



SO 1	Gesundheit & Touristische Zwecke	SO 2	Gesundheit & Touristische Zwecke	SO 3	Gesundheit & Touristische Zwecke	MI 1	Gewerbe mit Wohnen	MI 2	Gewerbe mit Wohnen
0,20	FH = 11,00 m	0,20	FH = 8,20 m	0,25	FH = 8,20 m	0,20	FH = 8,20 m	0,50	FH = 8,20 m
0,60	TH = 9,00 m	0,40	TH = 6,00 m	0,45	TH = 6,00 m	0,40	TH = 6,00 m	1,00	TH = 6,00 m
o	SD	o	SD	o	SD	o	SD	o	SD
(III)	20 - 25 °	(II)	20 - 25 °	(II)	20 - 25 °	(II)	20 - 25 °	(II)	20 - 25 °

**Satzung**  
der Gemeinde Grafenaschau für den Bebauungsplan „Ortsmitte Lindenhof“

Die Gemeinde Grafenaschau erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) in der Fassung vom 14.08.2007 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-14), folgenden

**Bebauungsplan „Ortsmitte Lindenhof“**  
als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (SO) 1.1 Das Sondergebiet SO 1 - 3 dient vorwiegend der Unterbringung von Gesundheitseinrichtungen, Gästebewerterung und touristische Einrichtungen.
- Folgende Nutzungen sind in den Sondergebieten 1 - 3 zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Ferienapartments etc.)
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - Senioren-, Behinderten- und Pflegeeinrichtungen, Betreutes Wohnen
  - Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche und soziale Zwecke
  - Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten jeglicher Art.
- (MI) 1.2 Mischgebiet mit Beschränkung: In den Mischgebieten sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 1 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
- 1.5 In Anwendung von § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss Wohnungen unzulässig sind
- (K) 1.6 Fläche für Gemeinbedarf Kindergarten

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten als Obergrenzen.
- Nutzungsschablone:
- | SO / MI             | Art der Nutzung  |
|---------------------|------------------|
| Grundflächenzahl    | First (OK) max.  |
| Geschossflächenzahl | Traufe (OK) max. |
| Bauweise            | Dachform         |
| Zahl der Geschosse  | Dachneigung      |

3. Bauweise & Flächen für Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 & 4 BauGB)
- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Baulinie
- 3.3 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
- Garagen, Carports und Stellplätze sind nach § 12 Abs. 6 BauNVO nur in den dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen der Gebäude zulässig, Stellplätze auch entlang der Zufahrten sowie entlang der Straße.
- 3.4 Nebenanlagen
- Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> je Grundstück außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

4. Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- 4.1 Eine Bebauung des Areals „Ortsmitte Lindenhof“ ist erst möglich, wenn der Bestand „Pflegeheim Haus Lindenhof“ rückgebaut wurde.
- 4.2 Als Zwischennutzung wird eine Grünfläche festgesetzt.
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21, 6 BauGB)
- 5.1 Einfahrtsbereiche zur Erschließung
- 5.2 Straßenbegrenzungslinie
- 5.3 Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche
- 5.4 Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußgängerbereich
- 5.5 Privatweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten
- 5.6 Stellplätze
- 5.7 Sichtdreieck

6. Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB)
- 6.1 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende Freileitungen unterliegen dem Bestandsschutz.
- 6.2 Erforderliche Transformatorstationen sind in Haupt- oder Nebengebäude im Sonstigen Sondergebiet zu integrieren oder anzugliedern.
- 6.3 Die Beheizung der Gebäude auf dem Planungsgebiet erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage, die auf dem Gebiet eingebaut wird. Die gebauten Gebäude sind an die Zentralheizung anzuschließen.
7. Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1 Flächenbefestigungen im Geltungsbereich und innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind nur mit Materialien zulässig, die einen SRI-Wert (Solar Reflectance Index) von mehr als 0,35 aufweisen. Sämtliche befestigte Freiflächen, Zufahrten und Stellplätze in den Baugebieten und in den Grünflächen sind mit versickerungsfähigen Oberflächen auszuführen.
- 7.2 Private zu begründende Flächen sind als Rasenflächen, Stauden- oder Gehölzpflanzungen auszubilden. Je Nutzungsgebiet sind mindestens drei heimische, standortgerechte Laubbäume und vier Obstbäume lokaltypischer Sorte fachgerecht zu pflanzen (s. Pflanzliste). Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Von den Standorten der festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden. Als geschnittene Heckenpflanzen sind nur Laubgehölze zulässig.
- (G) 7.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erhaltende Bäume (DIN 18 920 ist zu beachten)
- (N) 7.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans neu zu pflanzende Bäume
- (H) 7.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erhaltende Hecke
- 7.6 Herstellen einer extensiven Mähweide mit der Zielart Salbei Glatthaferweide. Pflege: ein bis zweimalige Mahd im Jahr
- (G) 7.7 private Grünfläche + Retentionsfläche
- (G) 7.8 Grünfläche

9. Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 9.1 Die Beseitigung des Niederschlagswassers soll durch Versickerung auf dem Grundstück erfolgen.
- 9.2 Die getrennte Abführung und Beseitigung des Niederschlagswassers dient der wasserwirtschaftlichen und ökologischen Verbesserung und schafft einen gewissen Ausgleich für die Versiegelung durch die Bebauung.
- (R) 9.3 Regenrückhaltebecken

10. Vorkehrungen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 10.1 Die Beleuchtung der Gebäude und des Freiraums ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die Beleuchtungsdauer und -intensität ist durch Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Für die Beleuchtung des Freiraums innerhalb des Planungsgebietes ist nur die Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV), Natrium-Halogenlampen oder LED-Lampen mit einer Lichtfarbe unter 3.300 Kelvin, einer Abstrahlhöhe der Lichtquelle unter 3,5 m und mit einem Abstrahlwinkel nach unten zulässig.
- 10.2 Fensterflächen sind gegen Reflexion und Durchsicht an transparenten Eckausbildungen in geeigneter Form zu schützen. Die Reflexion ist zu mindern.

11. Sonstiges
- (G) 11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 11.2 Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)**

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO
- 1.1 Grundlegende Form sowie Abmessungen von Gebäuden, Kniestöcken
- Das Gebäude ist als liegender Baukörper mit waagrechten Gliederungselementen (z.B. durch Balkone oder durch geschosshohe Holzverschalungen) auszubilden. Kniestöcke dürfen mit einer Hausbreite von bis zu 10 m, 0,40 m und bei Hausbreiten über 10 m 0,80 m Höhe nicht überschreiten. Als Kniestock gilt der Abstand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußplatte gemessen in der Außenwandflucht.
- 1.2 Dach
- 1.2.1 Gestaltung und -neigung
- Auf dem Gebäude ist nur die Ausführung als Satteldach zulässig.
- Die Dachneigung ist zwischen 20° und 25° auszuführen. Der Dachüberstand darf maximal 1,00 m betragen. Für die Dachneigung sind rote Dachziegel oder ein optisch gleichwertiges Material zu wählen. Der Firstverlauf soll über die Gebäudemitte, und zwar über die längere der Gebäudeseiten verlaufen.
- Andere Dachformen und Dachneigungen können ausnahmsweise zugelassen oder gefordert werden, wenn sich das Gebäude damit besser in den Baubestand einbindet oder wenn dies zur Gestaltung besonderer örtlicher Situationen erforderlich erscheint. Die Ausnahmen können mit Auflagen zur sonstigen Gestaltung verbunden werden.
- 1.2.2 Dachgauben
- Dachgauben sind bei Dachneigungen unter 30° nicht zulässig. Dachgauben sind bei Dachneigungen unter 30° nicht zulässig. Bei Dachneigungen über 30° sind sie ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich nach Form, Abmessungen, Anzahl und Gestaltung gut in das Erscheinungsbild des Gesamtdaches einfügen. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind nicht zulässig.

- 1.2.3 Dachflächenfenster
- Zulässig sind nur in der Dachfläche liegende Fenster. Die Breite aller in einer Dachfläche eingebauten Fenster darf insgesamt 2/10 der Gebäudelänge (gemessen ohne Vordächer) nicht überschreiten. Alle in der Dachfläche liegenden Fenster sind in gleicher Höhe anzuordnen. Bei Anordnung mehrerer nebeneinander liegender Dachflächenfenster ist mindestens ein Sparrfeld als Zwischenraum freizuhalten. Die Einfassung ist im Farbton der Dacheindeckung anzupassen.
- 1.2.4 Solare Nutzung
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen nur in Dachflächen flächenebene angeordnet werden. Aufständerungen sind nicht erlaubt.

- 1.3 Antennen
- Am Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig. Die Antennen-, Send- und Empfangsanlagen dürfen nur dort aufgestellt werden, wo sie das Ortsbild nicht stört. Insbesondere sind die Antennen-, Send- und Empfangsanlagen unzulässig, a. die auf oder an Gebäuden eine Höhe von 2,50 m über Firsthöhe übersteigen in sonstiger Form (z.B. Masten) errichtet werden und nicht mehr unter a. erfasst sind, mit einer Höhe von über 3,0 m (inkl. Träger bzw. Sockel).

- 1.4 Fassaden, untergeordnete Vorbauten, Erker
- a. Außenwände von Hauptgebäuden und Garagen Putzflächen sind in ruhiger Putzstruktur auszubilden und einfarbig weiß oder in hellen, mit Naturfarben gedeckten Farbtonen zu streichen. Grelle und dunkle Anstriche sind unzulässig. Außenwände aus Holz sowie Holzverschalung sind zulässig. Holz darf nur in seinem natürlichen Farbton gestrichen werden, ausgenommen Fensterläden. Fenster und Außentüren (und Schaufelraster und Tore) sind durch Spalten zu unterteilen, dass sich stehende Glas- formate ergeben, ausgenommen Stalgebäuden.
- b. Balkonbrüstungen Vorderfronten sind aus einfachen, stehend angeordneten Holz Brettern zu gestalten, Bodenplatten aus Beton sind stirnseitig zu überdecken.
- c. Giebelflächen Zierbünde sind zulässig. Großflächige Giebelverglasungen dienen der passiven Nutzung von Sonnenenergie und auch der Verbesserung der Belichtung. Sie sind zulässig, sofern sie die Ausgewogenheit der Giebelansicht nicht stören. Sie müssen ebenfalls die Anforderung an stehende Glasformate erfüllen.

- 1.5 Außenanlagen
- Erhaltung der Beschaffenheit des Baugrundstücks
- Bei der Gestaltung und Anordnung von Baukörper und Außenanlagen sind die Beschaffenheit des bestehenden Geländes (Geländeoberfläche) und der vorhandene Bewuchs soweit wie möglich zu erhalten. Abgrabungen, bzw. Aufschüttungen sind bis maximal 50 cm zulässig.

- 1.6 Einpassung von Gebäuden und Bauteilen ins Gelände
- Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF EG) wird festgelegt auf maximal 0,35 m über dem Mittel des vorhandenen oder geplanten Straßenniveaus, gemessen in der Straßennachse im Bereich des Baugrundstücks. Die Freilegung von Kellergeschossen zu Wohnflächen ist unzulässig.
- Befestigte Flächen
- Befestigte Flächen, wie Wege, Zufahrten und offene Stellplätze sind möglichst klein zu halten. Ihre Oberfläche ist wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Schotterterrassen bzw. breitflügig verlegtes Natursteinpflaster).
- Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen
- Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind zu begrünen. Dabei sind bevorzugt heimische standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

- 1.7 Einfriedung
- Einfriedungen sind einfach zu halten. Sie müssen sich in das Ortsbild einfügen und dem Gebäudecharakter anpassen. Ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten (einschl. Sockel). Hecken im Vorgartenbereich dürfen nicht höher als 2,0 m sein. Sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden. Maschendrahtzäune an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn sie mit Hecken in entsprechender Höhe eingepflanzt werden. Einfriedungen aus geschlossenen Wänden, wie z.B. aus Beton, Mauerwerk, Holz, Blech oder Platten aus Kunststein, Kunststoff und Faserzement sind unzulässig. Die Verwendung von Schilfrohmatten und Stachelndraht ist nicht zulässig.

**Hinweise durch Text & Planzeichen**

1. Schneelastzone
- Das Plangebiet befindet sich in Schneelastzone 2.
2. Nachbarrecht
- Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AGNB) wird bei den Gehölzpflanzungen hingewiesen.
3. Behindertengerechter Ausbau
- Die DIN 1824/1825 „Behindertengerechter Ausbau“ ist bei Um-, Neu- und Erweiterungsbauten zwingend zu beachten.
4. Freiflächengestaltung
- Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Die nicht überbauten oder befestigten Flächen sind innerhalb eines Jahres ab Bezugsfertigkeit als Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
5. Folgende Maßnahmen werden im Sinne des nachhaltigen Bauens, zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung empfohlen:
- 5.1 passive Energiesysteme:
- kompakte Bauweise
  - erhöhter Wärmeschutz
  - passive Nutzung der Solarenergie
  - sommerlicher Wärmeschutz
  - Fenster- und Raumanordnung sonnenorientiert
- 5.2 aktive Energiesysteme
- Verwendung von Wärmepumpen als zentrale Wärmeversorgung z.B. Kaltes Nahwärmernetz
  - Verwendung von regenerativen Ideen
  - Solarthermie und Photovoltaik
  - Lüftungskonzept (mit Kraft-Wärme-Kopplung)

- 5.3 Klimaschutzmaßnahmen
- gestaffelte Geschosshöhen zur Durchlüftung
  - Sonnenreflexionswert der Materialien der Fassade und Bodenflächen
  - Wasserdurchlässigkeit
  - Fassadenbegrünung
  - hohes Grünvolumen mit klimatorientierten Pflanzen
  - Schaffung von Schattenplätzen
6. Denkmalschutz
- Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist. (DschG)

7. Festgesetzte Pflanzliste für klimatorientierte Bäume gem. GALK-Straßenbaumliste und KlimaArtenMatrix Stadtbau, Baum 2. Ordnung als Quartierbaum (Leitbaum) entlang der Quartiersdurchwegung und bei oberirdischen Stellplätzen z.B.
- | Ginkgo biloba       | Fächerblättriger Berg-Ahorn |
|---------------------|-----------------------------|
| Acer campestre      | Feldahorn                   |
| Ostrya carpinifolia | Hopfenbuche                 |
| Tilia tomentosa     | Silberlinde                 |

8. Pflanzenlisten heimischer und standortgerechter Gehölze (beispielhafte Auswahl). Diese Pflanzen können im privaten Garten durch Anpflanzung von Ziergehölzen ergänzt werden. Bäume 1. Ordnung (Großbäume)
- | Acer platanoides    | Spitz-Ahorn |
|---------------------|-------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn  |
| Carpinus betulus    | Hainbuche   |
| Fagus sylvatica     | Rotbuche    |
| Fraxinus excelsior  | Esche       |
| Pinus sylvestris    | Waldkiefer  |
| Quercus robur       | Stieleiche  |
| Quercus cerris      | Zerr-Eiche  |
| Tilia cordata       | Winterlinde |
| Ulmus minor         | Feldulme    |
- Obstbäume  
Alle vom Standort her geeigneten Arten, auch Wildformen, sind zulässig.

9. Sonstiges
- 9.1 Bebauungsvorschlag
- 9.2 Gebäuderückbau
- 9.3 Gebäudebestand
- 9.4 Flurgrenzen

**IV. Verfahrensvermerke**

- Aufstellungsbeschluss
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 20.02.17 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Beteiligung
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung des Bebauungsplans vom 09.05.2019 mit Begründung vom 29.01.2019 in der Zeit vom 28.05.2019 bis 28.06.2019.
- Öffentliche Auslegung
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2020 bis zum 28.09.2020 öffentlich ausgelegt.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2020 mit Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2020 bis zum 28.09.2020 beteiligt.
- Verkürzte Öffentliche Auslegung
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.12.2020 wurde mit der Begründung vom 07.12.2020 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.12.2020 bis zum 15.01.2021 erneut öffentlich ausgelegt.

**Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Grafenaschau hat in seiner Sitzung vom 08.02.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.12.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Grafenaschau, den 09.02.2021

Hubert Mangold  
Erster Bürgermeister

**Bekanntmachung - Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates wurde am 18.02.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Gemeinde Grafenaschau, den 18.02.2021

Hubert Mangold  
Erster Bürgermeister



**Gemeinde Grafenaschau**

<b>Bebauungsplan</b>	"Ortsmitte Lindenhof" mit integriertem Grünordnungsplan
<b>Maßstab:</b>	1:500
<b>Planfertiger:</b>	DIE STADTENTWICKLER GmbH
<b>Stand:</b>	Planvorentwurf 09.05.2019 Entwurf Billigung 27.07.2020 Entwurf nach zweiter Auslegung 04.12.2020 Entwurf nach dritter Auslegung 28.01.2021
<b>Bearbeitung:</b>	Manuel Löffler, Mona Dörner
<b>Nordpfeil:</b>	N