













## LEGENDE

WA	Allgemeines Wohngebiet – siehe Festsetzungen
GE I	Gewerbegebiet – siehe Festsetzungen
GE II	Gewerbegebiet – siehe Festsetzungen
GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Obergrenze für WA
GRZ 0,8	Grundflächenzahl als Obergrenze für GE I und GE II
a	Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO
6,00	Max. zulässige traufseitige Wandhöhe bei WA
6,50 und 7,00	Max. zulässige traufseitige Wandhöhe bei GE I
6,00	Max. zulässige traufseitige Wandhöhe bei GE II
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	Geplante Grundstücksgrenze
	Parzellennummer
	Baugrenze
	Baulinie
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Bestehende Flurstücksgrenze
165, 168/4	Flurstücksnummer
	20-kV Mittelspannungserdkabel auf Flur-Nr. 168/4 20-kV Mittelspannungsfreileitung auf Flur-Nr. 168/4
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - privat
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentlich landwirtschaftlich genutzter Feldweg
	Grünflächen
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erläuterung der planlichen Festsetzungen  
zu den ökologischen Ausgleichsflächen siehe  
Textliche Festsetzungen Punkt 8.6.4

## BEBAUUNGSPLAN + GRÜNORDNUNGSPLAN THALHAMER STRASSE

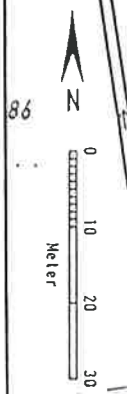
M = 1:1.000

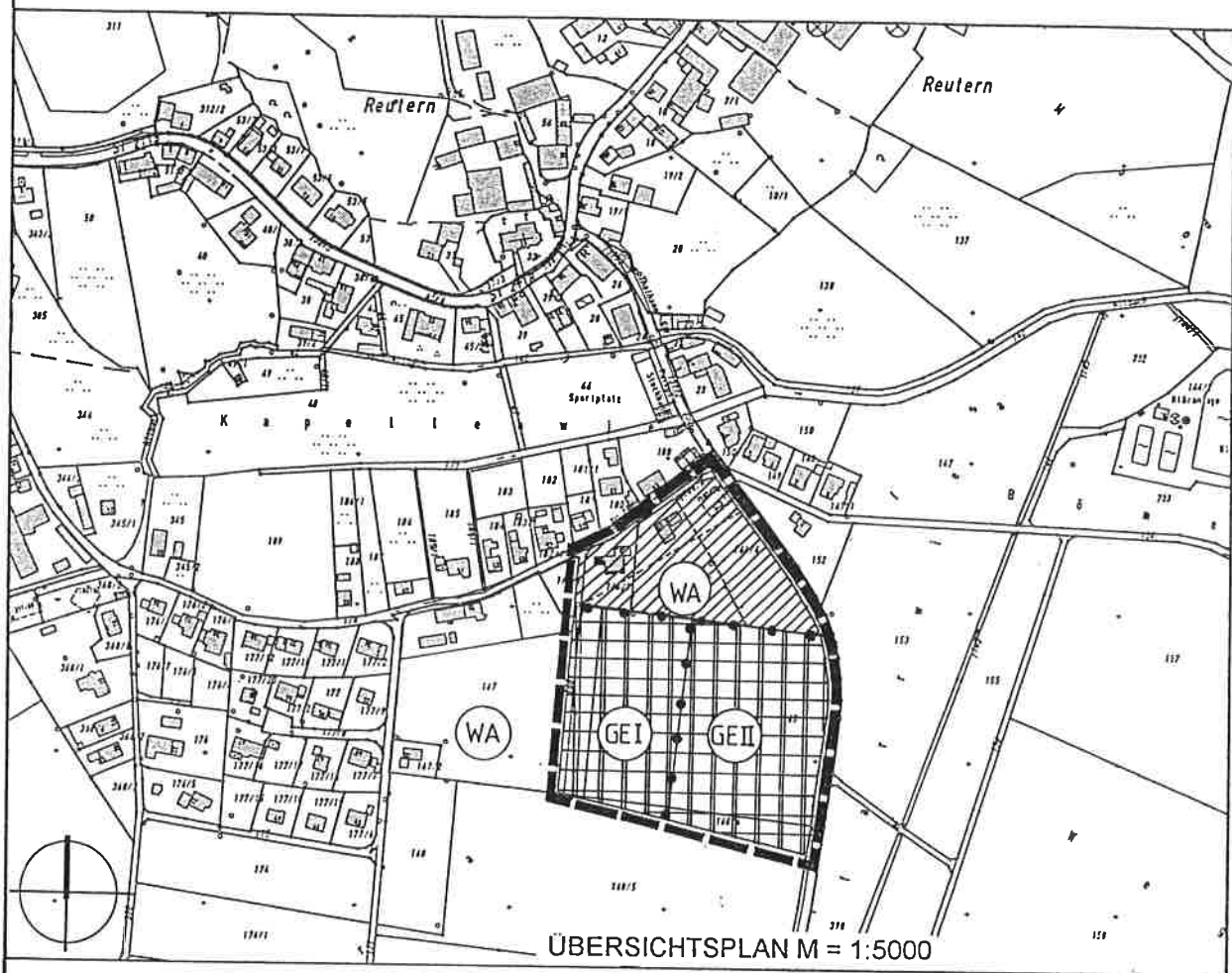
GEMEINDE  
GEMARKUNG  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

BAD GRIESBACH  
REUTERN  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

PLANUNG  
CHRISTIANE HINTERDOBLER  
DIPL.-ING. ARCHITEKTIN  
HANS-CAROSSA-WEG 7  
94060 POCKING

POCKING, 20.03.2003  
geändert 28.05.2003  
geändert 25.08.2003





## BEBAUUNGSPLAN + GRÜNORDNUNGSPLAN THALHAMER STRASSE

**GEMEINDE  
GEMARKUNG  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK**

**BAD GRIESBACH  
REUTERN  
PASSAU  
NIEDERBAYERN**

**PLANUNG  
CHRISTIANE HINTERDOBLER  
DIPL.-ING. ARCHITEKTIN  
HANS-CAROSSA-WEG 7  
94060 POCKING**

**POCKING, 20.03.2003  
geändert 28.05.2003  
geändert 25.08.2003**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- I. **FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
  
- II. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### NUTZUNGSSCHABLONE

<u>Art der baulichen Nutzung</u>	<u>Bauweise</u>
Grundflächenzahl GRZ	max. Wandhöhe

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
GE I	Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Ziff. 2 und § 8 Abs. 3 Ziff. 1 und 2 BauNVO
GE II	Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Ziff. 1 und 4 BauNVO

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4	Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze für WA (§ 17 und § 19 BauNVO)
GRZ 0,8	Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze für GE I und GE II (§ 17 und § 19 BauNVO)

#### MAXIMALE WANDHÖHEN

6,00 m	maximal zulässige traufseitige Wandhöhe ab natürlicher Geländeoberfläche bei WA
6,50 m 7,00 m	maximal zulässige traufseitige Wandhöhe ab natürlicher Geländeoberfläche bei GE I (siehe auch Textliche Festsetzungen Punkt 5.6, S. 6 u. 7)
6,00 m	maximal zulässige traufseitige Wandhöhe ab natürlicher Geländeoberfläche bei GE II (siehe auch Textliche Festsetzungen Punkt 5.6, S. 6 u. 7)
Def. Wandhöhe	Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

#### 3. BAUWEISE

a	Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO
---	--

#### 4. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplans



Geplante Grundstücksgrenze



Parzellennummer



Baugrenze



Baulinie



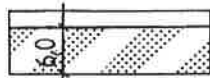
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



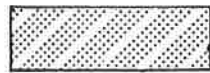
Bestehende Flurstücksgrenze

165, 168/4

Flurstücksnummer



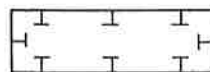
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - privat



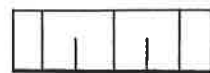
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentlich  
landwirtschaftlich genutzter Feldweg



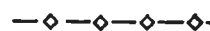
Grünflächen



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und  
zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Fläche für Aufschüttungen



20-kV Mittelspannungserdkabel auf Flur-Nr. 168/4  
20-kV Mittelspannungsfreileitung auf Flur-Nr. 168/4

Erläuterung der planlichen Festsetzungen  
zu den ökologischen Ausgleichsflächen siehe  
Textliche Festsetzungen Punkt 8.6.4

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
GE I	Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Ziff. 2 und § 8 Abs. 3 Ziff. 1 und 2 BauNVO Zulässig sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie Gebäude mit Arztpraxen etc. Ferner sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb GE II zugeordnet sind, zulässig.
GE II	Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Ziff. 1 und 4 BauNVO Zulässig sind nur Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

GRZ 0,4	Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze für WA (§ 17 und § 19 BauNVO)
GRZ 0,8	Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze für GE I und GE II (§ 17 und § 19 BauNVO)

### MAXIMALE WANDHÖHEN

6,00 m	maximal zulässige traufseitige Wandhöhe ab natürlicher Geländeoberfläche bei WA
6,50 m 7,00 m	maximal zulässige traufseitige Wandhöhe ab natürlicher Geländeoberfläche bei GE I (siehe auch Textliche Festsetzungen Punkt 5.6, S. 6 u. 7)
6,00 m	maximal zulässige traufseitige Wandhöhe ab natürlicher Geländeoberfläche bei GE II (siehe auch Textliche Festsetzungen Punkt 5.6, S. 6 u. 7)
Def. Wandhöhe	Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (siehe 5.7.1) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

### 3. BAUWEISE

Nach § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen, bzw. Baulinien festgelegt.

### 4. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind anzuwenden.

### 5. GEBÄUDE

- 5.1 Dachform           WA: Satteldach  
GE: Satteldach oder Pultdach  
Firstrichtung parallel und in Längsrichtung des Gebäudes.  
Flachdächer sind bis zu max. 25 % der tatsächlich überbauten Fläche (ohne Garagen und Nebengebäude) je Parzelle möglich;  
rechnerischer Nachweis im Bauantrag erforderlich.
- 5.2 Dachneigung       WA: 15° bis 30°  
GE I: 15° bis 30° bei Satteldach  
8° bis 20° bei Pultdach  
GE II: 15° bis 30° bei Satteldach  
8° bis 20° bei Pultdach
- 5.3 Dachdeckung       WA: Ziegel oder Dachsteine in naturrot  
GE: Ziegel oder Dachsteine in naturrot oder grau,  
bzw. Blecheindeckung o.ä. möglich.
- 5.4 Dachgauben       WA: Gauben als stehende Giebelgauben  
bzw. als Flachdachgauben mit einer max.  
Vorderansichtsfläche von 2,5 m<sup>2</sup> je Gaube.  
Je Dachseite sind max. 2 Dachgauben zulässig.  
Der Abstand der Gauben untereinander muss  
mindestens 1,50 m und der Abstand vom  
Ortgang mindestens 2,50 m betragen.
- 5.5 Baukörper         Die Länge des Baukörpers parallel zum First muss  
mindestens das 1,2-fache seiner Breite betragen.  
Winkel- und Hofbauweise zulässig.
- 5.6 Wandhöhen        Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen  
Geländeoberfläche (siehe 5.7.1) bis zum Schnittpunkt  
der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.



- Max. zul. Wandhöhen:
- a) Bei WA: traufseitige Wandhöhe  
max. 6,00 m ab natürlichem Gelände.
  - b) Bei GE I, Parzelle 1: traufseitige Wandhöhe  
max. 6,50 m ab natürlichem Gelände;  
Firsthöhe max. 8,50 m ab natürlichem Gelände.
  - c) Bei GE I, Parzelle 2: traufseitige Wandhöhe  
max. 7,00 m ab natürlichem Gelände;  
Firsthöhe max. 9,00 m ab natürlichem Gelände.
  - d) Bei Ge II: traufseitige Wandhöhe  
max. 6,00 m ab natürlichem Gelände;  
Firsthöhe max. 8,50 m ab natürlichem Gelände.

5.7.1 Aufschüttungen Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf möglichst erhalten bleiben. Aufschüttungen, bzw. Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche möglich; diese sind als Grünflächen anzulegen.

5.7.2 Als nördliche Abgrenzung des Gewerbegebietes GE II zum Allgemeinen Wohngebiet WA ist im Zuge der Baumaßnahmen auf den Bauparzellen 1 und 2 eine begrünte Böschung zu errichten. Diese wird als Baulinie festgelegt und ist ggf. mit einer Stützwand in die Bebauung der Parzellen 1 und 2 des GE II zu integrieren. Der Nachweis und die Maßnahmen für die Einhaltung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind im einzelnen im Bauantrag zu erbringen.

## 6. GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE

6.1 Garagen und Nebengebäude sind hinsichtlich ihrer Gestaltung dem Stil der Hauptgebäude anzugleichen.

6.2 Dachform Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen, jedoch sind außerdem Blecheindeckungen o.ä. und Flachdächer zulässig.

6.3 Grenzgaragen Der Nachbauende hat sich an vorhandene Grenzgaragen bezüglich der Dachgestaltung anzupassen.

6.5 Die Stellplatzbefestigung ist nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen etc., zu gestalten.

6.6 Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gilt die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen.

## 7. EINFRIEDUNGEN

- 7.1 Einfriedungen sind zulässig.

## 8. GRÜNORDNUNG - BEPFLANZUNG

- 8.1 Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Bauparzellen 1 und 2 und nördlich der Parzelle 1 des Gewerbegebietes GE I wird ein von Bebauung freizuhaltender Grüngürtel mit lockerer Bepflanzung ausgewiesen. Dieser Bereich dient gleichermaßen als ökologische Ausgleichsfläche entsprechend naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und als Grünpuffer zum westlich des Geltungsbereiches liegenden Allgemeinen Wohngebiet „Am Feldmeierberg“ und zum nördlich gelegenen Wohngebiet.
- 8.2 Als nördliche Abgrenzung des Gewerbegebietes GE II und als Pufferzone zum Allgemeinen Wohngebiet WA ist im Zuge der Baumaßnahmen auf den Grundstückspartellen 1 und 2 eine begrünte Böschung mit Bepflanzung entsprechend den grünordnerischen Maßnahmen zu errichten. Diese Fläche wird zugleich als ökologische Ausgleichsfläche ausgewiesen.
- 8.3 Ein weiterer Grüngürtel mit lockerer Bepflanzung wird zwischen den beiden Gewerbegebieten GE I und GE II geschaffen. In diesem Bereich sind die angrenzenden Grundstücke von Bebauung freizuhalten.
- 8.4 Der im Bebauungsplan ausgewiesene Grünstreifen zwischen den südlich im Geltungsbereich liegenden Grundstücke (Parzelle 3 und 4 – GE II) und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche wird als ökologische Ausgleichsfläche angelegt.
- 8.5 Als weitere ökologische Ausgleichs- und Entwicklungsfläche und als Bindeglied zwischen dem westlichen und dem südlichen Grüngürtel wird die Fläche südlich der Parzelle 2 des Gewerbegebietes GE I ausgewiesen und entsprechend den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angelegt.
- 8.6 **Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung:**  
(Regelverfahren in vier Arbeitsschritten)
- 8.6.1 **Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft:**
- Die Grundstücke Flur-Nr. 165 und 168/4 werden zur Zeit landwirtschaftlich, bzw. als Ackerflächen genutzt. Sie sind nach naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung in der Kategorie I als Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen ( Abb. 7).

### 8.6.2 Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs:

Für die beiden neu ausgewiesenen Gewerbegebiete GE I und GE II wurde als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 festgelegt.

Demnach sind diese unter Typ A als Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad einzustufen. Entsprechend wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 für die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen festgelegt (Abb. 7: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).

#### **Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. zu deren Ausgleich dienen:**

##### Wasser:

- Hinweis auf die Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter).
- Ferner wird der Einsatz von wassersparenden Technologien, wie z. B. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülung empfohlen.
- Falls möglich (Sickerversuche), ist das Versickern von Niederschlagswasser über Sickerschächte zu gewährleisten. Das Regenwasser kann somit dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt werden.
- Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen etc.) ist nach Möglichkeit über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig zu versickern.
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß.
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen (z. B. Grundstückszufahrten, Stellplätze etc.) mit versickerungsfähigen Belägen, wie z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen etc.

##### Boden:

- Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf möglichst erhalten bleiben. Falls erforderlich, sind Aufschüttungen, bzw. Böschungen bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche möglich; diese sind als Grünflächen anzulegen.
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß.
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen (z. B. Grundstückszufahrten, Stellplätze etc.) nach Möglichkeit mit versickerungsfähigen Belägen, wie z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen etc.
- Bei Erdarbeiten ist der Oberboden fachgerecht seitlich in Mieten zu lagern und nach Beendigung der Bauarbeiten wieder sorgfältig einzubauen.

Klima/Luft:

- Auf den Einbau einer energiesparenden und bedarfsgerecht ausgelegten Heizungsanlage ist zu achten.
- Die Nutzung der Sonnenenergie als unerschöpflichem und umweltfreundlichem Energieträger mittels Solaranlagen wird empfohlen.

Gestaltung Landschaftsbild:

- Abwechslungsreiche Gestaltung des Landschaftsbildes im Verbund mit durchgehendem, vernetztem Grünzug, in welchen vielfältige und verschiedene Biotopelemente integriert sind:
  - Ortsrandgestaltung (Süd)
  - Gestaltung zu Nachbargrundstücken (geplantes WA im Westen und WA im Norden)

Grünordnung:

- Private Grünflächen sind naturnah zu gestalten.
- Förderung der Arten- und Strukturvielfalt durch grünordnerische Maßnahmen (siehe Schritt 4: Biotopkomplexe)

**8.6.3 Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen:**

- Grundstücksgröße	22.500 m <sup>2</sup>
- Erforderliche Ausgleichsflächen (Kompensationsfaktor 0,3)	6.750,00 m <sup>2</sup>

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde können die nachfolgend genannten Flächen als ökologische Ausgleichsflächen angesetzt werden, unter Berücksichtigung von grünordnerischen Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung (siehe 8.6.4).

- Ausgewiesene Ausgleichsflächen:

-- Fläche 1 – nördlich der Parzellen 1 und 2 von GE II: 87,50 m x 6,00 m = 525,00 m <sup>2</sup> x Faktor 0,5 =	262,50 m <sup>2</sup>
-- Fläche 2 – nördlich der Parzelle 1 von GE I: 64,00 m x 8,00 m = 256,00 m <sup>2</sup> x Faktor 0,5 =	256,00 m <sup>2</sup>
-- Fläche 3 – westlich der Parzellen 1 und 2 von GE I: 84,00 m x 8,00 m = 672,00 m <sup>2</sup> x Faktor 0,5 =	336,00 m <sup>2</sup>
-- Fläche 4 – süd-westliche, großflächige Ausgleichsfläche: 68,00 m x 45,50 m = 3.094,00 m <sup>2</sup> x Faktor 1,5 =	4.641,50 m <sup>2</sup>
-- Fläche 5 – südlich der Parzellen 3 und 4 von GE II: 97,00 m x 14,00 m = 1.358,00 m <sup>2</sup> x Faktor 0,5 =	679,00 m <sup>2</sup>
Summe ausgewiesene Ausgleichsflächen	6.175,00 m <sup>2</sup>

#### 8.6.4 Schritt 4: Naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen:

Ökologische Aufwertung durch Förderung der Arten- und Strukturvielfalt durch abwechslungsreiche Gestaltung des Landschaftsbildes im Verbund mit durchgehendem, vernetztem Grünzug, in welchen vielfältige und verschiedene (lineare, punktuelle und flächige) Biotopelemente integriert sind.

Biotopelemente:

- Lineare Elemente:



Baum-, Strauchreihe  
(siehe Pflanzliste)



Extensive Wiesen  
(zweimalige Mahd)



Böschung, Damm  
(möglicher südexponierter Trockenstandort)

- Punktuelle Elemente:



Feldgehölze  
(siehe Pflanzliste)

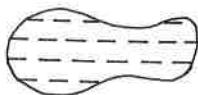


Markante Einzelbäume

- Flächige Elemente (Extensive Grünflächen):



Streuobstwiese  
(zweireihig, Hochstamm)



Feuchtwiese  
(Abziehen Humus)

8.7 Für die Gestaltung der Ausgleichsflächen sind Gestaltungs- und Bepflanzungspläne in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen. Die Erstellung der Ausgleichsflächen hat in Abhängigkeit der Pflanzzeit nach Fertigstellung der ersten Bauvorhaben zu erfolgen.

8.8 Bei gewerblichen Baumaßnahmen ist mit der Baueingabe ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

## 8.9 Artenwahlliste - Vorschlag:

Die Bepflanzung der Gärten und Grünflächen soll landschaftsgerecht mit heimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen.

Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende Bäume und Gehölze empfohlen:

### 8.9.1 Artenliste Bäume:

Birke	Betula pendula	Kastanie	Aesculus hippocastanum
Buche	Fagus sylvatica	Spitzahorn	Acer platanoides
Eiche	Quercus robur	Zitterpappel	Populus tremula
Esche	Fraxinus excelsior		
Sommerlinde	Tilia platyphyllos		
Winderlinde	Tilia cordata	Obstbäume	

### 8.9.2 Artenliste Sträucher:

Haselnuss	Corylus avellana	Liguster	Ligustrum vulgare
Hainbuche	Carpinus Betulus	Schneeball	Viburnum latana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hollunder	Sambucus	Rotdorn	Crataegus laevigata
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Weißdorn	Crataegus monogyna
Flieder	Syring vulgaris	Wildrosen	Rosa multiflora
Sommerflieder	Buddleja davidii	Obstgehölze	

Innerhalb der Gärten ist die Verwendung von Pflanzen und Ansaaten freigestellt.

## 9. ERSCHLIESSUNG

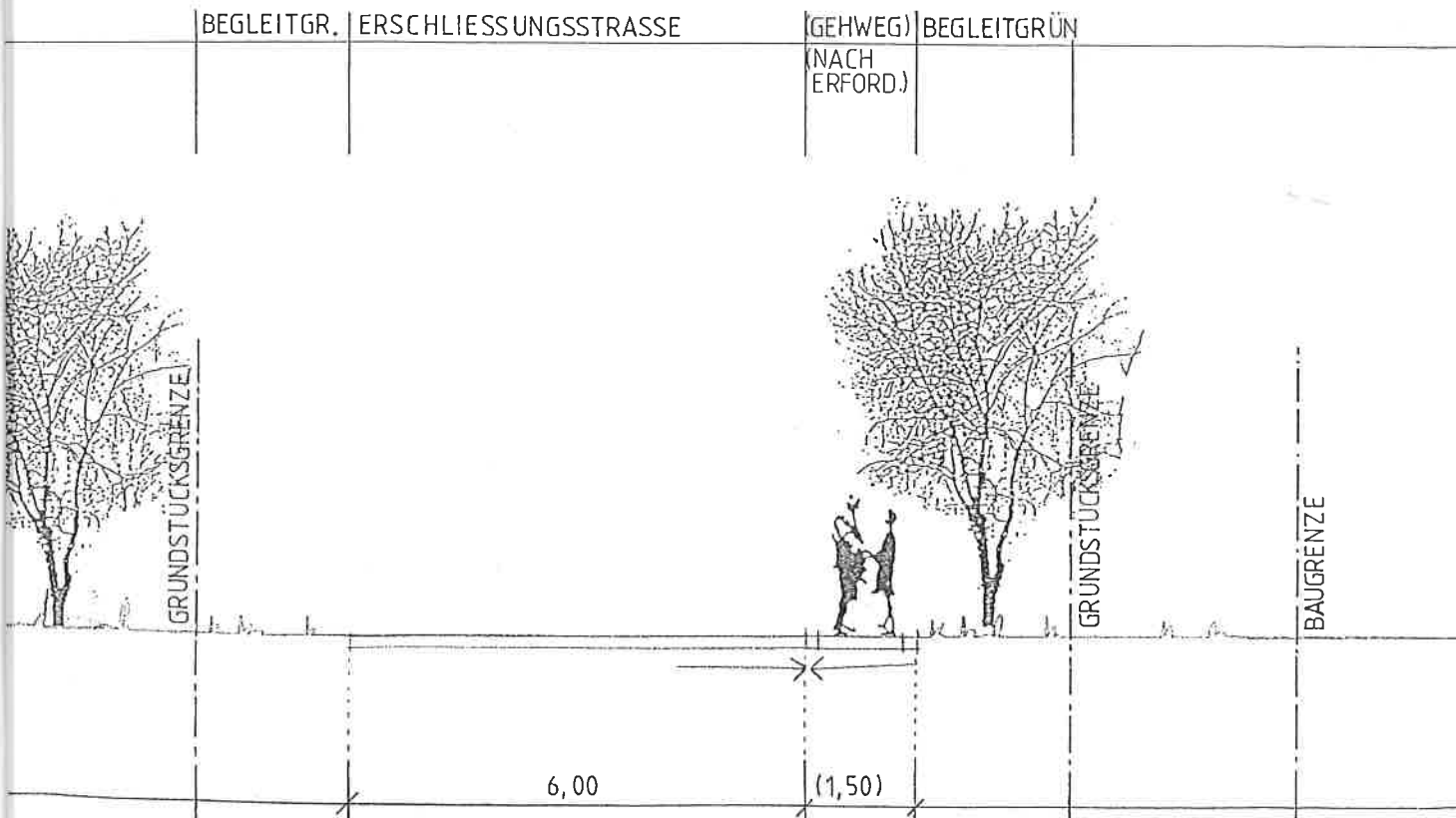
### 9.1.1 Verkehrsanbindung:

Die einzelnen Parzellen der Gewerbegebiete GE I und GE II werden über die im Plan dargestellte Straße von der Thalhamer Straße her erschlossen.

Zufahrten zu den einzelnen Bauparzellen sind über das im Plan dargestellte Begleitgrün an den erforderlichen Stellen möglich.

Die einschlägigen Vorschriften für Erschliessungsstraßen und Wendeanlagen, auch zur Benutzung durch LKW und moderne Müllsammelfahrzeuge (nach § 16 VBG 126 der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen) gemäß EAE 85/95 sind zu beachten.

### 9.1.2 Regelquerschnitt Straße



### 9.1.3 Straßenaufbau

Bitu-Trag-Deckschicht 0/16, d = ca. 6 cm, nach Vorschrift  
Bitu-Tragschicht 8/32, d = ca. 8 cm, nach Vorschrift  
Frostschutzkies verdichtet, d = ca. 60 cm, nach Vorschrift

## 9.2 Ver- und Entsorgungsanlagen:

### 9.2.1 Wasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch die zentrale Wasserversorgung Zweckverband Ruhstorfer Gruppe gesichert. Die Anschlüsse werden neu erstellt.

Auf den Einsatz von wassersparenden Technologien, wie z. B. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülung und die Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) wird hingewiesen.

### 9.2.2 Abwasser

Das Baugebiet wird an die zentrale Abwasseranlage angeschlossen; die anfallenden Schmutz- und Oberflächenwässer werden direkt dem vorhandenen Mischkanal der Kläranlage Reutern zugeführt.

Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen etc.) ist nach Möglichkeit über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig zu versickern. Gegebenenfalls ist das Versickern von Niederschlagswasser über Sickerschächte möglich (Sickerversuche) und anzustreben.

### 9.2.3 Strom

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 168/4 befindet sich eine 20 kV-Mittelspannungsfreileitung.

Die entsprechenden Sicherheitsvorschriften sind einzuhalten.

Ferner ist auf diesem Grundstück ein 20-kV-Mittelspannungserdkabel verlegt, welches nicht überbaut und überpflanzt werden darf (Kennzeichnung der Kabeltrasse im Bebauungsplan).

Entsprechende Sicherheitsvorkehrungen sind nach Rücksprache mit der E.ON Bayern AG zu treffen.

### 9.2.4 Telekom

Der Aufbau des Telekommunikationsnetzes soll im Rahmen der allgemeinen Erschließungsarbeiten von der Deutschen Telekom AG ausgeführt werden. Auf eine frühzeitige Einbindung in die Erschließungsplanungen und -arbeiten wird hingewiesen.

### 9.2.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft ZAW Donau-Wald. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von Stellplätzen für Abfallbehälter des 3-Tonnen-Holsystems ist zu beachten. Ferner sind die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald zu berücksichtigen.



## 10. IMMISSIONSSCHUTZ

Die immissionsschutzrechtlichen Vorschläge des Technischen Umweltschutzes sind zu beachten. Folgende flächenbezogene Schalleistungspegel dürfen nicht überschritten werden:

Tagzeit (Dauer: 16 Stunden, Beginn 06.00 Uhr - Ende 22.00 Uhr)  
- GE I 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
- GE II 60 dB(A)/m<sup>2</sup>

Nachtzeit (Dauer: 8 Stunden, Beginn 22.00 Uhr - Ende 06.00 Uhr)  
- GE I 35 dB(A)/m<sup>2</sup>  
- GE II 50 dB(A)/m<sup>2</sup>

Die höchstzulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel sind ferner zu folgenden Zeiten zusätzlich um 6 dB(A)/m<sup>2</sup> zu reduzieren (in Ausnahmesituationen sind Abweichungen möglich):

Werktags zwischen 06.00 Uhr und 07.00 Uhr und zwischen 20.00 Uhr und 22.00 Uhr, sowie

Sonn- und Feiertags zwischen 06.00 Uhr und 09.00 Uhr und zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr und zwischen 20.00 Uhr und 22.00 Uhr

## 11. BESONDERE HINWEISE

### 11.1 Grundwasser:

Bei Hanggebieten ist mit dem Anschneiden von Schichtenwasser zu rechnen; entsprechende Vorkehrungen sind im Einzelfall zu treffen. Ferner sollten bei größeren baulichen Vorhaben entsprechende Baugrunduntersuchungen und Grundwasserbeobachtungen durchgeführt werden.

- ### 11.2 Empfehlungen zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes, zur Förderung der Verdunstung, zur Begrenzung des Anfalls von Oberflächenwasser und zur Förderung von Grundwasserneubildung:
- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen (siehe 9.2.2),
  - Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß,
  - Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen (z. B. Grundstückszufahrten, Stellplätze etc.) nach Möglichkeit mit versickerungsfähigen Belägen, wie z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen etc.

- 11.3 **Energie- und wassersparende Technologien:**  
Bereits bei der Planung sollen Möglichkeiten für die Einsparung beim Energie- und Wasserverbrauch berücksichtigt werden, z. B. durch den Einbau einer energiesparenden und bedarfsgerecht ausgelegten Heizungsanlage, durch Nutzung von Sonnenenergie, Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (Garten, Toilettenspülung), Einbau von Wasserspararmaturen etc.
- 11.4 Die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden.

**BEBAUUNGSPLAN + GRÜNORDNUNGSPLAN  
THALHAMER STRASSE**

**BEGRÜNDUNG**

**GEMEINDE  
GEMARKUNG  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK**

**BAD GRIESBACH  
REUTERN  
PASSAU  
NIEDERBAYERN**

**PLANUNG  
CHRISTIANE HINTERDOBLER  
DIPL.-ING. ARCHITEKTIN  
HANS-CAROSSA-WEG 7  
94060 POCKING**

**POCKING, 20.03.2003  
geändert 28.05.2003  
geändert 25.08.2003**



Auf den Einsatz von wassersparenden Technologien, wie z. B. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülung und die Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) wird hingewiesen.

#### Abwasser

Das Baugebiet wird an die zentrale Abwasseranlage angeschlossen; die anfallenden Schmutz- und Oberflächenwässer werden direkt dem vorhandenen Mischkanal der Kläranlage Reutern zugeführt. Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen etc.) ist nach Möglichkeit über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig zu versickern. Gegebenenfalls ist das Versickern von Niederschlagswasser über Sickerschächte möglich (Sickerversuche) und anzustreben.

#### Strom

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 168/4 befindet sich eine 20 kV-Mittelspannungsfreileitung. Die entsprechenden Sicherheitsvorschriften sind einzuhalten. Ferner ist auf diesem Grundstück ein 20-kV-Mittelspannungserdkabel verlegt, welches nicht überbaut und überpflanzt werden darf (Kennzeichnung der Kabeltrasse im Bebauungsplan). Entsprechende Sicherheitsvorkehrungen sind nach Rücksprache mit der E.ON Bayern AG zu treffen.

#### Telekom

Der Aufbau des Telekommunikationsnetzes soll im Rahmen der allgemeinen Erschliessungsarbeiten von der Deutschen Telekom AG ausgeführt werden. Auf eine frühzeitige Einbindung in die Erschließungsplanungen und -arbeiten wird hingewiesen.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft ZAW Donau-Wald. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von Stellplätzen für Abfallbehälter des 3-Tonnen-Holsystems ist zu beachten. Ferner sind die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald zu berücksichtigen.

#### 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für den Bereich des Bebauungsplanes erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes unter dem Deckblatt Nr. 38.

Die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen werden auf dem Planungsgebiet ausgewiesen. Entsprechende grünordnerische Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung sind auszuführen.

##### Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung:

(Regelverfahren in vier Arbeitsschritten)

##### **Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft:**

Die Grundstücke Flur-Nr. 165 und 168/4 werden zur Zeit landwirtschaftlich, bzw. als Ackerflächen genutzt. Sie sind nach naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung in der Kategorie I als Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen (Abb. 7).

##### **Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs:**

Für die beiden neu ausgewiesenen Gewerbegebiete GE I und GE II wurde als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 festgelegt.

Demnach sind diese unter Typ A als Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad einzustufen. Entsprechend wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 für die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen festgelegt (Abb. 7: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).

##### **Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. zu deren Ausgleich dienen:**

###### Wasser:

- Hinweis auf die Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter).
- Ferner wird der Einsatz von wassersparenden Technologien, wie z. B. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülung empfohlen.
- Falls möglich (Sickerversuche), ist das Versickern von Niederschlagswasser über Sickerschächte zu gewährleisten. Das Regenwasser kann somit dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt werden.

- Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen etc.) ist nach Möglichkeit über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig zu versickern.
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß.
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen (z. B. Grundstückszufahrten, Stellplätze etc.) nach Möglichkeit mit versickerungsfähigen Belägen, wie z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen etc.

#### Boden:

- Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf möglichst erhalten bleiben. Falls erforderlich, sind Aufschüttungen, bzw. Böschungen bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche möglich; diese sind als Grünflächen anzulegen.
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß.
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen (z. B. Grundstückszufahrten, Stellplätze etc.) nach Möglichkeit mit versickerungsfähigen Belägen, wie z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen etc.
- Bei Erdarbeiten ist der Oberboden fachgerecht seitlich in Mieten zu lagern und nach Beendigung der Bauarbeiten wieder sorgfältig einzubauen.

#### Klima/Luft:

- Auf den Einbau einer energiesparenden und bedarfsgerecht ausgelegten Heizungsanlage ist zu achten.
- Die Nutzung der Sonnenenergie als unerschöpflichem und umweltfreundlichem Energieträger mittels Solaranlagen wird empfohlen.

#### Gestaltung Landschaftsbild:

- Abwechslungsreiche Gestaltung des Landschaftsbildes im Verbund mit durchgehendem, vernetztem Grünzug, in welchen vielfältige und verschiedene Biotopelemente integriert sind:
  - Ortsrandgestaltung (Süd)
  - Gestaltung zu Nachbargrundstücken  
(geplantes WA im Westen und WA im Norden)

#### Grünordnung:

- Private Grünflächen sind naturnah zu gestalten.
- Förderung der Arten- und Strukturvielfalt durch grünordnerische Maßnahmen (siehe Schritt 4: Biotopkomplexe)

**Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen:**

- Grundstücksgröße	22.500 m <sup>2</sup>
- Erforderliche Ausgleichsflächen (Kompensationsfaktor 0,3)	6.750,00 m <sup>2</sup>

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde können die nachfolgend genannten Flächen als ökologische Ausgleichsflächen angesetzt werden, unter Berücksichtigung von grünordnerischen Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung (siehe 8.6.4).

- Ausgewiesene Ausgleichsflächen:

-- Fläche 1 – nördlich der Parzellen 1 und 2 von GE II: 87,50 m x 6,00 m = 525,00 m <sup>2</sup> x Faktor 0,5 =	262,50 m <sup>2</sup>
-- Fläche 2 – nördlich der Parzelle 1 von GE I: 64,00 m x 8,00 m = 512,00 m <sup>2</sup> x Faktor 0,5 =	256,00 m <sup>2</sup>
-- Fläche 3 – westlich der Parzellen 1 und 2 von GE I: 84,00 m x 8,00 m = 672,00 m <sup>2</sup> x Faktor 0,5 =	336,00 m <sup>2</sup>
-- Fläche 4 – süd-westliche, großflächige Ausgleichsfläche: 68,00 m x 45,50 m = 3.094,00 m <sup>2</sup> x Faktor 1,5 =	4.641,50 m <sup>2</sup>
-- Fläche 5 – südlich der Parzellen 3 und 4 von GE II: 97,00 m x 14,00 m = 1.358,00 m <sup>2</sup> x Faktor 0,5 =	679,00 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Summe ausgewiesene Ausgleichsflächen	6.175,00 m <sup>2</sup>



#### Schritt 4: Naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen:

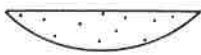
Ökologische Aufwertung durch Förderung der Arten- und Strukturvielfalt durch abwechslungsreiche Gestaltung des Landschaftsbildes im Verbund mit durchgehendem, vernetztem Grünzug, in welchen vielfältige und verschiedene (lineare, punktuelle und flächige) Biotopelemente integriert sind.

Biotopkomplexe:

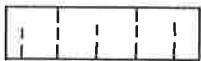
- Lineare Elemente:



Baum-, Strauchreihe  
(siehe Pflanzliste)



Extensive Wiesen  
(zweimalige Mahd)



Böschung, Damm  
(möglicher südexponierter Trockenstandort)

- Punktuelle Elemente:

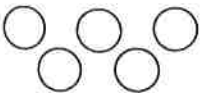


Feldgehölze  
(siehe Pflanzliste)

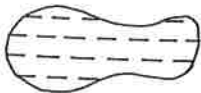


Markante Einzelbäume

- Flächige Elemente (Extensive Grünflächen):



Streuobstwiese  
(zweireihig, Hochstamm)



Feuchtwiese  
(Abziehen Humus)

Für die Gestaltung der Ausgleichsflächen sind Gestaltungs- und Bepflanzungspläne in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen. Die Erstellung der Ausgleichsflächen hat in Abhängigkeit der Pflanzzeit nach Fertigstellung der ersten Bauvorhaben zu erfolgen.

Bei gewerblichen Baumaßnahmen ist mit der Baueingabe ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

## 5. Inhalt und Zweck des Bebauungsplanes

### 5.1 Art der baulichen Nutzung:

Das Baugebiet liegt im Süden des Ortskernes von Reutern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nördlich als „Allgemeines Wohngebiet“ (gemäß § 4 BauNVO) und südlich als „Gewerbegebiet“ (gemäß § 8 BauNVO) festgesetzt. Art und Umfang der geplanten Nutzung wird ergänzend in den textlichen Festsetzungen erläutert.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung:

Die Festsetzungen für das zulässige Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes orientieren sich an § 17 BauNVO. Im einzelnen wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt:

GRZ 0,4	Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze für WA (§ 17 und §19 BauNVO), soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Fläche kein geringerer Wert ergibt.
GRZ 0,8	Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze für GE (§ 17 und § 19 BauNVO), soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Fläche kein geringerer Wert ergibt.

### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 22 Abs. 4 wird eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen, bzw. Baulinien festgelegt.

# Aufstellung des Bebauungsplanes „Thalhamer Straße“

## Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vom 20.03.2003, in der Fassung vom 25.08.2003, wird hiermit ausfertigt.

Bad Griesbach i. Rottal, 02.12.2003

  
Robert Erdl  
Erster Bürgermeister



## Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.02.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Mit Beschluss vom 26.02.2003 hat der Stadtrat den ausgearbeiteten Bebauungsplanvorentwurf gebilligt. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.04.2003 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 20.03.2003 hat vom 11.04.2003 bis 12.05.2003 stattgefunden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.04.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.05.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.05.2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2. BauGB in der Zeit vom 20.06.2003 bis 21.07.2003 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.05.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 10.06.2003 bis 21.07.2003 beteiligt.
6. Die Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 24.09.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 20.03.2003, in der Fassung vom 25.08.2003 als Satzung beschlossen.
7. Der Satzungsbeschluss wurde am 04.12.2003 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 04.12.2003 in Kraft getreten.

Bad Griesbach i. Rottal, 05.12.2003  
Stadt Bad Griesbach i. Rottal

  
Robert Erdl  
Erster Bürgermeister

