

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

„GOLFDORF“

ORTSTEIL KARPFFHAM

STADT : GRIESBACH i. R.

LANDKREIS : PASSAU

REGIERUNGSBEZ.: NIEDERBAYERN

Begründung

BEBAUUNGSPLAN :

ARCHITEKT
MANFRED F. GRAW
SONNENSTRASSE 4

94072 BAD FÜSSING

GRÜNORDNUNG :

ELISABETH SELBACH DIPLING.
FÜR GARTEN- U. LANDSCHAFTSPLANUNG
AM SCHULHÜGEL 15

94086 GRIESBACH I. ROTTAL

ENTWURF
BAD FÜSSING, DEN 15. 6. 1999

M.F.G.

1. ÄNDERUNG 13.10.1999



Bebauungsplan "Golfdorf" Karpfham

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

Der Stadtrat der Stadt Griesbach i.Rottal hat am 29.07.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Golfdorf" für die Grundstücke Fl.Nr. 191/2 (Teilfläche), 192/1, 192/5 und 31 (Teilfläche) Gemarkung Karpfham beschlossen. Die Grundstücke sind mit Ausnahme der Fl.Nr. 191/2 und 192/5 in Privatbesitz. Die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) zwischen der Stadt Griesbach i.Rottal und der Hartl Alois Grundstücksverwertung, Bad Griesbach.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Dieser weist für diese Flächen ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und eine private Grünfläche aus.

2. Planungsziele

Planungsziel ist es, die bereits vorhandene Bebauung fortzusetzen. Das Baugebiet "Golfdorf" schließt an das allgemeine Wohngebiet "Postberg" und an das Dorfgebiet im Westen an.

Die Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes an die Sammelstraße (Strenberger Straße) erfolgt durch die Planstraße A. Zusätzlich kann das Baugebiet auch über die Postberg-Straße erreicht werden. Die Erschließungsstraßen sind als Wohnstraßen mit Mischfunktion, auf der Kfz-Verkehr, Radfahrer und Fußgänger gleichberechtigt sind, geplant.

Die Wohnbebauung ist der Hangsituation und die Einzelhäuser sind in Größe und Höhe den kleinen Grundstücksgrößen angepaßt. Die Firstrichtung, die Stellung der Gebäude und die Anordnung der Garagen, Stellplätze und Zufahrten sind festgesetzt. Die festgesetzte Höhenlage der Gebäude gewährleistet eine vertragliche Höhenentwicklung und die Freistellung und Dominanz der

Kuppe und der Hochkreuz-Gedenkstätte.

Auf der Parzelle 40 (private Grünfläche) ist ein Spielplatz ausgewiesen. Es wird empfohlen, einen Spielplatz mit wenigen Spielgeräten zu schaffen. Vielmehr sollen Ballspiele, Drachensteigen, Schlittenfahren möglich sein.

3. Nutzungsstruktur

Der umliegende Gebietscharakter entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Deshalb ist auch für den mit Bauflächen ausgewiesenen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Golfdorf" ein allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen. Das Baugebiet dient dem Wohnen. Um einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzuwirken und um der Eigenart der näheren Umgebung gerecht zu werden, wird die Anzahl der Wohnungen pro Baugrundstück festgesetzt. Im Höchstfall können 3 Wohnungen je Parzelle errichtet werden.

4. Grünordnung

Das künftige Baugebiet erstreckt sich im Anschluß an bestehende Bebauung an einem Westhang im flacheren Bereich hangaufwärts. Die Flächen wurden bisher landwirtschaftlich genutzt.

Die festgesetzten Baum- und Heckenpflanzungen binden das Baugebiet in die Landschaft ein. Es ist wichtig, daß die Pflanzgebote, die überwiegend im privaten Bereich sind, eingehalten werden. Die Pflanzmaßnahmen, vor allem die Hecke im Westen und die Bäume, die sich durch das Baugebiet ziehen, wirken sich für die bestehenden Häuser positiv aus.

Der obere Hang, ab 376 müNN, und die Kuppe bleiben frei von jeglicher Bebauung. Eine klare Abgrenzung des Baugebietes an der Ostseite zur freien Fläche ist wichtig. Aus diesem Grund wird eine Geländemodellierung vorgenommen. Damit wird erreicht, daß die oberste Häuserzeile nicht auf 375 müNN sondern auf 372,25 müNN zu stehen kommt.

Der durch die Modellierung entstehende Geländeabsatz (ein ca. 2,00 m hoher Feldrain) wird mit einer Feldgehölzhecke bepflanzt. Damit hebt sich die Freifläche der Kuppe deutlich vom Baugebiet ab.

Auf der neu entstehenden Geländeterrasse über dem Feldrain wird ein Spielplatz angelegt.

Die gesamte private Grünfläche auf Parzelle 40 wird mit befahrbaren Wegen erschlossen. Die Wege sind für die Allgemeinheit zugänglich und damit ist gewährleistet, daß auch die Hochkreuz-Gedenkstätte jederzeit besucht werden kann.

Das gesamte Dachwasser muß auf den betroffenen Grundstücken gesammelt werden und in Pufferspeichern bzw. Pufferweihern vor der Weiterleitung gespeichert werden. Die Oberflächenversiegelung der privaten Zufahrten wird durch die festgesetzten wasserdurchlässigen Beläge gering gehalten und dadurch wird der Wasseranfall reduziert.

5. Versorgung und Entsorgung

Das neue Baugebiet wird hauptsächlich von der Strenberger Straße aus versorgt werden. Abwasser-, Wasser-, Strom- und Fernmeldeleitungen sind dort vorhanden und können entsprechend erweitert werden. Die Erdgas Südbayern GmbH beabsichtigt, das Baugebiet mit Erdgas zu versorgen. Das neue Baugebiet wird an die örtliche Wasserversorgung angeschlossen. Dennoch sollte mit Wasser sorgfältig und sparsam umgegangen werden. Aus diesem Grunde werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Das Regenwasser soll zusätzlich zu den Pufferspeichern in geeigneten Regenwasserspeichern gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.
- Das Waschen von Kraftfahrzeugen auf privaten und öffentlichen Flächen soll unterlassen werden, da das anfallende Abwasser verunreinigt und mit Chemikalien durchsetzt ist und in der Regel ungereinigt versickert.

Die Abfallbeseitigung wird mit Müllfahrzeugen erfolgen. Die Erschließungsstraßen sind so bemessen, daß sie den Anforderungen von Müllfahrzeugen entsprechen.

Die Versorgungsträger sind als Träger öffentlicher Belange in das Bebauungsplanverfahren mit eingebunden.

6. Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Geltungsbereich: Fl.Nr. 192/1	39.654 m ²	
Fl.Nr. 31 (Teilf.)	6.487 m ²	
Fl.Nr. 192/5	541 m ²	
Fl.Nr. 191/2 (Teilf.)	840 m ²	
Gesamt	47.522 m ²	= 100 %

Davon sind:

Nettobauland	23.510 m ²	=	49,48 %
Erschließungsstraßen	4.020 m ²	=	8,46 %
Öffentliche Grünflächen	533 m ²	=	1,12 %
Eigentümerwege	1.389 m ²	=	2,92 %
Grünflächen privat mit Pflanzgebot	485 m ²	=	1,02 %
Grünflächen privat Parzelle 40	17.585 m ²	=	37,00 %
Gesamt	47.522 m ²	=	100 %

BEARBEITUNGSVERMERK:

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde im Auftrag der Hartl Alois Grundstücksverwertung, Bad Griesbach, aufgestellt.

Griesbach i.Rottal, 15.6.1999

Ebner, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan:
Architekt
Manfred F. Graw
Sonnenstr. 4
94072 Bad Füssing

Grünordnungsplan:
Elisabeth Selbach
Dipl.-Ing. für Garten-
und Landschaftsplanung
Am Schulhügel 15
94086 Griesbach i.Rottal

Bad Füssing, 15.6.1999
1.Änderung 13.10.1999

