

TEIL A: PLANZEICHNUNG - MASSSTAB 1:1000



WA 1	
H - b	0,35
4,00 m	(0,7)
H - t	II
8,00 m	
E/D	o

WA 2	
H - b	0,35
4,00 m	(0,7)
H - t	II
8,00 m	
E/D	o

WA 3	
H - b	0,4
12,00 m	(1,2)
H - t	III
	o

WA 3	
OK -	0,4
469 m	(1,2)
ü NHH	III
	o

WA 4	
H - b	0,4
8,00 m	(1,2)
H - t	III
	o

WA 2	
H - b	0,35
4,00 m	(0,7)
H - t	II
8,00 m	
E/D	o

WA 1	
H - b	0,35
4,00 m	(0,7)
H - t	II
8,00 m	
E/D	o

TEIL B: PLANZEICHNUNG

Planzeichen als Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

<b>Baugebiete</b>	<b>Verkehrsräume</b>
Allgemeines Wohngebiet	Straßenverkehrsfläche
<b>Grünflächen</b>	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung z.B.
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung z.B.	
	Straßenbegrenzungslinie

<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>Höhe baulicher Anlagen</b>
Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B.	Wandhöhe bergseits als Höchstmaß z.B. H - b 4,00 m
0,35	Wandhöhe talseits als Höchstmaß z.B. H - t 8,00 m
Geschossflächenzahl als Höchstmaß z.B.	Oberkante Gebäude über Normalhöhennull als Höchstmaß z.B. OK - 469 m ü NHH
(0,7)	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B.	Die Bezugspunkte für die Höhenmittlung ergeben sich im Übrigen nach der textlichen Festsetzung 2.1 (5)
III	

<b>Bauweise</b>	<b>Baulinien, Baugrenzen</b>
Offene Bauweise	Baugrenze
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	

<b>Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	
Ausgleichsfläche gemäß textl. Festsetzung 3.6	Baum, zu erhalten
	Baum, zu pflanzen
	Gehölz, flächig, zu erhalten gemäß textl. Festsetzung 3.1 (3)
	Gehölz, flächig, zu pflanzen gemäß textl. Hinweis 4
	Gehölz, flächig, zu pflanzen gemäß textl. Hinweis 4.3

<b>Sonstige Planzeichen als Festsetzungen</b>	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	Umgrenzung von Flächen für Lärmschutzmaßnahmen
Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungsmaßen	Mit einem Leitungsrecht für den zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche
Firstrichtung der Hauptbaukörper	
Einschränkungen für Einfriedungen gemäß textl. Festsetzung 2.1 (7)	

<b>Planzeichen als Vorschlag</b>	
Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken) gemäß textl. Festsetzung 1.7	

<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	
Geplante Grundstücksgrenze	Geh- und Radweg
Nummerierung der geplanten Parzellen	Pumpstation (Bestand)
21	
	Standort für Energieversorger (Trafostation geplant)

**Hinweise**  
Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzungen.

<b>Nutzungsschablone</b>		
Art der baulichen Nutzung	WA 2	Nummer des Baugebiets
Zulässige Wandhöhe (bergseits / talseits)	H - b 0,35	Maß der baul. Nutzung (GRZ)
	4,00 m	Maß der baul. Nutzung (GFZ)
	H - t 0,7	Zahl der zul. Vollgeschosse
	8,00 m	II
Bauweise	E/D	Bauweise
	o	

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 30.01.15 die Änderung des Bebauungsplanes - Deckblatt 11 - beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.06.15 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung - Deckblatt 11 - mit Begründung in der Fassung vom 02.04.15 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.15 bis 22.07.15 öffentlich ausgelegt. Mit Beschluss des Stadtrates vom 17.08.15 wurde die Bebauungsplanänderung - Deckblatt 11 - in der Fassung vom 02.06.15 als Satzung beschlossen.

Bad Griesbach, den 02.12.15  
Jürgen Fundke, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt am 07.12.15 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung - Deckblatt 11 - ist damit in Kraft getreten. Die Bebauungsplanänderung - Deckblatt 11 - mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. 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 ist hingewiesen worden.

Bad Griesbach, den 02.12.2015  
Jürgen Fundke, 1. Bürgermeister

Änderung des Bebauungsplanes "Grieskirchner Feld II" durch Deckblatt Nr. 11

Ausfertigung:  
Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus einer Planbeilage und den textlichen Festsetzungen vom 10.11.2015, wird hiermit genehmigt.

Bad Griesbach i. Rottal, 03.12.2015  
Jürgen Fundke, Erster Bürgermeister

Plangrundlage / Verfasser des Bebauungsplanes  
kopff & kopff Architekten GbR, München  
Narr-Rist-Türk Landschaftsarchitekten BDLA, Stadtplaner und Ingenieure, Marzling

Planinhalt  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„Grieskirchner Feld II – Deckblatt 11“  
(Änderung 10. November 2015)

<b>Vornamensträger</b> Stadt Bad Griesbach i. Rottal Schlossberg 18 94086 Bad Griesbach i. Rottal Telefon: 08532 / 792-0 Telefax: 08532 / 792-90	<b>Verfasser der Änderungen</b> Ahner/Brehm Partnerschaftsgesellschaft von Ingenieuren - Jochen Brehm - Schulweg 1 15711 Königs Wusterhausen Telefon: 03375 / 52357-30 Telefax: 03375 / 52357-69
Maßstab 1:1000	Datum 10.11.2015



## Stadt Bad Griesbach i. Rottal

### Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Grieskirchner Feld II – Deckblatt Nr. 11“

#### Textliche Festsetzungen

Fassung vom 09.03.2010

Änderung vom 10.11.2015

#### Verfasser:



#### Narr · Rist · Türk

Isarstraße 9 85 417 Marzling  
Telefon: 08161 / 98 928 - 0  
Fax: 08161 / 98 928-99  
E-Mail: [NRT@NRT-LA.de](mailto:NRT@NRT-LA.de)  
Internet: [www.NRT-LA.de](http://www.NRT-LA.de)

#### Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) M. Türk

Dipl. Ing. (FH) M. Gebhardt

Dipl. Ing. K. Brunne

#### Bearbeiter der Änderung vom 10.11.2015:

## AHNER / BREHM

Partnerschaftsgesellschaft von Ingenieuren  
(Landschaftsarchitekt und Sachverständiger) mbB

**Jochen Brehm**

Schulweg 1

15711 Königs Wusterhausen

Telefon 03375 52357-30

Telefax 03375 52357-69

E-Mail: [brehm@ahner-brehm.de](mailto:brehm@ahner-brehm.de)

Website: [www.ahner-brehm.de](http://www.ahner-brehm.de)

## **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1.Nr.1 BauGB)**

#### **1.1.1 „Allgemeine Wohngebiete – WA 1-3“**

(1) Als Art der baulichen Nutzung wird für die im Plan dargestellten Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 3 jeweils ein "allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO" festgesetzt.

(2) Nicht zulässig sind:

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise sind zulässig

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe

#### **1.1.2 „Allgemeines Wohngebiet – WA 4 Gemeinschaftszentrum“**

(1) Als Art der baulichen Nutzung wird WA 4 als "allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) außerdem zulässig sind:

- Gemeinschaftszentrum
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 19 BauNVO)**

#### **1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO**

(1) Als maximale Grundflächenzahl wird für WA 1 und WA 2 eine GRZ von 0,35 festgesetzt.

(2) Für WA 3 und WA 4 - Gemeinschaftszentrum wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

#### **1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO**

(1) Für WA 1 und WA 2 wird eine GFZ von 0,7 festgesetzt.

(2) Für WA 3 und WA 4 wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

### **1.2.3 Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 4 sowie § 21a Abs. 1 BauNVO**

(1) In WA1 und WA 2 sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.

(2) In WA 3 sind bis zu 3 Vollgeschosse zulässig. Das oberste Vollgeschoss muss straßenseitig mindestens um 1,5 m hinter die Aussenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

Das unterste Geschoss ist als Garagengeschoss auszubilden. In Parzelle T2 sind 2 Garagengeschosse zulässig. Treppenhäuser und Räume für Haustechnik sind in Garagengeschossen zulässig. Die Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

(3) In WA 4 sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig.

### **1.2.4 Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

(1) In WA 1 und WA 2 sind je Wohngebäude 2 Wohneinheiten zulässig.

(2) In WA 3 sind je Wohngebäude 10 Wohneinheiten zulässig.

### **1.3 Überbaubare Grundstücksflächen ( § 9 Abs. 1.Nr. 2 BauGB)**

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Untergeordnete Bauteile wie Balkone, Wintergärten etc. dürfen bis max. 1,50 m über die Baugrenze hinaus errichtet werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

(2) Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Werden die Garagen und Carports an den seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet, so darf die Länge der Grenzbebauung max. 9,00 m je Grundstücksgrenze betragen (Art. 6 Abs.9 BayBO)

(3) Maximal ein sonstiges Nebengebäude gem. Art 57 Abs. 1 Nr.1a) BayBO ist auch außerhalb der Baugrenzen in den straßenabgewandten privaten Grundstücksflächen zulässig.

(4) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO wie z.B. Mülltonnenschränke und Geräteschuppen sowie nach § 14 Abs. 2 BauNVO wie z.B. Trafostationen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

#### **1.4 Abstandsflächenrecht**

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs.5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

#### **1.5 Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen**

- (1) Die Tiefe von Abgrabungen darf 3,50 m nicht überschreiten. Im WA 4 sind Abgrabungen bis zu 4,50 m zulässig.
- (2) Die Höhe von Aufschüttungen darf in den WA 1 bis WA 4 3,50 m nicht überschreiten.

#### **1.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes – Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) -Lärmschutzwall-**

Für den B-Plan gelten die Orientierungswerte von allgemeinen Wohngebieten, mit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Auf Grund der Überschreitung durch den Straßenverkehrslärm ist parallel zu der bestehenden Erschließungsstraße „Aidenbacherstraße“ ein durchgehender Lärmschutzwall mit einer Höhe von min. 3,50 m über Geländeoberkante vorzusehen.

#### **1.7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken**

- (1) Das bestehende Regenrückhaltebecken im Norden ist zu erhalten.
- (2) Im Westen des Geltungsbereiches ist eine Fläche für die Neuanlage eines Regenrückhaltebeckens vorzusehen. Dieses Becken ist, analog des bestehenden nördlichen Beckens oberirdisch, naturnah auszubilden und gemäß den Festsetzungen unter Punkt 3.5(3) zu begrünen.
- (3) Befestigte Becken sind nicht zulässig.

## **1.8 Führung der Versorgungsleitungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen.

## **2 Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayrischer Bauordnung (BayBO) (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 BayBO)**

### **2.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **(1) Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen der Haupt- und Nebengebäude**

Für die Dachformen, -neigungen und -eindeckungen aller Haupt- und Nebengebäude wie Garagen und Carports werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachform:	in WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4: Walmdach, Zeltdach, Satteldach, Flachdach
Dachneigung:	0-30 Grad
Dachüberstand – ausgenommen Flachdach:	mindestens 0,50 m
Art der Dacheindeckung:	Ziegel- o. Betondachsteine in naturroten Farbtönen, Stehfalzeindeckungen in beschichtetem Titanzink oder deckend gestrichenem Blech in naturroten Farbtönen, Holzschindeln unbehandelt oder in natürlichen Farbtönen

#### **(2) Firstrichtung**

Die Firstrichtung der Wohngebäude ist gemäß der in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung zu wählen. Der First ist dabei zwingend parallel zu der jeweiligen Längsseite des Gebäudes anzuordnen.

#### **(3) Dachfenster, Erker, Balkone**

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30 Grad zulässig.

#### (4) Anlagen zur Warmwasseraufbereitung

In der Dachfläche liegende Solarkollektoren zur Aufbereitung von Warmwasser sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Auf Flachdächern sind im Winkel bis 45 Grad aufgeständerte Solar-  
kollektoren zulässig, wenn die Unterkante der Kollektoren direkt über der  
Oberkante der Dachfläche angeordnet wird.

#### (5) Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhen

Für WA 1 und WA 2 wird bei bergseits zur Straße stehenden Gebäuden eine  
maximale traufseitige Wandhöhe von 8,00 m und bei talseits zur Straße stehenden  
Gebäuden eine maximale traufseitige Wandhöhe von 4,00 m festgesetzt. Der  
Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist durch die Höhenlage der dem  
Gebäude zugewandten Straßenkante in der Mitte der gemeinsamen Grenze des  
Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche der Straße bestimmt.

Für WA 3 – Parzellen 1 und 3 - wird eine maximale Wandhöhe von 12 m fest-  
gesetzt. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe für die Parzellen T1  
und T3 ist durch die Höhenlage der dem Gebäude zugewandten Straßenkante in  
der Mitte des jeweiligen Baufensters bestimmt. Für Parzelle T2 in WA 3 wird die  
maximale Höhe der Gebäudeoberkante auf 469 m über Normalhöhennull festgesetzt.

Für WA 4 wird eine maximale traufseitige Wandhöhe von 8,00 m festgesetzt. Der  
Bezugspunkt für die Ermittlung der traufseitigen Wandhöhe ist durch die Höhenlage  
der dem Gebäude zugewandten, talseitigen Straßenkante in der Mitte der gemein-  
samen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche der Straße bestimmt.

Bei zur Straße giebelständigen Gebäuden ist die mittlere Höhe der Schnittpunkte der  
traufseitigen Gebäudefluchten mit der Straßenkante maßgebend. Wandhöhe ist das  
Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut  
oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO).

#### (6) Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit richtet sich nach der Garagen- und  
Stellplatzverordnung -GaStS- vom 29.04.2004 der Stadt Bad Griesbach. Die  
Stellplätze sind auf dem jeweiligen Privatgrundstück nachzuweisen.  
Der Stauraum vor Garagen und Carports mit einer Mindestdiefe von 5,50 m  
Tiefe wird hierbei entsprechend §2 (7) GaStS als Stellplatz angerechnet.

#### (7) Einfriedungen / Zäune

Die Baugrundstücke sind in den durch Planzeichen festgesetzten Vorgarten-  
bereichen von jeglichen Einfriedungen und Absperrungen freizuhalten.  
Zulässig sind Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m sowie Einhausungen für  
Abfallbehälter bis zu einer Höhe von 1,5 m.

Dies gilt für den gesamten Bereich zwischen Fahrbahnkante und Hausfassade – und zwar auf die gesamte Grundstücksbreite (auch seitlich der Hauptgebäude). Ausgenommen sind davon die Grundstücksseiten, die den kurzen Straßenrampen zugewandt sind.

Für die rückwärtigen Bereiche der Privatgrundstücke sind Einfriedungen jeglicher Art, bis zu einer Höhe von 1.00 m über Gelände, zulässig. Ausgenommen sind davon massive Mauern und Sockel. Dabei ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass das auf dem jeweiligen Grundstück anfallende Niederschlagswasser nicht auf die angrenzenden Nachbargrundstücke gelangt.

(8) privater Pflweg

(entfällt)

(9) Stützmauern

Stützmauern sind nur in Verbindung mit dem Baukörper innerhalb des Baufensters und bis zu 1,50 m darüber hinaus zulässig. Stützmauern sind als Betonwände mit glatter oder gestockter Betonstruktur, als Gabionenwände oder als Natursteinwand mit regelmäßigem Verband auszuführen.

Nicht zulässig sind Stützmauern aus grobem Natursteinmauerwerk in unregelmäßigem Verband („Zyklopenmauerwerk“).

### **3 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **3.1 Allgemeines**

(1) Die Bepflanzungen der privaten und öffentlichen Flächen sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen und Text auszuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alle Pflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

(2) Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

(3) Die als „zu erhalten“ festgesetzten Gehölzbestände sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall von Gehölzbeständen sind auf dem entsprechenden Grundstück Nachpflanzungen gleicher Art vorzunehmen.

(4) Die durch die Planzeichen festgesetzten Einzelbaumpflanzungen können in ihrem Standort um je 5,00 m in jede Richtung variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht.

### **3.2 Baumpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen**

(1) Bei den festgesetzten Einzelbaumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Boden bis in eine Tiefe von mindestens 1,00 m zu lockern, Leitungen im Umkreis von 1,50 m zum Baumstandort sind mindestens 1,20 m tief in einem Schutzrohr zu führen.

(2) Für die Einzelbäume sind Pflanzflächen mit min. 5 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen. Die Pflanzflächen sind mit Pflanzung oder Ansaaten zu begrünen.

(3) Für die festgesetzten Einzelbäume sind standortgerechte Straßenbäume mit Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv. m.B. STU 20/25 zu verwenden. Die empfohlenen Baumarten sind der Pflanzliste unter Punkt 4.3(1) zu entnehmen.

### **3.3 Öffentliche Grünflächen**

(1) Die öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Ansaaten gemäß der Festsetzungen durch Planzeichen und Text zu begrünen. Mögliche Baum- und Straucharten sind der Pflanzliste unter Punkte 4.3(2) zu entnehmen.

(2) Pro 250 m<sup>2</sup> öffentlicher Grünfläche ist je ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Standorte sind unter Einhaltung der Grenzabstände des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum BGB Art. 47, 49 und 50 Abs. 1 frei wählbar.

(3) Die Randbereiche der Wohnbebauung sind, wie durch Planzeichen festgesetzt, heckenartig mit Bäumen und Sträuchern unter Einhaltung der Grenzabstände des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum BGB Art. 47, 49 und 50 Abs. 1, zu begrünen.

(4) Für die Einzelbäume sind standortgerechte Bäume mit Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 18/20 zu verwenden. Die empfohlenen Baumarten sind der Pflanzliste unter Punkt 4.3(2) zu entnehmen.

(5) Es sind mindestens 70 % heimische Gehölze zu verwenden. Nadelgehölze (Koniferen) sind nicht zulässig.

(6) Die südöstliche öffentliche Grünfläche, im Anschluss an das Baugebiet WA 3, ist als Streuobstwiese herzustellen. Es sind standortgerechte, heimische Arten der Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 16/18 zu verwenden. Die empfohlenen Arten sind der Pflanzliste unter Punkt 4.3(3) zu entnehmen.

(7) Für die privaten Grünflächen, die als Ausgleichsflächen dienen, werden gesonderte Festsetzungen unter Punkt 3.5 getroffen.

### **3.4 Versorgungseinrichtungen in öffentlichen Grünflächen**

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen, die nicht Ausgleichsflächen sind, sind mit unmittelbarer Anbindung an eine Erschließungsstraße, Flächen als Standorte für zwei Trafostationen zur Versorgung des Gebietes mit Strom freizuhalten. Wenn möglich sind die in der Planzeichnung als Hinweis dargestellten Standorte zu verwenden.

### **3.5 Private Grundstücksflächen**

(1) In den privaten Grundstücksflächen sind alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Eingänge und Terrassen befestigten Flächen durch Pflanzung und Ansaaten zu begrünen, im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Pro privatem Grundstück in WA 1 und WA 2 ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. In WA 3 ist je 250 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche je ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Der Standort ist unter Einhaltung der Grenzabstände des Bayrischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch und anderer Gesetze Art. 47, 49 und 50 Abs. 1 AGBGB frei wählbar.

Als Mindestpflanzqualität wird Hochstamm, 3xv., m.B. STU 16/18 festgesetzt. Die empfohlenen Arten sind der Pflanzliste unter Punkt 4.3.(3) zu entnehmen.

(3) Bei der Pflanzung von Gehölzen sind mindestens 30 % heimische Arten zu verwenden.

(4) Es sind pro Grundstück maximal 10% Nadelgehölze (Koniferen) zulässig.

### **3.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft -Ausgleichsflächen-**

#### **3.6.2 Ausgleichsflächen**

Es besteht ein Ausgleichserfordernis von ca. 2,05 ha. Die Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Geltungsbereiches durch Umsetzung der Ausgleichsflächen A1- A3 realisiert werden.

(1) Die Ausgleichsfläche A1 ist als Streuobstwiese herzustellen. Sie ist mit standortgerechten Obstbäumen und Ansaaten zu begrünen. Die Aushagerung des Grünlandes zu einer artenreichen Extensivwiese erfolgt durch eine zweischürige Mahd unter Abtransport des Schnittgutes und Unterlassung der Düngung. Die Randbereiche zur Wohnbebauung hin sind wie unter Punkt 4.3.2 beschrieben zu begrünen.

Als Initialpflanzung sind an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches, parallel zu dem bereits bestehenden Fußweg, über die Ausgleichsfläche hinaus, bis an die östliche Grenze des Geltungsbereiches, die durch Planzeichen festgesetzten Obstbäume zu pflanzen.

Für die Einzelbaumpflanzungen im Randbereich und der Initialpflanzung ist folgende Mindestpflanzqualität zu verwenden: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 16/18. Die empfohlenen Arten sind der Pflanzliste unter Punkt 4.3.2 und 4.3.3 zu entnehmen.

(2) In der Ausgleichsfläche A2 ist das vorhandene Feldgehölz zu erhalten und zu pflegen. Es ist durch Pflegemaßnahmen zu einem naturnahen Bestand zu entwickeln und durch Neupflanzungen in den durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie Ansaaten zu ergänzen. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 16/18. Die empfohlenen Arten sind der Pflanzliste unter Punkt 4.3.(2) zu entnehmen.

Ein Verbuschen der Verlandungsvegetation ist durch Gehölzrückschnitte in mehrjährigen Abständen zu verhindern. Das Grünland wird durch eine zweischürige Mahd unter Abtransport des Schnittgutes und Unterlassung der Düngung extensiviert.

(3) In der Ausgleichsfläche A3 ist parallel zu den angrenzenden Erschließungsstraßen eine breite, geschlossene Gehölzpflanzung mit Arten des Eichen-Hainbuchen-Waldes herzustellen. Die verbleibenden Flächen sind mit standortgerechten Strauchpflanzungen und Ansaaten zu begrünen. Als Mindestpflanzqualität sind für die Baumpflanzungen Heister, 2xv., vH 150-200 und für die Strauchpflanzungen v.Str., H 60-100 zu verwenden. Die empfohlenen Arten sind der Pflanzliste unter Punkt 4.3(4) zu entnehmen. Das neu anzusäende Grünland ist durch eine zweischürige Mahd unter Abtransport des Schnittgutes und Unterlassung der Düngung zu extensivieren.

Die sich in der Fläche befindenden Regenrückhaltebecken sind mit Ansaaten zu begrünen; hier ist die Entwicklung von Verlandungsvegetation zu fördern.

### **3.7 Oberboden**

Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht so abzutragen, zu lagern und zu schützen, dass er jederzeit wieder eingebaut werden kann.

## 4 Hinweise

### 4.1 Befestigte Flächen auf privaten Grundstücken

Es wird empfohlen die befestigten Flächen auf ein Minimum zu reduzieren.

### 4.2 Dachbegrünung

Es wird empfohlen Flachdächer extensiv zu begrünen. Hierbei soll eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorgesehen werden.

### 4.3 Pflanzlisten

#### (1) öffentliche Verkehrsflächen

Für die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume in den öffentlichen Verkehrsflächen werden nachfolgende Arten empfohlen:

Acer campestre	(Feld-Ahorn)	in Sorten
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)	in Sorten
Carpinus betulus	(Hainbuche)	in Sorten
Corylus colurna	(Baum-Hasel)	in Sorten
Prunus avium	(Vogelkirsche)	in Sorten
Pyrus spec.	(Birne)	in Arten und Sorten
Tilia cordata	(Winter-Linde)	in Sorten

#### (2) öffentliche Grünflächen und Ausgleichsflächen

Für die Pflanzungen von Bäumen- und Sträuchern in den öffentlichen Grünflächen und Ausgleichsflächen werden nachfolgende Arten empfohlen:

##### Bäume:

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Betula pendula	(Sand-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rot-Buche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Sorbus aria	(Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)

##### Sträucher:

Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)

Lonicera xylosteum	( Gemeine Heckenkirsche )
Ribes alpinum	( Alpen-Johannisbeere )
Rosa spec.	( Wildrosen in Arten )
Salix spec.	( Weiden in Arten )
Viburnum latana	( Wolliger Schneeball)

### (3) private Grundstücke und Ausgleichsfläche A1

Für die Baumpflanzungen im Bereich der privaten Grünflächen und der Ausgleichsfläche A1 werden nachfolgende Arten empfohlen:

Obstbäume:	Kulturapfel	in Sorten
	Kulturbirne	in Sorten
	Kulturkirsche	in Sorten
	oder andere...	

#### Zierbäume:

Acer campestre	(Feld-Ahorn)	in Sorten
Carpinus betulus	(Hainbuche)	in Sorten
Malus spec.	(Zierapfel)	in Arten und Sorten
Prunus spec.	(Zierkirsche und -pflaume)	in Arten und Sorten
Sorbus	(Vogelbeere)	in Arten und Sorten
oder andere...		

### (4) naturnahes Feldgehölz mit Arten des Eichen-Hainbuchenwaldes

Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Buche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)

Sträucher analog Punkt 4.3(2)

## 4.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

### (1) Schutz von an die Baumaßnahme angrenzenden Flächen und Strukturen

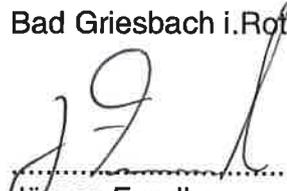
Es wird empfohlen, den Arbeitsstreifen auf das mindest notwendige Maß zu begrenzen, um angrenzende Vegetationsbestände möglichst zu erhalten. Lagerflächen und Zufahrten sollten grundsätzlich außerhalb von ökologisch bedeutsamen Flächen und Strukturen, wie sie nordöstlich und nordwestlich der betroffenen Fläche zu finden sind, angelegt werden.

### (2) Schutz vor baubedingten Stoffeinträgen

Baubedingte Stoffeinträge und Beeinträchtigungen sollten durch schonende Bauweisen und den Einsatz umweltschonender Betriebsmittel auf ein

Minimum reduziert werden. Besonders empfindliche Bereiche stellen hier die  
Regenrückhaltebecken dar.

Bad Griesbach i. Rottal, 01.12.2015

  
Jürgen Fundke  
1. Bürgermeister



# STADT BAD GRIESBACH I. ROTTAL

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

"Grieskirchner Feld II" – Deckblatt Nr. 11

Änderung vom 10. November 2015

Begründung

**Verfasser des Bebauungsplanes:**

NARR RIST TÜRK  
Isarstraße 9  
85417 Marzling

---

**Verfasser der Planänderung:**

AHNER / BREHM  
Partnerschaftsgesellschaft von Ingenieuren  
Jochen Brehm  
Schulweg 1  
15711 Königs Wusterhausen  
Tel.: 03375 / 52357-30  
Fax.: 03375 / 52357-69

Stand: 10. November 2015

## 1. Anlass und Ziel der Planänderung

Im Zuge der fortschreitenden baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes „Grieskirchner Feld II“ wurde festgestellt, dass diverse Planänderungen beziehungsweise Anpassungen einiger zeichnerischer und textlicher Festsetzungen des Planes erforderlich sind. Im Wesentlichen sind dies:

- Beim Maß der baulichen Nutzung werden im gesamten Baugebiet zusätzlich Geschossflächenzahlen festgesetzt.
- Verschiebung der Baufelder des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 in südöstlicher Richtung mit geringfügiger Vergrößerung des WA 3. Dies ist erforderlich, um die Zufahrten zu den Tiefgaragen der dort geplanten ‚Residenzen‘ bautechnisch zu ermöglichen.
- Erweiterung der Baufelder des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 in nordöstlicher Richtung um wenige Meter, um die geplanten Gebäude an die Geländetopografie besser anpassen zu können.
- Die fortgeschrittene bauplanerische Konkretisierung der im WA 3 vorgesehenen ‚Residenzen‘ macht dort eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,35 auf 0,4 und der zulässigen Vollgeschosse von 2 auf 3 erforderlich.
- An mehreren Stellen sind Abgrabungen und Anschüttungen notwendig, um die geplanten Baukörper in die relativ stark bewegte Geländetopografie einbinden zu können. Die Geländesprünge werden später durch die Baukörper verdeckt bzw. Geländemodellierungen kaschiert.
- Nicht erforderlich ist die Anlage eines bisher lediglich textlich festgesetzten Kinderspielplatzes im WA 3, da sich in der geplanten Wohnsiedlung überwiegend Senioren ansiedeln sollen.
- Angleichung der Baugrenzen innerhalb des WA 4 (Gemeinschaftshaus) an die für das Gebäude fortgeschrittene Gebäudeplanung.
- Wegfall der Heizzentrale / WA 5. Diese Anlage wird nicht mehr benötigt. Damit verbunden ist eine Vergrößerung der Ausgleichsfläche A 3.
- Stattdessen ist es technisch erforderlich, eine zweite Trafostation zu installieren – der Standort dafür ist am südöstlichen Rande des WA 3 vorgesehen.
- Ebenfalls entbehrlich ist die Anlage zweier Fußwegeverbindungen in den WA 1 und 2, die dort Wohnbauflächen durchquerten.
- Veränderung der Führung der Erschließungsstraße im Bereich des WA 1. Die Optimierung bewirkt eine Verminderung der ursprünglich geplanten Straßenverkehrsfläche um rund 400 m<sup>2</sup>. Infolgedessen verschiebt sich die Anbindung an die Straße ‚Brennberg‘ um rund 35 m in nordöstlicher Richtung.
- Die Festsetzung verbindlich einzuhaltender Straßenhöhen in der Planzeichnung entfällt, da dies die technische Umsetzung und Anpassung der Erschließungsstraße an die örtlichen Gegebenheiten erschwert.
- Zur besseren Reglementierung der maximalen Gebäudehöhen werden für die festgesetzten Wandhöhen jeweilige Höhenbezugspunkte angegeben. Beim mittleren Gebäude in WA 3 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull bestimmt, da sich unmittelbar davor kein fester Bezugspunkt befindet.
- Infolge der bauplanerischen Konkretisierung sowie des Erfordernisses, zusätzliches Niederschlagswasser aus dem östlich angrenzenden Wohngebiet aufzunehmen, werden die ursprünglich geplanten 3 kleinen Regenrückhaltebecken im westlichen Plangebiet zu einem großen zusammengefasst.
- Damit einher gehen geringfügige Verschiebungen der Baugebiets- sowie der Baugrenzen der beiden östlichen geplanten Häuserzeilen im WA 1 (Parzellen Nr. 45 bis 59).

- Wegfall der innerhalb der Wohngebiete geplanten privaten Pflegewege. Infolge der bauplanerischen Konkretisierung wurde festgestellt, dass die ursprünglich für die Pflegewege vorgesehenen Flächen für den Höhenausgleich zwischen den dort angrenzenden Grundstücken benötigt werden.
- Wegfall der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung am südwestlichen Rand des mittleren Baufeldes (T2) des WA 3. Dadurch vergrößert sich das dortige Baufeld des WA 2 (Parzellen Nr. 17 und 23) geringfügig.
- Reduzierung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zwischen WA 2 und dem südlich angrenzenden Wohngebiet; Anlage nur solcher Wegeverbindungen, die vor Ort tatsächlich vorhanden sind.

## 2. Inhalte der Änderung

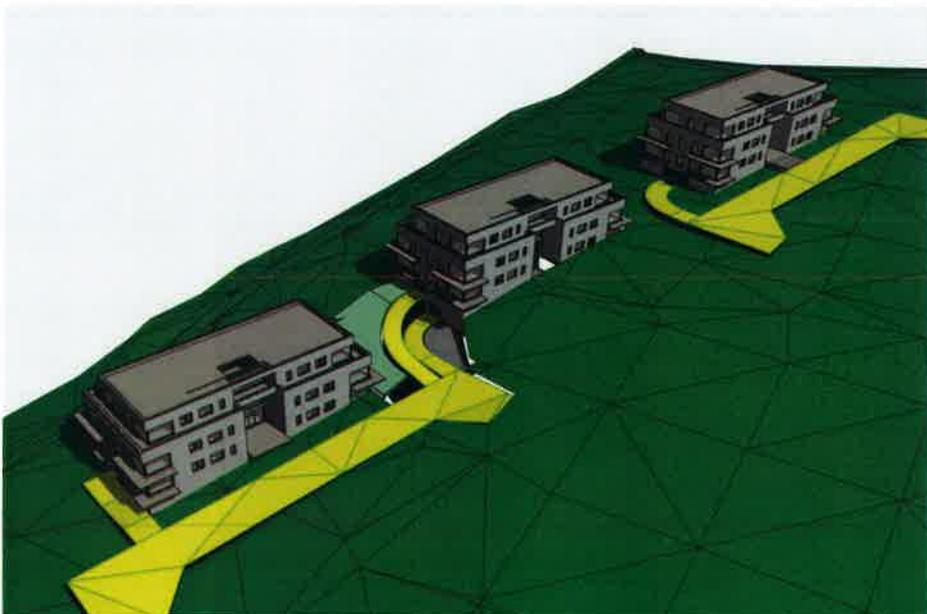
Die Änderung der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen erfolgen in Form des Deckblatts Nr. 11. Die Änderungen in den textlichen Festsetzungen werden dabei als Synopse in Tabellenform dargestellt. Die vollständigen Textfestsetzungen werden in einem gesonderten Text aufgelistet.

## 3. Auswirkungen der Änderungen

Die wesentlichsten Änderungen bestehen darin, die Verkehrserschließung zu optimieren, die Baufenster in WA 3 zu verschieben, ebenfalls im WA 3 sowie im WA 2 die Anzahl der möglichen Wohneinheiten zu erhöhen, auf einige unnötige Fußwege zu verzichten, einen zweiten Trafostandort zu sichern, die erweiterten Erfordernisse an die Niederschlagwasserversickerung im südwestlichen Plangebiet umzusetzen und im Wegfall des WA 5, der Heizzentrale. Weitere Änderungen dienen der nachträglichen Anpassung von Festsetzungen, um die bautechnische Machbarkeit des Vorhabens sicherzustellen.

Ferner wird die Lage und Größe der einzelnen Parzellen der örtlichen Topografie und den vorgesehenen Haustypen angepasst und entspricht den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (insbesondere bezüglich der Abstandsflächen).

Im Zuge der laufenden bauplanerischen Konkretisierung der im WA 3 geplanten ‚Residenzen‘ war dort die Anpassung mehrerer Festsetzungen erforderlich. Besondere Herausforderungen bereitete die ungünstige Topografie im Bereich des mittleren geplanten Gebäudes auf der Parzelle T2. Die nachfolgende Visualisierung stellt die praktikabelste und gestalterisch gefälligste Variante dar:



Die an den Gebäuden notwendigen Geländeadjustierungen sind hier nicht dargestellt.

Im Rahmen der Optimierung der Verkehrserschließung wurde die Befahrbarkeit insbesondere eines kritischen Kurvenbereiches mit Entsorgungsfahrzeugen geprüft:



Schleppkurve eines 3-achsigen Müllfahrzeuge mit (links) und ohne (rechts) Nachlenkachse

Abschließend kann davon ausgegangen werden, dass mit der Planänderung die wesentlichen Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Städtebauliche Konflikte sind infolge der Planänderung ebenfalls nicht zu erwarten.

#### Grünordnung

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erhöht sich zwar der Ausgleichsbedarf infolge der Planänderungen von 1,8 auf 2,05 ha – jedoch vergrößert sich infolge des Wegfalls der Heizzentrale / WA 5 und der Änderung der verkehrlichen Erschließung die Größe der Ausgleichsfläche A3. Auch die Ausgleichsfläche A1 vergrößert sich, während sich die Ausgleichsfläche A2 vermindert. Damit erhöht sich die gesamte Ausgleichsfläche im Plangebiet von 2,35 ha auf 2,54 ha. Der Ausgleichsbedarf ist damit in jedem Fall übererfüllt.

#### Umweltbericht

Weitere Belange im Hinblick auf die Umwelterheblichkeit werden durch die Änderungen nicht berührt.

#### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge der Änderung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Dies könnte sich allenfalls aus der räumlichen Verschiebung des WA 3 sowie der ebenfalls räumlich veränderten Verkehrsanbindung an die Straße ‚Brennberg‘ heraus ergeben. Davon sind jedoch weder geschützte Arten noch deren Lebensräume beziehungsweise deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen [saP 2010]. Im Übrigen sind in jedem Fall die Maßgaben der ‚Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung‘ zu beachten.

## Quellenverzeichnis

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, Fundstelle: GVBl 2007, S. 588, Stand: letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geänd. (§ 1 G v. 11.12.2012, 633)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Narr-Rist-Türk-Landschaftsarchitekten (2010): Entwurf Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Grieskirchner Feld II – Deckblatt Nr. 10“, Planzeichnung, Marzling.
- Narr-Rist-Türk-Landschaftsarchitekten (2010): Entwurf Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Grieskirchner Feld II – Deckblatt Nr. 10“, Textliche Festsetzungen, Marzling.
- Narr-Rist-Türk-Landschaftsarchitekten (2010): Entwurf Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Grieskirchner Feld II – Deckblatt Nr. 10“, Begründung, Marzling.
- Narr-Rist-Türk-Landschaftsarchitekten (2010): Entwurf Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Grieskirchner Feld II – Deckblatt Nr. 10“, Umweltbericht nach § 2a BauGB (StMLU 2003), Marzling.
- Narr-Rist-Türk-Landschaftsarchitekten (2010): Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Grieskirchner Feld II – Deckblatt Nr. 10“, Ermittlung des Ausgleicherfordernisses nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU 2003), Marzling.
- Narr-Rist-Türk-Landschaftsarchitekten (2010): Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Grieskirchner Feld II – Deckblatt Nr. 10“, Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Marzling.