

B E G R Ü N D U N G Z U M D E C K B L A T T N r . 4 6
B E B A U U N G S P L A N " A M L I N D E N F E L D "

Gemeinde: Stadt Griesbach i. Rottal

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Entwurfsverfasser: Architekt BDB/VDA
 Günther Kollmeier
 Dr.-Wimmer-Ring 2
 8394 Griesbach i.R.
 Tel. 08532/1898

Grünordnungsplan: Dipl.-Ing. f. Garten-
 und Landschaftgestaltung
 Elisabeth Selbach
 Am Schulhügel 15
 8394 Griesbach i. R.
 Tel. 08532/680

1. Planungsrechtliche Voraussetzung

Mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 26.01.80 wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Griesbach im Rottal in der Fassung vom 20.07.79/03.10.80 genehmigt. In diesen Flächennutzungsplan ist das zu beplanende Gebiet als Mischgebiet "MI" ausgewiesen.

Dieses liegt unmittelbar am Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Lindenfeld", so daß die Erstellung des Bebauungsplanes als Erweiterung gesehen und somit als Deckblatt zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan erstellt werden kann.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs nach Par.2 Abs.1 WoBauErlG.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung in ein Allgemeines Wohngebiet "WA" anzupassen (Par.1 Abs.2 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG).

2. Anlaß der Änderung

Auf dem Planungsgebiet ist z. Z. ein Gewerbebetrieb aus der Automobilbranche angesiedelt.

Die Aussiedlung dieses Betriebes in ein Gewerbegebiet ist bereits in die Wege geleitet, das dadurch freiwerdende Grundstück soll einer Wohnnutzung und zu geringen Anteilen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Grundzüge der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Lindenfeld" werden dadurch nicht berührt.

3. Umgrenzung und Größe des Gebiets

Die Größe der Erweiterungsfläche beträgt ca. 0,6 ha.

Es umfaßt die Flur-Nr. 913/3 der Gemarkung Karpfham, das Grundstück liegt auf dem Hoheitsgebiet der Stadt Griesbach.

Im Norden wird das Gebiet durch die Nibelungenstraße, im Süden und Osten durch das allgemeine Wohngebiet "Am Lindenfeld" sowie im Westen durch die Kreisstraße PA 73 (Weghofstraße) begrenzt.

Der Grundwasserstand liegt bei ca. 12 m, die Tragfähigkeit des Baugrundes ist ohne besondere Maßnahmen gewährleistet.

Der vorhandene Gewerbebetrieb muß abgebrochen werden.

4. Geplante bauliche Nutzung

Entlang der Weghofstraße sollen max. 2-geschoßige Baukörper, die in einzelne Gebäude untergliedert sind errichtet werden. Im nördlichen Baukörper sollen im EG und UG Gewerbeflächen zulässig sein. Alle anderen Gebäude sind für reine Wohnnutzung vorgesehen.

Die Erschließung der Wohnungen ist ausschließlich über den Innenhof durchzuführen.

Insgesamt sollen in der Wohnanlage ca. 80 Eigentumswohnungen eingeplant werden.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan miteinzureichen, hierbei ist besonders auf eine behutsame Eingrünung entlang der Weghofstraße zu achten.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung:

Die Erschließung der geplanten Anlage erfolgt für Anlieferung und Feuerwehr über die Nibelungenstraße. Diese Erschließungsform ist nur über die der Stadt Griesbach gehörenden Parkplätze möglich, es müssen 3 Stellplätze aufgelassen werden. Der Innenhof soll weitgehend von Kraftfahrzeugen freigehalten werden es sind deshalb keine Stellplätze im Hof vorgesehen.

Die Tiefgarage soll von der Weghofstraße aus erschlossen werden.

5.2 Abwasser:

Der Anschluß der Abwässer erfolgt an den Ortskanal der Stadt Griesbach.

5.3 Trink- und Brauchwasser:

Die Wasserversorgung wird durch das Leitungsnetz des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe sichergestellt.

5.4 Stromversorgung:

Der Stromanschluß erfolgt über das Stromnetz der OBAG.

5.5 Müllentsorgung:

Die Müllabfuhr ist zentral geregelt und erfolgt durch den Zweckverband Abfallbeseitigung Donau-Wald.

Griesbach, 25.09.91

geändert : 23.10.91

geändert : 22.01.92



.....
Bürgermeister Ebner



.....
Architekt