.

## 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 Regem** 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.  
Derzeit verläuft noch eine Freileitung (20 kV) im Planungsgebiet. Diese soll in Absprache mit dem Netzbetreiber im Zuge der Erschließung erdverkabelt werden.  
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.

## D. UMWELTBERICHT

### 1. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

#### 1.1 Standort

Das geplante Baugebiet „Am Sattelweg“ liegt am westlichen Ortsrand von Grafenwiesen, im Norden und Osten grenzt das Planungsgebiet an die bestehende Bebauung im Sattelweg an. Im Westen und Süden grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Baugebiet fällt nach Nordwesten ab und weist ein Gefälle von ca. 8 % auf.

#### Ergebnis:

Die Lage ist für eine Besiedlung geeignet.

#### 1.2 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich und als Gartenfläche genutzt (Grünlandnutzung), was eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna ausschließt. Das größtenteils Fehlen von Gehölzstrukturen schließt einen Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse aus. Bestehende Gehölze wurden im Rahmen eines notwendigen Gehölzrückschnitts außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt. Eine große Wald-Kiefer bleibt erhalten und wird in die Planungen mit integriert. Bei dem geplanten Vorhaben kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Bebauungsplanung berührt werden. Da im Planungsgebiet keine Biotope beeinträchtigt werden, die einen Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten darstellen, ist eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht gegeben.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist daher nicht erforderlich. Aus artenschutzrechtlicher Sicht spricht somit nichts gegen das geplante Vorhaben.



Abb. 5: Intensiv genutzter Garten bzw. Grünland

#### 1.3 Mensch / Emissionen

Die vom geplanten Baugebiet ausgehende Lärmemission ist als gering einzustufen.



#### 1.4 Klima / Luft

Die Gemeinde Grafenwiesen liegt auf 410 – 650 m ü. NN und gehört zur Landschaft des Bayerischen bzw. des Oberpfälzer Waldes. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei ca. 7 - 8° Celsius, der durchschnittliche, jährliche Niederschlag beträgt ca. 700 – 800 mm. Das geplante Baugebiet ist ein Nordwesthang.

Ergebnis: Der Luftaustausch ist durch die offene Bauweise nicht eingeschränkt. Eine verstärkte Aufheizung durch die Bebauung und die Erschließungsstraße ist nur in geringstem Maße möglich.

#### 1.5 Boden / Wasser

Die Lage des Grundwasserspiegels im geplanten Baugebiet ist nicht bekannt. Anstehendes Schichtenwasser und Vernässungen durch solches konnten nicht festgestellt werden. Es ist jedoch möglich, dass Schichtenwasser bis nahe an die Geländeoberfläche im Planungsgebiet vorhanden ist und nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken wird abgeleitet und dem geplanten Mischwasserkanal zugeführt. Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen jeweils max. 1,50 m betragen. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Straßen werden Flächen versiegelt. Durch die Wohnungsnutzung entstehen keine nennenswerten Belastungen.

Ergebnis: Um den Schutz des Bodens und des Wassers zu gewährleisten werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

#### 1.6 Kultur / Sachgüter

Nicht betroffen.

#### 1.7 Pflanzen / Tiere

Die intensiv, landwirtschaftlich genutzten Flächen werden von wenigen Arten, wie sie im Gebiet üblicherweise auf Fettwiesen auftreten, beherrscht. Die Artenzusammensetzung weist auf regelmäßige hohe Düngergaben hin.

Nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, befindet sich das kartierte Biotop-Nr. 6843-0117-011. Das Biotop befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs und wird von den Baumaßnahmen nicht berührt.

Das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ beginnt erst im Anschluss in nordwestlicher bzw. südwestlicher Richtung.

Das FFH-Gebiet „Oberlauf des Weißen Regens bis Kötzing mit Kaitersbachaue“ beginnt erst 300 m in westlicher Richtung im Flusstal des Weißen Regens, das Gebiet ist vom Vorhaben nicht betroffen.

##### Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen sind nur angrenzende landwirtschaftlich, genutzte Flächen durch Stauentwicklung und Baulärm betroffen.

##### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den täglichen Betriebsablauf werden Störungen für die angrenzenden Lebensräume erwartet. Versorgungsleitungen und Wege werden gebündelt.

##### Ergebnis:

Im Hinblick auf Beachtung des gesetzlichen Gebotes zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als mittlere Erheblichkeit einzustufen.

## 1.8 Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Ssymank in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und in der Naturraum-Untereinheit „Regensenke“ (Quelle: LfU).

„Die Landschaft der Regensenke trennt die Gebirgskämme des Hinteren Bayerischen Waldes vom Vorderen Bayerischen Wald und dem Falkensteiner Vorwald. Die durchschnittlichen Höhen der ungliederten Muldenregion, die sich hin zur Cham-Further-Senke öffnet, liegen bei 600-700 m ü. NN. Die Böden sind steinig und flachgründig, in den Muldenlagen herrschen anmoorige Nassböden vor. Die klimatischen Voraussetzungen sind im Vergleich zu den umgebenden Naturräumen für die Landwirtschaft günstiger. Wald, Grünland und Äcker verteilen sich etwa zu gleichen Teilen in sehr kleinräumigem Wechsel. Hauptfließgewässer der Senke ist der Regen.“

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die angrenzende, bestehende Bebauung im Baugebiet „Am Sattelweg“ und die Staatsstraße St 2140 geprägt.

### Ergebnis:

Das geplante Baugebiet stellt einen geringen Eingriff in das Landschaftsbild der für das Gebiet typischen land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar.

Es werden Festsetzungen (s. Teil B, Pkt. 15) zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

## 2. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –reduzierung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie sie für das geplante Allgemeine Wohngebiet entstehen, werden durch Vermeidungsmaßnahmen möglichst geringgehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden soweit als möglich reduziert. Im Einzelnen sind innerhalb der Bebauungs- bzw. Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

### 2.1 Schutzgut Wasser

- Örtliche Versickerung durch wasserdurchlässige Beläge und Abführung des Oberflächenwasser in die innerhalb des Baugebietes liegenden Grünzüge,
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten

### 2.2 Schutzgut Mensch

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.

### 2.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

- Bereiche der archäologischen Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

### 2.4 Schutzgut Boden

- Größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei Stellflächen
- künftige Grünflächen sollen in der Bauphase vor Bodenverdichtung geschützt werden.
- Schichtengerechte Lagerung und Wiedereinbau der unterschiedlichen Bodenhorizonte während der Bauphase.

## 2.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verwendung von Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen in der Eingrünung
- Verwendung von insektenfreundlicher und energiesparender, warmweißer LED-Beleuchtung
- Vermeidung von Sockelmauern bei Einfriedungen, nur Punktfundamente bei Zäunen
- Bei Einzäunungen eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einhalten, damit Wechselbeziehungen von Kleintieren zur freien Landschaft gefördert werden können.

## 2.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

- Verwendung von standorttypischen Gehölzarten
- Durchgrünung der Grundstücksflächen
- Begrenzung und Staffelung der Gebäudehöhen

## 2.7 Schutzgut Klima / Luft

- Pflanzung von Hecken und Bäumen zur Staubbindung.

## 2.8 Grünordnerische Maßnahmen

- Fassadenbegrünung
- geringstmögliche Versiegelung von Stellflächen
- Festlegung von Baumstandorten

## 3. Ausgleichsmaßnahmen

### 3.1 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung bzgl. der Versiegelung von zusätzlichen Flächen nicht berührt. Die Ausgangssituation gegenüber der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes haben sich unwesentlich geändert. Es findet daher kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt, weshalb ein Ausgleich für diesen Bereich nicht erforderlich ist.

### 3.2 Landschaftliches Leitbild für Ausgleich und Ersatz

Aufgrund der landschaftlich sensiblen Situation liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen auf dem Ausgleich der Beeinträchtigung des umgebenden Landschaftsraumes und der Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild.

Als Leitbild der Eingrünung dienen die vorhandenen Hecken- und Feldgehölzränder in der Umgebung des Planungsgebietes.

### 3.1 Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll im Frühjahr 2024 begonnen werden.

## **GEGENÜBERSTELLUNG: BISHERIGE FESTSETZUNGEN – NEUE FESTSETZUNGEN**

Nachfolgend sind die textlichen Festsetzungen nochmals aufgeführt. Neu hinzugekommene Textteile sind in **ROT** dargestellt, Textteile, die gestrichen werden, sind ~~DURCHGESTRICHEN~~ dargestellt.

### 5. Maß der baulichen Nutzung

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

WA 1: GRZ = 0,35  
GFZ = 1,00

WA 2: GRZ = 0,35  
GFZ = 0,80

Folgende Traufwand- und Firsthöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

	WA 1	WA 2
max. Traufwandhöhe	<del>9,00</del> <b>10,00</b> m	7,00 m
max. Firsthöhe	<del>12,00</del> <b>13,00</b> m	10,00 m

Als Traufwandhöhe gilt das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand am First mit der Dachhaut. Als First gilt der höchste Punkt des Gebäudes.

#### 5.1 Wohnungen je Wohngebäude

max. zulässige Wohnungen je Wohngebäude: WA 1: ~~6~~ **12**  
WA 2: ~~2~~ **3**  
WA 3: **2**

### 7. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.

Verkehrsfreie 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~~ **3,50** m

**Folgende Traufwand- und Firsthöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:**

**WA 1 und 2: Traufwandhöhe: max. 3,50 m**  
**Firsthöhe: max. 5,00 m**

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

**Als Traufwandhöhe gilt das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand am First mit der Dachhaut. Als First gilt der höchste Punkt des Gebäudes.**

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:**

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Bei Gebäuden mit 2 Wohnungen sind mind. 3 Stellplätze anzulegen, ~~bei Mehrfamilienhäuser 1,5 Stellplätze pro Wohnung, bei ungerader Anzahl der Wohnungen ist die Anzahl der Stellplätze auf ein Ganzes aufzurunden.~~

Bei Mehrfamilienhäusern sind für Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz, für Wohnungen über 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Stellplätze pro Wohnung zu schaffen. Bei ungerader Anzahl der Stellplätze ist die Anzahl der Stellplätze auf ein Ganzes aufzurunden.

**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, **gemessen ab der geplanten (späteren) Geländeoberfläche.**

Material straßenseitig: senkrechte Holzlattenzäune, Zäune aus senkrechten Metallstäben

Material seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen: senkrechte Holzlattenzäune, Zäune aus senkrechten Metallstäben, Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung.