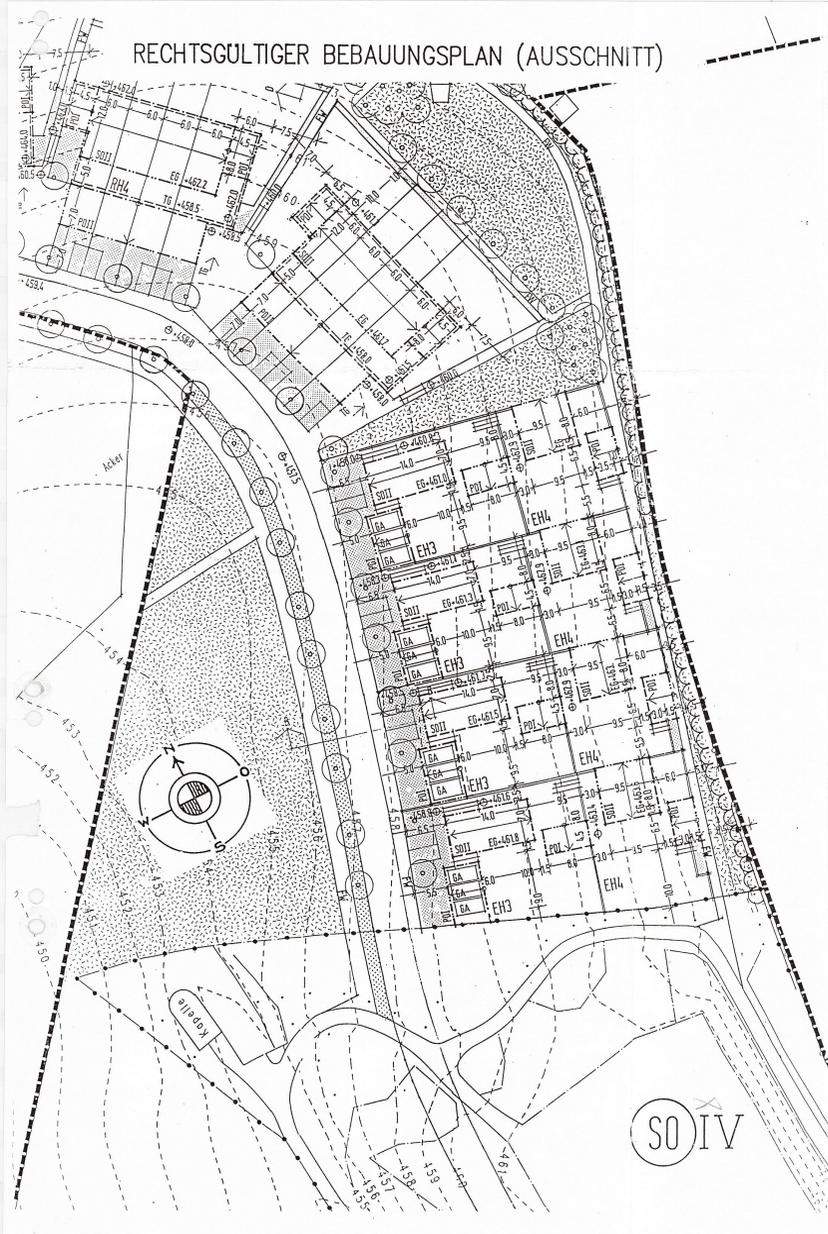
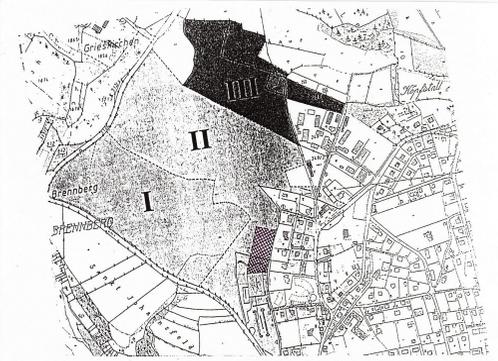
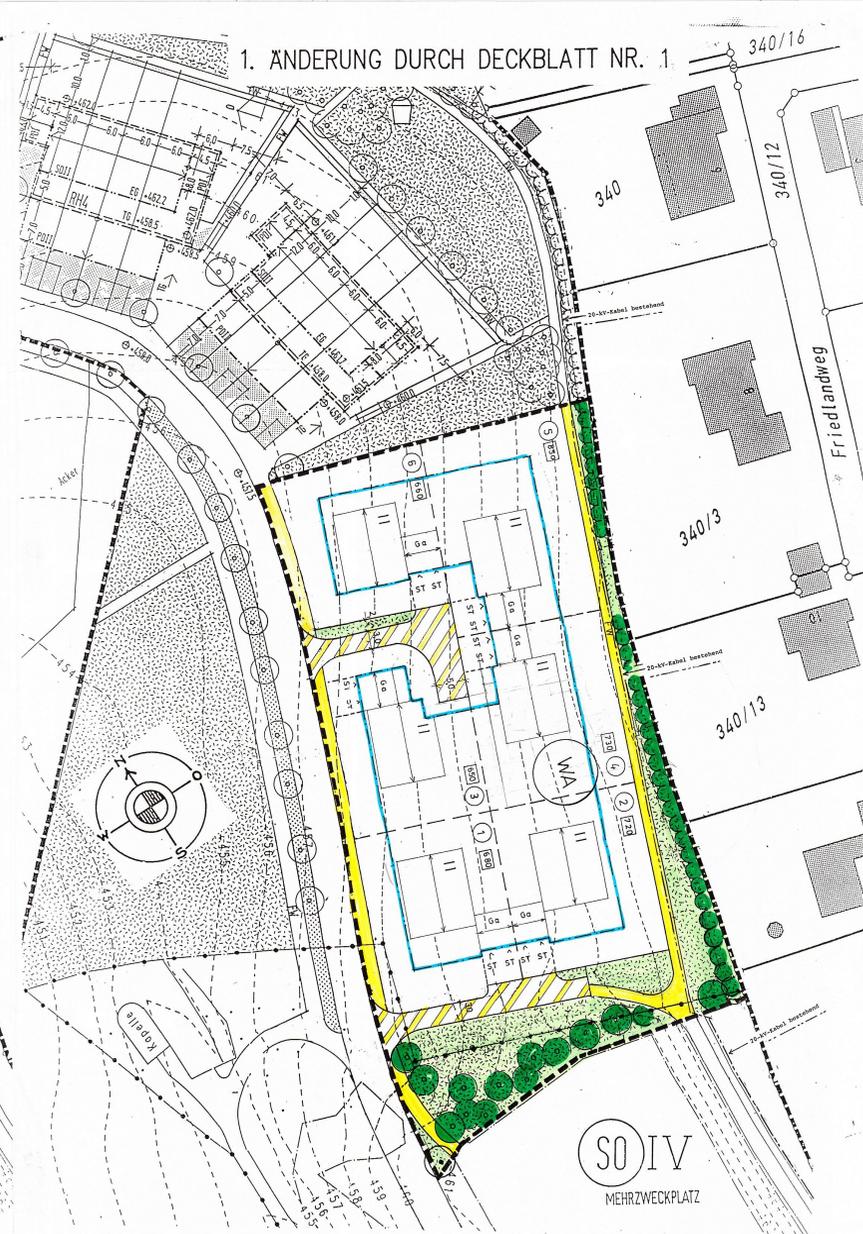


RECHTSGÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN (AUSSCHNITT)



1. ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 1



STADT : GRIESBACH I. ROTALL
 LANDKREIS : PASSAU
 REG. BEZ. : NIEDERBAYERN

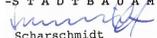
DECKBLATT
 Nr. **1**

BEBAUUNGSPLAN UND
 GRÜNORDNUNGSPLAN

"GRIESKIRCHNER FELD II"

1. ÄNDERUNG

M = 1 : 500

Entwurf:
 Griesbach i. Rottal, 26.11.1996 / 02.04.1997
 STADT GRIESBACH I. ROTALL
 -STADTBAUAMT-

 Scharschmidt
 Dipl.-Ing. (FH)

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Lageplan i.d.F. vom **02. April 1997** und den textlichen Festsetzungen i.d.F. vom **02. April 1997** wird hiermit ausgefertigt.

Griesbach i. Rottal, **21. Aug. 1997**




 Ebner, 1. Bgm.



S T A D T : GRIESBACH I. ROTTAL

LANDKREIS : PASSAU

REG. BEZ. : NIEDERBAYERN

DECKBLATT

Nr.

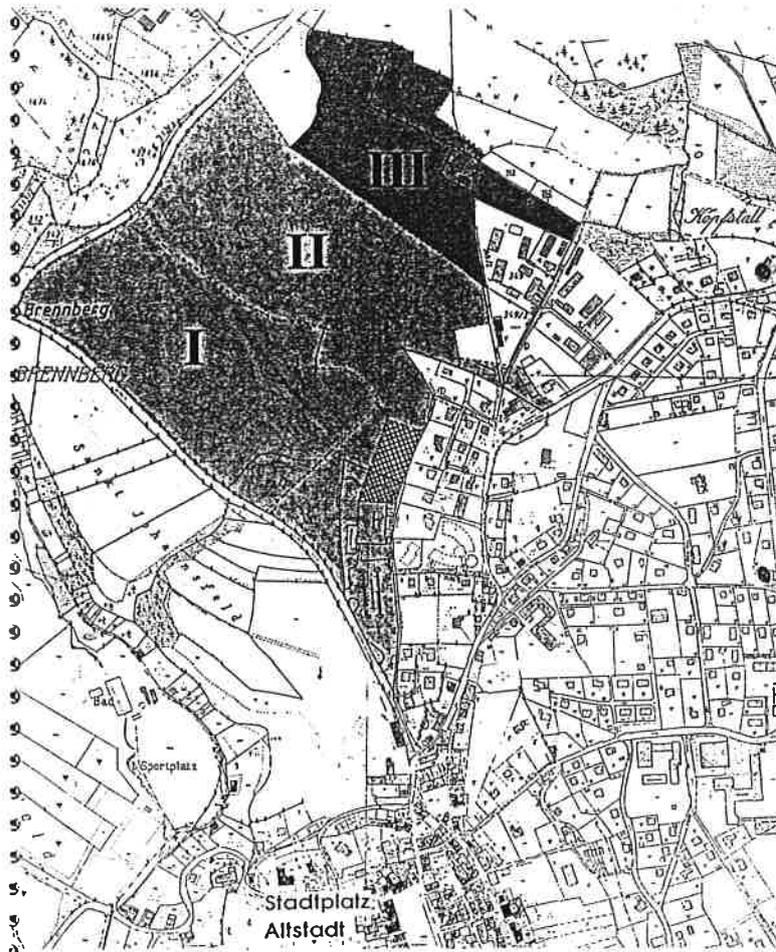
1

BEBAUUNGSPLAN UND
GRÜNORDNUNGSPLAN

"GRIESKIRCHNER FELD II"

1. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
UND VERFAHRENSVERMERKE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4, Abs. 1 - 3. BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 16, Abs. 2 BauNVO

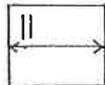
2.1 II zulässig 2 Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
als Höchstgrenze GRZ 0,4 gem. § 19 BauNVO
als Höchstgrenze GFZ 0,8 gem. § 20 BauNVO

2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude:
2 Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3. Bauweise und Grundstücksgröße

3.1 Bauweise offen

3.2

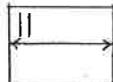


Firsrichtung läuft parallel zum Mittelstrich, Ausnahmen senkrecht zum Mittelstrich sind zulässig, wenn die Firsrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes und parallel zu den Höhenlinien verläuft. Winkelbauweise ist zulässig, Zwerchgiebel zulässig.

3.3 mind. 600 qm pro Baugrundstück

II. Festsetzungen nach Art. 98, BayBO

1. Gestaltung der baulichen Anlage:



Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen nachzuwenden:

1.1 Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe:
zulässig 2 Vollgeschosse in hangbauweise
= talseitig 2 Geschosse, hangseitig 1 Geschoß,
Keller darf nicht sichtbar werden

1.2

Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände:

zulässig max. 2 Vollgeschosse = Erdgeschoß, oder Erdgeschoß und 1 Obergeschoß, oder Erdgeschoß und Dachgeschoß, (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

1.3

Für Gebäudetypen Ziff. 1.1 und 1.2:

Dachform: Satteldach, Schopfwalm zulässig ab einer Dachneigung von 35 Grad, wenn die Walmfläche max. 1/3 der Giebelfläche des Gebäudes beträgt.

Dachneigung: 22 - 35 °

Kniestock:

a) Bei 2 Vollgeschossen: zulässig max.

bis 0,75 m Höhe, einschl. Pfette

b) bei Ausführung von Erdgeschoß und Dachgeschoß zulässig max. bis 1,20 m Höhe, gemessen vom Rohfußboden bis OK Pfette
ausnahmsweise bis 1,50 m Höhe bei senkrechter Holzverschalung des Kniestockes

Dachgauben: zulässig ab 32 Grad Dachneigung, max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 1,50 qm, wobei der Abstand vom Ortgang und untereinander mindestens 2,0 m betragen muß. Werden Dachgauben errichtet, so sind Zwerchgiebel unzulässig.

Sockelhöhe: max. 0,30 m

Ortgang: mind. 0,50 m

bei Balkonen die gesamte Balkontiefe

Traufe: mind. 0,50 m

bei Balkonen die gesamte Balkontiefe

Bewegliche

Abfallbehälter: sind auf uneinsehbaren Flächen des Grundstückes oder als Wandeinbaubehälter auszuführen.

2. Garagen und Nebengebäude

2.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Eine Integrierung der Garagen in das Hauptgebäude ist erwünscht.

Ausführung wie Ziff. 1.3

2.2 Traufhöhe: an der Eingangsseite nicht über 2,50 m.

3. Dacheindeckung

3.1 zu Ziff. 1 und 2
Ziegeldeckung bzw. Betondachpfannen,
Farbe: ziegelrot oder braun

4. Einfriedung

4.1

a) Straßenseitig:

Holzlattenzäune, Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten, durchlaufend, 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.
Zaunhöhe: max. 1 m über Straßen- bzw. Bürgersteigkante. Pfeiler: nur beim Eingangs- und Einfahrtstor, zulässig max. 1 m breit, 0,4 m tief. Nicht höher als Zaun aus verputztem Mauerwerk. Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart im Material und Konstruktion anzupassen. Unzulässig sind alle Arten von Fertigbetonsteinen. Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen Zäune bis 0,80 m Höhe erreicht werden (Sichtdreieck).

b) An rückwertigen und seitlichen Grundstücksgrenzen:

Maschendrahtzäune, mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, tannengrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht, unzulässig alle Arten von Rohr- stahlrahmen.

5. Vorplätze

Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Breite von Garagen entsprechen.

Die Tiefe der Zufahrt mind. 6,0 m.

Die Ausbildung der Fahrtstreifen der Garagenzufahrten ist alterlativ zu gestalten mit:

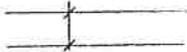
- a) Rasengittersteinen
- b) Kleinsteinpflaster oder Großkopfpflaster,
oder beide im Wechsel,
- c) Betonverbundpflaster

III. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

1. Baugrenze; Baulinie

1.1  Baugrenze

2. Verkehrsflächen

2.1  Straßen- und Verkehrsflächen

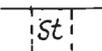
2.2  Gehsteige und öffentliche Wege

2.3  Verkehrsberuhigter Bereich

3. Sichtdreieck

3.1  Sichtdreieck (innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht über 0,8 m der Straßenoberkante nicht behindert werden).

4. Sonstige Festsetzungen

4.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.

4.2  Flächen für Garagen

4.3  Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes.

4.4  Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

4.5  Parzellen-Nr.

4.6  ca. Grundstücksgröße in qm

5. Kennzeichnungen der Bayerischen Flurkarte

- 5.1  bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen
- 5.2  bestehende Wohngebäude
- 5.3  bestehende Nebengebäude
- 5.4 191/2... Flurstücksnummern
- 5.5 ——— 460 Höhenlinien

IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung als Bestandteil des Bebauungsplanes

Gemäß dem neuen § 8 a BNatSchG, der mit Inkrafttreten des Investitions- u. Wohnungsbauerleichterungsgesetzes anzuwenden ist, wird den Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch das Baugebiet zu erwarten sind, wie folgt Rechnung zu tragen:

1. Rechtsgrundlage

Die Grünordnung ist Bestandteil des Bebauungsplanes und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich als Grundlage des BauGB (§ 1 (6), § 9 (15, 25) sowie § 10 der BayBO Art. 5, 8 a, 8, 78, 107, des BNatSchG Art. 3 (1, e). Die Erforderlichkeit eines Grünordnungsplanes für einen Bebauungsplan leitet sich aus den o.g. Gesetzen ab.

2. Private Grünflächen bzw. Gartenflächen

die an die freie Landschaft angrenzen, sind mit Laubgehölzen aus heimischen Baum- und Straucharten auf eine Breite von mind. 1,50 m, entsprechend einer freiwachsenden Hecke, anzupflanzen.

3. Vorgärten

Gemäß Art. 8 a BayBO sind diese Flächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Hinweise auf empfohlene Pflanzenarten unter Punkt 4.

4. Gehölzarten, wahlweise Empfehlung für private und öffentliche Grünflächen

4.1 Großbäume: Je Baugrundstück sind mindestens 2 Großbäume zu pflanzen.

Aesulus hippocastanum	Roßkastanie
Acer camestres	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus pedunculata	Stieleiche
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Fraxinus excelsior	Esche
Brunus serr. kanzan	Zierkirsche
Tilia cordate	Winterlinde

Pflanzgrößen: Stammumfang 10 - 20 cm bzw.
2,00 - 2,50 m Höhe.

Obstgehölze Hochstamm
Pflanzgrößen: 160/180 cm

4.2 Sträucher:

Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Kornelkirsche
Prunus spinosa	Schlehndorn
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythie	Goldglöckchen
Buddleia-Arten	Sommerflieder

Pflanzengröße: 2 x verpflanzt 150/175 aus weitem Stand.

5. Negativliste

von Gehölzarten für den gesamten Bereich des Grünordnungsplanes

Es dürfen nicht gepflanzt werden:

Picea pungens glauca	Blaufichte
sämtliche Thuja- und Chamaecyparia-Arten	
sämtliche Trauer- oder Hängeformen natürlich wachsender Gehölze, wie z.B.:	
Salix alba tristis	Trauerweide
Sagus sylvatica pendula	Trauerbuche

4. Gehölzarten, wahlweise Empfehlung für private und öffentliche Grünflächen

4.1 Großbäume: Je Baugrundstück sind mindestens 2 Großbäume zu pflanzen.

Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Acer camestrum	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus pedunculata	Stieleiche
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Fraxinus excelsior	Esche
Brunus serr. kanzan	Zierkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzgrößen: Stammumfang 10 - 20 cm bzw.
2,00 - 2,50 m Höhe.

Obstgehölze Hochstamm
Pflanzgrößen: 160/180 cm

4.2 Sträucher:

Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Kornelkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythie.	Goldglöckchen
Buddleia-Arten	Sommerflieder

Pflanzengröße: 2 x verpflanzt 150/175 aus weitem Stand.

5. Negativliste

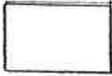
von Gehölzarten für den gesamten Bereich des Grünordnungsplanes

Es dürfen nicht gepflanzt werden:

Picea pungens glauca Blaufichte
sämtliche Thuja- und Chamaecyparia-Arten
sämtliche Trauer- oder Hängeformen natürlich wachsender Gehölze, wie z.B.:

Salix alba tristis	Trauerweide
Sagrus sylvatica pendula	Trauerbuche

6. Festsetzungen durch Planzeichen

- 6.1  private Grünflächen mit Pflanzgebot, gem. Punkt 2 - 5 der vorstehenden textlichen Festsetzungen
- 6.2  Baumbepflanzung entsprechend Punkt 4.1.
Je Baugrundstück ist mind. 1 Großbaum zu pflanzen.
- 6.3  Öffentliches Grün, mit Pflanzgebot gem. Punkt 4.1 und 4.2
- 6.4  Strauchbepflanzung entsprechend Punkt 2 der vorstehenden textlichen Festsetzungen.

Entwurf:

Griesbach i. Rottal, 26.11.1996/02.04.1997

STADT GRIESBACH I. ROTTAL

-S T A D T B A U A M T-



Scharschmidt
Dipl.-Ing. (FH)

AUSFERTIGUNG:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Lageplan in der Fassung vom 02. April 1997 und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 02. April 1997, wird hiermit ausgefertigt.

Griesbach i. Rottal, 21.08.1997



Konrad Ebner
1. Bürgermeister

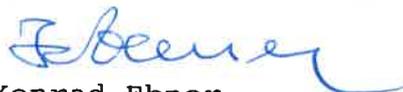


VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 26.11.1996 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschußbeschuß wurde am 16.12.1996 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 26.11.1996 hat vom 24.02.1997 bis 14.03.1997 stattgefunden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.02.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.04.1997 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.1997 bis 14.05.1997 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.04.1997 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 14.04.1997 bis 14.05.1997 beteiligt.
5. Die Stadt Griesbach i. Rottal hat mit Beschluß des Stadtrates vom 18.06.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 02.04.1997 als Satzung beschlossen.
6. Das Landratsamt Passau hat mit Schreiben vom 07.08.1997, Nr. 643 BP gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, dass Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.
7. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 25.08.1997 gemäß § 12 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Griesbach i. Rottal, 25.08.1997



Konrad Ebner
1. Bürgermeister



S T A D T : GRIESBACH I. ROTTAL

LANDKREIS : PASSAU

REG. BEZ. : NIEDERBAYERN

DECKBLATT

Nr.

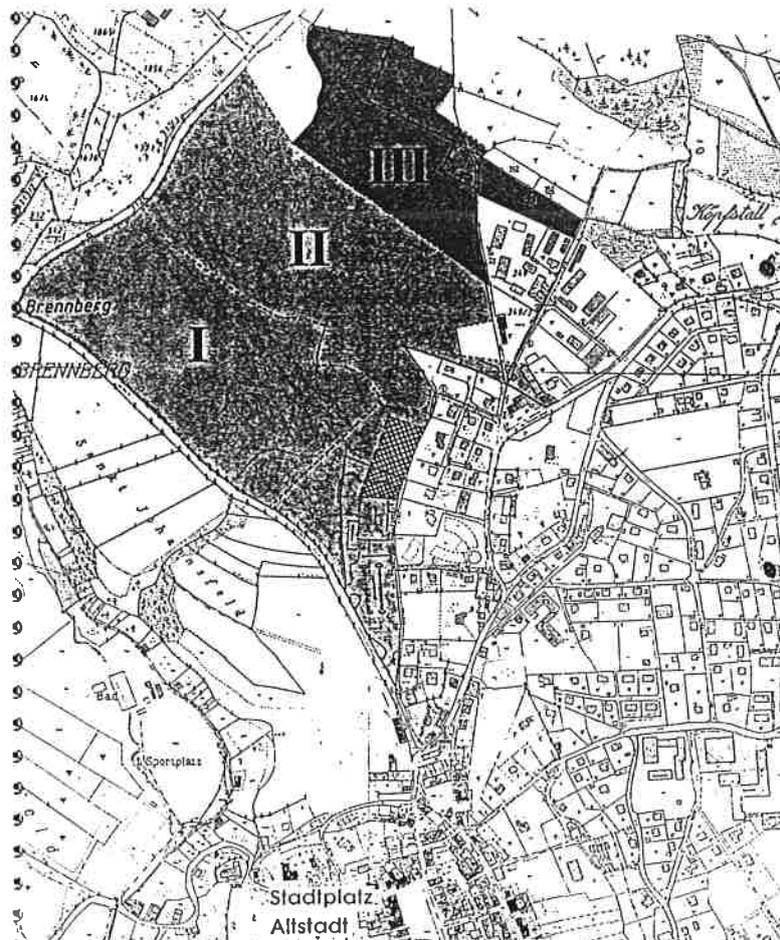
1

BEBAUUNGSPLAN UND
GRÜNORDNUNGSPLAN

"GRIESKIRCHNER FELD II"

1. ÄNDERUNG

B E G R Ü N D U N G



Die Begründung zum rechtsgültigen Bebauungsplan und Grünordnungsplan (siehe nachfolgende Anlage) gilt auch für das Deckblatt Nr. 1 unter Einbeziehung nachstehender

Ergänzungen und Änderungen:

1.1 Der Planungsbereich des Deckblattes (4.500 qm Nettobaulandfläche = 7 % des Bebauungsplanes II) ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan für eine Einzelhausbebauung ausgewiesen.

1.2 Gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan und dem Rahmenplan mit jeweils 8 Parzellen sind im Deckblatt 2 Parzellen weniger ausgewiesen. Die verbleibenden 6 Parzellen sind über öffentliche Erschließungsanlagen anfahrbar. Dies ist eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Planungsstand:

Von den derzeit ausgewiesenen Parzellen liegen nur 4 Parzellen an einer Erschließungsstraße. Bei 4 Parzellen handelt es sich um sog. Hinterlieger-Grundstücke die nur fußläufig jeweils über eine Treppenanlage über die vorderen Grundstücke erschlossen sind. Der Höhenunterschied zwischen der Erschließungsstraße und der FOK der Erdgeschosse der Hinterlieger-Parzellen beträgt rund 5,0 m. Die Ver- und Entsorgungsleitungen der Hinterlieger müssen über die vorderen Parzellen geführt werden. Alle Garagen und Stellplätze sind zeilenartig entlang der Erschließungsstraße aufgereiht. Eine zeitlich versetzte Bebauung (=Einzelbebauung) ist nicht möglich. In der vorliegenden Form sind 8 Parzellen unverkäuflich.

1.3. Die Parzellengrößen von 650 bis 850 qm und die beiden je ca. 35 lfm langen Erschließungs-Stichwege entsprechen den bisherigen Planungszielen der Stadt und der landesplanerischen Zielsetzung.

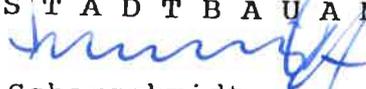
1.4. Der Planungsbereich schließt sich in verdichteter Form harmonisch an die östlich vorhandene lockere Bebauung im Bereich des Friedlandweges an. Gegenüber den restlichen Quartieren des Baugebietes ist eine klare Trennung und Abschirmung gegeben.

Entwurf:

Griesbach i. Rottal, 26.11.1996 / 02.04.1997

STADT GRIESBACH I. ROTTAL

-S T A D T B A U A M T-


Scharschmidt

Dipl.-Ing. (FH)

Anlage zum Deckblatt Nr. 1

Auszug aus der Begründung
zum rechtsgültigen Bebauungsplan:**Teil C Begründung zum Bebauungsplan
und zum Grünordnungsplan****Bebauungsplan**1. Allgemeine Hinweise zur Planung

Die Stadt Griesbach konnte in den vergangenen Jahren im Bereich "Grieskirchner Feld" umfangreiche Flächen erwerben und somit in unmittelbarer Nähe der Altstadt eine zusammenhängende Entwicklungsfläche von ca. 30 ha bereitstellen

Es ist beabsichtigt, dem ständig wachsenden Bedarf an Wohnungen im Stadtgebiet nachzukommen.

Darüberhinaus soll in Teilen dieses Bereichs auch Einrichtungen des Fremdenverkehrs eine Entwicklungsmöglichkeit geboten werden, ohne mit dem bestehenden Thermal-Kurviertel in Konkurrenz zu treten.

Übergeordnetes Ziel bei der Entwicklung im Bereich "Grieskirchner Feld" ist die nachhaltige Belebung der Altstadt durch verdichtete Wohnstandorte, aber auch Nutzungen des Fremdenverkehrs in ihrem unmittelbaren Umfeld (siehe auch Rahmenplan für die Altstadt von 1988). Aufgrund dieser besonderen Problematik und der exponierten landschaftlichen Situation wurde im Vorfeld der Bauleitplanung eine Rahmenplanung unter Berücksichtigung von städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten mit alternativen Planungskonzepten erstellt. Dabei wurden Zielsetzungen der interdisziplinären Entwicklungsplanung von 1987 aufgegriffen und entsprechend den neuen, inzwischen erfolgten Entwicklungen, wie z. B. Golfbetrieb, modifiziert und weitergeführt. Die

Rahmenplanung wurde im Januar 93 mit den zuständigen Fachstellen beraten und abgestimmt.

Die Ergebnisse der Rahmenplanung waren Grundlage der 20. Änderung des Flächennutzungsplans, Deckblatt Nr. 20 - Bereich Grieskirchner Feld.

Für die weitere Bauleitplanung wurde das gesamte Entwicklungsgebiet in folgende B-Plan-Abschnitte unterteilt.

- B-Plan I: Sondergebiet Beherbergung/Altenwohnen
 südlicher Abschnitt
- B-Plan II: Allgemeines Wohngebiet
 mittlerer Abschnitt
- B-Plan III: Allgemeines Wohngebiet
 nördlicher Abschnitt

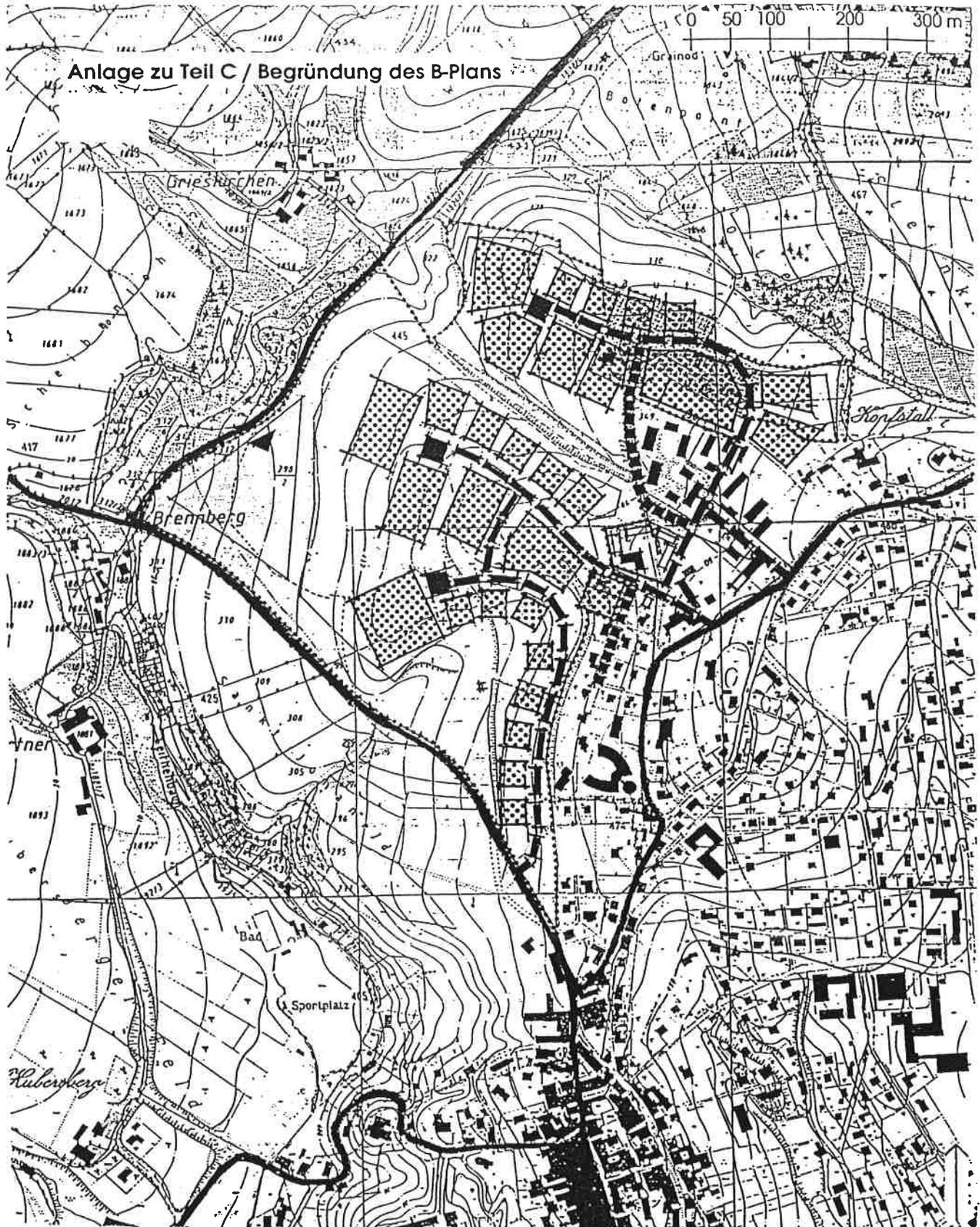
Die Konzepte der B-Pläne mit integriertem Grünordnungsplan folgen hinsichtlich der Erschließung sowie der Baumassen- und Nutzungsverteilung den Grundzügen der Rahmenplanung. (Siehe Karte S. 64: Auszug aus der Rahmenplanung Konzept K 2).

Die B-Pläne I und II, die zeitgleich in einem jeweils eigenen Verfahren erstellt werden, sind erschließungsmäßig, funktional und räumlich eng miteinander verknüpft und werden deshalb im Anhang im Zusammenhang dargestellt.

Zeitlicher Ablauf:

- 8. 7. 92 Aufstellungsbeschluß
 zur Änderung des Flächennutzungsplans
- 19. 1. 93 Fachstellenbesprechung
 zur Abklärung der Rahmenplanung
- 30. 6. 93 Billigung des Entwurfs
 zur 20. Änderung des F-Plans
 Deckblatt Nr. 20 - Grieskirchner Feld
 durch den Stadtrat
 Verfahren gem. 3.1/4.1 BauGB
 derzeit Verfahren gem. 3.2/4.2 BauGB
- 20. 9. 93 Billigung der Vorentwürfe
/30.11.93 zu den B-Plänen I und II
 durch den Bauausschuß

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird im Maßstab M 1/500 dargestellt. Grundlage ist ein exaktes Geländeaufmaß aus dem Jahr 1993.



- ZUR VERFÜGUNG STEHENDE GRUNDSTÜCKE
- ▭ SIEDLUNGSRaum
- ▨ BAUFELDER
- +— WOHNSTRASSEN
- ×××× BEFAHRBARE WOHNWEGE
- ÜBERÖRTLICHES STRASSENNETZ

5.3.1 PLANUNGSKONZEPT K2
BAUSTRUKTUR UND ERSCHLIESSUNG

GRIESBACH IM ROTAL
ENTWICKLUNGSFLÄCHE "GRIESKIRCHNER FELD"

RAHMENPLAN

1993

WAGMANN ARCHITEKTEN Habsburgerstraße 1 8000 München 40
H.BRENNER Landschaftsarchitekt Am Buchenhang 10 8300 Landshut

2. Übergeordnete Planungsziele

(Konzeption für B-Pläne I + II)

2.1 naturräumliche Situation:

Durch großzügige zusammenhängende Grünflächen wird der exponierten, naturräumlichen Situation über dem Leithenbachtal Rechnung getragen.

Der Talraum sowie Gräben und Mulden werden von Bebauung freigehalten.

Das Siedlungsgebiet wird durch Grünräume gegliedert und mit der freien Landschaft vernetzt. (Fuß- und Radwege).

2.2 Siedlungsstruktur:

Mit der geplanten baulichen Entwicklung soll eine Abrundung der vorhandenen heterogenen Bau- und Nutzungsstruktur erreicht werden. (Neugestaltung des Ortsrandes).

Entsprechend der historischen Siedlungsstruktur der Altstadt werden die Talräume im wesentlichen freigehalten. Die Baustruktur konzentriert sich auf die Kuppen.

2.3 Nutzungsstruktur:

Gemäß der in Ziffer 1 genannten Zielsetzungen sollen im Bereich Grieskirchner Feld altstadtnahe Wohnstandorte (WA) sowie Entwicklungsmöglichkeiten für fremdenverkehrsorientierte Nutzungen (SO I) geschaffen werden. Darüber hinaus soll im westlichen Bereich eine Kurgärtnerei errichtet werden, die nach Fertigstellung der Umgehungsstraße verkehrsmäßig gut mit dem Kurgebiet verbunden ist (SO II).

Ergänzend zu den Beherbergungsbetrieben in SO I, aber auch in funktionaler Zuordnung zum WA wird in SO III die Möglichkeit für eine Sporthalle geschaffen. Das bereits in der 11. Änderung des F-Plans von 1989 ausgewiesene Sondergebiet "Kapelle" soll lediglich zur Erschließung herangezogen werden. Die derzeitige Nutzung als Parkplatz in Altstadtnähe soll nach dem Willen der Stadt auch auf längere Sicht erhalten bleiben.

Ein Teilbereich des nord-östlich anschließenden Gewerbegebietes wird für die Anbindung an die St 2116 genutzt.

Entsprechend der Rahmenplanung und der F-Plan-Änderung ist ein Flächenanteil von ca. 30 % außerhalb des allgemeinen Wohngebietes und der Sondergebiete als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

2.4 Erschließung

Unter Heranziehung von vorhandenen Anbindungen wird das Entwicklungsgebiet sowohl von der St 2116 im Osten als auch von der Pa 74 im Süden erschlossen. Von der westlich angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße ist die Erschließung der dem Tal zugeordneten Nutzungen (Kurgärtnerei/Sporthalle) vorgesehen.

Die Führung der Erschließungsstraßen, die weitgehend die vorhandene Topografie berücksichtigt, ermöglicht eine schlüssige innere Verbindung der einzelnen Nutzungsbereiche, verhindert jedoch gebietsfremden Durchgangsverkehr.

Das Sondergebiet ist weitgehend frei von Fahrverkehr (nur für Anlieferung und Notfälle). Das allgemeine Wohngebiet wird durch ein differenziertes Straßennetz mit abgestuften Querschnitten erschlossen.

2.5 Baustruktur und Freiraum

Die differenzierte Baustruktur gliedert sich in überschaubare Gruppen, die mit den öffentlichen Grünflächen in räumlicher Wechselbeziehung stehen.

Die Freiflächen sind gliederndes Element und zugleich Verbindungsraum für die verschiedenen Nutzungszonen.

Die Topografie mit Talräumen und Kuppen soll durch die räumliche Verteilung der Baustruktur akzentuiert werden.

3. Planungsziele B-Plan II

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das allgemeine Wohngebiet (WA) umfaßt mit einer Fläche von 8.6 ha etwa 60 % des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans. Nach Abzug der öffentlichen Grünflächen mit 1.0 ha und der Verkehrsflächen mit 1.3 ha verbleibt ein Nettobauland von 6.3 ha. (= 74 % aus dem WA) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen und durch typenbezogene Festsetzungen bezüglich der Höhenentwicklung mit einer GFZ von 0,49 begrenzt. Die ermittelte GRZ beträgt 0.39.

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern soll im wesentlichen im nördlich anschließenden 3. B-Plan-Abschnitt gedeckt werden, um im Altstadt-näheren Bereich des B-Plans II eine dichtere Nutzung zu ermöglichen. Folgende Wohnformen werden durch typenbezogene Festsetzungen definiert:

Geschoß- bzw. Maisonettewohnungen, Reihenhäuser, Kettenhäuser, Doppelhäuser, Einfamilienhäuser.

3.2 Baustruktur

Die Baugruppen ermöglichen in den einzelnen Abschnitten eine starke Durchmischung der unterschiedlichen Wohnformen. Mit differenzierten Hausformen werden überschaubare Nachbarschaften geschaffen. In engem, räumlichen Bezug werden den Gebäuden öffentliche, halb-öffentliche und private Freiräume zugeordnet, um eine hohe Qualität des Wohnumfeldes zu erreichen. Die Anordnung der Gebäude, wie auch die typenbezogenen Festsetzungen nehmen in starkem Maß Bezug auf die topografischen Gegebenheiten.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude wird versucht, bei der durch unterschiedliche Wohnformen und die bewegte Topografie gegebenen Differenziertheit ein ruhiges, geordnetes Erscheinungsbild zu gewährleisten.

3.3 Fahrerschließung und Stellplätze

Die Fahrstraßen sind in Querschnitt und Ausbau den jeweiligen

Anforderungen in den einzelnen Bereichen angepaßt:

Wohnsammelstraße

Wohnstraße

Wohnweg/Erschließungshof

(siehe auch Festsetzungen des Grünordnungsplans)

Der überwiegende Teil der notwendigen Stellplätze ist zugunsten störungsfreier Freiflächen in unterirdischen Sammelgaragen untergebracht.

- Die Zufahrten zu den Stellplätzen erfolgen nach Möglichkeit direkt von den Haupt-Fahrstraßen, um die Beeinträchtigung des engeren Wohnumfeldes gering zu halten.

Aufgrund des vorhandenen Gefälles können die Tiefgaragen in der Regel ohne Rampen angefahren werden.

3.4 Fuß- und Radwege

Ergänzend zu den Fahrstraßen mit begleitenden Gehwegen wird in den öffentlichen Grünflächen ein engmaschiges Netz von Fuß- und Radwegen geschaffen. Damit werden zusätzliche Verknüpfungen zwischen den einzelnen Nachbarschaften sowie die Verbindung des Siedlungsraumes mit der freien Landschaft hergestellt.

4. Emissionen

Die Stadt Griesbach hat zur Beurteilung der zukünftigen Lärmbelastungen für die B-Pläne I, II, III eine schalltechnische Untersuchung erstellen lassen. Dabei werden die Auswirkungen der umliegenden Straßen, der umliegenden Gewerbebetriebe einschl. Kurgärtnerei in SO II, der Sportanlage in SO III (Tennishalle), sowie des Mehrzweckplatzes in SO IV untersucht.

Für den B-Plan II gelten die Orientierungswerte von allgemeinen Wohngebieten (WA) mit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Aus den umliegenden Gewerbebetrieben ergeben sich keine Überschreitungen der Orientierungswerte. Dasselbe gilt für den Mehrzweckplatz.

Aus den umliegenden Straßen (nur Gemeindeverbindungsstraße) ergibt sich punktuell im Bereich der freistehenden Einfamilienhäuser im Westen eine geringfügige Überschreitung von 2 dB, die als tolerierbar hingenommen werden kann.

Voraussetzung dafür ist jedoch die Beschränkung der Geschwindigkeit auf 50 km/h über den gesamten Streckenabschnitt im Einflußbereich der B-Pläne I, II, III.

5. Boden / Baugrund

Für größere Bauvorhaben im Bereich des B-Plans sind Baugrunduntersuchungen mit Grundwasserbeobachtungen durchzuführen. (Forderung des Wasserwirtschaftsamtes)

6. VersorgungAbwasser:

Das gesamte Entwicklungsgebiet "Grieskirchner Feld" wird an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen. Die Planung in Abstimmung mit dem Bebauungsplan ist in Aufstellung.

Wasser:

Der Abwasser-Zweckverband Ruhstorfer Gruppe prüft die Kapazität der vorhandenen Trinkwasserbereitstellung. Weitere Maßnahmen zur Erschließung des Gebietes "Grieskirchner Feld" werden vom Zweckverband und der Stadt im Laufe des B-Plan-Verfahrens abgeklärt. Eine eventuell notwendige zusätzliche Grundwassererschließung in Singham (Tiefbrunnen) wird von der Stadt unterstützt.

Elektrischer Strom:

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ist eine vollständige Verkabelung anzustreben. Vorhandene Freileitungen müssen im Hinblick auf die künftige Nutzung des Gebietes für Wohnen und Beherbergung ebenfalls verkabelt werden. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit der OBAG-Energieversorgung Ostbayern abzuklären. Die weitere Netzprojektierung soll auf der Grundlage der Bebauungspläne im Bereich "Grieskirchner Feld" erfolgen.

Fernmeldeleitungen:

Im Zuge der Erschließung sollen in allen Straßen ausreichende Trassen für Fernmeldeleitungen angelegt werden.

Abfallbeseitigung:

Aufgrund der Nähe zum geplanten Wertstoffhof im angrenzenden GE (Eintragung in der F-Plan Änderung) wird auf die Anordnung eines Recycling-Hofes im Geltungsbereich des B-Plans verzichtet. Erschließungsstraßen und Wendepunkte sind entsprechend den Anforderungen von modernen Müllfahrzeugen bemessen.

Planverfasser Bebauungsplan:

Wagmann Architekten
Habsburgerstr.1
D - 80801 München

M.A. Dipl. Ing. Claudia Pöppel

aufgestellt am 20. 10. 94


Günter Wagmann Dipl. Ing. Architekt

Grünordnungsplan

B e g r ü n d u n g

Planungsgrundsätze

Die Festsetzung und die Ausformung des Grünordnungsplanes basieren auf der Rahmenplanung "Entwicklungsflächen Grieskirchner Feld". Die Rahmenplanung wurde mit den wichtigsten Fachstellen abgestimmt. Bedenken und Anregungen sind in der Grünordnungsplanung berücksichtigt und verfeinert.

B e s t a n d

Vorhandener Vegetationsbestand:

Da das Planungsgebiet z.Z. intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, sind nur Reste von Vegetation vorhanden. Großbäume um die Kapelle, die als Naturdenkmal geschützt sind, Strauch- und Baumhecken zwischen Kapelle und "Parkplatz Nord" und wenige Ranken und Böschungen mit Altgrasfluren. Außerhalb des Planungsgebietes liegen im Leitenbachtal wertvolle Biotope mit bachbegleitenden Erlen-Eschen Saum und in den Hangbereichen Eichen-Hainbuchen Wald. Dieser mächtige Grüngürtel begrenzt großräumig im SW und NW das Planungsgebiet. Die geplanten Grünstrukturen an den Rändern sind auf diese wertvollen Vegetationstypen abgestimmt.

Derzeitige Nutzung:

Bis auf Reste von Grünland an den Randzonen wird das Planungsgebiet z.Z. intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Auf dem "Parkplatz Nord" sind Stellflächen und der Festplatz untergebracht, die in der Planung gesichert werden.

Topografie:

Das Planungsgebiet liegt an einem Westhang der in den Randzonen steil abfällt. Zwei Taleinschnitte, an der Kapelle und am Nordrand, gliedern den Hang. Sie werden in der Planung großflächig von Bebauung freigehalten und dienen als neuer Stadtpark und naturnahe Freiflächen. Die steilen Randlagen werden waldartig bepflanzt.

P l a n u n g

Ortsrandeingrünung:

Das Baugebiet "Grieskirchner Feld II" ist durch seine offene Lage ohne leistungsfähige Vegetationsstrukturen grünordnerisch einzubinden.

In Anlehnung an den bestehenden Hangwald, oberhalb des Leitenbaches, wird am westlichen Ortsrand ein ca. 20m breiter Eichen-Hainbuchenwald festgesetzt.

Mit seiner dichten Vegetation wird er das Baugebiet einbinden; vergl. Regelschnitt und Pflanzschema P/P.

Im Norden wird der bestehende Graben mit seinen Altgrasfluren gesichert. An seiner Kante verläuft ein öffentlicher Fußweg. Durch die differenzierte Ortsrandausbildung entstehen Freiraumnischen für dichte Abpflanzungen, Fruchtbaumreihen und Strauchpflanzungen. Auch Spielbereiche und Sickermulden finden hier ihren Platz; vergl. Regelschnitte und Pflanzschemata L/L, M/M.

Im Osten stört ein bestehender Gewerbebau.

Zur Abschirmung und Einbindung wird eine dichte, waldartige Eichen-Hainbuchen Abpflanzung vorgesehen; vergl. Regelschnitt und Pflanzschema N/N.

Öffentliche Grünflächen:

Schalenförmig schließt sich an die waldartige Ortsrandeingrünung ein breiter öffentlicher Obstwiesengürtel an.

In ihm läuft der öffentliche Fuß- und Radweg.

Spielplätze und Sickermulden sind hier angeordnet.

Die lichten, hainartigen Obstwiesen sind für die Stadt Griesbach typische Grünstrukturen. Sie ermöglichen einen fließenden Übergang zu den privaten Gärten. Durch das Zurücksetzen der privaten Zaunanlagen (nicht einzäunbare private Grünflächen), und die Bepflanzung dieser Streifen mit Fruchtsträuchern, wird das einheitliches Erscheinungsbild verstärkt.

Der differenzierte bauliche Ortsrand, mit Vor- und Rücksprüngen, ermöglicht eine optimale Einbindung.

Er bietet Platz für verschiedenartige Grünbereich wie Kinderspielplätze, Sickermulden, naturnahe Pflanzungen und einem Bürgerpark.

Zwischen den Baugebieten Grieskirchner Feld I und II trennt ein "grüner Finger" die Entwicklungsbereiche und schafft so Platz für Pflanzungen und Fußwege; vergl. Regelschnitte und Pflanzschemata M/M, L/L, N/N, P/P.

Wasserrückhaltung:

Sämtliche Oberflächen- und Dachwasser müssen auf dem Grundstück ebenflächig gesammelt und versickert werden.

Überwasser kann auf öffentlichem Grund in Rasenmulden versickern.

Durch die festgesetzten wasserdurchlässigen Beläge (Erschließungsflächen, Parkplätze), wird die Oberflächenversiegelung möglichst gering gehalten und der Wasseranfall reduziert.

Die Bepflanzung der Sickermulden erfolgt mit wechselfeuchter Vegetation; vergl. Regelschnitt und Pflanzschema P/P

Straßenbegleitgrün:

Das öffentliche und private Erschließungssystem wird mit einheitlichen Großbäumen bepflanzt. Die geplanten Baumreihen bilden ein gliederndes Grünsystem, die Gebäude an der Straßenseite werden eingegrünt.

Je nach Wertigkeit der Straßen und Wege sind verschiedene Baumarten und Wuchsformen ausgewählt.

An Aufweitungen und am Ende der Wohnstraßen entstehen Plätze, die mit markanten Baumhainen bepflanzt sind.

Um ein gesundes Wachstum der Bäume zu ermöglichen, sind Baumgräben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume so ausgebildet, daß für einen Baum mindestens 8qm Vegetationsfläche gesichert wird.

Zum Schutz des Bodens müssen die Baumgräben mit Rasen, Stauden oder deckenden Sträuchern bepflanzt werden; vergleiche Regelschnitte und Pflanzschemata A/A, B/B, C/C, D/D, E/E, F/F, G/G, H/H, I/I, J/J,

Freiflächengestaltungspläne:

Zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen im öffentlichen und in den privaten Bereichen, sind Freiflächengestaltungspläne im Maßstab von 1 : 200 anzufertigen.

Die Freiflächengestaltungspläne sind Bestandteil des Bauantrages und mit diesem einzureichen und zu genehmigen. Angaben über Pflanzarten, Pflanzgrößen, Bodenmaterialien, Stellplätze und die Ableitung von Dach- und Oberflächenwasser sind darzustellen.

H i n w e i s e z u r G r ü n o r d n u n g**Baumstandorte:**

Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so auszubilden, daß für 1 Baum mind. 8qm Vegetationsfläche gesichert sind.

Der Wurzelraum ist 80cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, daß Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen.

Qualifikation:

Bäume: Fertige Alleebäume, mind. STU 20/25

Heister/

Solitärgehölze: Ballenware, Höhe mind. 125cm,
Breite mind. 80cm

Sträucher: 2-3xv., 5-7 Grundtriebe, H 80 cm

Pflanzungen in Sichtdreiecken

Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuasten. Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

Sanierungs- und Pflegemaßnahmen an bestehenden Bäumen. Alle Maßnahmen sind von einer qualifizierten Fachkraft vorzunehmen. Bei der Anlage von befestigten Flächen im Wurzelbereich von vorhandenen Bäumen ist so vorzugehen, daß der gesunde Fortbestand der Bäume gesichert ist. Hingewiesen wird auf die einschlägigen DIN 18 920 und auf die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) Teil: Landschaftsgestaltung (RAS-LG) 1986, Abschnitt 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen". Vorhandene Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu verpflanzen.

Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m und einer Kronenbreite von 1 m und in einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt sein.

Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

Straßenraumgestaltung

Die dargestellten Hinweise für die Straßen- und Wegegestaltung müssen beim Ausbau bzw. Neubau von Straßen berücksichtigt werden.

Die Grundprinzipien der Gestaltung sind bindend. In Detailaussagen sind Änderungen möglich.

Hinweise zum Umweltschutz:

Die Stadt Griesbach bemüht sich, ökologische Gesichtspunkte bereits auf der Ebene der Bebauungs- und Grünordnungsplanung zu berücksichtigen.

Luft

Zur Reinhaltung der Luft sollten umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und verteilungssysteme auf örtlicher oder regionaler Ebene der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.

Flächenversiegelung

Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeit weitgehend beschränkt werden.

Kompostierung

Alle anfallenden organischen Abfälle (Küchenabfälle ect.) sind möglichst zu kompostieren und sollen nicht dem Müll beigegeben werden. Der gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf zuzuführen.

Wasserhaushalt

Mit dem Rohstoff Wasser ist sorgfältig und vor allem sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit den jeweils neuesten zur Verfügung stehenden Mitteln soweit als möglich zu reduzieren.

Folgende Maßnahmen sind für Einzelbauten zulässig:

Das anfallende Regenwasser sollte in geeigneten Behältern wie Regenwasserspeichern gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden. Das Waschen von Kraftfahrzeugen auf privatem und öffentlichem Grund im B-Plangebiet ist nicht erlaubt, da das anfallende Abwasser stark verunreinigt ist und in der Regel vor dem Versickern nicht besonders behandelt wird.

Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft
Ausgleichs- und Ersatzflächen

1.

Feststellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches BBP/GOP
Grieskirchner Feld II beträgt 134 000 m²
entspricht 100%.

Durch Baurecht und Erschließung sind folgende Ver-
siegelungen zu erwarten:

Nettobauland NBL. GRZ 0.45	ca.	28 000 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	14 000 m ²
bestehender Parkplatz SO IV	ca.	5 600 m ²

zu erwartende Versiegelung	ca.	47 600 m ²
entspricht	ca. 35.07 %	

Die restlichen Freiflächen sind
als leistungsfähige Grünflächen zu
erstellen

Öffentliche Grünflächen WA	ca.	10 000 m ²
Öffentliche Grünflächen (gem. F.Plan)	ca.	35 000 m ²
Private Grünflächen	ca.	28 000 m ²

Gesamtgrünflächen		73 000 m ²
entspricht	ca. 54.48 %	

2.

Vermeidbarkeit der Beeinträchtigungen und
des Eingriffes

Entsprechend der Festsetzungen im BBP/GOP sind alle
nicht überbaubaren Freiflächen, unter Ausnahme der
Fahrerschließung und des bestehenden Parkplatzes, mit
wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen.
Mit den festgesetzten Ortsrandeingrünungen, den öffentlichen
Grünflächen, den Wasserrückhaltebecken, den Großbaum-
strukturen über den Parkplätzen und den Straßen, den
Obstwiesen und den waldartigen Bepflanzungen, sind die
Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten.
Ferner wird der bestehende Vegetationsbestand am Parkplatz
und am Volksfestplatz erhalten und gesichert.

3.

Ausgleich und Ersatz für unvermeidbare
Beeinträchtigungen

Neben dem bestehenden Parkplatz und dem Volksfest-
platz werden alle überplanten Freiflächen z.Z. als
intensivste landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Als Ausgleich für die Versiegelung und Überbauung
werden folgende Grünstrukturen erstellt:

Heimische Hochstamm Laubbäume
als Straßenbegleitgrün
ca. 250 Stück

Heimische Hochstamm Laubbäume
in Baumhainen und Gruppen
ca. 300 Stück

Ostbaumwiesen mit heimischen
Hochstammobstbäumen
ca. 8 000 m²

Waldartiger Eichen-Hainbuchenwald
als Siedlungsrand
ca. 5 000 m²

Naturnahe Wiesenflächen mit Einzel-
bäumen, Sickerflächen,
ca. 19 000 m²

Naturnaher Stadtpark um die
bestehende Kapelle
ca. 13 000 m²

Gesamtflächen öffentliche Grünflächen:	45 000 m ²
ca. 550 Großbäume	

private Grünflächen	
bei einer GRZ von 0.45 ca.50% der	
Grundstücksflächen	
bei 56 000 m ²	28 000 m ²

Gesamtgrünflächen ca.	73 000 m ²
entspricht ca. 54.5%	

Durch diesen hohen Anteil an Grünflächen ist der geforderte
Ausgleich auf dem Planungsgebiet nachgewiesen.



Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Lageplan i.d.F. vom 20.10.1994 und den textlichen Festsetzungen i.d.F. vom 20.10.1994 wird hiermit ausgefertigt.

Griesbach i. Rottal, **31. März 1995**

J. Ebner

(Ebner, 1. Bürgermeister)



Planverfasser Grünordnungsplan:

Dipl. Ing. H. Brenner
Büro für Stadt- und Freizeitanlage
Am Buchenhang 10

D - 84036 Landshut

aufgestellt am 20. 10. 94

H. Brenner

Hermann Brenner Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt SRL

