

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET KARPFHAM“

GEMEINDE : GRIESBACH i. R.

LANDKREIS : PASSAU

REGIERUNGSBEZ.: NIEDERBAYERN

Textliche Festsetzungen

BEBAUUNGSPLAN :

ARCHITEKT
MANFRED F. GRAW
SONNENSTRASSE 4
94072 BAD FÜSSING

GRÜNORDNUNG:

ELISABETH SELBACH
DIPL. ING. FÜR GARTEN- U. LAND-
SCHAFTSPLANUNG
AM SCHULHÜGEL 15
94086 GRIESBACH i. R.

ENTWURF

BAD FÜSSING, DEN 20. 4. 1995

M.F.G.

1. ÄNDERUNG 29. 6. 1995
2. ÄNDERUNG 14. 11. 1995
3. ÄNDERUNG 28. 3. 1996



Bebauungsplan "Gewerbegebiet Karpfham"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

GE: Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Nicht zulässig sind reine Lagerplätze für Abfälle und dergleichen.

Wohnungen im Sinne von § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO sind nur in baulicher Verbindung mit dem gewerblichen Gebäude zulässig.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten nach § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 Abs.2 und § 17 Abs.1 BauNVO)

Für die einzelnen Baugrundstücke gilt das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Planzeichen festgesetzt ist.

1.3 Bauweise und Grundstücksgröße

1.3.1 Bauweise offen auf Bauflächen 2, 4, 5 und 6.
Bauweise geschlossen auf Bauflächen 1 und 3.

1.3.2 Die Firstrichtung ist frei wählbar.

1.3.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1000 m² je Parzelle.
Die im Plan eingetragenen Parzellengrenzen sind nur Vorschläge, sie sind nicht bindend.

1.3.4 Höhenlage:
Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem Niveau der Straßen- oder Gehsteigkante in der Mitte der Grundstückszufahrt liegen.

1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Die Zufahrten sind nur entlang der Erschließungsstraße und nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind an den durch Planzeichen festgesetzten Flächen vorzusehen. Sie sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art freizuhalten ab 0,80 m Höhe über Oberkante Straße.

1.6 Schallschutz

Der flächenbezogene Schalleistungspegel ist für Tag und Nacht durch Planzeichen und Text in den einzelnen Quartieren festgesetzt. Die Baugrenzen sind gleichzeitig die Umgrenzung der Flächen mit flächenbezogenem Schalleistungspegel.

- 1.6.1 In den Quartieren 2, 3 Teilbereich (außerhalb der Umgrenzung der Fläche mit Nutzungsbeschränkung), 4, 5 und 6 darf ein flächenbezogener Schalleistungspegel von L_w 60 dB Tag und Nacht nicht überschritten werden.
- 1.6.2 Im Bereich innerhalb der Umgrenzung der Fläche mit Nutzungsbeschränkung (Quartier 1 und 3 Teilbereich) darf ein flächenbezogener Schalleistungspegel von L_w 60 dB tags (6.00 - 22.00 Uhr) nicht überschritten werden. In diesem Bereich ist Nachtarbeit (von 22.00 - 6.00 Uhr) unzulässig.

1.7 Feuerwehrezufahrten

Der für Feuerwehrezufahrten festgesetzte Bereich ist von Lagerungen aller Art freizuhalten für Rettungsfahrzeuge. Die Befestigung der Flächen ist so auszuführen, daß sie mit Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können.

1.8 Grünordnung

- 1.8.1 Öffentliche Grünflächen:
Öffentliche Grünflächen sind gemäß der im Plan festgesetzten Planzeichen mit Bäumen gemäß Pflanzschema B (siehe 1.8.5) und mit Wiesenflächen zu begrünen. Die auf Grundstück Fl.Nr. 1470/2 bestehenden 6 Kopfweiden sind zu erhalten, regelmäßig zu beschneiden und bei Überalterung durch Weiden, die als Kopfweiden beschnitten werden, zu ersetzen. Während der Bauarbeiten ist für den Schutz der Kopfweiden zu sorgen.
- 1.8.2 Private Grünflächen mit Pflanzgebot:
Private Grünflächen müssen entsprechend der im Plan festgesetzten Planzeichen mit einer 2- bis 7-reihigen

freiwachsenden Wildgehölzhecke gemäß Pflanzschema C (siehe 1.8.6) sowie mit großen und kleinen Bäumen gemäß Pflanzschema A und B (siehe 1.8.4 und 1.8.5) im Abstand von 8,00 m bepflanzt werden.

Für künftige Parzellengrenzen wird ohne Planzeichen festgesetzt:

Entlang der seitlichen Nachbargrenzen ist von jeder Seite eine 1-reihige, freiwachsende Hecke gemäß Pflanzschema C (siehe 1.8.6) mit Bäumen des Pflanzschemas A und B (siehe 1.8.4 und 1.8.5) zu pflanzen. Zur Untergliederung von Stellplatzflächen sind Bäume gemäß Pflanzschema A und B (siehe 1.8.4 und 1.8.5) zu pflanzen.

- 1.8.3 Private Grünflächen ohne Pflanzgebot:
Private Grünflächen ohne Pflanzgebot können nach Belieben mit Rasen, Wiese oder Pflanzung begrünt werden. Nicht zulässig ist die Verwendung von großen Nadelbäumen wie Fichte, Tanne, Kiefer.
- 1.8.4 Pflanzschema A - große Bäume:
- *Acer pseudoplatanus*, Bergahorn,
2 Grundstämme, 3 x v.m.B., 250 - 300.
 - *Fraxinus excelsior*, gemeine Esche,
Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v.m.B., 16 - 18.
 - *Tilia cordata*, Winterlinde,
Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v.m.B., 16 - 18.
 - *Quercus robur*, Stiel-Eiche,
Hochstamm oder Stammbusch, 3 x u.D.B., 14 - 16.
- 1.8.5 Pflanzschema B - kleine bis mittelgroße Bäume:
- *Acer campestre*, Feldahorn,
3 x v.m.B., 250 - 300.
 - *Carpinus betulus*, Hainbuche,
Solitär, 3 x v.m.B., 250 - 275.
 - *Prunus avium*, Vogelkirsche,
Hochstamm/Stammbusch, 3 x v.m.B., 14 - 16.
 - *Prunus padus*, Traubenkirsche,
3 x v.m.B., 250 - 300.

noch Pflanzschema B:

- Sorbus aria, Mehlbeere,
Hochstamm/Stammbusch, 3 x v.m.B., 14 - 16.
- Sorbus aucuparia, gemeine Eberesche,
Hochstamm/Stammbusch, 3 x v.m.B., 14 - 16.
- Sorbus intermedia, schwedische Mehlbeere,
Hochstamm/Stammbusch, 3 x v.m.B., 14 - 16.

1.8.6 Pflanzschema C - Wildgehölze für freiwachsende Hecken:

- Berberis thunbergii, grüne Heckenberberitze.
- Cornus mas, Kornelkirsche.
- Cornus sanguinea, Hartriegel.
- Coryllus avellana, Haselnuß.
- Crataegus monogyna, Weißdorn.
- Evonymus europäus, Pfaffenhütchen.
- Frangula alnus, Faulbaum.
- Hippophae rhamnoides, Sanddorn.
- Lonicera xylosteum, Heckenkirsche.
- Lonicera tatarica, Heckenkirsche.
- Ligustrum vulgare, Liguster.
- Prunus spinosa, Schlehe.
- Ribes alpinum "Schmidt", Alpenjohannisbeere.
- Rhamnus catharticus, Kreuzdorn.
- Rosa canina, Hundsrose.
- Rosa glauca, Hechtrose.
- Rosa multiflora, Büschelrose.
- Rosa rubiginosa, Weinrose.
- Rosa rugosa, Kartoffelrose.
- Rubus fruticosus, Wild-Brombeere.
- Salix caprea, Salweide.
- Salix purpurea, Korbweide.
- Sambucus nigra, Hölunder.
- Viburnum lantana, wolliger Schneeball.
- Viburnum opulus, gemeiner Schneeball.

Mindestanforderung für die Sträucher:

2 x verpfl. o.B., 100 - 150.

- 1.8.7 Erläuterung zur Grünordnung:
Durch die im Grünordnungsplan festgesetzten Pflanzgebote soll vor allem eine gute Eingrünung des im Tal liegenden Gewerbegebietes gegen die freie Landschaft und zum Teil angrenzende Wohnbebauung, aber auch eine Gliederung in einzelne Bereiche sichergestellt werden. Wünschenswert wäre eine Ergänzung dieser Maßnahmen von Seiten der Gewerbebetriebe durch das Pflanzen von Bäumen an den den Betriebsablauf nicht hindernden Stellen, z.B. Verkehrsflächen, Lagerflächen.
Die zu erhaltenden 6 Kopfweiden weisen Stammumfänge von 6,30 m bis 2,25 m auf. Sie wurden lange nicht mehr beschnitten, die Strünke sind zum Teil morsch und auseinandergebrochen, jedoch voll Leben. Regelmäßiges Beschneiden ist Voraussetzung für den Erhalt der Bäume. Bei Überalterung soll der Ersatz nach und nach wieder mit Weiden, die als Kopfweiden beschnitten werden, erfolgen.

2. Festsetzungen nach Art. 98 BayBO, § 9 Abs.4 BauGB

2.1 Gestaltung der baulichen Anlage

2.1.1 Hauptgebäude

 Zulässig 2 Vollgeschoße.

Dachform: Vorzugsweise Satteldach.
Shed-, Pult- und Tonnendach zulässig.
Flachdächer sind nur ausnahmsweise auf untergeordneten Zwischenbauten bei den gewerblichen Hauptbauten zulässig.

- Die Dächer sind gemäß planzeichnerisch festgesetzter Firstrichtung auszurichten.
- Dachneigung: Bei geneigten Dächern 10° - 35° .
- Kniestock: Zulässig bis max. 1,20 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette.
- Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind zulässig. Glasfirste sind zulässig.
- Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind zulässig.
- Zwerchgiebel: Zwerchgiebel sind zulässig. Die Breite des Zwerchgiebels darf max. $1/4$ der Hauslänge betragen. Der First des Zwerchgiebels muß mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Dachneigung 10° - 35° .
- Wandhöhe: Die Wandhöhe ist durch Planzeichen festgesetzt.
- Firsthöhe: Die Firsthöhe ist durch Planzeichen festgesetzt.
- Dachüberstände: Bei Sattel- und Pultdächern Ortgang und Traufe mind. 0,50 m. Giebelwände können auch als Schildwände ausgebildet werden. Die Schildwände müssen mind. 0,30 m über die Dachfläche hinausreichen. Sie sind mit Blech abzudecken.

2.1.2 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Sie sind in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.

2.1.3 Allgemeine Baugestaltung für Haupt- und Nebengebäude, Garagen

- 2.1.3.1 Grundlage für die Gestaltung der Baukörper ist die Topographie des Geländes.
Die Baukörper sind grundsätzlich in Rechteckform zu wählen.
Gliederungs- und Gestaltungselemente wie Glasvorbauten und ähnliches sind zulässig.
Fensterlose Fassaden sollen möglichst vermieden werden.
Die Fenster sind hochrechteckig auszuführen.
Holzverkleidungen, Wandspaliere und Holzrankgitter sind zur Auflockerung der Fassaden wünschenswert.
Die Fassadenflächen sind mit hellen Farben zu versehen.
Die Holzschutzanstriche sind möglichst naturnahe zu wählen.
- 2.1.3.2 Als Dacheindeckung sind Ziegel- bzw. Betondachpfannen, Stehfalzblech und flächige Dachbauteile zulässig.
- 2.1.3.3 Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung:
Solaranlagen und Kollektorflächen mit Glasdeckung sind in den Dachflächen zulässig.
- 2.1.3.4 Antennenanlagen sind möglichst unauffällig anzubringen.
- 2.1.3.5 Abfallbehälter sind möglichst auf uneinsehbaren Flächen des Grundstückes oder in Garagen und Nebengebäuden unterzubringen.

2.2 Gestaltung der Außenanlagen

2.2.1 Private Verkehrsflächen

- 2.2.1.1 Grundstückszufahrten und Verkehrsflächen:
Je Parzelle sind max. 2 Zufahrten mit je max. 6,00 m

Breite zulässig.

Die Befestigung der Zufahrten und Verkehrsflächen soll mit Asphaltbelag oder Beton- oder Granitpflaster erfolgen.

2.2.1.2 Stellplätze:

Die Befestigung der Stellplätze darf ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen. Vorzugsweise sind Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu verwenden.

Die Stellplätze sind durch Bäume zu untergliedern (siehe Grünordnung).

2.2.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen sind gemäß ihrer Zweckbestimmung und Bedeutung zu errichten bzw. auszubauen. Sie sind mit einer Asphaltdecke zu versehen. Die Gehwege sind ebenfalls mit Asphaltbelag herzustellen.

2.2.3 Öffentliche Grünflächen

Entlang der Erschließungsstraßen gibt es kleinere öffentliche Grünflächen (Rasen- oder Wiesenflächen). Auf Fl.Nr. 1470/2 sind mehrere erhaltenswürdige große Kopfweiden mit erheblichem Stammumfang.

2.2.4 Einfriedung

Zulässig sind Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,50 m. An Straßenfronten sind auch senkrechte Holzlattenzäune mit max. 1,50 m Höhe zulässig. Bei Grundstücken, die im Bereich von Straßeneinmündungen an Straßen angrenzen, dürfen Zäune nur bis 0,80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck). Gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mind. jedoch 15 m Frontlänge in beiden Richtungen.

2.3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach Art. 58 BayBO wird festgesetzt:

Für die im Bereich des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen gelten die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf lt. IMBek. vom 12.2.1978, Anlage zu Abschnitt 3, MABl. S. 181. Sind Mindest- und Höchstwerte angegeben, so ist der Mittelwert maßgebend.

Die Stellplätze können in Garagen oder im Freien errichtet werden, jedoch nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Der Stellplatzbedarf ist im Bauantrag zeichnerisch nachzuweisen. Eine Stellplatzberechnung ist beizufügen.

2.4 Oberflächenwasser

Das gesamte anfallende Oberflächen- und Dachwasser muß auf den betroffenen Gewerbeflächen (Grundstücksflächen) in Regenwasserspeichern gesammelt werden. Die Regenwasserspeicher dienen als Pufferspeicher. Die Größe der Speicher richtet sich nach der jeweiligen Gewerbefläche (Grundstücksfläche). Sie ist mit 6 Ltr. Oberflächenwasser je m² Gewerbefläche anzusetzen (als Beispiel: bei einer Gewerbefläche von 1000 m² ist ein Pufferspeicher mit einem Inhalt von 6000 Ltr. erforderlich). Die Speicher sind aufnahmefähig zu halten und in den Vorfluter zu entleeren. Das Oberflächenwasser kann zusätzlich in Teichen aufgenommen werden.

Griesbach i. Rottal, 20.4.1995



J. Ebner
Ebner, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan:
Architekt
Manfred F. Graw
Sonnenstr. 4
94072 Bad Füssing

Grünordnungsplan:
Elisabeth Selbach
Dipl.-Ing. für Garten-
und Landschaftplanung
Am Schulhügel 15
94086 Griesbach i. Rottal

Bad Füssing, 20.4.1995

M. F. Graw

1. Änderung 29.6.1995
2. Änderung 14.11.1995
3. Änderung 28.3.1996

Die Bebauungsplankansatzung, bestehend aus dem Lageplan mit integriertem Grünordnungsplan i.d. Fassung vom 28. März 1996 und den textlichen Festsetzungen i.d. Fassung vom 28. März 1996 wird hiermit ausgefertigt.

Griesbach i. Rottal, 19. Juli 1996



J. Ebner
Ebner
1. Bürgermeister



- PLANZEICHEN**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Zulässige und unzulässige Nutzungen siehe Textliche Festsetzungen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.
GFZ Geschößflächenzahl
GRZ Grundflächenzahl
WH Wandhöhe als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß
 - Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
o Offene Bauweise
g Geschlossene Bauweise
Baugrenze Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
St Straßenverkehrsflächen
Fu Fußweg
Stra Straßenbegrenzungslinie
Fuü Fußgängerüberweg
 - Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
G Öffentliche Grünflächen
P Private Grünflächen mit Pflanzgebot
B1 Zu pflanzender Baum gemäß Pflanzschema A
B2 Zu pflanzender Baum gemäß Pflanzschema B
B3 Zu pflanzende freiwachsende Hecke gemäß Pflanzschema C
E Zu erhaltender Baum
P Private Grünflächen ohne Pflanzgebot
 - Sonstige Planzeichen
Fw Feuerwehrzufahrten mit freizuhaltenen Hofräumen
↕ Firstrichtung wählbar
→ Firstrichtung bindend
L_w 60 dB maximal Flächenbezogener Schalleistungspegel, Tag und Nacht
▲ Abgrabung bzw. Aufschüttung
↔ Feldzufahrt
△ Sichtdreieck, von Sichtbehinderung freizuhalten ab 0,80 m Höhe über Oberkante Straße
— Grundstücksgrenzen bestehend
- - - Geplante Grundstücksgrenzen (Parzellengrenzen), nicht bindend, nur als Vorschlag.
⋈ Aufzulösende Grundstücksgrenzen
5 Quartiersnummer
275 Flurstücksnummer
▨ Bestehende Wohngebäude
▩ Bestehende Nebengebäude

Nutzungsschablone:
 GRZ 0,6
 GFZ 1,2
 II
 WH 8,00
 FH 12,00
 L_w 60 dB
 e.g

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung vom **22. März 1994** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Karpfham" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde durch Aushang an den fünf Bekanntmachungstafeln vom **11. April 1994** bis **25. April 1994** ortsüblich bekanntgemacht.
 Griesbach i. Rottal **17.04.96** (Siegel) **J. Ebner**, 1. Bgm.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist von **29.06.94** bis **14.08.94** durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **18.06.95** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Griesbach i. Rottal **17.04.96** (Siegel) **J. Ebner**, 1. Bgm.
- Der Bauausschuß hat am **29.06.95** den Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom **29.06.95** mit Begründung vom **20.04.95** beschlossen und zur Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB bestimmt. Der Entwurf, bestehend aus dem Lageplan mit integriertem Grünordnungsplan i.d.F. vom **29.06.95** und den textlichen Festsetzungen i.d.F. vom **29.06.95**, sowie die Begründung vom **20.04.95** haben in der Zeit vom **02.10.95** bis **02.11.95** an Montag bis Freitag während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom **25.09.95** bis **16.10.95** durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Griesbach i. Rottal **17.04.96** (Siegel) **J. Ebner**, 1. Bgm.
- Der Bauausschuß hat am **06.12.95** den Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom **14.11.95** mit Begründung vom **20.04.95** beschlossen und zur erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs.3 BauGB bestimmt. Der Entwurf, bestehend aus dem Lageplan mit integriertem Grünordnungsplan i.d.F. vom **14.11.95** und den textlichen Festsetzungen i.d.F. vom **14.11.95**, sowie die Begründung vom **20.04.95** haben in der Zeit vom **10.01.96** bis **12.02.96** an Montag bis Freitag während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom **02.01.96** bis **22.01.96** durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Griesbach i. Rottal **17.04.96** (Siegel) **J. Ebner**, 1. Bgm.

- Der Bauausschuß hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **28.03.96** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Griesbach i. Rottal **17.04.96** (Siegel) **J. Ebner**, 1. Bgm.
- Der Entwurf, bestehend aus dem Lageplan mit integriertem Grünordnungsplan i.d.F. vom **28.03.96** und den textlichen Festsetzungen i.d.F. vom **28.03.96**, wurde am **28.03.96** vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit gleichem Beschluß gebilligt.
 Griesbach i. Rottal **17.04.96** (Siegel) **J. Ebner**, 1. Bgm.
- Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs.1 Halbsatz 2 BauGB am **18.04.96** dem Landratsamt Passau angezeigt worden. Dieses hat mit Schreiben vom **18.07.96** erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.
 Griesbach i. Rottal **19.07.96** (Siegel) **J. Ebner**, 1. Bgm.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Lageplan mit integriertem Grünordnungsplan i.d.F. vom **28.03.96** und den textlichen Festsetzungen i.d.F. vom **28.03.96**, wird hiermit ausgefertigt.
 Griesbach i. Rottal **19.07.96** (Siegel) **J. Ebner**, 1. Bgm.
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am **22.07.96** ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist somit am **22.07.96** in Kraft getreten.
 Griesbach i. Rottal **22.07.96** (Siegel) **J. Ebner**, 1. Bgm.

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET KARPFFHAM“

GEMEINDE : GRIESBACH I.R.
 LANDKREIS : PASSAU
 REGIERUNGSBEZ. : NIEDERBAYERN

MASSTAB 1:1000

BEBAUUNGSPLAN : ARCHITEKT MANFRED F. GRAW SONNENSTRASSE 4 94072 BAD FÜSSING

GRÜNORDNUNG : ELISABETH SELBACH DIPL.-ING. FÜR GARTEN- U. LANDSCHAFTSPLANUNG AM SCHULHÜGEL 15 94086 GRIESBACH I.R.

ENTWURF BAD FÜSSING, DEN 20.4.1995
 1. ÄNDERUNG 29.4.1995
 2. ÄNDERUNG 14.11.1995
 3. ÄNDERUNG 28.3.1996

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET KARPFHAM“

GEMEINDE : GRIESBACH i. R.

LANDKREIS : PASSAU

REGIERUNGSBEZ.: NIEDERBAYERN

Begründung

BEBAUUNGSPLAN :

ARCHITEKT
MANFRED F. GRAW
SONNENSTRASSE 4
94072 BAD FÜSSING

GRÜNORDNUNG :

ELISABETH SELBACH
DIPL.JNG. FÜR GARTEN- U. LAND-
SCHAFTSPLANUNG
AM SCHULHÜGEL 15
94086 GRIESBACH i. R.

ENTWURF

BAD FÜSSING, DEN 20. 4. 1995

he.Fh

1. ÄNDERUNG 29. 6. 1995
2. ÄNDERUNG 14. 11. 1995
3. ÄNDERUNG 28. 3. 1996



Bebauungsplan "Gewerbegebiet Karpfham"

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

Die Stadt Griesbach i. Rottal konnte im Ortsteil Karpfham das Grundstück mit der Fl.Nr. 1450 erwerben. Dieses Grundstück liegt am Nordostrand des Dorfes in unmittelbarer Nähe eines bestehenden Gewerbebetriebes und des neuen Sportplatzgeländes. Dadurch ist die Stadt nunmehr in der Lage, zumindest mittelfristig den Bedarf an Gewerbegrundstücken zu decken.

Der Bauausschuß der Stadt Griesbach i. Rottal hat daher in seiner Sitzung vom 22.3.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Karpfham" beschlossen.

2. Planungsziele

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll für die Zukunft eine geordnete bauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert werden. Der bereits ansässige Gewerbebetrieb wird in seinem Bestand belassen, zudem werden ihm aber Erweiterungsmöglichkeiten geboten.

Das Gewerbegebiet ist ausschließlich nördlich der Strenberger Straße geplant. Langfristig soll sich südlich der Strenberger Straße ein Mischgebiet (MI) und in etwas weiterer Entfernung ein allgemeines Wohngebiet (WA) anschließen. In einem schalltechnischen Gutachten vom 5. Juli 1994 sind bereits positive Aussagen darüber gemacht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der bestehende Gewerbebetrieb in seiner Schallemission gehemmt und langfristig auf das Maß der Orientierungswerte zurückgeführt. Der Betrieb ist nach eigenen Angaben gewillt, so

schnell wie möglich Schallemissionen abzubauen. Entsprechende Bauanträge liegen bereits vor bzw. Maßnahmen sind bereits im Bau wie z.B. Umbau des besonders lärmträchtigen Abluftgenerators am Dach.

Durch den bestehenden Gewerbebetrieb führen derzeit zwei Gemeindestraßen. Diese Straßen werden aufgelassen und dienen künftig nur noch als Feuerwehrezufahrten. Der Betrieb ist dann eine räumliche Einheit. Der Gröppenhausweg wird teilweise verlegt und mündet künftig weiter östlich in den Häubelmacherweg ein. Das gesamte Gewerbegebiet wird von der Strenberger Straße aus erschlossen. Da mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist und zusätzlich im Jahr 1994 ein neues Sportgelände im Osten hinzugekommen ist, wird ein Gehweg an der Nordseite der Strenberger Straße errichtet.

Das neue Gewerbegebiet ist als frei aufteilbare Fläche geplant. Parzellengrenzen sind nur als Vorgaben zu werten. Die Stadt kann dadurch auf individuelle Grundstückswünsche reagieren.

3. Nutzungsstruktur

Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ist die künftige Nutzung des Entwicklungsgebietes eindeutig festgelegt. Ausgeschlossen sind jedoch Lagerplätze für Abfälle. Ausgeschlossen sind auch Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet. Die Zubringerstraße führt durch Wohngebiete. Eine zusätzliche nächtliche Ruhestörung ist den Anwohnern nicht zuzumuten.

4. Grünordnung

In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan eingearbeitet. Dieser sieht öffentliche Grünflächen, Straßenbegleitgrün mit Baumreihen und private Grünflächen vor. Auf öffentlichen Grünflächen und teilweise auch auf privaten Grünflächen wird die Bepflanzung bindend festgesetzt. Auf den übrigen

privaten Grünflächen hingegen werden nur Mindestbepflanzungen gefordert.

Damit sind zur Grüngestaltung sehr umfangreiche Festsetzungen getroffen, insbesondere sind breite Pflanzstreifen festgesetzt. Zudem sind an den künftigen seitlichen Parzellengrenzen Pflanzstreifen vorgesehen (diese sind im Plan zeichnerisch nicht dargestellt, da die Parzellengrenzen noch nicht feststehen). Eine weitere Grüngestaltung oder eine Verbreiterung der Pflanzstreifen ist daher nicht notwendig. Aus diesen Gründen und durch die übrigen Festsetzungen ist eine flächenintensive Bebauung nicht möglich. Deshalb sind auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Art. 6f Abs.3 BayNatSchG nicht erforderlich.

5. Versorgung und Entsorgung

Das gesamte Entwicklungsgebiet wird von der Strenberger Straße aus versorgt. Abwasser-, Wasser-, Strom- und Fernmeldeleitungen sind dort vorhanden und können entsprechend erweitert werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt mit Müllfahrzeugen. Die Erschließungsstraßen sind so bemessen, daß sie den Anforderungen von Müllfahrzeugen entsprechen.

Die Versorgungsträger sind als Träger öffentlicher Belange in das Bebauungsplanverfahren mit eingebunden.

6. Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Geltungsbereich	ca. 40.020 m ² = 100 %
Davon sind:	
Straßen	ca. 5.780 m ² = 14,44 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 610 m ² = 1,52 %

BEARBEITUNGSVERMERK:

Der Entwurf des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes wurde im Auftrag der Stadt Griesbach i. Rottal aufgestellt.

Griesbach i. Rottal, 20.4.1995

Ebner, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan:
Architekt
Manfred F. Graw
Sonnenstr. 4
94072 Bad Füssing

Grünordnungsplan:
Elisabeth Selbach
Dipl.-Ing. für Garten- und
Landschaftsplanung
Am Schulhügel 15
94086 Griesbach i. Rottal

Bad Füssing, 20.4.1995



1. Änderung 29.6.1995
2. Änderung 14.11.1995
3. Änderung 28.3.1996