

Festsetzungen zum Bebauungsplan "Schwaim Süd"

Gemeinde:

Stadt Griesbach i. Rottal

Landkreis:

Passau

Regierungsbezirk:

Niederbayern

Entwurfsverfasser:

Günther Kollmeier
Architekt BDB/VDA
Dr.-Wimmer-Ring 2
94086 Griesbach i. R.
Tel. (08532) 18 98
Fax: (08532) 75 66

Grünordnungsplan:

Hermann Brenner Dipl.-Ing.
Landschaftsarchitekt SRL
Am Buchenhang 10
84036 Landshut
Tel. (0871) 4 29 86
Fax: (0871) 4 18 91

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Stadt Griesbach i. R. erläßt folgende textliche Festsetzungen

- aufgrund
- des Baugesetzbuches BauGB
 - der Bayerischen Bauordnung BayBO
 - der Baunutzungsverordnung BauNVO
 - des BayNat SchGes i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.10.82, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.86

I. Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet SO nach § 11 BauNVO

- Zulässig sind:
- Glashütte
 - Verkaufs- und Ausstellungsräume
 - Werkstätten
 - Glasmuseum
 - Künstlerhaus
 - Verwaltung
 - Bewirtung
 - 2 Wohnungen
 - Lager- und Versandräume

1.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO

- | | |
|-----|---|
| II | zulässig 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoß als Höchstgrenze |
| 0,4 | zulässige Grundflächenzahl GRZ max. 0,4 |
| 0,8 | zulässige Geschoßflächenzahl GFZ max. 0,8 |

1.3 Bauweise

- | | |
|-------|--|
| 1.3.1 | Bauweise offen |
| 1.3.2 | Firstichtung läuft parallel zum Mittelstrich |

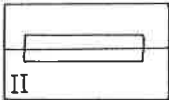
1.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die öffentlichen und privaten Freiflächen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erarbeiten mit detaillierten Angaben zur Begrünung, Befestigung, Ausstattung etc., im Maßstab min.1:200.

Dieser ist im Zuge des Baurechtlichen Genehmigungsverfahrens als Bestandteil des Bauantrages und mit diesem einzureichen.

II. Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Gebäude

2.1.1  zulässig 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoß

Dachform Satteldach

Dachneigung 22° bis 30°

Dachdeckung Ziegel- oder Betondachpfannen, naturrot; Glas Oberlichte zulässig

Kniestock zulässig bis max. 75 cm von Rohfußboden bis OK Pfette

Dachgaupen unzulässig

Zwerchgiebel zulässig, jedoch nur mit einer Gesamtlänge von 20% der Gebäudelänge

Wandhöhe ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächliche vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche, max. 7,80 m.

Sockelhöhe max. 30 cm

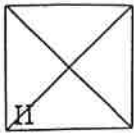
Ortgang 40 - 80 cm

Traufe 40 - 80 cm

Fassaden Als Material sind verputzte, hell gestrichene Wandflächen und Holzschalung zulässig

Fenster/
Türen Großflächige Glasfassaden sind dem Zweck der Anlage entsprechend zulässig

1.2



zulässig 2 Vollgeschosse

Dachform Zeldach

Dachneigung 22° bis 30°

Dachdeckung Ziegel- oder Betondachpfannen, naturrot; Glas Oberlichte zulässig

Kniestock zulässig bis max. 75 cm von Rohfußboden bis OK Pfette

Dachgaupen unzulässig

Zwerchgiebel unzulässig

Wandhöhe ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächliche vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche, max. 9,5 m.

Sockelhöhe max. 30 cm

Ortgang 40 - 80 cm

Traufe 40 - 80 cm

Fassaden Als Material sind verputzte, hell gestrichene Wandflächen und Holzschalungen zulässig

Fenster/
Türen Großflächige Glasfassaden sind dem Zweck der Anlage entsprechend zulässig.

2.2 Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Grenzen zulässig

III. Gestaltung der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen

3.1 Bei den Vegetationsflächen auf der Tiefgarage ist sowohl für eine Drainageschicht, wie für ausreichende Oberbodendeckung zu sorgen:

bei den Bäumen der 1. Wuchsordnung 60 cm Oberboden

bei den Sträuchern und Bodendeckern 40 cm Oberboden

bei den Rasenflächen 15 cm Oberboden

3.2 Oberflächenwasser

Oberflächen und Dachwasser sind auf dem privaten Grundstück gefiltert zu versickern oder in das vorhandene Gerinne einzuleiten.

3.3 Beläge

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

- Rasenpflastersteine
- Schotterrasen
- wassergebundene Decke

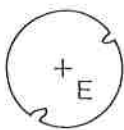
Platz- und Hofflächen sind nur auf das notwendige Maß zu versiegeln.
Zur Befestigung sind kiesgebundene Decken zu bevorzugen.

3.4 Pflanzschematas

Zu den einzelnen Teilbereichen werden folgende Pflanzschematas festgesetzt:

3.4.1 Parkplatzbegrünung

Je 3 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.
Baumart:

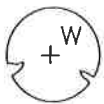


Esche
Hochstamm 4 x verpfl.
StU 20/25 cm

Fraxinus excelsior

3.4.2 Wassergerinne

Ergänzung der vorhandenen Kopfweiden
Baumart:



Weide
Hochstamm 2 x verpfl.
StU 12/14 cm
Pflanzabstand ca. 4 m

Salix alba

3.4.3 Wiesenflächen

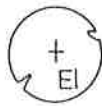
Obstwiesencharakter zum Einbinden in die Umgebung
Baumart:



Heimische Obstbäume
Hochstämme

3.4.4 Innenhof

streng gepflanzter Baumhain zur Begründung des Innenhofes
Baumart:



Stieleiche
Hochstamm 4 x verpfl.
StU 20/25 cm

Quercus rubra

IV. Festsetzungen durch Planzeichen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-------|-----|-------------------------------|
| 4.1.1 | SO | Sondergebiet nach § 11 BauNVO |
| 4.1.2 | 0,4 | zulässige Grundflächenzahl |
| 4.1.3 | 0,8 | zulässige Geschoßflächenzahl |





4.2 Baugrenze

- | | | |
|-------|---|-----------|
| 4.2.1 |  | Baugrenze |
|-------|---|-----------|


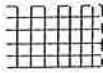




4.3 Verkehrsflächen

- | | | |
|-------|---|----------------------------|
| 4.3.1 |  | Öffentliche Verkehrsfläche |
| 4.3.2 |  | Tiefgaragenzufahrt |
| 4.3.3 |  | Private Verkehrsflächen |
| 4.3.4 |  | Pkw-Stellplätze |




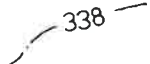
4.4 Grünflächen

- 4.4.1  bestehende und zu erhaltende Bäume
- 4.4.2  neu zu pflanzende Bäume 1. und 2. Wuchsordnung nach den Pflanzschematas
- 4.4.3  Privates Grün
- 4.4.4  Wassergerinne

4.5 Sonstige Planzeichen

- 4.5.1  Gasleitung mit Schutzstreifen
- 4.5.2  Tiefgarage (TGa)
- 4.5.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 4.5.4  Kanal
- 4.5.5  20 kV-Leitung, bzw. 0,4 kV-Leitung, neu
- 4.5.6  Trafostation

4.6 Kartenzeichen der Bayerischen Flurkarte

- 4.6.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 4.6.2 684/1 Flurstücksnummern
- 4.6.3  Bestehendes Wohngebäude
- 4.6.4  Bestehendes Nebengebäude
- 4.6.5  Höhenlinie

V. Besondere Festsetzungen

Die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere die Gülleausbringung, darf durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen ist sicherzustellen. Räume in denen der Aufenthalt von Menschen vermehrt vorkommt, wie Büros, Betriebsleiterwohnung etc. sind so anzuordnen, daß sie soweit wie möglich von der landwirtschaftlichen Nutzung entfernt sind.

Die Fußbodenoberkante Erdgeschoß wird für den gesamten Geltungsbereich zur Sicherung der hochwasserfreien Lage auf 338,5 m ü. NN festgelegt.

Zur Sicherung des im Geltungsbereich zu verlegenden 20-kV-Erdkabels und um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, ist bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern (vgl. auch Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) die Bezirksstelle der Energieversorgung Ostbayern in Griesbach i. Rottal zu verständigen.

Vorhandener Bestand:

Die gesamte Grundstücksfläche von 11.220 m² war bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche mit z. T. intensivstem Maisanbau ausgewiesen. An den Randzonen sind Restbestände von 10 Korbweiden und 4 mächtigen Eichen und Eschen vorhanden.

Eingriff:

Durch die Überbauung mit Gebäuden, Tiefgarage und Erschließungsflächen werden 4.916 m² versiegelt.

Als Ausgleich für die Überrodung sind 6.304 m² Grünflächen im BBP-GOP festgesetzt. Ferner werden ca. 50 Großbäume zur Eingrünung der Parkplätze und der Gebäude neu gepflanzt. (je nach Standort Eschen zur Parkplatzbegrünung, Korbweiden am Wassergraben, Stieleichen im Innenhof und heimische Hochstammobstbäume auf der Wiese.) Alle vorhandenen Großbäume werden erhalten und gesichert.

Zur Reduzierung der Versiegelung sind alle Parkplätze, die Fußwege und die Innenhoffläche mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Oberflächen- und Dachwasser müssen auf dem Grundstück versickern oder in den erweiterten Wassergraben eingeleitet werden.

Alle Festsetzungen der Grünflächen sind in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

Griesbach, 10.02.93
geändert am: 03.05.93
geändert am: 05.07.93
geändert am: 05.10.93
GKo/AL



Günther Kollmeier
Architekt

ERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 18. März 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schwaim Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde durch Aushang an den fünf Bekanntmachungstafeln vom 14.09.92 bis 05.10.92 ortsüblich bekanntgemacht.

Griesbach i. Rottal, 06.10.1992 *J. Ebner* (Siegel) Ebner, 1. Bgm.



2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 29.03.1993 bis 16.04.1993 durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.03.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Griesbach i. Rottal, 24.03.1993 *J. Ebner* (Siegel) Ebner, 1. Bgm.



3. Der Bauausschuß hat am 19.05.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Der Entwurf, bestehend aus Lageplan vom 14.05.1993 und den textlichen Festsetzungen vom 10.02.93, sowie die Begründung vom 10.02.1993 haben in der Zeit vom 19.07.1993 bis 19.08.1993 von Montag bis Freitag während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 09.07.1993 bis 02.08.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Griesbach i. Rottal, 20.08.1993 *J. Ebner* (Siegel) Ebner, 1. Bgm.



4. Der Bauausschuß hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.10. 1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Griesbach i. Rottal, 21.10.1993 *J. Ebner* (Siegel) Ebner, 1. Bgm.



Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung in der Zeit vom 22.11.1993 bis 22.12.93 während der allgemeinen Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 15.11.1993 bis 13.12.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Griesbach i. Rottal, 23.12.1993.....

J. Ebner



(Siegel) Ebner, 1. Bgm.

6. Der Entwurf, bestehend aus Lageplan und den textlichen Festsetzungen, wurde am 26.01.1994 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit gleichem Beschluß gebilligt.

Griesbach i. Rottal, 27.01.1994.....

J. Ebner



(Siegel) Ebner, 1. Bgm.

7. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 16.02.1994 dem Landratsamt Passau angezeigt worden. Dieses hat ~~mit Schreiben vom~~ ^{innerhalb der Frist nach § 11 Abs. 3 BauGB} erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.

Griesbach i. Rottal, 24.05.1994.....



J. Ebner

(Siegel) Ebner, 1. Bgm.

8. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus dem Lageplan i.d.F. vom 05.10.1993 und den textlichen Festsetzungen i.d.F. vom 05.10.1993, wird hiermit ausgefertigt.

Griesbach i. Rottal, 24.05.1994.....



J. Ebner

(Siegel) Ebner, 1. Bgm.

9. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.05.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist somit am 25.05.1994 in Kraft getreten.

Griesbach i. Rottal, 25.05.1994.....



J. Ebner

(Siegel) Ebner, 1. Bgm.