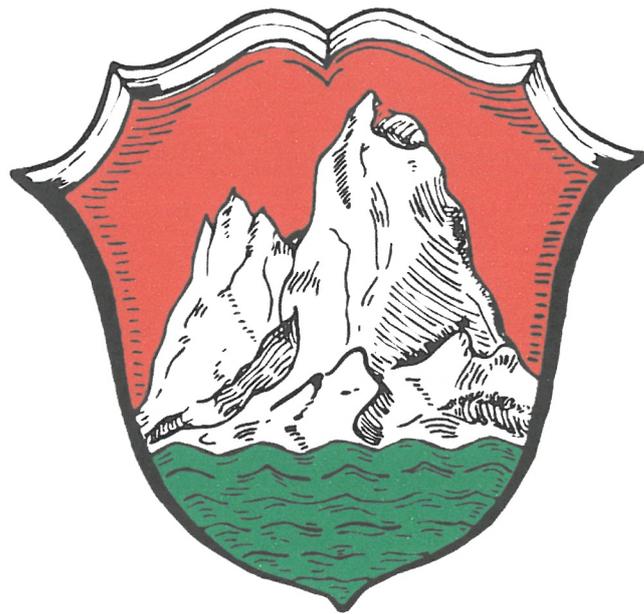


**Stadt Bad Griesbach
Bebauungsplan „Am Lindenfeld“
Deckblatt Nr. 64**

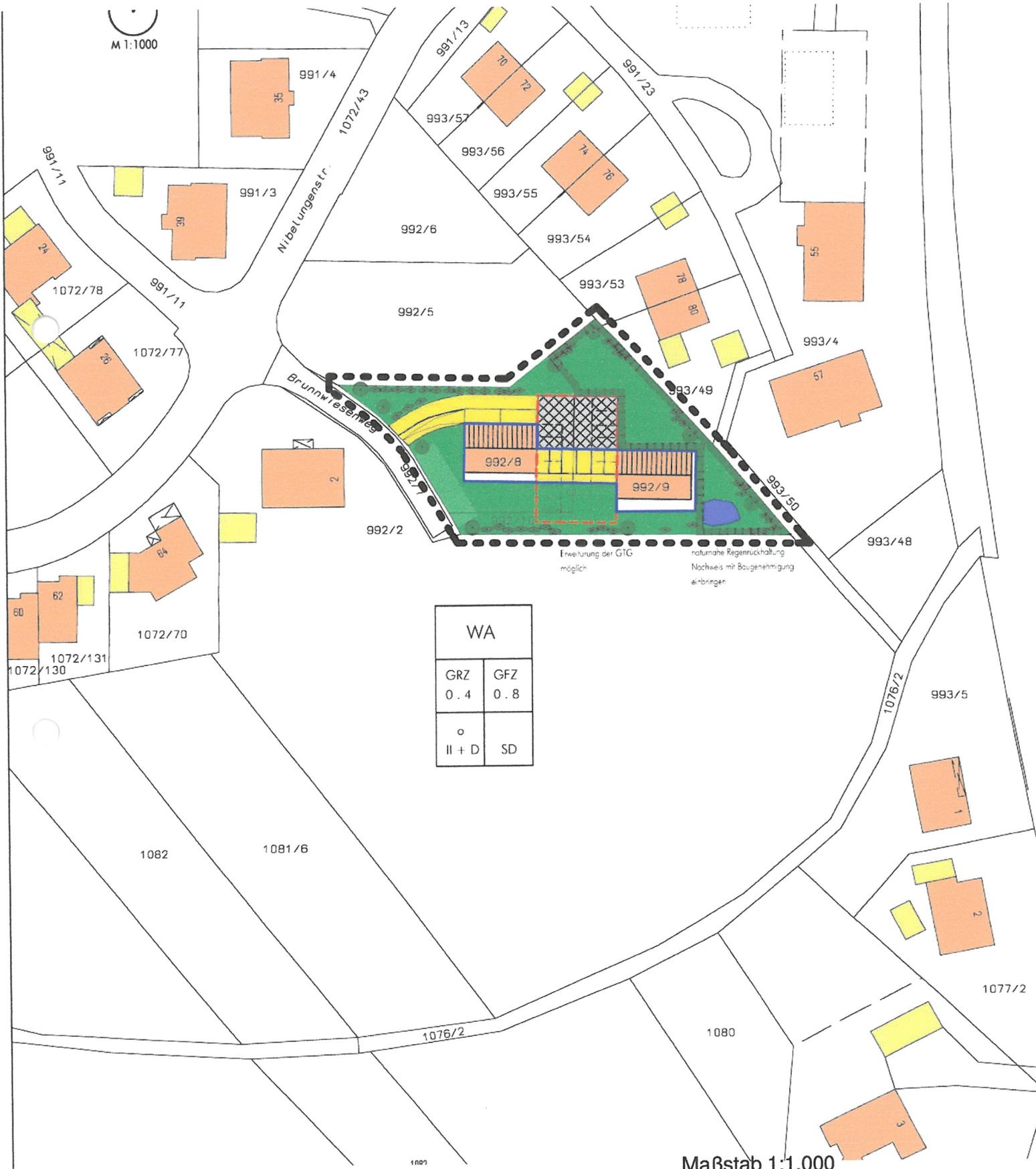


aufgestellt: 19. März 2012
geändert: 26.07.2012

Jürgen Wohlmaier
Dipl.-Ing. (univ.) Architekt
Patriching 4
94034 Passau

Rechtsgültiger Bebauungsplan (Ausschnitt)

M 1:1000



| WA | |
|--------|-----|
| GRZ | GFZ |
| 0.4 | 0.8 |
| o | SD |
| II + D | |

Erweiterung der GTC
möglich

naturnahe Regenrückhaltung
Nachweis mit Baugenehmigung
einbringen

Maßstab 1:1.000

Änderung durch Deckblatt Nr. 64



M 1:1000



| WA | |
|--------|-----|
| GRZ | GFZ |
| 0.4 | 0.8 |
| o | WD |
| II + D | SD |

Maßstab 1:1.000

PLANZEICHEN

| | |
|---|---|
|  | Geltungsbereich |
|  | Baugrenze |
|  | Erschließung (Straße/ Wege) |
|  | Stellplätze |
|  | Grünfläche |
|  | Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft |
|  | Bäume |
|  | Sträucher |
|  | Gebäude |
|  | Stellplätze |
|  | Nordpfeil mit Maßstab |

PLANLICHE FESTSETZUNG DER 64. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES "Am Lindenfeld"
MIT INTEGRIERTEM GOP

FESTSETZUNG DER ÄNDERUNG DURCH TEXT „FÜR DEN RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DER 64. ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR.64

I. Festsetzung nach § 9 BauGB

2.1. Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO

- II + DG zulässig 2 Vollgeschoße und ausgebautes Dachgeschoß, das ein Vollgeschoß darstellt, als Höchstgrenze
- Wohnungen: pro Wohngebäude \leq 3 Wohneinheiten und eine Büroeinheit

II. Gestaltung der baulichen Anlage

2.1.1 Dachform: Satteldach, Walmdach
Garagen und Nebengebäude: auch Flachdach begrünt

Dachneigung: 25 Grad – 37 Grad bei Sattel- und Walmdach

Wandhöhe: ab natürlichem Gelände bis OK Dachhaut max. 7,50m,
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

lt. Stellplatzverordnung

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 Grundstückfläche 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 Gründungsplan bezeichneten Bäume sind möglichst zu erhalten. Bei einer Beseitigung sind Ausgleichspflanzungen durchzuführen.

Jürgen Wohlmaier
Dipl.-Ing. (univ.) Architekt
Patriching 4
94034 Passau

aufgestellt: 19. März 2012
geändert: 26. Juli 2012

**Begründung
zur Änderung des B-Planes mit Deckblatt Nr.64**

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

A. Anlass und Erfordernis der Planung sowie planungsrechtliche Voraussetzungen

Durch die Herabsetzung der Wohneinheiten von 6 auf 3 WE bzw. 3 WE plus 1 Büro wird die Möglichkeit geschaffen, die erforderlichen Stellplätze in Garagen bzw. Freiflächen zu erreichen.

Daher wird auf die Erstellung einer gemeinsamen Tiefgarage verzichtet.

Die Baugrenzen verschieben sich durch die Verlegung der Zufahrt lt. Planunterlagen nach Nordosten, ein zusätzliches Baufeld wird für die Grenzgarage benötigt.

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)

Der Plnabereich wurde bereits überplant und entsprechende Eingriffsausgleichsregelungen getroffen.

Durch das Deckblatt Nr. 64 sind keine weiteren Eingriffe/Versiegelungen eingetreten. Es sind sogar geringere Eingriffe nunmehr vorgesehen (Wegfall der gemeinsamen Tiefgarage, der entsprechenden Tiefgaragenabfahrt).

Insoweit ist ein weiterer Ausgleichbedarf nicht gegeben.

Jürgen Wohlmaier
Dipl.-Ing. (univ.) Architekt
Patriching 4
94034 Passau

aufgestellt: 19. März 2012
geändert: 26. Juli 2012

Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat in seiner Sitzung am 26.04.2012 die Änderung des Bebauungsplans „Am Lindenfeld“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 05.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Am Lindenfeld“, Deckblatt Nr. 64 in der Fassung vom 19.03.2012, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.07.2012 bis 27.07.2012 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans „Am Lindenfeld“, Deckblatt Nr. 64 in der Fassung vom 19.03.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2012 bis 27.07.2012 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 13.09.2012 den Bebauungsplan „Am Lindenfeld“, Deckblatt Nr. 64, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.03.2012, zuletzt geändert am 26.07.2012 als Satzung beschlossen.

Bad Griesbach i. Rottal, 18.09.2012

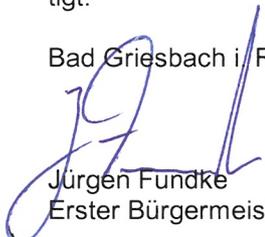

Jürgen Fundke
Erster Bürgermeister



Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Am Lindenfeld“, Deckblatt Nr. 64 in der Fassung vom 19.03.2012, zuletzt geändert am 26.07.2012, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Bad Griesbach i. Rottal, 18.09.2012


Jürgen Fundke
Erster Bürgermeister



Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 19.09.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Am Lindenfeld“, Deckblatt Nr. 64 mit Begründung vom 26.07.2012 wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bad Griesbach i. Rottal, 19.09.2012


Jürgen Fundke
Erster Bürgermeister

