

BEBAUUNGSPLAN

GOLFDORF KARPFFHAM

DECKBLATT NR. 3

M1:1000

STADT:
LANDKREIS:
REGIERUNGSBEZIRK:

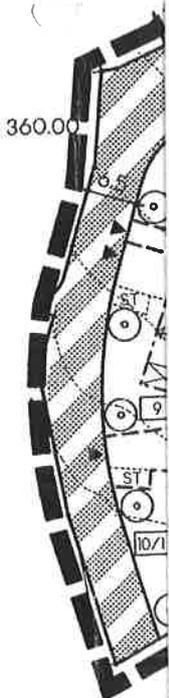
BAD GRIESBACH
PASSAU
NIEDERBAYERN

BEARBEITUNG:

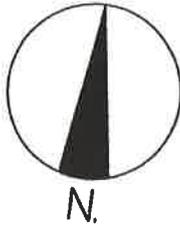
ARCHITEKTURBURO DIPL. ING. A. HUMMEL
SONNENSTR. 16 84332 HEBERTSFELDEN
TEL: 08721/96450 FAX :08721/964545

HEBERTSFELDEN,

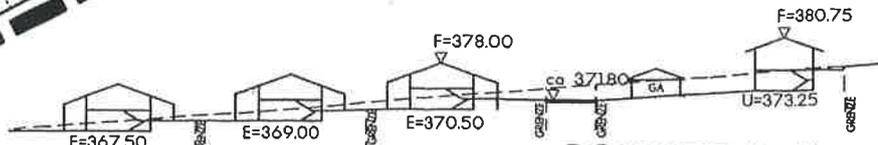
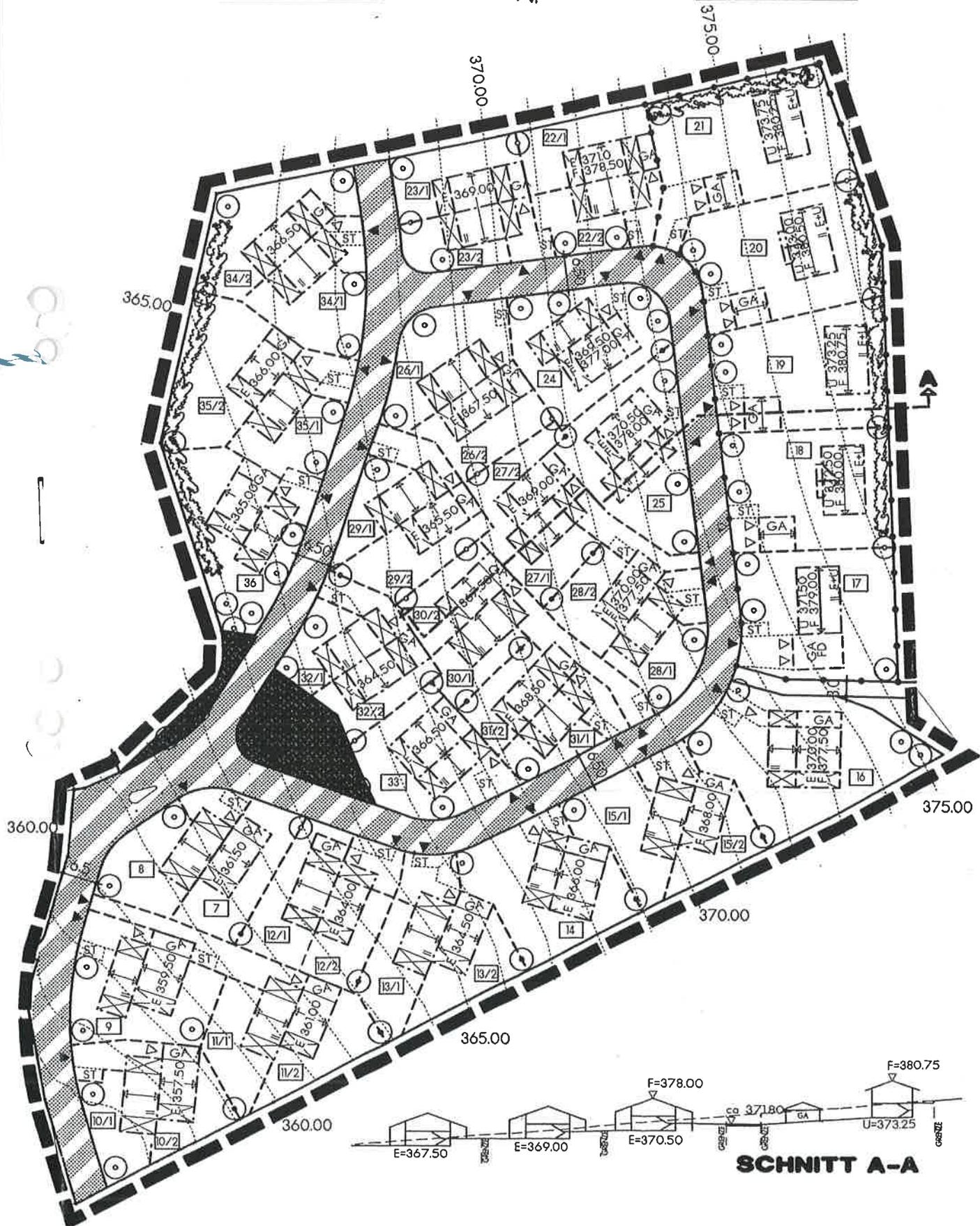
DEN 01.12.2005/15.12.2005/02.05.2006



WA 4	II
I Wo	
GRZ 0.35	GFZ 0.5
° △ H	SD 20-30°



WA 3	II
I Wo	
GRZ 0.3	GFZ 0.5
° △ E	SD 20-30°

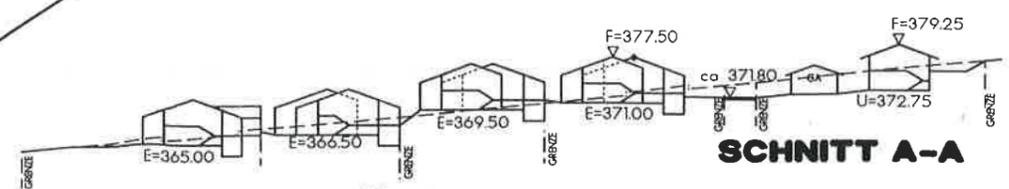


SCHNITT A-A



WA 3	II
2 Wo	
GRZ 0.3	GFZ 0.5
° △ E	SD 20-25°

WA 2	II
2 Wo	
GRZ 0.35	GFZ 0.5
° △ H	SD 20-25°



SCHNITT A-A

ÄNDERUNG M1:1000
Stand 10.05.2006

Änderung der textlichen Festsetzungen

Zu	2.1.1.1	gilt nur für WA 2 + 3
	Dachneigung:	20 – 25 Grad
	Kniestock:	Zulässig max. 0,30 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette. Wird das zweite Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet, so ist ein Kniestock von max. 1,50 m von der Rohdecke bis Oberkante Pfette zulässig. Werden zudem an der Traufseite der Gebäude Vordächer oder Anbauten errichtet, so ist ein Kniestock von max. 2,0 m von der Rohdecke bis Oberkante Pfette zulässig.
	Dachüberstand:	max. 1,25 m bei Balkonen max. 3,0 m bei traufseitigen Vordächern (Carport und Freisitz).

2.4 Oberflächenwasser

Das Entwässerungssystem gliedert sich in 2 Entwässerungsabschnitte:

2.4.1 Entwässerungsabschnitt I

Das Niederschlagswasser aus dem Bereich der Ringstraße und den Parzellen 13 – 35 wird über Rohrleitungen gesammelt und dem Regenrückhaltebecken zugeführt.

Das RRB besteht im wesentlichen aus einem Aufstauraum mit 140 m³ Volumen. Der Drossellauf aus dem Becken auf Q_{ab max.} = 3,0 l/s begrenzt. Der Drosselabfluss wird in das weiterführende Entwässerungssystem (siehe Entwässerungsabschnitt II) eingeleitet.

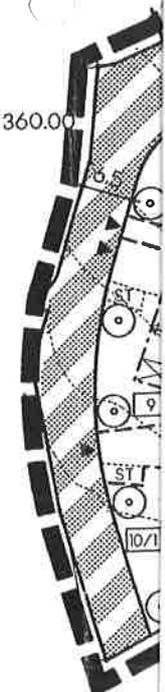
2.4.2 Entwässerungsabschnitt II

Das Niederschlagswasser aus dem weiterführenden Straßenbereich durch die Drosselflüsse aus den Zisternen (Parzellen Nr. 1 – 12) wird über Einlaufschächte und Rohrleitungen gesammelt und zusammen mit dem Drosselabfluss aus dem oberliegenden Regenrückhaltebecken dem Afhamer Bach zugeführt.

Änderung der Planzeichen

6. Sonstige Planzeichen

CP Carport



BEBAUUNGSPLAN GOLFDORF KARPFFHAM

DECKBLATT NR. 3 VOM 02.05.06

UMWELTBERICHT

Ein detaillierter Umweltbericht zum Deckblatt 3 ist nicht erforderlich, da in den vorangegangenen Verfahren die Prüfung erfolgt ist und im Vergleich zum Deckblatt 2 nur minimale Änderungen vorgenommen wurden.

Für das geplante Wohngebiet wurde ein Bereich am Nordostrand von Karpfham gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine intensive Durchgrünung und dem Bau eines Regenrückhaltebeckens werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiefe + Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm- Immissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sach- güter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Hebertsfelden, 02.05.06

Bebauungsplan „Golfdorf Karpfham“
 Begründung zum Deckblatt Nr. 3 vom 01.12.2005

Im gültigen Bebauungsplan sind die Baufenster bewusst sehr eng gehalten, so dass die vom Markt geforderten Änderungen nicht abgedeckt sind. Die Baukörperstellung ist jedoch im Wesentlichen unverändert, ebenso die Höhenentwicklung und die Höhenlage.

Die überbaute Fläche ist mit Rechtsstand des Deckblattes Nr. 2 gleich geblieben.

1. Überbaute Fläche Deckblatt 2

Parzelle	Haus +	Garage	Gesamt
7/8	11,5 x 13,5		155
9	11,5 x 13,5		155
10	11,5 x 13,5		155
11	11,5 x 13,5		155
12	11,5 x 13,5	+ 6,75 x 3	175
13	11,5 x 13,5		155
14	11,5 x 13,5		155
15	11,5 x 13,5		155
16	11,5 x 13,5		155
17	8 x 13	+ 6,5 x 9	163
18	8 x 13	+ 6,5 x 6,5	146
19	8 x 13	+ 6,5 x 6,5	146
20	8 x 13	+ 6,5 x 6,5	146
21	8 x 13	+ 6,5 x 6,5	146
22	11,5 x 13,5	+ 6,75 x 3	175
23	11,5 x 13,5	+ 6,75 x 3	175
24	11,5 x 13,5		155
25	11,5 x 13,5		155
26	11,5 x 13,5		155
27	11,5 x 13,5		155
28	11,5 x 13,5		155
29	11,5 x 13,5		155
30	11,5 x 13,5		155
31	11,5 x 13,5		155
32	11,5 x 13,5	+ 6,75 x 3	175
33	15 x 13,5		155
34	15 x 13,5		175
35	15 x 13,5		155
36	15 x 13,5		155

4.567 m²

2. Überbaute Fläche Deckblatt 3

Parzelle	Haus	Garage	Gesamt
8	$8,5 \times (7,75 + 7,75) = 132 \text{ m}^2$	$7,75 \times 3 = 23 \text{ m}^2$	155 m ²
9	$8,5 \times (7,75 + 9,25) = 145 \text{ m}^2$	$9,25 \times 3 = 28 \text{ m}^2$	173 m ²
10	$8,5 \times (7,75 + 9,25) = 145 \text{ m}^2$	$9,25 \times 3 = 28 \text{ m}^2$	173 m ²
11	$8,5 \times (7,75 + 9,25) = 145 \text{ m}^2$	$9,25 \times 3 = 28 \text{ m}^2$	173 m ²
12	$8,5 \times (7,75 + 7,75) = 132 \text{ m}^2$	$6,25 \times 6 = 38 \text{ m}^2$	170 m ²
13	$8,5 \times (7,75 + 7,75) = 132 \text{ m}^2$	$7,75 \times 3 = 23 \text{ m}^2$	155 m ²
14	$8,5 \times 12,0 = 102 \text{ m}^2$	$6,25 \times 3 = 19 \text{ m}^2$	121 m ²
15	$8,5 \times 12,0 = 102 \text{ m}^2$	$8,00 \times 3 = 24 \text{ m}^2$	126 m ²
16	$8,5 \times (7,75 + 9,25) = 145 \text{ m}^2$	$9,25 \times 3 = 28 \text{ m}^2$	174 m ²
17	$8,5 \times 13,0 = 111 \text{ m}^2$	$6,25 \times 7 = 44 \text{ m}^2$	155 m ²
18	$8,5 \times 13,0 = 111 \text{ m}^2$	$6,25 \times 6,5 = 41 \text{ m}^2$	152 m ²
19	$8,5 \times 13,0 = 111 \text{ m}^2$	$6,25 \times 6,5 = 41 \text{ m}^2$	152 m ²
20	$8,5 \times 13,0 = 111 \text{ m}^2$	$6,25 \times 6,5 = 41 \text{ m}^2$	152 m ²
21	$8,5 \times 13,0 = 111 \text{ m}^2$	$6,25 \times 6,5 = 41 \text{ m}^2$	152 m ²
22	$8,5 \times (7,75 + 7,75) = 132 \text{ m}^2$	$6,25 \times 6 = 38 \text{ m}^2$	170 m ²
23	$8,5 \times (7,75 + 7,75) = 132 \text{ m}^2$	$6,25 \times 6 = 38 \text{ m}^2$	170 m ²
24	$8,5 \times 12,0 = 102 \text{ m}^2$	$8,0 \times 3 = 24 \text{ m}^2$	126 m ²
25	$8,5 \times 12,0 = 102 \text{ m}^2$	$8,0 \times 3 = 24 \text{ m}^2$	126 m ²
26	$8,5 \times (9,25 + 9,25) = 157 \text{ m}^2$	$7,5 \times 6 = 45 \text{ m}^2$	202 m ²
27	$8,5 \times (7,75 + 9,25) = 145 \text{ m}^2$	$9,25 \times 3 = 28 \text{ m}^2$	173 m ²
28	$8,5 \times (7,75 + 7,75) = 132 \text{ m}^2$	$7,75 \times 3 = 23 \text{ m}^2$	155 m ²
29	$8,5 \times (9,25 + 9,25) = 157 \text{ m}^2$	$9,25 \times 3 = 28 \text{ m}^2$	185 m ²
30	$8,5 \times (9,25 + 9,25) = 157 \text{ m}^2$	$7,5 \times 6 = 45 \text{ m}^2$	202 m ²
31	$8,5 \times (7,75 + 7,75) = 132 \text{ m}^2$	$6,25 \times 6 = 38 \text{ m}^2$	170 m ²
32	$8,5 \times (7,75 + 7,75) = 132 \text{ m}^2$	$6,25 \times 6 = 38 \text{ m}^2$	170 m ²
33	$8,5 \times (9,25 + 9,25) = 157 \text{ m}^2$	$7,5 \times 6 = 45 \text{ m}^2$	202 m ²
34	$8,5 \times (9,25 + 9,25) = 157 \text{ m}^2$	$7,5 \times 6 = 45 \text{ m}^2$	202 m ²
35	$8,5 \times 12,0 = 102 \text{ m}^2$	$8,0 \times 3 = 24 \text{ m}^2$	126 m ²

Gesamt 4.562 m²

3. Zusammenstellung

Deckblatt 2 4.567 m²
 Deckblatt 3 4.562 m²

Diese überbaute Fläche ist annähernd unverändert.

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten beträgt unverändert 46, wobei sich die Anzahl der bebaubaren Bauparzellen im Geltungsbereich des Deckblattes 3 um eine auf 28 Parzellen verringert.

Deckblatt 2		Deckblatt 3	
Parzelle	Wohnung	Parzelle	Wohnung
7/8	2	8	2
9	1	9	2
10	2	10	2
11	2	11	2
12	2	12	2
13	2	13	2
14	1	14	1
15	2	15	1
16	1	16	2
17	1	17	1
18	1	18	1
19	1	19	1
20	1	20	1
21	1	21	1
22	2	22	2
23	2	23	2
24	1	24	1
25	1	25	1
26	2	26	2
27	2	27	2
28	2	28	2
29	2	29	2
30	2	30	2
31	2	31	2
32	2	32	2
33	1	33	2
34	2	34	2
35	2	35	1
36	1		
29 Parzellen	46 Wohneinheiten	28 Parzellen	46 Wohneinheiten

Statt 3 Haustypen sind nun 15 unterschiedliche Häuser geplant, um jede Eintönigkeit zu vermeiden.

Zusätzliche Eingriffe in die Natur sind nicht erforderlich.



Hebertsfelden, den 01.12.05

Änderung des Bebauungsplanes „Golfdorf Karpfham“ durch Deckblatt Nr. 3

Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planbeilage und den textlichen Festsetzungen vom 01.12.2005, zuletzt geändert am 02.05.2006, und dem Umweltbericht vom 02.05.2006 wird hiermit ausgefertigt.

Bad Griesbach i. Rottal, 27.07.2006


Robert Erdl
Erster Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.12.2005 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Mit Beschluss vom 14.12.2005 hat der Stadtrat den ausgearbeiteten Deckblattvorentwurf in der Fassung vom 01.12.2005 gebilligt. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.02.2006 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.06.2004 hat vom 22.02.2006 bis 22.03.2006 stattgefunden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.02.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Der Bau- und Werkausschuss hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.05.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.12.2005, zuletzt geändert am 02.05.2006, wurde mit dem Umweltbericht vom 02.05.2006 und der Begründung vom 01.12.2005 gemäß § 3 Abs. 2. BauGB in der Zeit vom 29.05.2006 bis 29.06.2006 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.12.2005, zuletzt geändert am 02.05.2006 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 18.05.2006 bis 29.06.2006 beteiligt.
6. Die Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 19.07.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 01.12.2005, zuletzt geändert am 02.05.2006 als Satzung beschlossen.
7. Der Satzungsbeschluss wurde am 28.07.2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 28.07.2006 in Kraft getreten.

Bad Griesbach i. Rottal, 28.07.2006
Stadt Bad Griesbach i. Rottal


Robert Erdl
Erster Bürgermeister

