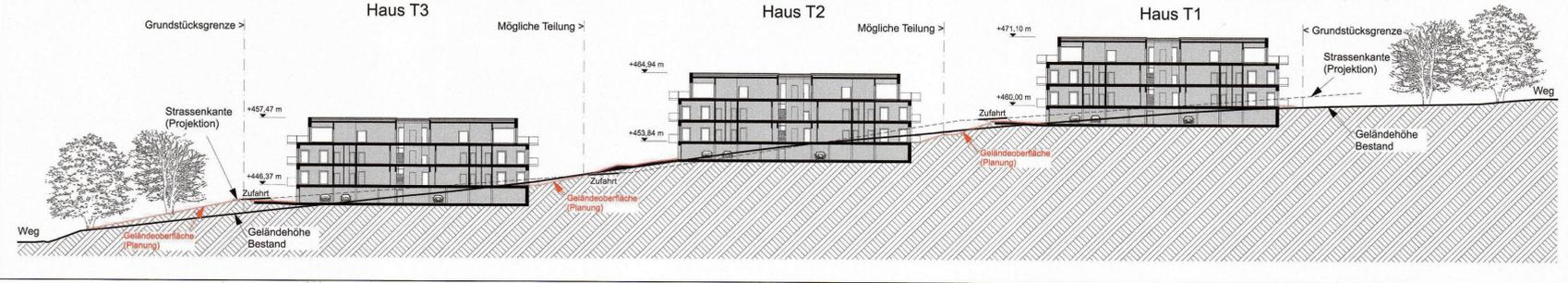
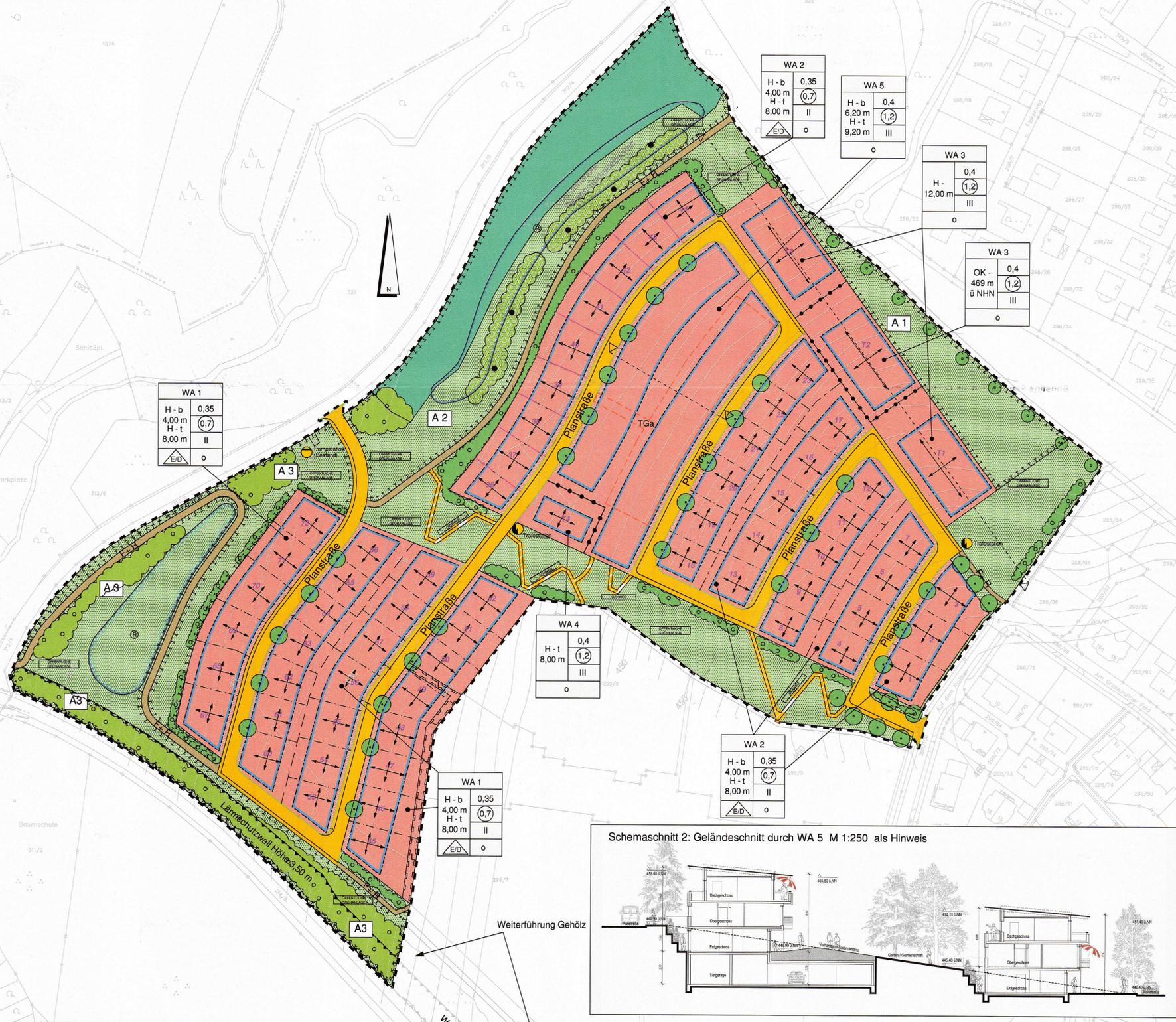


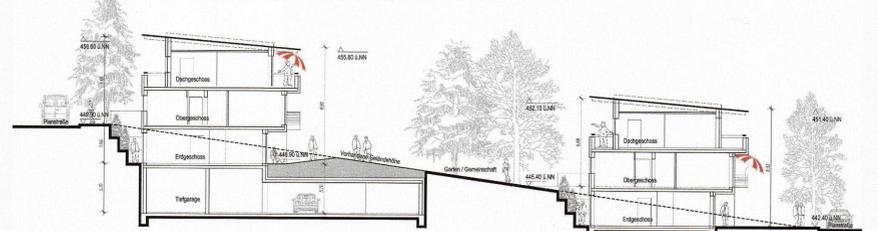
Schemaschnitt 1: Geländeschnitt durch WA 3 M 1:500 als Hinweis



TEIL A: PLANZEICHNUNG - MASSSTAB 1:1000



Schemaschnitt 2: Geländeschnitt durch WA 5 M 1:250 als Hinweis



TEIL B: PLANZEICHNUNG

Planzeichen als Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	
<b>Baugebiete</b>	<b>Verkehrsflächen</b>
Allgemeines Wohngebiet: WA	Straßenverkehrsfläche
<b>Grünflächen</b>	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung z.B.
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung z.B.	Straßenbegrenzungslinie
<b>Flächen für Wald</b>	

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

Bauweise	Baulinien, Baugrenzen
Offene Bauweise	Baugrenze
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	

Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
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

Sonstige Planzeichen als Festsetzungen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	Umgrenzung von Flächen für Lärmschutzmaßnahmen
Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungsmaßen	Mit einem Leitungsrecht für den zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche
Finstrichung der Hauptbaukörper	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
Einschränkungen für Einfriedungen gemäß textl. Festsetzung 2.1 (7)	Zweckbestimmung: Tiefgaragen

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

Planzeichen als Hinweis	
Lage und Blickrichtung der Schemaschnitte	

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

Hinweise	
Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzungen.	

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

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ... die Änderung des Bebauungsplanes - Deckblatt 12 - beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung - Deckblatt 12 - mit Begründung in der Fassung vom 29.03.2017 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Mit Beschluss des Stadtrates vom ... wurde die Bebauungsplanänderung - Deckblatt 12 - in der Fassung vom 29.03.2017 als Satzung beschlossen.

Bad Griesbach, den ...  
Fundke, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt am ... gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung - Deckblatt 12 - ist damit in Kraft getreten. Die Bebauungsplanänderung - Deckblatt 12 - 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 ...  
Fundke, 1. 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 12“  
(Änderung vom 29.03.2017)

<p>Vorhabensträger <b>Stadt Bad Griesbach i. Rottal</b> Schlossberg 18 94086 Bad Griesbach i. Rottal Telefon: 08532 / 792-0 Telefax: 08532 / 792-90</p>	<p>Verfasser der Änderungen <b>Ahner/Brehm</b> Partnerschaftsgesellschaft von Ingenieuren - Jochen Brehm - Schulweg 1 15711 Königs Wusterhausen Telefon: 03375 / 52357-30 Telefax: 03375 / 52357-69</p>
Maßstab: 1:1000	Datum: 29.03.2017

# Stadt Bad Griesbach i. Rottal

## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Grieskirchner Feld II – Deckblatt Nr. 12“

### Textliche Festsetzungen

Fassung vom 09.03.2010  
Änderung vom 29.03.2017

#### 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 29.03.2017:

**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, WA 4 - Gemeinschaftszentrum und WA 5 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, WA 4 und WA 5 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 und WA 5 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 - ausgenommen Telekommunikationslinien - 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 In WA 5: 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 Solarkollektoren 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 festgesetzt. 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 gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche der Straße bestimmt.

Für WA 5 wird bei bergseits zur Straße stehenden Gebäuden eine maximale traufseitige Wandhöhe von 9,20 m und bei talseits zur Straße stehenden Gebäuden eine maximale traufseitige Wandhöhe von 6,20 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist durch die Höhenlage der dem Gebäude zugewandten Straßenkante in der Mitte des jeweiligen Gebäudes 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 5,00 m Tiefe wird hierbei entsprechend §2 (7) GaStS als Stellplatz angerechnet.

## (7) Einfriedungen / Zäune

Die Baugrundstücke sind in den durch Planzeichen festgesetzten Vorgartenbereichen 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 Pflwegeweg

(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 oder unregelmäßigem Verband auszuführen.

# **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**

(1) Bei den festgesetzten Einzelbaumpflanzungen 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 Ausführgesetzes 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. 2,19 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 der vorhandene Wald zu erhalten und zu pflegen. Er 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, .....2017

.....  
Jürgen Fundke  
1. Bürgermeister

# STADT BAD GRIESBACH I. ROTTAL

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

"Grieskirchner Feld II" – Deckblatt Nr. 12

Änderung vom 29.03.2017

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: 29.03.2017

## 1. Anlass und Ziel der Planänderung

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

- Das an das WA 4 angrenzende WA 2 mit den Parzellen 24 bis 34 soll statt der ursprünglich geplanten Bebauung mit 2-geschossigen Einzel- oder Doppelhäusern eine Bebauung mit 3-geschossigen Mehrparteienhäusern erhalten. Das Gebiet erhält die Bezeichnung WA 5. Unter der bergseitigen Häuserreihe ist eine Tiefgarage geplant. Statt der dort ursprünglich geplanten Einzel- und Doppelhäuser soll mit dem nun geplanten Geschosswohnungsbau dem Bedarf nach Wohnungen Rechnung getragen werden. Als Dachform sind Flachdächer vorgesehen.
- Aufgrund bautechnischer Zwangspunkte sowie zur Einhaltung der Abstandsflächen ist eine Verschiebung der Baufelder des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 erforderlich. Unter geringfügiger Vergrößerung der Fläche um 320 m<sup>2</sup> erhält das Baugebiet eine rechteckige Form.
- Wegen beengter Verhältnisse und der Notwendigkeit, die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum unterzubringen, werden die dort ursprünglich vorgesehenen Baumstandorte in die angrenzenden Wohnbauflächen verschoben.
- Bei den Stützmauern sollen zukünftig auch Mauern aus unregelmäßigen Natursteinblöcken, sogenanntes Zyklopenmauerwerk zulässig sein, da bereits eine Mauer dieser Art im Plangebiet existiert.
- Infolge der bauplanerischen Konkretisierung wurde festgestellt, dass der für Stellplätze vorgesehene Raum vor der Garagen aus Platzmangel von 5,5 auf 5,0 m verkleinert werden muss.
- Auf Anregung des Landratsamtes Passau, Sachgebiet Städtebau werden 2 Schemaschnitte als Hinweise in die Planzeichnung eingefügt. Diese stellen Geländeschnitte durch die Wohngebiete WA 3 und WA 5 dar und sollen die Einpassung der geplanten Bauwerke in das Gelände veranschaulichen.
- Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten hat festgestellt, dass es sich bei der im Plan dargestellten Ausgleichsfläche A2 nicht um ein Feldgehölz, sondern um Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG handelt. Daher wird dort die Planzeichendarstellung entsprechend geändert und die sich darauf beziehende Textfestsetzung 3.6.2 angepasst.

## 2. Inhalte der Änderung

Die Änderung der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen erfolgen in Form des Deckblatts Nr. 12. 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 Nutzbarkeit sowie die Realisierbarkeit der geplanten Bebauung zu optimieren. Weitere Änderungen dienen der nachträglichen Anpassung von Festsetzungen, um die bautechnische Machbarkeit des Vorhabens sicherzustellen.

Städtebauliche Konflikte sind infolge der Planänderung voraussichtlich nicht zu erwarten.

### Grünordnung

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erhöht sich der Ausgleichsbedarf infolge der Planänderungen von 2,05 auf 2,19 ha. Die Summe der Ausgleichsflächen A1 bis A3 im Plangebiet errechnet sich nun mit 2,52 ha. Der Ausgleichsbedarf ist damit weiterhin übererfüllt.

### Umweltbericht

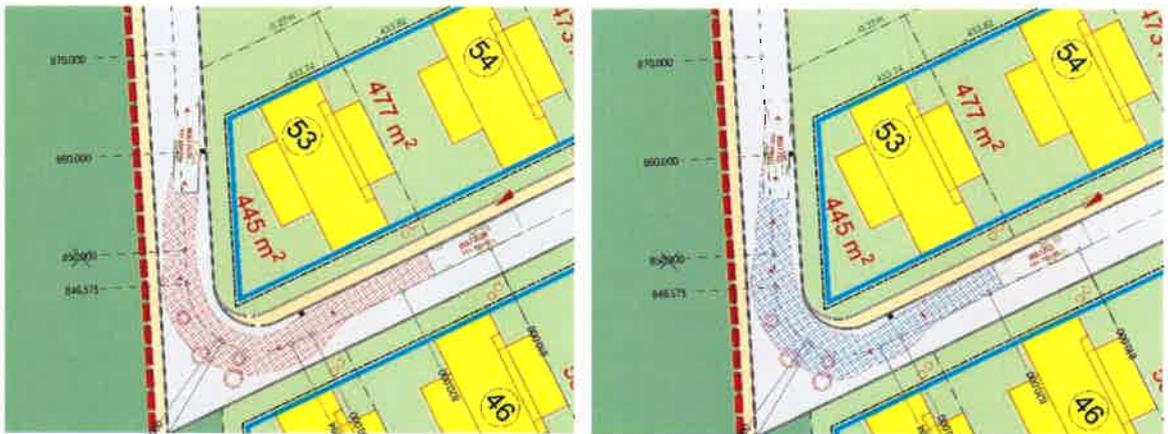
Weitere Belange im Hinblick auf die Umwelterheblichkeit werden durch die Änderungen nicht berührt. Nähere Ausführungen dazu sind im Umweltbericht zur Planänderung dargelegt.

### 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 Veränderung des WA 3 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.

## 4. Hinweis

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

Weiterhin ist es auch möglich, den Gehbereich zu überfahren, da dort die Borde nur 2-3 cm hoch sind.

## 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 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
- 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.

**Textliche Festsetzungen – Änderungen -**

Bestehender Bebauungsplan	Planänderung	Erläuterung
<p>1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO</p> <p>...</p> <p>(2) Für WA3 und WA 4 – Gemeinschaftszentrum wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.</p>	<p>(2) Für WA3, WA 4 – Gemeinschaftszentrum und WA 5 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.</p>	<p><i>Infolge der Modifizierung der baulichen Strukturen wurde es erforderlich, im neu bezeichneten WA 5 die gemäß § 17 BauNVO für WA zulässige GRZ auszuschöpfen.</i></p>
<p>1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO</p> <p>...</p> <p>(2) Für WA 3 und WA 4 wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt.</p>	<p>(2) Für WA 3, WA 4 <b>und</b> WA 5 wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt.</p>	<p><i>Aufgrund der im neuen WA 5 geplanten 3-Geschossigkeit ergibt sich dort eine GFZ von 1,2</i></p>
<p>1.2.3 Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 4 sowie § 21a Abs. 1 BauNVO</p> <p>...</p> <p>(3) In WA 4 sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig.</p>	<p>(3) In WA 4 <b>und</b> WA 5 sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig.</p>	<p><i>Im neu bezeichneten WA 5 sind bis zu 3 Vollgeschosse zulässig.</i></p>
<p>1.8 Führung der Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)</p> <p>Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen.</p>	<p>1.8 Führung der Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)</p> <p>Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Baugebietes – ausgenommen Telekommunikationslinien - sind unterirdisch zu verlegen.</p>	<p><i>Telekommunikationslinien sind von dieser Regelung zukünftig ausgenommen, da dafür eigene bundesgesetzliche Regelungen gelten.</i></p>
<p>2.1 Gestaltung baulicher Anlagen</p> <p>(1) Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen der Haupt- und</p>	<p>(1) Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen der Haupt- und</p>	

Bestehender Bebauungsplan	Planänderung	Erläuterung
<p>Nebengebäude</p> <p>Dachform: in WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4: Walmdach, Zeltdach, Satteldach, Flachdach</p> <p>...</p> <p>(5) Höhe baulicher Anlagen: ...</p> <p>(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 Mindestdtiefe von 5,50 m Tiefe wird hierbei entsprechend §2 (7) GaStS als Stellplatz angerechnet.</p> <p>...</p> <p>(8) Stützmauern Stützmauern sind nur in Verbindung mit dem Baukörper innerhalb des Baufensters und bis zu 1,50 m darüber hinaus zulässig.</p>	<p>Nebengebäude</p> <p>Dachform: in WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4: Walmdach, Zeltdach, Satteldach, Flachdach in WA 5: Flachdach</p> <p>(5) Höhe baulicher Anlagen: <b>Für WA 5 wird bei bergseits zur Straße stehenden Gebäuden eine maximale traufseitige Wandhöhe von 6,20 m und bei talseits zur Straße stehenden Gebäuden eine maximale traufseitige Wandhöhe von 9,20 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist durch die Höhenlage der dem Gebäude zugewandten Straßenkante in der Mitte des jeweiligen Gebäudes bestimmt.</b></p> <p>(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 Mindestdtiefe von <b>5,00 m</b> Tiefe wird hierbei entsprechend §2 (7) GaStS als Stellplatz angerechnet.</p> <p>(8) Stützmauern Stützmauern sind nur in Verbindung mit dem Baukörper innerhalb des Baufensters und bis zu 1,50 m darüber hinaus zulässig.</p>	<p><i>Die konkrete bauliche Umsetzung sieht in WA 5 Gebäude mit Flachdächern vor.</i></p> <p><i>Wie für die anderen Wohngebiete erfolgt für das neu bezeichnete WA 5 eine Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen.</i></p> <p><i>Infolge der bauplanerischen Konkretisierung wurde festgestellt, dass der für Stellplätze vorgesehene Raum vor der Garagen aus Platzmangel verkleinert werden muss.</i></p> <p><i>Im Zuge der inzwischen erfolgten Bautätigkeiten wurde bereits eine „Zyklopenmauer“ errichtet. Die</i></p>

Bestehender Bebauungsplan	Planänderung	Erläuterung
<p>Stützmauern sind als Betonwände mit glatter oder gestockter Betonstruktur, als Gabionenwände oder als Natursteinwand mit regelmäßigem Verband auszuführen.</p> <p>Nicht zulässig sind Stützmauern aus grobem Natursteinmauerwerk in unregelmäßigem Verband („Zyklopenmauerwerk“).</p>	<p>Stützmauern sind als Betonwände mit glatter oder gestockter Betonstruktur, als Gabionenwände oder als Natursteinwand mit regelmäßigem <b>oder unregelmäßigem</b> Verband auszuführen.</p> <p>- <i>entfällt</i> -</p>	<p><i>Bestimmung zur Nichtzulässigkeit ist daher obsolet.</i></p>
<p>3.2 Baumpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen</p> <p>(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.</p>	<p>3.2 Baumpflanzungen</p> <p>(1) Bei den festgesetzten Einzelbaumpflanzungen 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.</p>	<p><i>Aufgrund dessen, dass in den Verkehrsflächen eine Vielzahl von Ver- und Entsorgungsleitungen unterzubringen ist, sollen die straßenbegleitenden Baumpflanzungen in die angrenzenden Bauflächen verschoben werden.</i></p>
<p>3.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft -Ausgleichsflächen-</p> <p>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.</p> <p>*** (2) In der Ausgleichsfläche A2 ist das vorhandene Feldgehölz zu erhalten und zu pflegen. Es ist durch Pflegemaßnahmen zu einem naturnahen Bestand zu entwickeln</p>	<p>3.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft -Ausgleichsflächen-</p> <p>3.6.2 Ausgleichsflächen Es besteht ein Ausgleichserfordernis von ca. <b>2,19</b> ha. Die Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Geltungsbereiches durch Umsetzung der Ausgleichsflächen A1 – A3 realisiert werden.</p> <p>*** (2) In der Ausgleichsfläche A2 ist <b>der</b> vorhandene <b>Wald</b> zu erhalten und zu pflegen. <b>Er</b> ist durch Pflegemaßnahmen zu einem naturnahen Bestand zu entwickeln</p>	<p><i>Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erhöht sich der Ausgleichsbedarf infolge der Planänderungen von 2,05 auf 2,19 ha. Die Summe der Ausgleichsflächen A1 bis A3 im Plangebiet errechnet sich nun mit 2,52 ha. Der Ausgleichsbedarf ist damit weiterhin übererfüllt.</i></p> <p><i>Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten hat festgestellt, dass es sich bei einem Teil der im Plan dargestellten Ausgleichsfläche A2 nicht um</i></p>

Bestehender Bebauungsplan	Planänderung	Erläuterung
und durch Neupflanzungen in den durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie Ansaaten zu ergänzen.	und durch Neupflanzungen in den durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie Ansaaten zu ergänzen.	<i>ein Feldgehölz, sondern um Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG handelt. Daher wird dort die Planzeichendarstellung entsprechend geändert und die sich darauf beziehende Textfestsetzung 3.6.2 angepasst.</i>

# STADT BAD GRIESBACH I. ROTTAL

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

"Grieskirchner Feld II" – Deckblatt Nr. 12

Änderung vom 29.03.2017

Umweltbericht

**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: 29.03.2017

## 1. Inhalt des Umweltberichtes zum Deckblatt Nr. 12

Der nachfolgende Text behandelt die Umweltauswirkungen, welche ursächlich den aktuellen geplanten Änderungen zuzuschreiben sind.

Hinsichtlich der Zielvorgaben und der Bestandsaufnahme des Umweltzustandes wird auf den Umweltbericht zum Deckblatt Nr. 10, Fassung vom 08.03.2010 [Narr-Rist-Türk-Landschaftsarchitekten (2010) D] verwiesen.

## 2. Kurzdarstellung von Anlass und Ziel der Planänderung

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

- Das an das WA 4 angrenzende WA 2 mit den Parzellen 24 bis 34 soll statt der ursprünglich geplanten Bebauung mit 2-geschossigen Einzel- oder Doppelhäusern eine Bebauung mit 3-geschossigen Mehrparteienhäusern erhalten. Das Gebiet erhält die Bezeichnung WA 5. Unter der bergseitigen Häuserreihe ist eine Tiefgarage geplant. Statt der dort ursprünglich geplanten Einzel- und Doppelhäuser soll mit dem nun geplanten Geschosswohnungsbau dem Bedarf nach Wohnungen Rechnung getragen werden. Als Dachform sind Flachdächer vorgesehen.
- Aufgrund bautechnischer Zwangspunkte sowie zur Einhaltung der Abstandsflächen ist eine Verschiebung der Baufelder des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 erforderlich. Unter geringfügiger Vergrößerung der Fläche um 320 m<sup>2</sup> erhält das Baugebiet eine rechteckige Form.
- Wegen beengter Verhältnisse und der Notwendigkeit, die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum unterzubringen, werden die dort ursprünglich vorgesehenen Baumstandorte in die angrenzenden Wohnbauflächen verschoben.
- Bei den Stützmauern sollen zukünftig auch Mauern aus unregelmäßigen Natursteinblöcken, sogenanntes Zyklopenmauerwerk zulässig sein, da bereits eine Mauer dieser Art im Plangebiet existiert.
- Infolge der bauplanerischen Konkretisierung wurde festgestellt, dass der für Stellplätze vorgesehene Raum vor der Garagen aus Platzmangel von 5,5 auf 5,0 m verkleinert werden muss.
- Auf Anregung des Landratsamtes Passau, Sachgebiet Städtebau werden 2 Schemaschnitte als Hinweise in die Planzeichnung eingefügt. Diese stellen Geländeschnitte durch die Wohngebiete WA 3 und WA 5 dar und sollen die Einpassung der geplanten Bauwerke in das Gelände veranschaulichen.
- Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten hat festgestellt, dass es sich bei der im Plan dargestellten Ausgleichsfläche A2 nicht um ein Feldgehölz, sondern um Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG handelt. Daher wird dort die Planzeichendarstellung entsprechend geändert und die sich darauf beziehende Textfestsetzung 3.6.2 angepasst.

Die Änderung der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen erfolgen in Form des Deckblatts Nr. 12.

### **3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

#### **3.1 Zu erwartende Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planänderung**

##### Schutzgut Mensch

Im Rahmen der bauplanerischen Veränderungen entsteht insbesondere beim neuen WA 5 mehr Wohnraum für mehr Menschen. Weiterhin werden beim WA 3 durch Anpassung der Bauwerksgrenzen hinsichtlich der Abstandsflächen zukünftige Nachbarschaftskonflikte vermieden.

Etwaige störende Immissionen oder Auswirkungen auf die Erholungseignung des Plangebietes entstehen durch die Planänderungen nicht.

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Infolge der Planänderungen verschieben sich lediglich die Grenzen des Wohngebietes WA 3 um 320 m<sup>2</sup>. Davon betroffen sind Grünlandflächen im Bestand beziehungsweise zukünftige Grünflächen, welche zum Teil auch Kompensationszwecken dienen (Ausgleichsfläche A1).

Nach Hinweis des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten wird ein Teil der im Plan dargestellten Ausgleichsfläche A2 zukünftig als Wald dargestellt, der sich zwischenzeitlich aus dem ursprünglich dort wachsenden Feldgehölz entwickelt hat. Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes sind dort nicht geplant.

Die Veränderungen werden in der Eingriffs/Ausgleichs-Bilanzierung im Abschnitt 4 behandelt.

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 Veränderung des WA 3 heraus ergeben. Davon sind jedoch weder geschützte Arten noch deren Lebensräume beziehungsweise deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen. Im Übrigen sind in jedem Fall die Maßgaben der ‚Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung‘ [Narr-Rist-Türk-Landschaftsarchitekten (2010) F] zu beachten.

##### Schutzgut Boden

Im Zuge der Planänderungen vergrößert sich die Fläche des WA 3 um 320 m<sup>2</sup> und die Grundflächenzahl des WA 5 – vorher ein Teil des WA 2 – wird von 0,35 auf 0,4 erhöht. Die sich gemäß § 17 und § 19 BauNVO daraus ergebende bebaubare Fläche erhöht sich damit im gesamten Plangebiet um 670 m<sup>2</sup>. Dies geht in die entsprechende Bilanzierung in Abschnitt 4 ein.

##### Schutzgut Wasser

Die Planänderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Niederschlagswasserbehandlung im Plangebiet. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes aufgrund der Planänderungen können ausgeschlossen werden.

##### Schutzgut Klima und Luft

Die geringfügige Erhöhung der bebaubaren Flächen infolge der Planänderungen haben keine Auswirkungen auf das örtliche Klima oder die Luftqualität.

##### Schutzgut Landschaftsbild

Im Zuge der Planänderungen werden im WA 5 die maximal zulässigen Gebäudehöhen etwas erhöht, bleiben dabei jedoch noch im Rahmen der im direkt angrenzenden WA 3 zulässigen Gebäudehöhen.

##### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von den Planänderungen nicht betroffen.

### **3.2 Zu erwartende Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planänderung**

Bei Nichtdurchführung der Planänderungen ist mittel- bis langfristig von der Umsetzung des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes auszugehen.

#### 4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen

Nachfolgend werden die Bilanzierungen der Planfassung vom 10.11.2015 und der aktuellen Planänderung vom 29.03.2017 gegenübergestellt:

##### Planfassung vom 10.11.2015

Kategorie	Bestand	Eingriff	Ausgleichs-faktor	betroffene Fläche (ha)	Ausgleichs-bedarf (ha)	
III	Verlandungsvegetation (Bestand geschützt nach § 30 BNatSchG i.V.m. 23 BayNatSchG), die nicht erhalten bleibt	WA 1,2,3 + Verkehrsflächen	1,0	0,07	0,07	
		öffentliche Grünflächen	2,0	0,05	0,10	
I oben	Grünlandflächen	Verkehrsflächen	0,6	0,80	0,48	
		WA 3,4	0,5	0,63	0,32	
		WA 1,2	0,3	3,70	1,11	
		öffentliche Grünflächen	0,0	3,69	0,00	
I unten	Versiegelte und Teilversiegelte Flächen	WA 1,2,3,4 + Verkehrsflächen	0,0	0,01	0,00	
		öffentliche Grünflächen	-0,3	0,09	-0,03	
<b>Summen (ha)</b>				<b>9,04</b>	<b>2,05</b>	
				Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (ha)	
Ausgleichsflächen / Ist (ha)				A1	3.737	0,37
				A2	10.744	1,07
				A3	10.965	1,10
				25.446	2,54	

##### Planänderung vom 29.03.2017

Kategorie	Bestand	Planung/Eingriff	Ausgleichs-faktor	betroffene Fläche (ha)	Ausgleichs-bedarf (ha)	
III	Verlandungsvegetation (Bestand geschützt nach § 30 BNatSchG i.V.m. 23 BayNatSchG), die nicht erhalten bleibt	WA 1,2,3 + Verkehrsflächen	1,0	0,07	0,07	
		öffentliche Grünflächen	2,0	0,05	0,10	
III	Wald	Wald	0,0	0,55	0,00	
I oben	Grünlandflächen	Verkehrsflächen	0,6	0,80	0,48	
		WA 3,4,5	0,5	1,30	0,65	
		WA 1,2	0,3	3,06	0,92	
		öffentliche Grünflächen	0,0	3,11	0,00	
I unten	Versiegelte und Teilversiegelte Flächen	WA 1,2,3,4 + Verkehrsflächen	0,0	0,01	0,00	
		öffentliche Grünflächen	-0,3	0,09	-0,03	
<b>Summen (ha)</b>				<b>9,04</b>	<b>2,19</b>	
				Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (ha)	
Ausgleichsflächen / Ist (ha)				A1	3.535	0,35
				A2	10.744	1,07
				A3	10.965	1,10
				25.244	2,52	

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erhöht sich der Ausgleichsbedarf infolge der Planänderungen von 2,05 auf 2,19 ha. Die Summe der Ausgleichsflächen A1 bis A3 im Plangebiet errechnet sich nun mit 2,52 ha. Der Ausgleichsbedarf ist damit weiterhin übererfüllt.

Weitere Maßnahmen direkt in den geplanten Siedlungsflächen, wie die Pflanzung von Straßenbäumen, tragen zur Gliederung und Belebung des Orts- beziehungsweise Landschaftsbildes bei. Auch das geplante Wohngebiet WA 5 wird sowohl berg- wie talseitig von baumbestandenen Straßen eingerahmt. Mittel- bis langfristig werden die dortigen Straßenbäume die geplanten Bauwerke in das Landschaftsbild einbinden.

Mit den im Bebauungsplan bereits bestimmten Maßnahmen können daher die infolge der Planänderungen auftretenden Beeinträchtigungen kompensiert werden.

## **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Planänderung basiert auf einem bereits bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf dieser Grundlage allenfalls in einem Verzicht auf die Planänderung. Daher werden Alternativen zur aktuellen Planänderung nicht vorgelegt.

## **6 Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten**

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur- und Landschaftsschutz greift der Umweltbericht auf die aktualisierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zurück. Weitere Vorlagen für die Umweltprüfung waren vorhandene Pläne, Planerläuterungen, Gesetze und Handlungsanleitungen für die Bewertung der relevanten Daten (siehe Quellenverzeichnis).

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

### **6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Durch die Umweltüberwachung (Monitoring) sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen in der Folge der Durchführung der Bauleitpläne frühzeitig ermittelt werden, sodass geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können.

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen ist nach Beendigung der Baumaßnahme zu überprüfen und die Bilanz fortzuschreiben.

## **7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan „Grieskirchner Feld II“, zuletzt geändert im November 2015, befindet sich bereits in der Realisierung. Dabei wurde festgestellt, dass es erforderlich ist, den Bebauungsplan nochmals anzupassen. Hauptgründe sind die Umplanung eines Wohngebietes von Einzelhausbebauung zu Geschosswohnungen und die Vermeidung von möglichen Abstandskonflikten in einem anderen Wohngebiet.

Die Planänderungen führen zu einer baulichen Verdichtung in einem Wohngebiet und zu einer geringfügigen Vergrößerung des anderen Wohngebietes. Es ist daher zu prüfen, ob durch die Planänderungen Umweltbelange betroffen sein könnten. Dies ist im Wesentlichen nicht der Fall beziehungsweise sind die Beeinträchtigungen so gering, dass zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich nicht erforderlich werden.

## Quellenverzeichnis

- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
- Narr-Rist-Türk-Landschaftsarchitekten (2010) A: Entwurf Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Grieskirchner Feld II – Deckblatt Nr. 10“, Planzeichnung, Marzling.
- Narr-Rist-Türk-Landschaftsarchitekten (2010) B: Entwurf Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Grieskirchner Feld II – Deckblatt Nr. 10“, Textliche Festsetzungen, Marzling.
- Narr-Rist-Türk-Landschaftsarchitekten (2010) C: Entwurf Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Grieskirchner Feld II – Deckblatt Nr. 10“, Begründung, Marzling.
- Narr-Rist-Türk-Landschaftsarchitekten (2010) D: Entwurf Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Grieskirchner Feld II – Deckblatt Nr. 10“, Umweltbericht nach § 2a BauGB (StMLU 2003), Marzling.
- Narr-Rist-Türk-Landschaftsarchitekten (2010) E: 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) F: Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Grieskirchner Feld II – Deckblatt Nr. 10“, Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Marzling.

## **Bebauungsplan „Grieskirchner Feld II – Deckblatt Nr. 12“**

### **Verfahrensvermerke:**

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 06.10.2016 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.11.2016 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 20.09.2016 hat vom 28.11.2016 bis 05.01.2017 stattgefunden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.11.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Der Bauausschuss hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.03.2017 geprüft und gebilligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.03.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2017 bis 17.05.2017 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.03.2017 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.03.2017 beteiligt.
6. Die Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.07.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 29.03.2017 als Satzung beschlossen.

Bad Griesbach i. Rottal, 25.07.2017

  
Jürgen Fundke  
Erster Bürgermeister



### **Ausfertigung**

Die Bebauungsplanänderung Grieskirchner Feld II - Deckblatt 12 – in der Fassung vom 29.03.2017 wird hiermit ausgefertigt.

Bad Griesbach i. Rottal, 25.07.2017

  
Jürgen Fundke  
Erster Bürgermeister



### **Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde am 10.08.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung – Deckblatt 12 – ist damit in Kraft getreten. Die Bebauungsplanänderung – Deckblatt 12- mit Begründung 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, 10.08.2017

  
Jürgen Fundke  
Erster Bürgermeister

