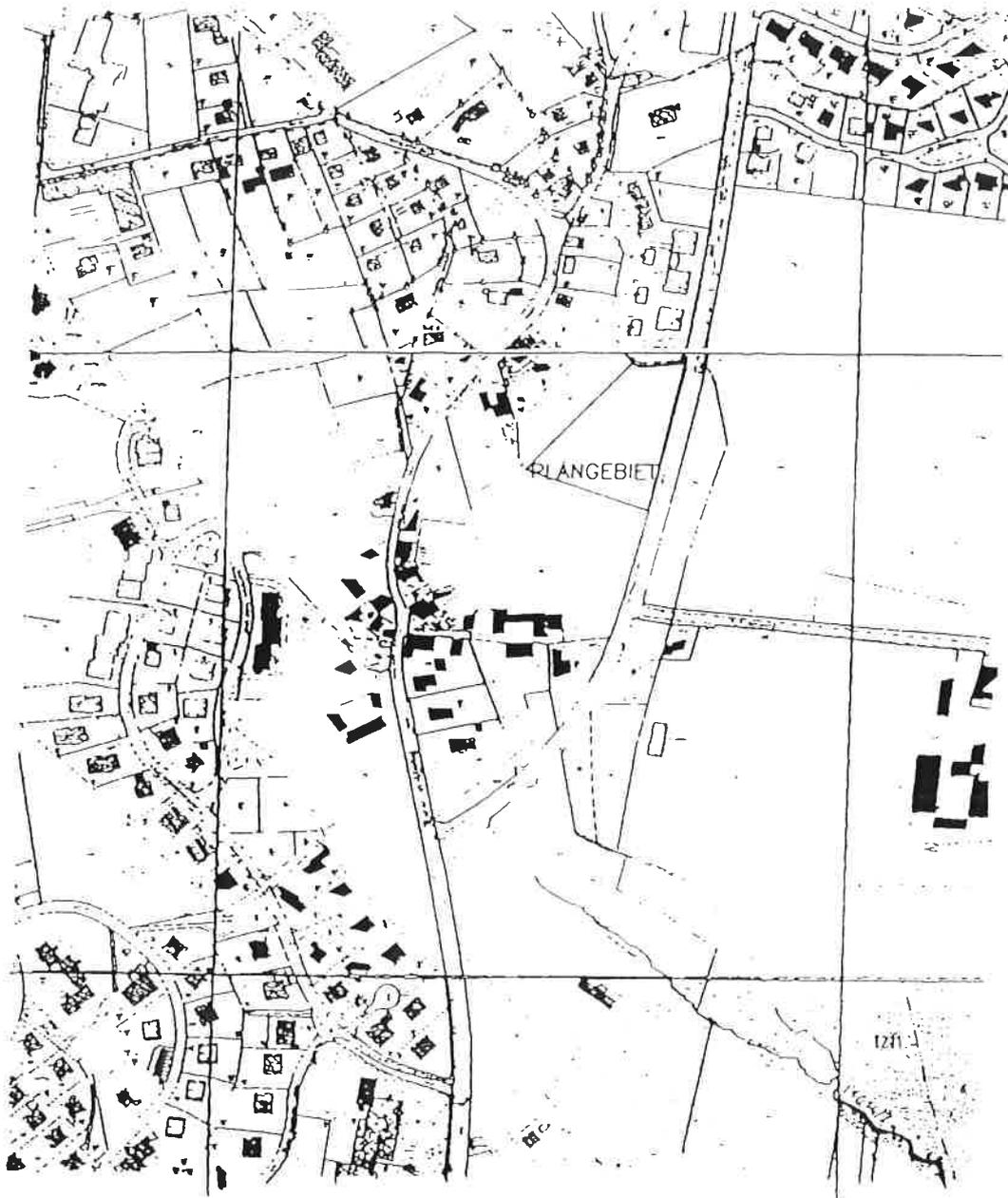


Stadt Griesbach i. Rottal

DECKBLATT NR. 3

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Birketweg Süd"



AUSSCHNITT LAGEPLAN

M 1:5000

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Birketweg Süd", Deckblatt Nr.3, Stadt Griesbach i. Rottal

1. Planungsanlaß, Ziele (nach § 1 Abs. 3 BauGB)

Für das Planungsgebiet weist der bestehende Flächennutzungsplan ein "WA- Allgemeines Wohngebiet" aus. Dieser Teil des WA-Gebietes auf FI-St.Nr. 920/1 wird als SO-Einzelhandel (gesamt ca. 6560 m²) ausgewiesen. Der Bedarf dieses Sondergebietes Einzelhandel ist durch die Verlegung des MiniMal-Marktes notwendig. Die Verkaufsfläche und die Parkmöglichkeit des bestehenden MiniMal-Marktes ist zu gering, so daß ein neuer Standpunkt unbedingt gefordert wurde.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe (nach § 9 Abs. 7 BauGB)

Das Planungsgebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des bestehenden Baugebietes "Birketweg Süd". Es wird begrenzt im Osten von der Karpfhamer Straße, im Norden von der Inhamer Straße und dem bestehenden Sondergebiet (gewerbliches Wohnen). Im Westen grenzt das WA-Allgemeines Wohngebiet mit dem bestehenden Kindergarten an. Der südliche Bereich ist ein Wiesengrundstück mit dahinterfolgenden Hofanlage des FI-St.Nr. 920/1.

Das Planungsgebiet hat insgesamt ca. 6560 m² und ist ein Teil des FI-St. 920/1.

2.2 Nutzungen

Das geplante Gebiet ist ein Wiesengrundstück mit vereinzelt, geringen Baumbestand der Hofanlage.

3. Gelände und Bodenverhältnisse

Das Baugrundstück weist gewachsenen und gut tragfähigen Lehmboden auf, durchsetzt mit Findlingen aus Quarzitkonglomerat. Das Baugebiet fällt von Norden nach Süden entlang der Karpfhamer Straße ab.

4. Städtebauliche Situation

Das neue Sondergebiet Einzelhandel beinhaltet einen Baukörper, der eine erdgeschoßige Bebauung vorsieht. Die im Deckblatt eingezeichnete Größe des Marktes ist konkret und kann gemäß Lage und Form so gebaut werden. Die ausgewiesenen Parkplätze und Grünordnung ist ebenfalls so ausführbar.

5. Erschließung und Versorgung

5.1 Straßenbau

Das Baugebiet wird von der Stadtstraße Karpfhamer Straße erschlossen. Weitere Erschließungen sind nicht eingeplant. Der Abstand der anbaufreien Zone wird auf ca. 12.00 m festgelegt. Auf eine geringe Versiegelung der Straßenparkflächen wird großer Wert gelegt.

5.2 Kanalisation

Das Abwasser aus diesem Sondergebiet wird in den zentralen Abwasserbeseitigungskanal der Stadt Griesbach i. Rottal im Mischsystem eingeleitet.

5.3 Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das Wassernetz des ZV WV Ruhstorfer Gruppe gesichert. Die sich im Plangebiet befindende Wasserleitung wird in Absprache mit dem Versorger geregelt.

5.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie übernimmt die Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG). Der Anschluß des Gebäudes erfolgt mittels Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das OBAG-Regionalzentrum Griesbach, in 94086 Griesbach, Am Grieskirchener Feld 2, Tel.: (08532) 989-0 zu verständigen.

5.5 Abfallentsorgung

Auf dem Grundstück sind ausreichend Flächen für Abfallbehälter des praktizierenden 3-Tonnen-Hohlsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standortes für Mülltonnengroßbehälter von 1100 L Müllraum sind zu berücksichtigen.

6. Stromversorgung/ Medien

Das Gebiet wird von der Telekom verkabelt und an das Kabelnetz angeschlossen. Die geplante Baufläche ist über die vorhandene Versorgungsleitung zu erschließen. Der Versorgungsträger Deutsche Telekom AG, Niederlassung Rosenheim, Postfach 10 01 02, 83001 Rosenheim ist frühzeitig zu verständigen.

7. Vegetationsbestand

Der Geltungsbereich wird als Mähwiese und Weidefläche bewirtschaftet. An der Ostgrenze steht ein alter Birnbaum, im Süden schließen sich Obstbäume (Apfel, Nuß) an.

8. Ziele der Grünordnung

Ziel des Grünordnungsplans ist die Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Dabei ist die Bezeichnung "Eingriff" definiert als Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Die Eingriffe im Bebauungsgebiet "Birketweg Süd" können folgendermaßen umschrieben werden:

- Rodung eines Apfelbaumes und Birnbaumes
- Versiegelung von Flächen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Durch folgende Festsetzungen im Bebauungs-/ Grünordnungsplan wird eine Minimierung der Eingriffe versucht:

8.1 Minimierung der Eingriffsfolgen in Bestände

- Ersatz der zu rodenden Apfel- und Birnbäume durch die Neupflanzungen von zwei Nussbäume hoher Qualität
- Ausgleich der Überbauung von Wiesenflächen durch die Neupflanzung von ca. 24 heimischen Bäumen
- Minimierung der Versiegelung durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge in den PKW-Stellplätzen

8.2 Pflanzungen zur landschaftlichen Einbindung

- Baumgruppen entlang der Karpfhamer Straße
- Nussbäume im Südwesten im Anschluss an bestehende Obstwiese
- Eingrünung durch Feldhecke im Süden
- Eingrünung geländebedingter Stützmauern durch Pflanzung von Gehölzen oder Stauden in vorgelagerten Pflanzflächen oder durch die Verwendung überhängender Arten

Passau, den 14.02.2000

mitschelen + gerstl
architekten dipl. ing. (fh)
neuburgerstraße 43 tel. 085/50105-0
94032 passau