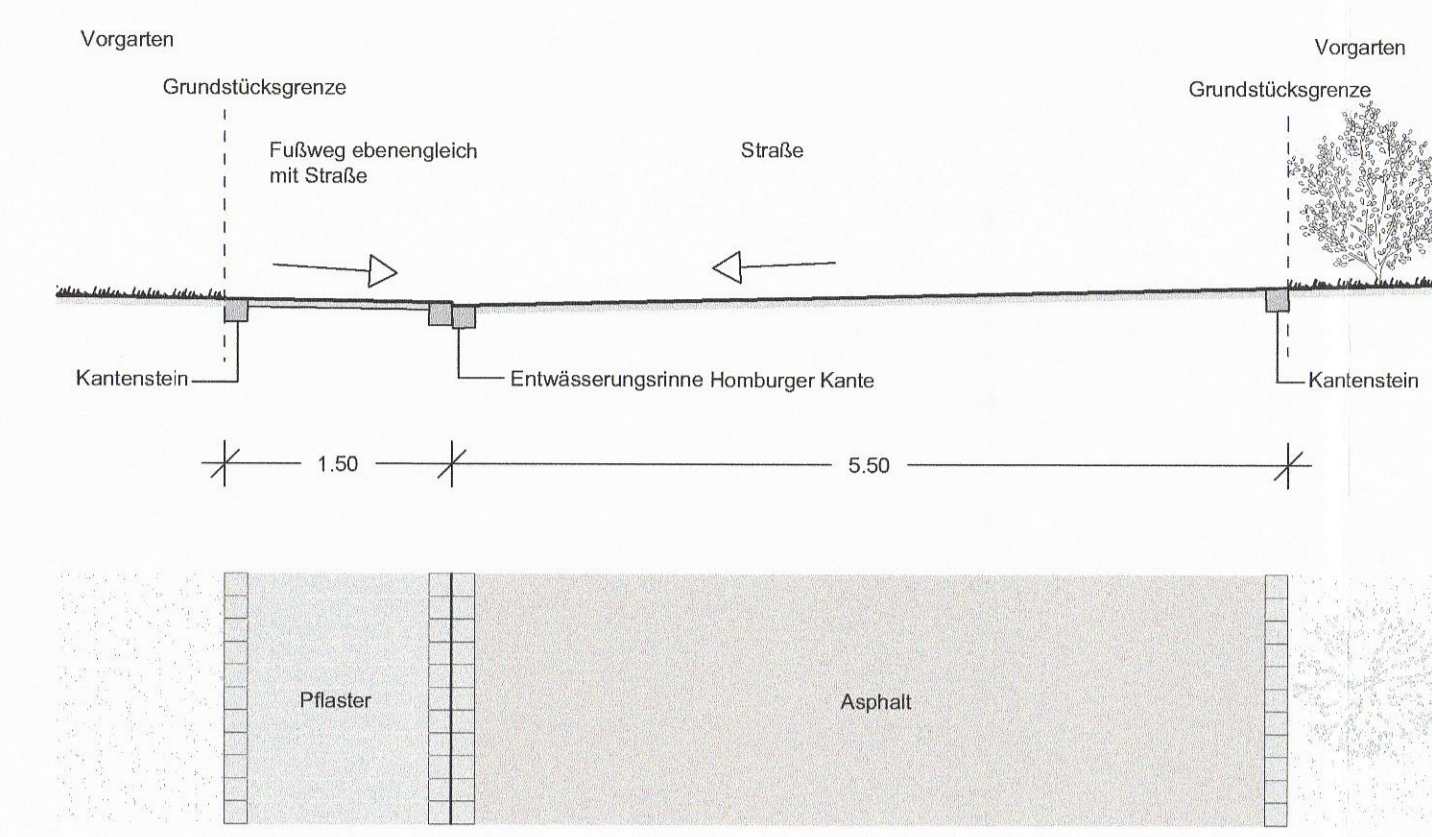
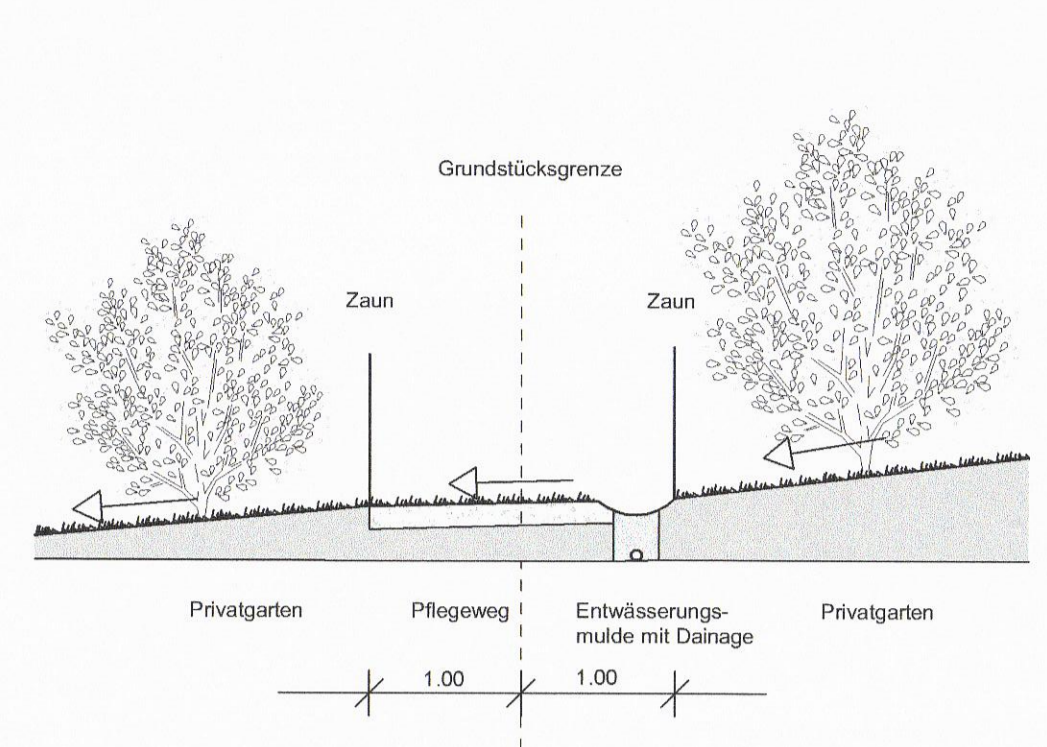




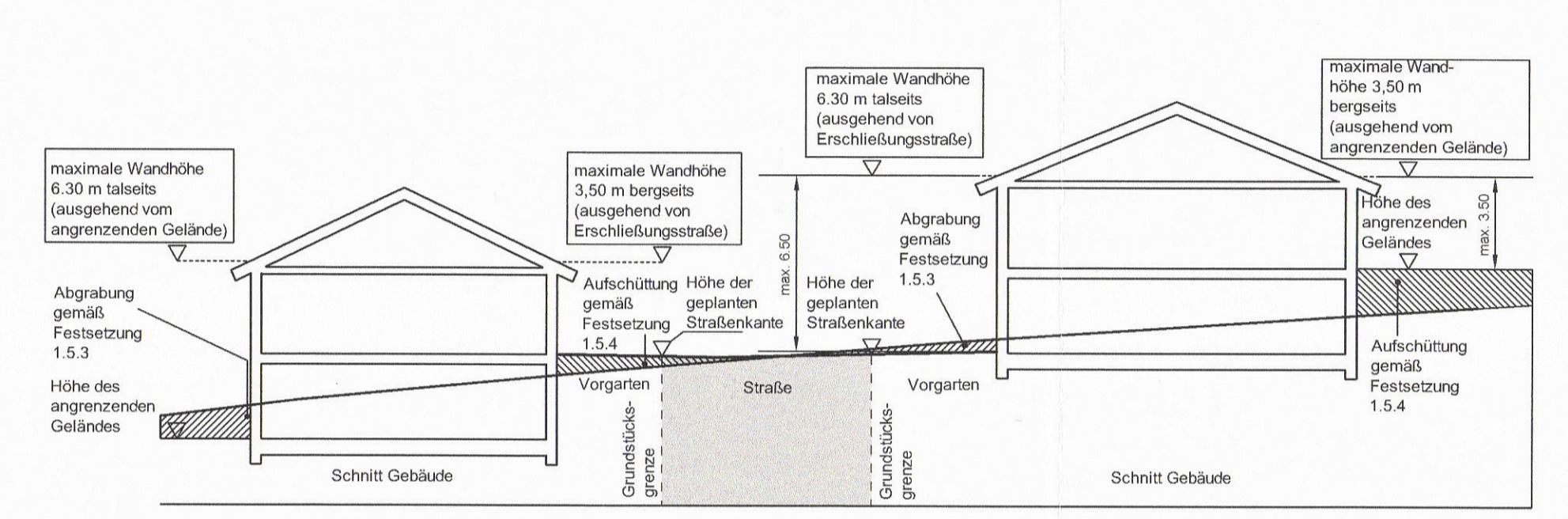
Regelschnitt A-A' Wohnstraße M 1:50 als Festsetzung



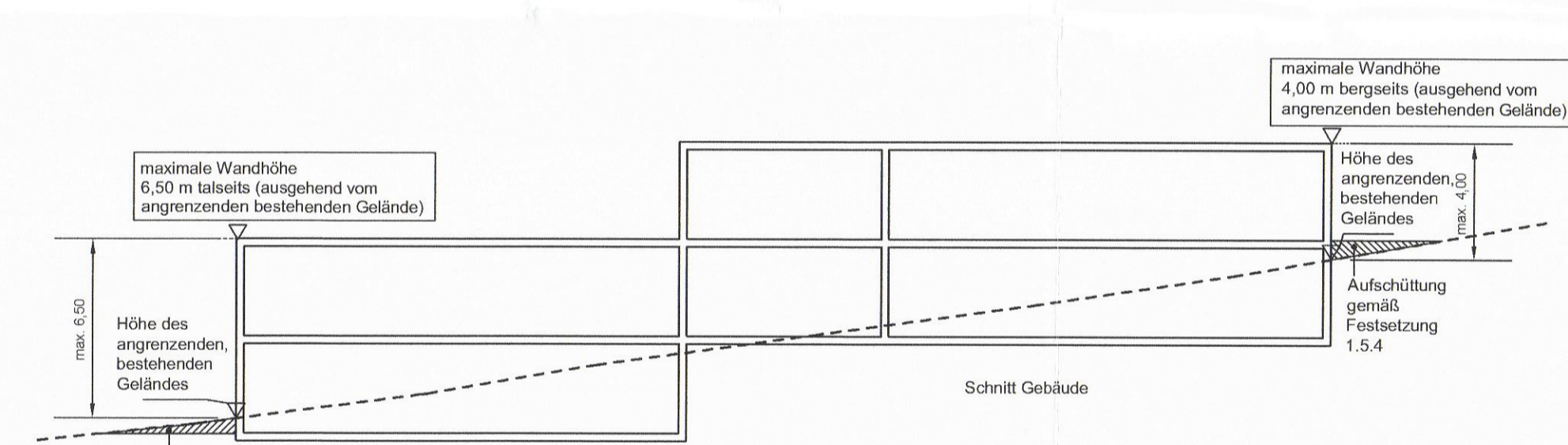
Schemaschnitt B-B' privater Pflweg M 1:50 als Hinweis



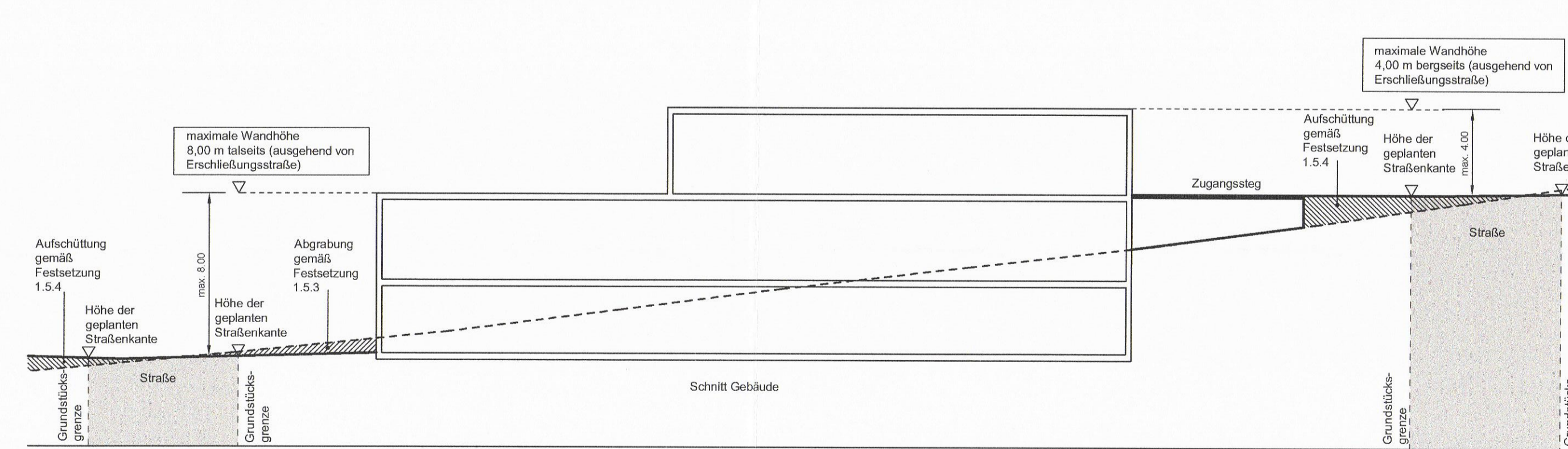
Schemaschnitt 1 - Wandhöhe der Gebäude in WA 1 und WA 2 M 1:200 als Hinweis



Schemaschnitt 2 - Wandhöhe des Geschoswohnungsbaues WA 3 M 1:200 als Hinweis



Schemaschnitt 3 - Wandhöhe des Gemeinschaftszentrums WA 4 M 1:200 als Hinweis



Teil B - Planzeichen als Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Änderung Bebauungsplan "Grieskirchner Feld II - Deckblatt 10"
Die Stadt Bad Griesbach i. Rottal erlässt auf Grund von § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der BauNutzungsverordnung (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- | | |
|-----------------|---|
| WA 4 | WA : Allgemeines Wohngebiet |
| H - b
4,00 m | III : maximale Anzahl der Vollgeschosse |
| H - t
8,00 m | H - b*
4,00 m |
| o | H - t*
8,00 m |

- * In WA 3 wird die maximale Wandhöhe bergseits und talseits jeweils ausgehend von der vorhandenen Geländehöhe gerechnet
o : offene Bauweise
△ E △ : nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
△ E : nur Einzelhäuser zulässig

- 2. Baugrenzen**
- 2.1 Baugrenze

- 3. Verkehrsflächen**
- 3.1 öffentliche Verkehrsfläche mit ebeneleichen Fußweg, siehe auch Regelschnitt A-A' als Festsetzung
- 3.2 öffentlicher Fuß- und Radweg
- 3.3 Straßenbegrenzungslinie

- 4. Maßnahmen zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern**
- 4.1 Baum, zu pflanzen
- 4.2 Baum, zu erhalten
- 4.3 Gehölze flächig, zu pflanzende Art gemäß textl. Hinweis Punkt 4. und 4.3(3)
- 4.4 Gehölz flächig, zu erhalten gemäß textl. Festsetzung Punkt 3.1(3)
- 4.5 Gehölz flächig, zu pflanzende Art gemäß textl. Hinweis Punkt 4.3

- 5. Grünflächen**
- 5.1 Öffentliche Grünflächen

- 6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft -Ausgleichsfläche- genauere Erläuterung siehe textl. Festsetzung 3.5

- 7. Sonstige Planzeichen als Festsetzungen**
- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 7.2 Abgrenzung vom Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 Maßangabe in Metern, z.B. 5,0 m
- 7.4 Finstrichung der Hauptbaukörper

- 7.5 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes -Lärmschutzwahl-
- 7.6 von jeglicher Umgrenzung und Einfriedung freizuhaltende Fläche

- 8. Sonstige Planzeichen als Hinweise**
- 8.1 Flurstücke von dem Bebauungsplan anteilig betroffene Flurstücke Nr. 298/2, 298/8, 298/99 als Hinweis
- 8.2 3 Nummerierung der vorgeschlagenen Parzellen als Hinweis
- 8.3 vorgeschlagene Grundstücksteilung als Hinweis
- 8.4 vorgeschlagene Baukörper als Hinweis
- 8.5 +449 DNN Geländehöhen der Straße als Hinweis
- 8.6 vorgeschlagener öffentlicher Fußweg als Hinweis
- 8.7 PW privater Pflweg als Hinweis
- 8.8 Fläche für Stellplätze - privat, als Hinweis
- 8.9 vorgeschlagener Baumstandort in privaten und öffentlichen Grundstücksflächen als Hinweis
- 8.10 Heizzentrale vorgeschlagene Fläche für Heizzentrale als Hinweis
- 8.11 bestehende Pumpstation als Hinweis
- 8.12 Fläche für Stationsstandort Energieversorger als Hinweis
- 8.13 Schnittführung Schnitte als Hinweis
- 8.14 vorgeschlagene Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken als Hinweis
- 8.15 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: bestehendes Regenrückhaltebecken als Hinweis
- 8.16 bestehende Höhenlinien, Abstand 1,00 m als Hinweis

Quellennachweis /Plangrundlage

Städtebaulicher Entwurf zur Wohnsiedlung "VITA D'ORO - Bad Griesbach i Rottal" (2009)
Entwurfsverfasser:
Koppf & Koppf Architekten GbR, München
Narr-Rist-Türk-Landschaftsarchitekten BDLA, Stadtplaner und Ingenieure, Marzling
Digitale Flurkarte (© Bayr.LVG 2004)

Projekt:	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Grieskirchner Feld II - Deckblatt Nr.10"		
Planinhalt:	Entwurf	Projekt Nr.:	T131
	Bebauungs- und Grünordnungsplan	Plan:	1
Vorhabens-träger:	Stadt Bad Griesbach i. Rottal	Bearbeiter:	MT/MG/KB
	Schlossberg 18 94086 Bad Griesbach i. Rottal	Planungsstand:	09.03.2010
	Tel. Nr. : 09332 / 792 - 0 Fax : 09332 / 792 - 90 E-Mail : info@stadtofwgriesbach.de	Maßstab:	1:1000
Verfasser:	Narr · Rist · Türk Isenstraße 9 85417 Marzling Telefon: 08101 / 88 928 - 0 Fax: 08101 / 88 928 - 99 E-Mail: NRT@NRT-LA.de Internet: www.NRT-LA.de	Unterschrift:	
		Unterschrift:	

Stadt Bad Griesbach i. Rottal

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Grieskirchner Feld II – Deckblatt Nr. 10“

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 09.03.2010

Verfasser:



Narr · Rist · Türk

Isarstraße 9 85 417 Marzling
Telefon: 08161 / 98 928 - 0
Fax: 08161 / 98 928-99
E-Mail: NRT@NRT-LA.de
Internet: www.NRT-LA.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) M. Türk
Dipl. Ing. (FH) M. Gebhardt
Dipl. Ing. K. Brunne

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.Nr.1 BauGB)

1.1.1 „Allgemeine Wohngebiete – WA 1-3“

(1) Als Art der baulichen Nutzung wird für die im Plan dargestellten Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 3 jeweils ein "allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO" festgesetzt.

(2) Nicht zulässig sind:

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise sind zulässig

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe

1.1.2 „Allgemeines Wohngebiet – WA 4 Gemeinschaftszentrum“

(1) Als Art der baulichen Nutzung wird WA 4 als "allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) außerdem zulässig sind:

- Gemeinschaftszentrum
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 „Allgemeines Wohngebiet – WA 5 Heizzentrale“

(1) Für den Bereich der künftigen Heizzentrale im Süden des Gebietes wird ein „allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind:

- die der Versorgung mit Heizenergie dienende technische Anlagen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 19 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

(1) Als maximale Grundflächenzahl wird für WA 1, WA 2 und WA 3 eine GRZ von 0,35 festgesetzt.

(2) Für WA 4 -Gemeinschaftszentrum wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

(3) Für WA 5 - Heizzentrale wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

1.2.2 Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gem. § 18 BauNVO

(1) In WA1, WA 2 und WA 3 sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.

(2) In WA 4 sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig.

(3) Im WA 5 - Heizzentrale ist ein Vollgeschoss zulässig.

1.2.3 Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

(1) In WA 1 und WA 2 sind je Wohngebäude 2 Wohneinheiten zulässig.

(2) In WA 3 sind je Wohngebäude 6 Wohneinheiten zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1.Nr. 2 BauGB)

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Untergeordnete Bauteile wie Balkone, Wintergärten etc. dürfen bis max. 1,50 m über die Baugrenze hinaus errichtet werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

(2) Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Werden die Garagen und Carports an den seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet, so darf die Länge der Grenzbebauung max. 9,00 m je Grundstücksgrenze betragen (Art. 6 Abs.9 BayBO)

(3) Maximal ein sonstiges Nebengebäude gem. Art 57 Abs. 1 Nr.1a) BayBO ist auch außerhalb der Baugrenzen in den straßenabgewandten privaten Grundstücksflächen zulässig.

(4) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO wie z.B. Trafostationen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

1.4 Abstandsflächenrecht

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs.5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(1) Im gesamten Geltungsbereich sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur im Bereich von Terrassen, Zufahrten, Eingangsbereichen, Vorgartenbereichen zulässig.

(2) Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich der von der Erschließungsstraße abgewandten Privatgärten sind nicht zulässig.

(3) Die Tiefe der Abgrabung darf 2,00 m nicht überschreiten.

(4) Die Höhe der Aufschüttung darf 2,00 m nicht überschreiten.

1.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes – Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) -Lärmschutzwall-

Für den B-Plan gelten die Orientierungswerte von allgemeinen Wohngebieten, mit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Auf Grund der Überschreitung durch den Straßenverkehrslärm ist parallel zu der bestehenden Erschließungsstraße „Aidenbacherstraße“ ein durchgehender Lärmschutzwall mit einer Höhe von min. 3,50 m über Geländeoberkante vorzusehen.

1.7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

(1) Das bestehende Regenrückhaltebecken im Norden ist zu erhalten.

(2) Im Westen des Geltungsbereiches sind Flächen für die Neuanlage von Regenrückhaltebecken vorzusehen. Diese Becken sind, analog des bestehenden nördlichen Beckens oberirdisch, naturnah auszubilden und gemäß den Festsetzungen unter Punkt 3.5(3) zu begrünen.

(3) Befestigte Becken sind nicht zulässig.

1.8 Führung der Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayrischer Bauordnung (BayBO) (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 BayBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

(1) Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen der Haupt- und Nebengebäude

Für die Dachformen, -neigungen und -eindeckungen aller Haupt- und Nebengebäude wie Garagen und Carports werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachform: in WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5: Walmdach, Zeltdach, Satteldach
In WA 3, WA 4 und WA 5 auch Flachdächer

Dachneigung: 0-30 Grad

Dachüberstand – ausgenommen Flachdach: mindestens 0,50 m

Art der Dacheindeckung: Ziegel- o. Betondachsteine in naturroten Farbtönen, Stehfalzeindeckungen in beschichtetem Titanzink oder deckend gestrichenem Blech in naturroten Farbtönen, Holzschindeln unbehandelt oder in natürlichen Farbtönen

(2) Firstrichtung

Die Firstrichtung der Wohngebäude ist gemäß der in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung zu wählen. Der First ist dabei zwingend parallel zu der jeweiligen Längsseite des Gebäudes anzuordnen.

(3) Dachfenster, Erker, Balkone

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30 Grad zulässig.

(4) Anlagen zur Warmwasseraufbereitung

In der Dachfläche liegende Solarkollektoren zur Aufbereitung von Warmwasser sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Auf Flachdächern sind im Winkel bis 45 Grad aufgeständerte Solarkollektoren zulässig, wenn die Unterkante der Kollektoren direkt über der Oberkante der Dachfläche angeordnet wird.

(5) Höhe baulicher Anlagen: First- und Wandhöhe

Für die Wohngebäude im WA 1, WA 2 wird bergseits eine maximale Wandhöhe von 3,50 m und talseits eine maximale Wandhöhe von 6,30 m festgesetzt. Für WA 4 wird bergseits eine maximale Wandhöhe von 4,00 m und talseits eine Wandhöhe von 8,00 m festgesetzt. (sh. Schemaschnitt Planzeichnung als Hinweis)

In WA 5 wird eine Wandhöhe von 3,50 m festgesetzt.

Die Wandhöhe an der, der Straße zugewandten Gebäudeseite definiert sich in WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 als Abstand zwischen Oberkante der geplanten Fahrbahnkante der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfassade des jeweiligen Gebäudes und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Vorderkante der Außenwand als oberen Bezugspunkt.

In WA 3 wird als Bezugspunkt die Oberkante des angrenzenden bestehenden Geländes gewählt. Hier ergibt sich eine maximale Wandhöhe bergseits vom 4,00 m und talseits von 6,50 m.

Die Wandhöhe in WA 3 definiert sich als Abstand zwischen Oberkante des angrenzenden bestehenden Geländes und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Vorderkante der Außenwand als oberen Bezugspunkt.

Die Wandhöhen der straßenabgewandten Gebäudeseiten in WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 definieren sich als Abstand zwischen Oberkante des geplanten angrenzenden Geländes und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Vorderkante der Außenwand als oberen Bezugspunkt.

(6) Stellplätze

Gemäß der Garagen und Stellplatzverordnung -GaStS- vom 29.04.2004 der Stadt Bad Griesbach sind pro Wohneinheit jeweils 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Privatgrundstück nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen und Carports mit einer Mindestdiefe von 5,50 m Tiefe wird hierbei entsprechend §2 (7) GaStS als Stellplatz angerechnet.

(7) Einfriedungen / Zäune

Einfriedungen sind in den durch Planzeichen festgesetzten Vorgartenbereichen von jeglichen Einfriedungen und Absperrungen freizuhalten. Dies gilt für den gesamten Bereich zwischen Fahrbahnkante und Hausfassade –

und zwar auf die gesamte Grundstücksbreite (auch seitlich der Hauptgebäude). Ausgenommen sind davon die Grundstücksseiten, die den kurzen Straßenrampen zugewandt sind.

Für die rückwärtigen Bereiche der Privatgrundstücke sind Einfriedungen jeglicher Art, bis zu einer Höhe von 1.00 m über Gelände, zulässig. Ausgenommen sind davon massive Mauern und Sockel. Dabei ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass das auf dem jeweiligen Grundstück anfallende Niederschlagswasser nicht auf die angrenzenden Nachbargrundstücke gelangt.

(8) privater Pflwegeweg

Auf den rückwärtigen Grundstücksseiten ist ein privater Pflwegeweg vorzusehen. Dafür ist jeweils 1 m jedes angrenzenden Grundstückes von Einfriedungen und Absperrungen jeglicher Art freizuhalten. Das Höhenniveau der angrenzenden Grundstücke ist in diesem Bereich jeweils gegenseitig anzupassen. Der Weg ist barrierefrei auszubilden.

(9) Stützmauern

Stützmauern sind nur in Verbindung mit dem Baukörper innerhalb des Baufensters und bis zu 1,50 m darüber hinaus zulässig. Stützmauern sind als Betonwände mit glatter oder gestockter Betonstruktur, als Gabionenwände oder als Natursteinwand mit regelmäßigem Verband auszuführen.

Nicht zulässig sind Stützmauern aus grobem Natursteinmauerwerk in unregelmäßigem Verband („Zyklopenmauerwerk“).

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Allgemeines

(1) Die Bepflanzungen der privaten und öffentlichen Flächen sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen und Text auszuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alle Pflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

(2) Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

(3) Die als „zu erhalten“ festgesetzten Gehölzbestände sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall von Gehölzbeständen sind auf dem entsprechenden Grundstück Nachpflanzungen gleicher Art vorzunehmen.

(4) Die durch die Planzeichen festgesetzten Einzelbaumpflanzungen können in ihrem Standort um je 5,00 m in jede Richtung variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht.

3.2 Baumpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen

(1) Bei den festgesetzten Einzelbaumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Boden bis in eine Tiefe von mindestens 1,00 m zu lockern, Leitungen im Umkreis von 1,50 m zum Baumstandort sind mindestens 1,20 m tief in einem Schutzrohr zu führen.

(2) Für die Einzelbäume sind Pflanzflächen mit min. 5 m² Fläche vorzusehen. Die Pflanzflächen sind mit Pflanzung oder Ansaaten zu begrünen.

(3) Für die festgesetzten Einzelbäume sind standortgerechte Straßenbäume mit Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv. m.B. STU 20/25 zu verwenden. Die empfohlenen Baumarten sind der Pflanzliste unter Punkt 4.3(1) zu entnehmen.

3.3 Öffentliche Grünflächen

(1) Die öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Ansaaten gemäß der Festsetzungen durch Planzeichen und Text zu begrünen. Mögliche Baum- und Straucharten sind der Pflanzliste unter Punkte 4.3(2) zu entnehmen.

(2) Pro 250 m² öffentlicher Grünfläche ist je ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Standorte sind unter Einhaltung der Grenzabstände des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum BGB Art. 47, 49 und 50 Abs. 1 frei wählbar.

(3) Die Randbereiche der Wohnbebauung sind, wie durch Planzeichen festgesetzt, heckenartig mit Bäumen und Sträuchern unter Einhaltung der Grenzabstände des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum BGB Art. 47, 49 und 50 Abs. 1, zu begrünen.

(4) Für die Einzelbäume sind standortgerechte Bäume mit Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 18/20 zu verwenden. Die empfohlenen Baumarten sind der Pflanzliste unter Punkt 4.3(2) zu entnehmen.

(5) Es sind mindestens 70 % heimische Gehölze zu verwenden. Nadelgehölze (Koniferen) sind nicht zulässig.

(6) Die südöstliche öffentliche Grünfläche, im Anschluss an das Baugebiet WA 3, ist als Streuobstwiese herzustellen. Es sind standortgerechte, heimische Arten der Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 16/18 zu verwenden. Die empfohlenen Arten sind der Pflanzliste unter Punkt 4.3(3) zu entnehmen.

(7) Für die öffentlichen Grünflächen, die als Ausgleichsflächen dienen werden gesonderte Festsetzungen unter Punkt 3.5 getroffen.

3.4 Versorgungseinrichtungen in öffentlichen Grünflächen

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen, die nicht Ausgleichsflächen sind, ist mit unmittelbarer Anbindung an eine Erschließungsstraße, eine Fläche als Standort für eine Trafostation zur Versorgung des Gebietes mit Strom freizuhalten. Wenn möglich ist der in der Planzeichnung als Hinweis dargestellte Standort zu verwenden.

3.5 Private Grundstücksflächen

(1) In den privaten Grundstücksflächen sind alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Eingänge und Terrassen befestigten Flächen durch Pflanzung und Ansaaten zu begrünen, im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Pro privatem Grundstück in WA 1 und WA 2 ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. In WA 3 ist je 250 m² unbebauter Grundstücksfläche je ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Der Standort ist unter Einhaltung der Grenzabstände des Bayrischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch und anderer Gesetze Art. 47, 49 und 50 Abs. 1 AGBGB frei wählbar.

Als Mindestpflanzqualität wird Hochstamm, 3xv., m.B. STU 16/18 festgesetzt. Die empfohlenen Arten sind der Pflanzliste unter Punkt 4.3.(3) zu entnehmen.

(3) Bei der Pflanzung von Gehölzen sind mindestens 30 % heimische Arten zu verwenden.

(4) Es sind pro Grundstück maximal 10% Nadelgehölze (Koniferen) zulässig.

3.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft -Ausgleichsflächen-

3.6.2 Ausgleichsflächen

Es besteht ein Ausgleichserfordernis von ca. 1,8 ha. Die Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Geltungsbereiches durch Umsetzung der Ausgleichsflächen A1- A3 realisiert werden.

(1) Die Ausgleichsfläche A1 ist als Streuobstwiese herzustellen. Sie ist mit standortgerechten Obstbäumen und Ansaaten zu begrünen.

Die Aushagerung des Grünlandes zu einer artenreichen Extensivwiese erfolgt durch eine zweischürige Mahd unter Abtransport des Schnittgutes und Unterlassung der Düngung.

Die Randbereiche zur Wohnbebauung hin sind wie unter Punkt 4.3.2 beschrieben zu begrünen.

Als Initialpflanzung sind an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches, parallel zu dem bereits bestehenden Fußweg, über die Ausgleichsfläche hinaus, bis an die östliche Grenze des Geltungsbereiches, die durch Planzeichen festgesetzten Obstbäume zu pflanzen.

Für die Einzelbaumpflanzungen im Randbereich und der Initialpflanzung ist folgende Mindestpflanzqualität zu verwenden: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 16/18. Die empfohlenen Arten sind der Pflanzliste unter Punkt 4.3.2 und 4.3.3 zu entnehmen.

(2) In der Ausgleichsfläche A2 ist das vorhandene Feldgehölz zu erhalten und zu pflegen. Es ist durch Pflegemaßnahmen zu einem naturnahen Bestand zu entwickeln und durch Neupflanzungen in den durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie Ansaaten zu ergänzen. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 16/18. Die empfohlenen Arten sind der Pflanzliste unter Punkt 4.3.(2) zu entnehmen.

Ein Verbuschen der Verlandungsvegetation ist durch Gehölzrückschnitte in mehrjährigen Abständen zu verhindern. Das Grünland wird durch eine zweischürige Mahd unter Abtransport des Schnittgutes und Unterlassung der Düngung extensiviert.

(3) In der Ausgleichsfläche A3 ist parallel zu den angrenzenden Erschließungsstraßen eine breite, geschlossene Gehölzpflanzung mit Arten des Eichen-Hainbuchen-Waldes herzustellen. Die verbleibenden Flächen sind mit standortgerechten Strauchpflanzungen und Ansaaten zu begrünen.

Als Mindestpflanzqualität sind für die Baumpflanzungen Heister, 2xv., vH 150-200 und für die Strauchpflanzungen v.Str., H 60-100 zu verwenden.

Die empfohlenen Arten sind der Pflanzliste unter Punkt 4.3(4) zu entnehmen. Das neu anzusäende Grünland ist durch eine zweischürige Mahd unter Abtransport des Schnittgutes und Unterlassung der Düngung zu extensivieren.

Die sich in der Fläche befindenden Regenrückhaltebecken sind mit Ansaaten zu begrünen; hier ist die Entwicklung von Verlandungsvegetation zu fördern.

3.7 Oberboden

Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht so abzutragen, zu lagern und zu schützen, dass er jederzeit wieder eingebaut werden kann.

4 Hinweise

4.1 Befestigte Flächen auf privaten Grundstücken

Es wird empfohlen die befestigten Flächen auf ein Minimum zu reduzieren.

4.2 Dachbegrünung

Es wird empfohlen Flachdächer extensiv zu begrünen. Hierbei soll eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorgesehen werden.

4.3 Pflanzlisten

(1) öffentliche Verkehrsflächen

Für die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume in den öffentlichen Verkehrsflächen werden nachfolgende Arten empfohlen:

Acer campestre	(Feld-Ahorn)	in Sorten
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)	in Sorten
Carpinus betulus	(Hainbuche)	in Sorten
Corylus colurna	(Baum-Hasel)	in Sorten
Prunus avium	(Vogelkirsche)	in Sorten
Pyrus spec.	(Birne)	in Arten und Sorten
Tilia cordata	(Winter-Linde)	in Sorten

(2) öffentliche Grünflächen und Ausgleichsflächen

Für die Pflanzungen von Bäumen- und Sträuchern in den öffentlichen Grünflächen und Ausgleichsflächen werden nachfolgende Arten empfohlen:

Bäume:

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Betula pendula	(Sand-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rot-Buche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Sorbus aria	(Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)

Sträucher:

Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)

Lonicera xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)
Rosa spec.	(Wildrosen in Arten)
Salix spec.	(Weiden in Arten)
Viburnum latana	(Wolliger Schneeball)

(3) private Grundstücke und Ausgleichsfläche A1

Für die Baumpflanzungen im Bereich der privaten Grünflächen und der Ausgleichsfläche A1 werden nachfolgende Arten empfohlen:

Obstbäume:	Kulturapfel	in Sorten	
	Kulturbirne	in Sorten	
	Kulturkirsche	in Sorten	
	oder andere...		
Zierbäume:	Acer campestre	(Feld-Ahorn)	in Sorten
	Carpinus betulus	(Hainbuche)	in Sorten
	Malus spec.	(Zierapfel)	in Arten und Sorten
	Prunus spec.	(Zierkirsche und -pflaume)	in Arten und Sorten
	Sorbus	(Vogelbeere)	in Arten und Sorten
	oder andere...		

(4) naturnahes Feldgehölz mit Arten des Eichen-Hainbuchenwaldes

Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Buche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)

Sträucher analog Punkt 4.3(2)

4.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

(1) Schutz von an die Baumaßnahme angrenzenden Flächen und Strukturen

Es wird empfohlen, den Arbeitsstreifen auf das mindest notwendige Maß zu begrenzen, um angrenzende Vegetationsbestände möglichst zu erhalten. Lagerflächen und Zufahrten sollten grundsätzlich außerhalb von ökologisch bedeutsamen Flächen und Strukturen, wie sie nordöstlich und nordwestlich der betroffenen Fläche zu finden sind, angelegt werden.

(2) Schutz vor baubedingten Stoffeinträgen

Baubedingte Stoffeinträge und Beeinträchtigungen sollten durch schonende Bauweisen und den Einsatz umweltschonender Betriebsmittel auf ein



Minimum reduziert werden. Besonders empfindliche Bereiche stellen hier die
Regenrückhaltebecken dar.

Bad Griesbach i. Rottal,2010

.....
Jürgen Fundke
1. Bürgermeister

Änderung des Bebauungsplanes „Grieskirchner Feld II“ durch Deckblatt Nr. 10

Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus einer Planbeilage und den textlichen Festsetzungen vom 09.03.2010, wird hiermit ausfertigt.

Bad Griesbach i. Rottal, 18.09.2012


Jürgen Fundke
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 02.04.2009 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.12.2009 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.12.2009 hat vom 28.12.2009 bis 28.01.2010 stattgefunden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.12.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Der Bau- und Werkausschuss hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.03.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
4. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 10 zum Bebauungsplan „Grieskirchner Feld II“ in der Fassung vom 09.03.2010 und die Begründung vom 09.03.2010, wurden gemäß § 3 Abs. 2. BauGB in der Zeit vom 10.06.2010 bis 12.07.2010 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.07.2009, zuletzt geändert am 05.10.2009, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 04.01.2010 bis 05.02.2010 beteiligt.
6. Die Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 13.09.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 08.03.2010, als Satzung beschlossen.
7. Der Satzungsbeschluss wurde am 20.09.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 20.09.2012 in Kraft getreten.

Bad Griesbach i. Rottal, 20.09.2012

Stadt Bad Griesbach i. Rottal


Jürgen Fundke
Erster Bürgermeister

