



STADT : BAD GRIESBACH I. ROTTAL
LANDKREIS : PASSAU
REG.BEZ. : NIEDERBAYERN

DECKBLATT
Nr.

6

BEBAUUNGSPLAN

“Golfdorf - Karpfham“

Textliche Festsetzungen



Entwurf: Bad Griesbach, 18.03.2009

Bestand:

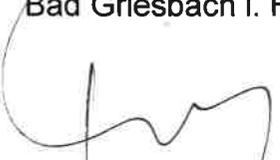
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.1.5 WA 5: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

Änderung durch Deckblatt Nr. 6

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.1.5 WA 5: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
ausnahmsweise ist auf den Parzellen 18 und 19 ein nicht störendes Gewerbe (in der Form eines Weinhandels mit Weinverköstigung) zulässig

Entwurf:

Stadt Bad Griesbach i. Rottal
-Amt Planen und Bauen-
Bad Griesbach i. Rottal, 18.03.2009



Kanizsay
Stadtbaumeister
Dipl.-Ing. (FH)



STADT : BAD GRIESBACH I. ROTTAL
LANDKREIS : PASSAU
REG.BEZ. : NIEDERBAYERN

DECKBLATT
Nr.

6

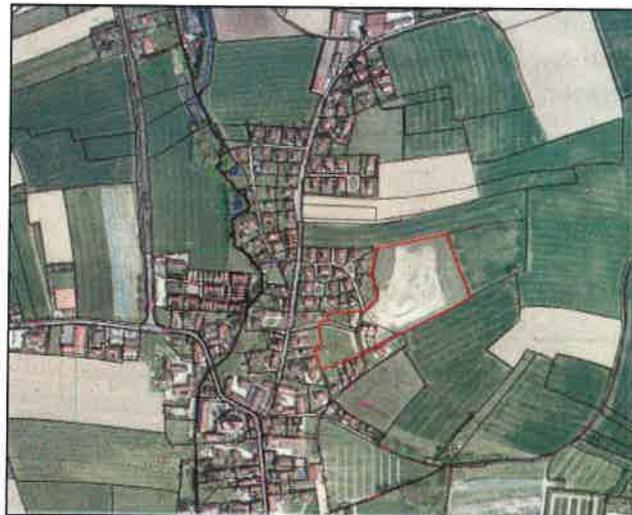
BEBAUUNGSPLAN

“Golfdorf Karpfham“

B E G R Ü N D U N G

mit

Umweltbericht



Der Stadtrat der Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat am 04.10.2000 den Bebauungsplan „Golfdorf Karpfham als Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde mit Bekanntmachung vom 09.10.2000 rechtskräftig.

Im Anschluss wurde der Bebauungsplan mehrfach durch Deckblätter geändert. Die letzte Änderung erfolgte durch das Deckblatt Nr. 5. Dieses Deckblatt wurde am 11.12.2008 durch den Bau- und Werkausschuss als Satzung beschlossen.

Die Änderung wurde mit Bekanntmachung vom 18.12.2008 rechtskräftig.

In allen Deckblättern wurde als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt, wobei die Ausnahmen nach § 4 Abs. 2 BauNVO als nicht zulässig erklärt wurden.

Vom zukünftigen Eigentümer der Grundstücke Fl.-Nrn. 192/58 und 192/59 der Gmkg. Karpfham (Parzellen 18 und 19) ist geplant, mit seinem Wohngebäude einen Weinhandel (mit der Möglichkeit der Weinverköstigung) zu errichten. Diese Nutzung stellt ein nicht störendes Gewerbe i.S. des § 4 Abs. 2 BauNVO dar.

Neben der Wohnnutzung ist z.B. auch die Nutzung als Schank- und Speisewirtschaften zulässig, solange diese der Versorgung des Gebietes dient. Nach der allgemeinen Erfahrung ist davon auszugehen, dass von beabsichtigten gewerblichen Nutzung eine wesentlich geringere Belästigung ausgeht, als von einer zulässigen Schank- und Speisewirtschaft.

Vor diesem Hintergrund wurde von allen Eigentümern im Baugebiet „Golfdorf – Karpfham“ das schriftliche Einverständnis zur Änderung des Bebauungsplanes eingeholt.

Diese Änderung soll nur für die Bauparzellen 18 und 19 gelten, eine Ausweitung auf andere Bauparzellen ist nicht vorgesehen.

Die geplante Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Da eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Nutzung nicht erteilt wird, ist eine Regelung im Bebauungsplan notwendig. Die Änderung des Bebauungsplanes durch dieses Deckblatt rührt auch nicht an den Grundzügen der bisherigen Bauleitplanung.

Umweltrelevante Wirkfaktoren der Planung und zu erwartende Umweltauswirkungen

Schutzgut	Untersuchungsgegenstand	Auswirkung/Prognose
Boden	Versiegelung und Bodenveränderung Immissionen Altlasten	Nicht betroffen Nicht betroffen Nicht betroffen
Wasser	Oberflächengewässer, Grundwasser	Nicht betroffen
Klima/ Luft	Lufthygiene, Thermische Verhältnisse, Frischluftbildung	Nicht betroffen
Pflanzen und Tiere	Flora (Lebensräume, Biotopstrukturen, Arten, Baumbestand), Fauna (Arten), Flächen- und Vernetzungsansprüche	Es entsteht kein weiterer Flächenverlust

Schutzgut	Untersuchungsgegenstand	Auswirkung/Prognose
Mensch	Lärm, Erholung, Erschütterungen, Geruchsimmission	Es sind keine Auswirkungen erkennbar
Landschaftsbild	Sichtachsen, Natürliche Landschaftsstrukturen, Kulturhistorische Landschafts-/ Siedlungsstruktur	Nicht betroffen
Kultur- und Sachgüter	Kulturdenkmäler, Sonstige Denkmäler (z.B. Bodendenkmäler)	Nicht betroffen

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht zu schaffen, da der Eingriff bereits durch die vorhergehenden Deckblätter geschaffen wurde und ein weiterer Eingriff nicht entsteht. Die Belange der Umwelt sind durch dieses Deckblatt nicht berührt.

Entwurf:

Stadt Bad Griesbach i. Rottal
 -Amt Planen und Bauen-
 Bad Griesbach i. Rottal, 18.03.2009



Kanizsay
 Stadtbaumeister
 Dipl.-Ing. (FH)

Änderung des Bebauungsplanes „Golfdorf-Karpfham“ durch Deckblatt Nr. 6

Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 02.04.2009 die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 6 beschlossen. Der Aufstellungs- und Änderungsbeschluss wurde am 18.06.2009 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 18.03.2009 wurde mit der Begründung und den textlichen Festsetzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2009 bis 27.07.2009 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans vom 18.03.2009, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.06.2009 beteiligt.
4. Die Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 17.09.2009 die Änderung des Bebauungsplan „Golfdorf-Karpfham“ durch Deckblatt Nr. 6 mit der Begründung und den textlichen Festsetzungen vom 18.03.2009 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Griesbach i. Rottal, 26.10.2009


Jürgen Fundke
Erster Bürgermeister



Ausfertigung

Die Änderung des Bebauungsplan „Golfdorf-Karpfham“ durch Deckblatt Nr. 6 vom 18.03.2009, die Begründung sowie die textlichen Festsetzungen vom 18.03.2009 wird hiermit ausgefertigt.

Bad Griesbach i. Rottal, 26.10.2009


Jürgen Fundke
Erster Bürgermeister



Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 27.10.2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Golfdorf-Karpfham“ Deckblatt Nr. 6 ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung und textlichen Festsetzungen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Bad Griesbach i. Rottal, 28.10.2009


Jürgen Fundke
Erster Bürgermeister

