

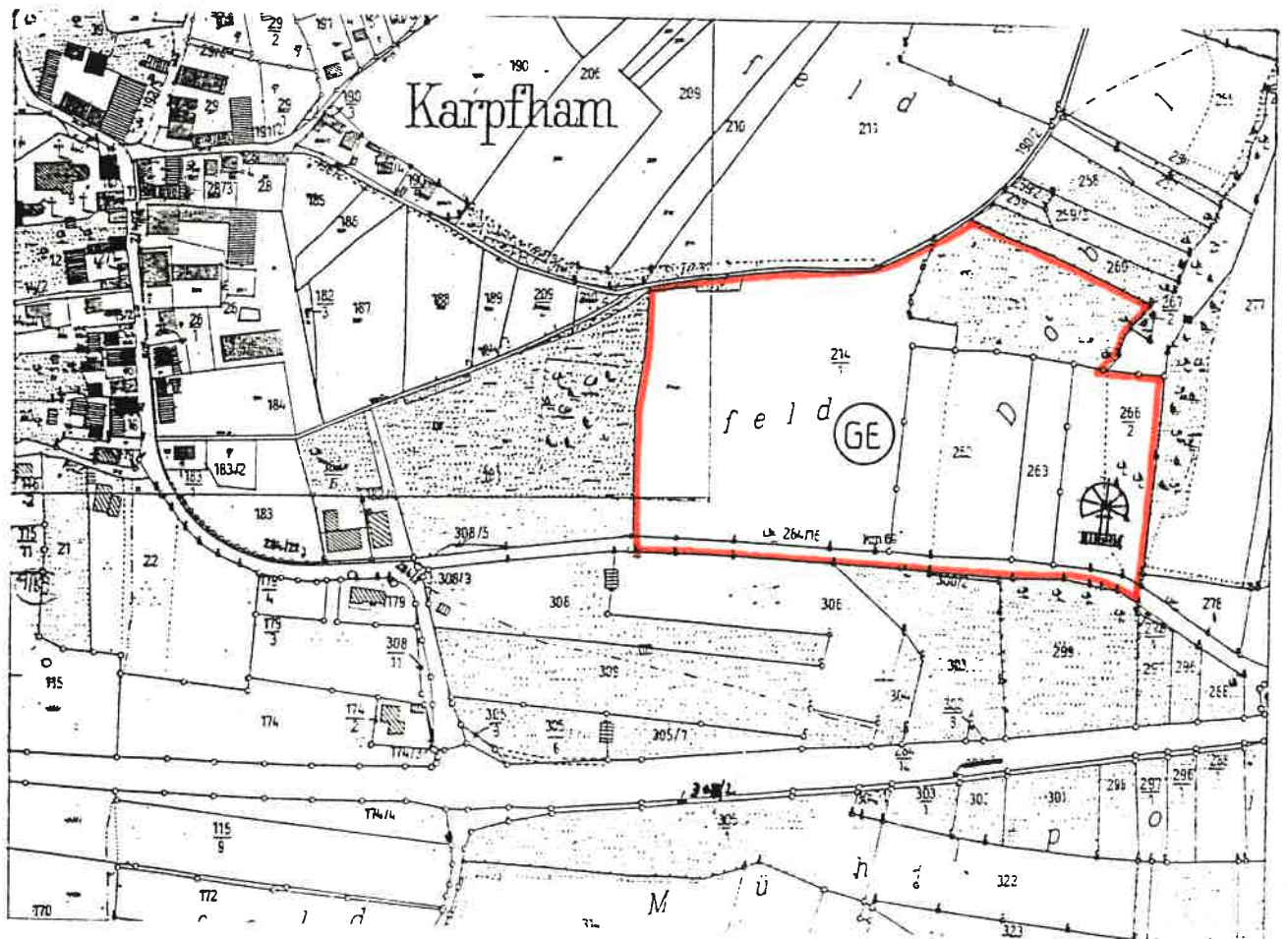
# Stadt Griesbach i. Rottal

Staatlich anerkanntes Heilbad und Luftkurort



## B E B A U U N G S P L A N

# "AN DER KARPFHAMER FESTWIESE"



## B E G R Ü N D U N G

## Allgemeines

Der Ort Karpfham, der seit der Gebietsreform im Jahre 1972 seine Selbständigkeit verloren hat und in die Stadt Griesbach eingemeindet wurde, besitzt eine Volksfestwiese, auf der jedes Jahr im August das traditionelle "Karpfhamer Fest" stattfindet.

Es handelt sich um ein Volksfest mit überörtlicher Bedeutung, das neben dem üblichen Rummel hervorragende Pferdeveranstaltungen bietet und weit über Niederbayern hinaus eine große Zugkraft auf Pferdeliebhaber ausübt.

Durch das Fehlen jeder brauchbaren Bahnverbindung bringt das Karpfhamer Fest einen starken PKW-Verkehr mit sich. Vor allem bei schlechter Witterung, wenn vorhandene Stellflächen aufweichen, führt dieser Andrang zu kilometerlangen Beparkungen und Verstopfungen der Zufahrtswege.

Um diesem unhaltbaren Zustand abzuhelpen ist geplant, auf einem der Festwiese benachbarten Gelände ca. 1500 witterungsunabhängige PKW-Abstellmöglichkeiten zu erstellen.

Zusätzlich ist vorgesehen, auf dem fraglichen Gelände eine dringend erwünschte Diskothek für die Jugend und einen leistungsfähigen gastronomischen Betrieb für das untere Rottal und das Bäderdreieck unterzubringen

Gleichzeitig mit diesem Bebauungsplan läuft ein Verfahren, durch welches das fragliche Gelände in den Flächennutzungsplan der Stadt Griesbach als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden soll.

### 1. Lage des Gewerbegebietes:

Das geplante Gewerbegebiet grenzt an den alten Ortskern an und wird im Osten von einem bereits bestehenden Gewerbebetrieb (Betonwerk) mit Lagerplatz und LKW.-Stellplätzen begrenzt.

Südlich des Geländes verläuft die alte B 388, die das geplante Gewerbegebiet von der Festwiese trennt.

Nördlich des Geländes verläuft ein öffentlicher Feldweg, der das geplante Gewerbegebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen trennt.

Das Gelände bietet sich zur Abrundung der vorhandenen Festwiese und für gastronomische Zwecke an. Es ist bereits durch Abgrabungen und Kiesauffüllungen zum Teil der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und wird seit Jahren für Zwecke des Karpfhamer Festes genutzt. (Stauraum, Abstellfläche für Aussteller, Ausweichraum und Parkplätze)

## 2. Topographie:

Das Gelände steigt aus dem fast ebenen Rottal zuerst schwach, dann stärker gegen Norden an. Es besteht im unteren Bereich aus einer dünnen Lößablagerung auf Kiesunterlage (Talboden), im oberen Bereich aus tiefgründigem Lehm und Löß, den stürmische Winde im Erdzeitalter des Tertiär hier in meterdicken Schichten angeweht haben (Inn-Isar-Hügelland). Grundwasser im Baugrubenbereich ist nicht vorhanden.

## 3. Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über die alte B 388, die zur Gemeindestraße abgestuft wurde, vom Ort Karpfham bzw. der neuen B 388 (Ruhstorf - Pfarrkirchen) aus.

## 4. Ver- und Entsorgung:

- 4.1 Die Wasserversorgung erfolgt aus einer nahe dem Gelände vorhandenen Hauptwasserleitung der Wasserversorgung "Ruhstorfer Gruppe"
- 4.2 Die Stromversorgung erfolgt über das Verteilungsnetz der Energieversorgung Ostbayern AG.
- 4.3 Die anfallenden Abwässer werden im Trennsystem über das gemeindliche Kanalnetz der vorhandenen Kläranlage zugeführt.
- 4.4 Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Abfallbeseitigungsverband Donau-Wald.

## 5. Bebauung:

Das geplante Gewerbegebiet soll mit einem gastronomischen Betrieb (Diskothek, Gaststätte, Anlagen für verschiedene gastronomische Zwecke) bebaut werden.

Daneben sollen Abstellplätze für ca. 1500 PKW, die zum Teil dem geplanten gastronomischen Betrieb, zum Teil ausschließlich dem Karpfhamer Fest (ca. 600) zuzuordnen sind, erstellt werden.

Geplante Gebäude bestehen aus Erdgeschoß und einem Obergeschoß. Traufhöhe talseits höchstens 7.00 m.

#### 6. Erschließungskosten:

Kosten für:

- 6.1 Grunderwerb
- 6.2 Herstellung für Straßen, Wege und Parkflächen
- 6.3 Straßenentwässerung
- 6.4 Straßenbeleuchtung
- 6.5 Öffentliche Anlagen
- 6.6 Vermessung und Vermarkung
- 6.7 Finanzierungskosten

fallen für die Stadt Griesbach i. Rottal nur an, soweit sie sich auf die Flächen der alten B 388, die zur Gemeindestraße abgestuft wurde, beziehen. Entsprechende Kosten für Straßeninstandsetzung, Straßenausbau und Straßenentwässerung, soweit nötig, werden auf DM 145.000.- geschätzt.

Die anfallenden Erschließungskosten für die Wasserversorgung und Versorgung mit elektrischem Strom werden von den in Betracht kommenden Versorgungsunternehmen getragen und den Bauwerbern direkt in Rechnung gestellt.

Die von der Stadt zusätzlichen zu Punkt 6. Erschließungskosten aufgewendeten Kosten für die Entwässerungsanlagen werden von der Stadt gemäß BauGB nach Satzung zusätzlich auf die Bauwerber umgelegt.

#### 7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

##### 7.1 Bodenversiegelung

Keine Verkehrsflächen werden versiegelt. Haupt- und Zufahrtsstraßen werden mit Verbundpflaster versehen. Park- und Fahrflächen erhalten eine Oberfläche aus Kiesrasen, falls notwendig teilweise mit Rasengittersteinen bewehrt. Niederschlagswasser muß, soweit es nicht im Untergrund versickert, gesammelt und im unteren Bereich des Geländes im Kiesboden versetzt, bzw. durch eine Rohrleitung der Rott zugeführt werden.

7.2 Überbauung der Grundstücke:

Zur Verhinderung einer weitergehenden Bebauung werden Baugrenzen festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 Bau NVO mit höchstens 0.2, die Geschosflächenzahl mit höchstens 0.4 und die Zahl der Vollgeschosse mit höchstens zwei festgelegt.

7.3 Auswirkung auf die Wasserverhältnisse

Die fraglichen Grundstücke werden nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt. Nach erfolgter Bebauung bzw. Herstellung der geplanten Verkehrsflächen bleibt die restliche Fläche weiterhin Grünfläche. Die Verkehrsflächen sollen, soweit das möglich ist, optisch und biologisch als Grünflächen erhalten bleiben.

Oberflächenwasser siehe Punkt 7.1

7.4 Eingriffe ins Landschaftsbild

Die geplanten Verkehrsflächen sollen sorgfältig begrünt werden und auch künftig, zumindest optisch, den Eindruck von Grünflächen (Wiesen) bewahren. Das erscheint möglich, da die Verkehrsflächen zum größten Teil nur eine Woche im Jahr (Karpfhamer Fest) als Abstellfläche für PKW benutzt werden.

Die Hochbauten sollen, soweit möglich und erwünscht, durch Pflanzung von einheimischen Laubbäumen entsprechend dem örtlichen Landschaftscharakter eingegrünt werden.

Aufgestellt: Griesbach i. Rottal, den 25. April 1994 / 07. Juni 1994

Stadt Griesbach i.R.

*K. Ebner*  
.....

Konrad Ebner 1. Bgmstr.



Planung:

*[Signature]*  
.....

Dipl.-Ing. Spatz Arch.