



A. FESTSETZUNGEN

1. Grenzen

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2 Grenze des alten Geltungsbereiches

2. Art der Nutzung

- SO** Sondergebiet Einzelhandel gem. §11 BauNVO GRZ und GFZ wie in Nutzungsschablone

Verkaufsfläche max. 1000 m²
 Food-Anteil 75%
 (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke)
 Non Food-Anteil 25%

3. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4** 3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,1** 3.2 Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
- 1** 3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

4. Bauweise, Baugrenzen und Baulinien

- 0** 4.1 Offene Bauweise
- 4.2 Baugrenze
- 4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 4.4 Firstrichtung zwingend

5. Gestaltung der baulichen Anlagen (Art.98 BayBO)

GEBÄUDE IM SO-GEBIET EINZELHANDEL

- 5.1 Dachform und Dachneigung
 Satteldach 22° - 35°
 Pultdach 22° - 35°
- 5.2 Die Dachdeckung hat mit naturrotten Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erfolgen
- 5.3 Farb- und Fassadengestaltung
 Anstriche in sehr dunklen oder sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig
 Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes der Baukörper ist die Vielfalt der zu verwendenden Materialien zu beschränken
 Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.
- 5.4 Wandhöhe im Sondergebiet: max. 4,00 m

6. Lage und Gelände

- 6.1 Höhenlage der Gebäude
 Das Utergelände und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabeplan einzutragen
 Die Oberkante des Erdgeschoßniveaus darf max. 30 cm über dem natürlichen Gelände - bergseitig - liegen
 Sockelbereiche sind möglichst unauffällig zu gestalten, d.h. sie sind in Farbe und Oberflächenstruktur den Fassadenflächen anzugleichen
- 6.2 Geländegestaltung
 Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen
 Abgrabungen und Anböschungen sind zu minimieren
 Der Anschluß an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten (Geländemodellierung)
 Ausnahmsweise zugelassen werden Stützmauern und Böschungen an Gebäude bis max. 1,25 m Höhe in einem Abstand von der talseitigen Grundstücksgrenze mind. 4,0 m.

7. Einfriedung

- zulässig sind:
 - freiwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen
 - geschittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 1,50 m
 - Holzzäune, Höhe 1,00 m, naturbelassene senkrechte Latten und ohne Sockel
 - Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung zwischen privaten Baugrundstücken
 Grundsätzlich sollte auf Einfriedung verzichtet werden, zugunsten eines großzügigen zusammenhängenden Grünbereichs

8. Verkehrsflächen

- 8.1** Öffentl. Straßenverkehrsflächen mit Gehweg und Parkflächen
- 8.2** Straßenbegrenzungslinie
- 8.3** Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das niedrigste Mindestmaß zu begrenzen
- 8.4** Straßenflächen: - Asphaltbelag
 - Pflasterbelag
- 8.5** Stellplätze
 PKW-Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten:
 - Wassergebündener Belag
 - Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge, grau, Fugenbreite mind. 10 mm
 - Natursteinpflaster (Granit) mit Rasenfuge
 - Rosengittersteine
 - Schotterrasen
 Gefärbtes Betonpflaster ist unzulässig
- 8.6** Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge 70/10 m - innerhalb der Sichtfelder darf die Sicht ab 0,8 m über die Straßoberkante durch nichts behindert werden.
- 8.7** Abstandslinie zur Stadtstraße. Der Abstand zum geplanten Gebäude beträgt 70/10 m
- 8.8** Entwässerung der Bauflächen
 Abwasser und Oberflächenwasser aller Art darf von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der Stadtstraße abgeleitet werden.
- 8.9** Straßenentwässerung
 Der Abfluß des Straßenoberflächenwassers der Stadtstraße darf nicht behindert werden. Eine eventuell erforderliche Änderung oder Erweiterung der Straßenentwässerungsanlagen (größerer Hochwasserschutz für die Baufläche, Verrohrung von offenen Gerinnen, Sammeln von breitflächig ablaufendem Oberflächenwasser in Mulden oder Rohrleitungen etc.) ist mit der Stadt Griesbach rechtzeitig abzustimmen.

9. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung

- 9.1 20 KW-Freileitung
- 11.2 Unterirdische Wasserleitung

10. Grünordnung

- zu rodende Bäume
- zu pflanzender Nussbaum, Qualität 4xV, MDB, STU 25-30
- zu pflanzender Laubbaum, Qualität: 3xV, MDB, STU 16-18
- zu pflanzender freiwachsende Hecke aus heimischen Laub-Straucharten
 1-2-reihig, Pflanzabstand ca. 1,20 m
 Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-5 Triebe, 60 - 150 cm

10.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Wege, Zufahrten sind zu bepflanzen oder anzuzüchten
 Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit heimischen standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu erfolgen
 Der Anteil an Koniferen und "nichtheimischen" Gehölzen darf 10% der Gesamtstückzahl nicht überschreiten
 Als Bäume sind nur heimische Arten zugelassen

10.2 Geländebedingte Stützmauern sind einzuzüchten durch Pflanzung von Gehölzen oder Stauden in vorgelagerten Pflanzflächen oder durch die Verwendung überhängender Arten

10.3 Pflanzenarten sind für folgende Bereiche festgelegt:

- Entlang der Karpfhamer Straße
 Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 Sorbus aucuparia - Vogelbeere
- Nord- und Westgrenze
 Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 Acer campestre - Feld-Ahorn
 Juglans regia - Walnuss

Im Parkplatzbereich
 Prunus avium Plena - Gefüllte blühende Vogelkirsche
 Quercus robur - Stiel-Eiche

Zwischen Parkplätze und best. Kindergarten Fl-Nr.932 ist eine dichte, mittelhohe Strauchbepflanzung vorzusehen

10.4 Für das im Plan festgelegte Bauvorhaben ist im Rahmen der Eingabeplanung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vom Bauherrn vorzulegen, der zum Inhalt der Baugenehmigung wird.

11. Ergänzungen und Empfehlungen

Denkmalschutz
 Bei Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten und evtl. zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt/ oder dem Landesamt zu melden.

Energienutzung
 Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen. Insbesondere sind bei der Planung zu berücksichtigen:
 - Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen
 - Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
 - Möglichkeiten zur Einsparung von Strom
 Der Erwärmung des Brauchwassers durch regenerierbare Energiequellen (Grundwasserwärmepumpen, Sonnenkollektoren) oder Stromerzeugung über Photovoltaikanlagen ist zu empfehlen.

Oberflächenwasser/Regenwassernutzung
 Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Wasser in Zisternen aufzufangen (Inhalt mind. 6 m³) und für WC-Spülung, Gartenwasser usw. zu nutzen.

Versorgungsträger
 Hinweis zur Strom- bzw. Medienversorgung (allgemeine Anforderungen):
 Die DIN 1998 ist zu beachten. Bei Unterschreitung der Mindestabstände von Leitungen bei Baumbepflanzungen von 2,50 m sind geeignete Schutzmaßnahmen z.B. Schutzrohre, etc. gemäß dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" vorzusehen. Bei Baumaßnahmen sind die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Betriebsmittel (VBG 4) und die darin geführten VDE-Bestimmungen.

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 Mülltonnenbehälter 1100 L Müllraum sind zu berücksichtigen.

B. HINWEISE

- 1. vorgeschlagene Gebäude
- 2. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4. Private Flächen die nicht eingefriedet werden dürfen (Garagenvorfächen)
- 5. Bestehende Gebäude



AUSSCHNITT LAGEPLAN
 M 1:5000

Bearbeitung Bebauungsplan:

mitschelen + gerstl
 architekten dipl. ing. (fh)
 neuburgerstr. 43
 94032 Passau

tel.: 0851/50196-0
 fax.: 0851/50196-20

Bearbeitung Grünordnungsplan:

Peter Kitzmüller
 Landschaftsarchitekt
 Dipl. Ing. Univ.
 Mittelstr. 1
 94034 Passau

Tel.: 0851/46747
 Fax.: 0851/41321

Passau, den 14.02.2000

STADT GRIESBACH I. ROTALL
BEBAUUNGSPLAN/ GRÜNORDNUNGSPLAN
BEBAUUNGSGBIET "BIRKETWEG SÜD"
DECKBLATT NR.3

Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Lageplan in der Fassung vom 14.02.2000 und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 14.02.2000, wird hiermit ausfertigt.

Bad Griesbach i. Rottal, den **30. Juni 2000**

Konrad Ebner
 Erster Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 01.03.2000 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung nach Paragraph 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.02.2000 hat vom 07.03.2000 bis 10.04.2000 stattgefunden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.03.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.02.2000 wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2000 bis 22.05.2000 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.02.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß Paragraph 4 BauGB in der Zeit vom 20.04.2000 bis 22.05.2000 beteiligt.
5. Die Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.05.2000 den Bebauungsplan gemäß Paragraph 10 BauGB in der Fassung vom 14.02.2000 als Satzung beschlossen.
6. Der Satzungsbeschluss wurde am **30. Juni 2000** gemäß Paragraph 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bad Griesbach i. Rottal, den **30. Juni 2000**

Stadt Griesbach i. Rottal

Konrad Ebner
 Erster Bürgermeister

