

**Stadt Bad Griesbach
Bebauungsplan „Am Lindenfeld“
Deckblatt Nr.62**



aufgestellt:18. November 2008
geändert:14.04.2009

Bad Griesbach, November 2008
Stadt Bad Griesbach

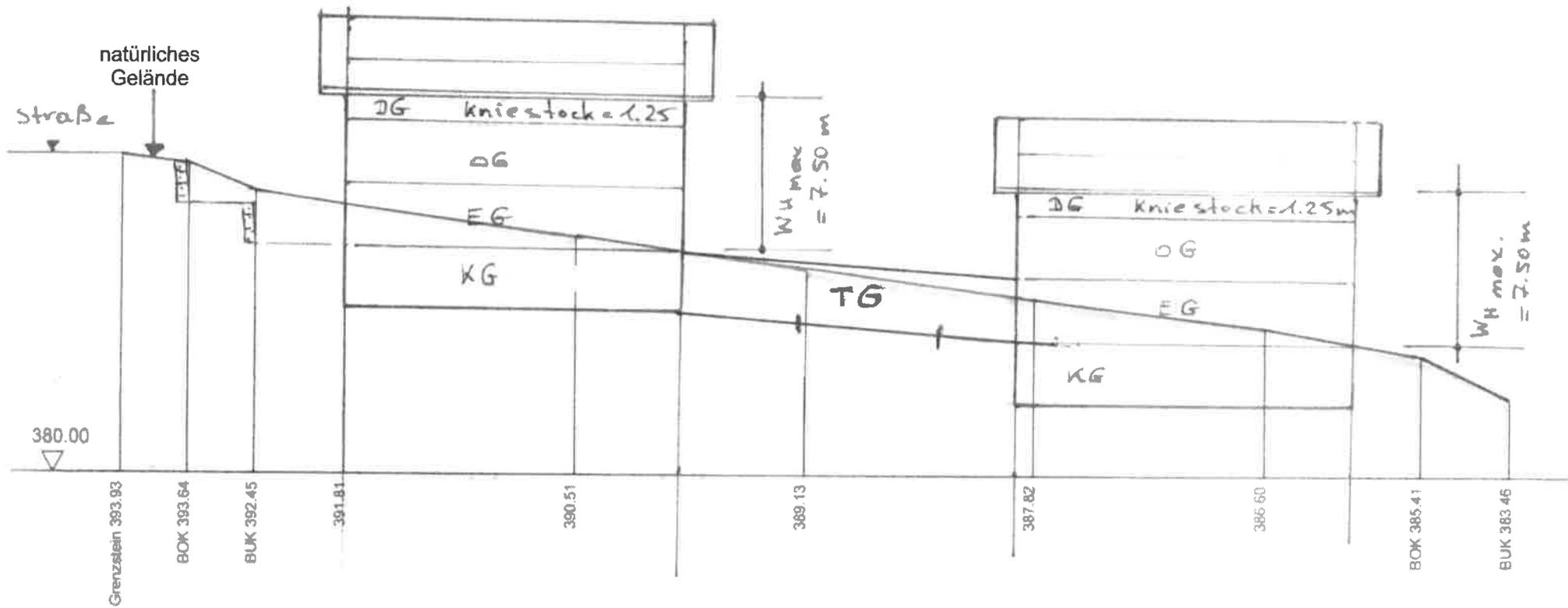
Stockinger
Bauverwaltung



PLANZEICHEN

-  Geltungsbereich
-  Baugrenze
-  Baulinie GTG
-  Erschließung (Straße/ Wege)
-  Stellplätze
-  Pflasterfläche (Betonpflaster mit Rasenfuge)
-  Grünfläche
-  Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Bäume
-  Sträucher
-  Gebäude
-  mögliche Stellplätze
-  Nordpfeil mit Maßstab
M 1:1000

PLANLICHE FESTSETZUNG DER 62. ÄNDERUNG DES
 BEBAUUNGSPLANES "Am Lindenfeld"
 MIT INTEGRIERTEM GOP



Geländeschnitt M = 1:250
 Bad Griesbach, Brunnwiesenweg

**Stadt Bad Griesbach
Bebauungsplan „Am Lindenfeld“
Deckblatt Nr.62**

aufgestellt:18. November 2008
geändert:14.04.2009

Bad Griesbach, November 2008
Stadt Bad Griesbach

Stockinger
Bauverwaltung

FESTSETZUNG DER ÄNDERUNG DURCH TEXT „FÜR DEN RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DER 62. ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR.62“

I. Festsetzung nach § 9 BauGB

2.1. Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO

- II + DG zulässig 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschosß, das ein Vollgeschosß darstellt, als Höchstgrenze
- Wohnungen: pro Wohngebäude ≤ 6 Wohneinheiten

II. Gestaltung der baulichen Anlage

2.1.1 Dachform: Satteldach

Dachneigung: 25 Grad – 37 Grad

Wandhöhe: ab natürlichem Gelände bis OK Dachhaut max. 7,50m gemäß beiliegendem Schema-Schnitt, terrassenförmige Geländeaufschüttungen und –abgrabungen sind zulässig, wenn sie mit Gabionen-Wänden bis zu einer Höhe von max. 1,80m abgefangen werden.

Dachgauben: zulässig ab 30 Grad,
max. Ansichtsfläche = 2.50 qm,
Gaubenabstand: vom Ortgang und untereinander, mind. 2.0m, max. 2 Stück pro Dachfläche.

III. Stellplätze

2 Stellplätze pro WE

Bei ≥ 2 WE pro Gebäude mindestens hiervon 75 % in GTGa

IV. Pflanzplan

Zu jedem Bauantrag ist ein Pflanzplan entsprechend den textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes im Maßstab 1:500 zu fertigen.

V. Maßnahmenbeschreibung

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Heckenpflanzungen sind laut GOP durchzuführen. Das Niederschlagswasser-rückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.

Textliche Festsetzungen Grünordnungsplan

1. Geländegestaltung

Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht unnötig verändert werden. Geringmächtige Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich zur Biotopgestaltung und zur Regenwasserversickerung zulässig.

2. Pflanzlisten

Die Bepflanzung soll überwiegend mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation erfolgen.

Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

Bäume I. Ordnung

Schwarzerle, Grauerle, Esche, Feldulme, Zitterpappel, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Spitzahorn, Bergahorn, Walnuss, Rotbuche

Bäume II. Ordnung

Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Speierling, Elsbeere

Obstbäume

Heimische Halb-/Hochstämme

Sträucher

Heimische Beerensträucher, Hasel, Salweide, Purpurweide, Mandelweide, Hanfweide, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Wildapfel, Hundsrose

Auswahl Rank- und Kletterpflanzen:

Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Jelängerjelier, Waldrebe, heimische Trauben

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie

3. Negativliste:

An den im Grünordnungsplan bezeichneten Standorten dürfen folgende Gehölze nicht gepflanzt werden:

Birke, Fichte, Trauerweide; Kiefer-, Tannen-, Zypressen- und Eibengewächse; sämtliche Arten von Kugelbäumen

4. Qualifikation

Laubbaum:	3 xv. mit Db.; STU 10/12 Höhe 200 – 250
Obstgehölze:	3 xv. mit Db.; STU 10/12 Halb-/Hochstamm
Strauch:	2 xv., 60 -100

5. Pflege

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern.

Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen.

Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt.

6. Pflanzabstände

Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen müssen von Ver- und Entsorgungsleitungen ohne besonderen Schutz einen Abstand von 2.5 m besitzen.

Zwischen einer Entfernung von 2.5 m und 1.0 m sind besondere Schutzvorkehrungen zu treffen. Ein Abstand unter 1,0 m ist unzulässig.

Private Frei- und Grünflächen

1. Begrünungen

Pro 350 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.
Intensive und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

2. Schutz von Wasser und Boden

Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Baugebiets wieder einzubauen.

Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Die Grundwassererneuerung soll durch wasserundurchlässige Beläge und bewachsene Bodenoberflächen gefördert werden.

Zulässig sind Natur- oder Betonsteinpflaster auf Kiesbett mit wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Kiesmastix- oder Mineralbeton.

Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Wasserrückhaltebecken .

3. Erhalt Vegetation

Die im Gründordnungsplan bezeichneten Bäume sind möglichst zu erhalten. Bei einer Beseitigung sind Ausgleichspflanzungen durchzuführen.

**Begründung
zur 62. Änderung des B-Planes mit Deckblatt Nr.62**

Stadt: 94086 Griesbach i. R.
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

A. Anlass und Erfordernis der Planung sowie planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtsgültigen Bebauungsplan „Am Lindenfeld“ ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Durch die dort dargestellten Baufenster und die dort vorgeschriebene Firstrichtung ist die Südausrichtung der 2 geplanten Mehrfamilienhäuser (je ≤ 6 WE) zur passiven Sonnen- bzw. Energienutzung nur eingeschränkt möglich.

Um eine offene aufgelockerte und zeitgerechte Bebauung zu gewährleisten, sind die Baugrenzen und Firstrichtungen so zu verschieben, dass sich 2 getrennte Baukörper mit Südausrichtung bilden können.

Ebenso ist hierzu die bauliche Nutzung von 2 Vollgeschossen auf 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss (als Vollgeschoss) zu erhöhen.

Für jede WE sind 2 PKW-Stellplätze zu errichten. Hiervon sind mindesten 75 % der Stellplätze in der gemeinsamen Tiefgarage zu errichten.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Der Planbereich liegt im südöstlichen Bereich des Stadtgebietes hin zum Ortsteil Aunham. Der Planbereich umfasst Flächen mit insgesamt 2151 qm.

Das Gelände neigt sich in südöstlicher Richtung (s. beiliegenden Geländeschnitt).

Die Meereshöhe beträgt ca. 390 über NN.

In den textlichen Festsetzungen wurden neue Regelungen getroffen, die in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan der heutigen baulichen Situation auch im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Energiequellen (Südausrichtung) gerecht werden.

C. Geplante bauliche Nutzung

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen dienen wie bisher der allgemeinen Wohnnutzung im Sinne des § 4 Abs. 1 u.2 der Baunutzungsverordnung.

D. Erschließung, Ver- und Entsorgungsanlagen

Der Planbereich ist durch die Ortsstraße „Brunnwiesenweg“ erschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den ZV „Ruhstorfer Gruppe“; die Abwasserbeseitigung über die städtische Kläranlage.

Die Stromversorgung wird durch die E-ON gewährleistet.

Im Planbereich befindet sich auch das Leitungsnetz der Erdgas Südbayern und der Telekom AG.

E. Grünordnung/Ausgleichsflächenberechnung

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Ergänzte Fassung)

E.1 Bewertung von Natur und Landschaft:

Bei der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft, wird diese nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung) durchgeführt.

Im geplanten Gebiet ist ein allgemeines Wohngebiet zu beurteilen.

Bei dem Gebiet handelt es sich bereits um Bauland, welches aber bisher nicht verwertet wurde.

Ziel des GOP ist es, dass auf allen Grundstücken eingegrünte Gärten geschaffen werden. Vor allem im südlichen Bereich wäre eine intensive Eingrünung erforderlich (Ortsrand).

Der Gründordnungsplan enthält die entsprechenden Festsetzungen.

Bestand nach Liste 1a: Brachflächen (ungenutztes Bauland ohne Baumwuchs)

⇒ Kategorie 1

Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung nach Matrix Abb.7 bei GRZ = 0,40

⇒ Typ A1

⇒ Kompensationsfaktor 0,3

Aufgrund der eingriffsminimierenden Maßnahmen wurden der Ausgleichsfaktor 0,3 gewählt.

Ausgleichspflichtige Fläche = 2151 qm

Ausgleichsbedarf = $0,3 \times 2151 \text{ qm} = 646 \text{ qm}$

Ort des Ausgleichs: Auf dem Baugrundstück mit Ausgleichsmaßnahmen gemäß Liste 3a.

Im Deckblatt sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung vorgesehen (vergleiche hierzu den integrierten GOP).

Durch eine zusätzliche Ortrandeingrünung ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes insofern nicht erkennbar.

Das Plangebiet soll auch weiterhin landschaftsgerecht eingebunden und gestaltet werden.

F: Gestalterische Ziele der Grünplanung

- Vermeidung der Bebauung von Bereichen, die sich durch landschaftsprägende Elemente auszeichnen.
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

- Einbindung von Bauwerken und Ortsrändern durch Pflanzmaßnahmen mit standortheimischen Gehölzen gemäß GOP
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Wasserrückhaltebecken

G. Umweltbericht

1. Einleitung

- 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Planes => s. A)
- 1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung
Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem BauGB, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung wurden im konkreten Fall v.a. wegen der Ortsrandlage die Vorgaben des Landschaftsplanes berücksichtigt.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.
Dabei werden die 3 Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit

A. Schutzgut Boden und Wasser

a) Bestand

- Hanglage, unter Humusschicht steht bündiger Lehm Boden an
- Versickerung nur bedingt möglich

b) Baubedingte Auswirkungen

- Keine neuen Straßen erforderlich
- Durch Gebäude und Zufahren werden ca. 40 % dauerhaft versiegelt

c) Anlagebedingte Auswirkungen

- Keine Beeinträchtigung des Grundwassers
- Oberflächenwasseranfall

d) Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Wohnnutzung entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen

Ergebnis: Es sind aufgrund der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für diese Schutzgüter zu erwarten.

e) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt
- Anlage naturnah gestalteter Rückhaltebecken

B. Schutzgut Klima/Luft

a) Bestand

- Brachland ohne Baumbestand → keine Kaltluftproduktion
- Hauptwindrichtung von West nach Ost

b) Baubedingte Auswirkungen

- temporäre Belastungen sind ggf. durch Staubbildung während der Bauzeit durch anfahrende Lkw's möglich. Diese werden aber gering sein, da Deckblattbereich lediglich geringen Umfang hat

c) Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Wohnnutzung entstehen keine nennenswerten anlage- und betriebsbedingten Belastungen

Ergebnis: Es sind Umweltbelastungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

d) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Baumüberstellung mit Eingrünung von offenen Stellplätzen
- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden und Dachbegrünung

C. Schutzgut Tiere und Pflanzen

a) Bestand

- keine Biotopie vorhanden
- Baulandbrache ohne Baumbestand

b) bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Beseitigung der Baulandbrachflächen führen zur Erhöhung des Wertes von Fauna und Flora

Ergebnis: Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht betroffen

D. Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

a) Bestand

- Geräuschmissionen durch an- und abfahrende Pkw bzw. Versorgungsfahrzeuge der dortigen Anwohner
- Nutzung der bereits bebauten Nachbarwohnbauparzellen des Plangebiets

b) bau-, anlage-und betriebsbedingte Auswirkungen

- temporäre Einschränkungen durch die möglichen Bauvorhaben (Baulärm)
- geringfügige Erhöhung des Verkehrs durch steigende Einwohnerzahl

c) **Ergebnis:** Es sind Umweltbelastungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten

d) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- möglichst kurze Bauzeit
- Parken in Gemeinschafts-TG
- naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen

E. Schutzgut Landschaft

a) Bestand

- Baulandbrache ohne Baumbestand zwischen Hausgärten am Ortsrand
- derzeit fehlende Ortseingrünung

b) bau-, anlage-und betriebsbedingte Auswirkungen

- optische Auswirkung durch Neubau von Gebäuden

Ergebnis: Es sind Umweltbelastungen dieses Schutzgutes nicht zu erwarten

c) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Ortrandeingrünung
- naturnahe Privatgärten
- Eingrünung von Verkehrs-und Parkflächen

F. Schutzgut Kultur-und Sachgüter – sind nicht betroffen

G. Alternative Plaungsmöglichkeiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um 2 bisher unbebaute Wohnbauparzellen.
Die Straßen- und sonstige Erschließung ist bereits vorhanden.
Die umliegenden Parzellen sind bereits bebaut.

H. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aufgrund der Hanglage können negative Auswirkungen auftreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagwassers erfolgt, bzw. wenn die naturnahe Oberflächenwasserrückhaltung versagt.

Aus diesem Grund ist die Funktionstüchtigkeit alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und ggf. zu ertüchtigen.

I. Allgemein verständliche Zusammenfassung .

Es sollen 2 bereits als Bauland ausgewiesene Parzellen überplant werden.

Der derzeitige Zustand ist Baubrachland ohne Baumbestand.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Überplanung betroffen.

Durch eine intensive Durchgrünung bzw. Ortsrandeingrünung, dem Bau von naturnahen Oberflächenwasserrückhaltungen, das Parken in der GTGa, sowie die Südausrichtung der Gebäude zur passiven Sonnenergienutzung werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Das Monitoring sieht eine Überwachung der naturnahen Rückhaltebecken vor.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	bau- bedingte	anlagen- bedingte	betriebs- bedingte	Ergebnis
Boden/Wasser	gering	mittel	gering	mittel
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Tiere/Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch (Erholung u. Lärm)	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- u. Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

aufgestellt: 18. November 2008

geändert am 14.04.2009

Änderung des Bebauungsplanes „Am Lindenfeld“ durch Deckblatt Nr. 62

Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus einer Planbeilage und den textlichen Festsetzungen vom 18.11.2008, zuletzt geändert am 14.04.2009, wird hiermit ausfertigt.

Bad Griesbach i. Rottal, 28.09.2009
I.V.



Josef Fischer
Dritter Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.02.2008 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.01.2009 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.11.2008 hat vom 22.01. bis 23.02.2009 stattgefunden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.01.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Der Bau- und Werkausschuss hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.04.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
4. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 62 zum Bebauungsplan „Am Lindenfeld“ in der Fassung vom 18.11.2008, zuletzt geändert am 14.04.2009 und die Begründung und der Umweltbericht vom 18.11.2008, zuletzt geändert am 14.04.2009, wurden gemäß § 3 Abs. 2. BauGB in der Zeit vom 15.06.2009 bis 15.07.2009 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.11.2008, zuletzt geändert am 14.04.2009, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 15.06.2009 bis 15.07.2009 beteiligt.
6. Die Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 17.09.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 18.11.2008, zuletzt geändert am 14.04.2009, als Satzung beschlossen.
7. Der Satzungsbeschluss wurde am 23.09.2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 23.09.2009 in Kraft getreten.

Bad Griesbach i. Rottal, 28.09.2009
Stadt Bad Griesbach i. Rottal
I.V.



Josef Fischer
Dritter Bürgermeister

