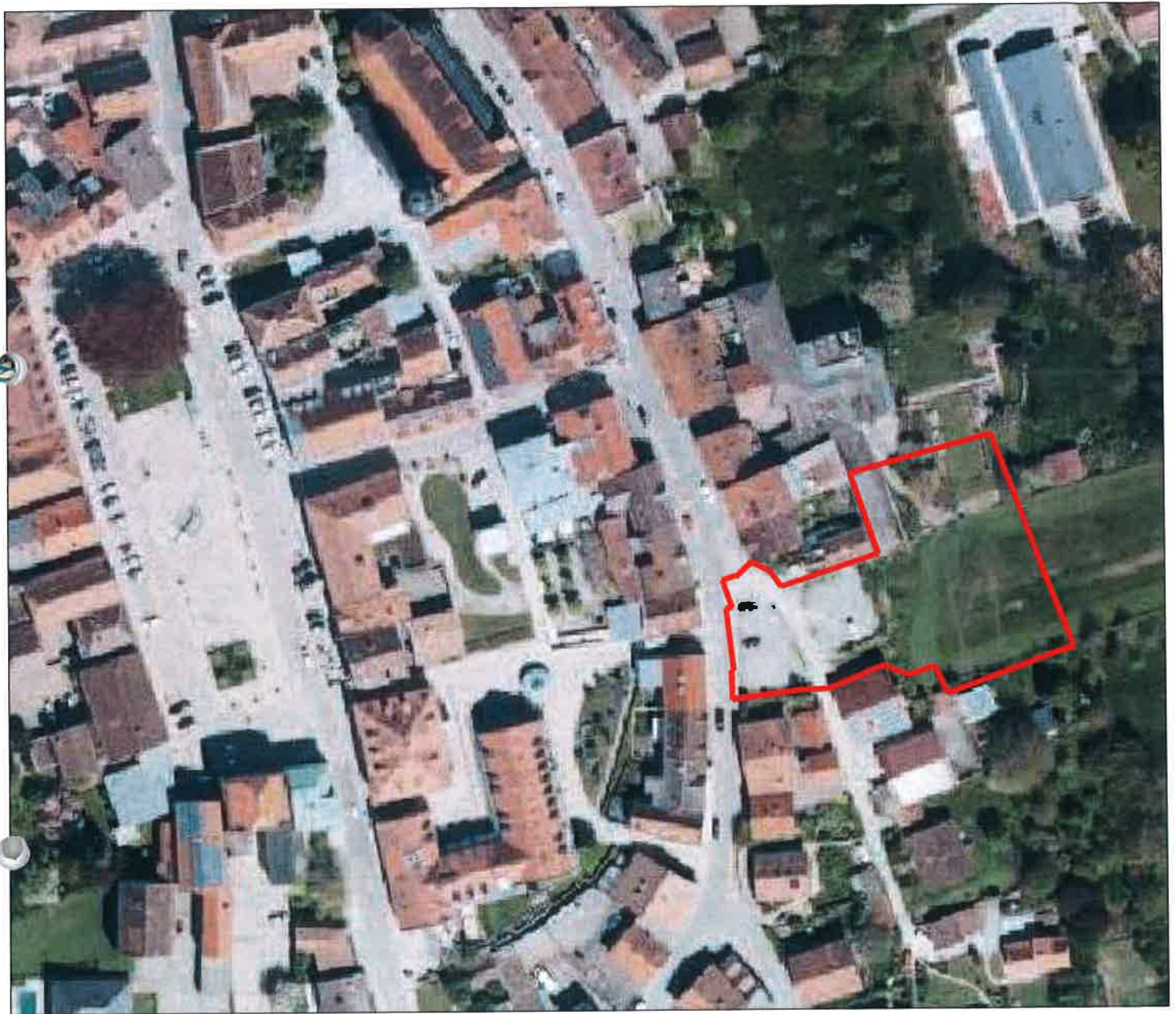


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Grüner Weg"

Stadt Bad Griesbach i. Rottal | Landkreis Passau



16 10 2017

Bebauungsplan

Wenzl Architekten

Dr.-Ernst-Derra-Str. 8
94036 Passau

Tel.: 0851 / 75 69 2 0

Fax: 0851 / 75 69 2 20

info@wenzl-architekten.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Gegenstand der Planung	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Vorliegende Planungen.....	2
2.1.1	Landesentwicklungsprogramm	2
2.1.2	Regionalplan.....	2
2.1.3	Flächennutzungsplan.....	2
2.1.4	Stadtkernsanierung.....	3
2.1.5	Verkehr	3
2.2	Beschreibung des räumlichen Gestaltungsbereiches	3
2.3	Eigentumsverhältnisse.....	3
2.4	Denkmalschutz	3
2.5	Grünordnerische Situation	4
2.5.1	Naturraum.....	4
2.5.2	Bestand im Planungsbereich	4
2.5.3	Topographie.....	4
2.5.4	Wasser.....	4
2.5.5	Stadtklima	4
2.5.6	Vegetation.....	4
2.5.7	Stadtbild.....	5
2.5.8	Erholung	5
2.5.9	Vorbelastung.....	5
2.5.10	Versiegelung.....	5
2.6	Immissionen.....	5
2.7	Verkehr/ Erschließung	5
3	Planungskonzept	6
3.1	Städtebauliches Konzept	6
3.2	Grünordnungskonzept	7
3.3	Verkehrskonzept.....	7
3.3.1	Motorisierter Verkehr – MIV	7
3.3.2	Ruhender Verkehr	7
3.3.3	Fußgänger	8
3.4	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
3.4.1	Art der baulichen Nutzungen	8
3.4.2	Maß der baulichen Nutzungen.....	8
3.4.3	Nicht überbaubare Grundstücksflächen Nebenanlagen	9
3.4.4	Nachbarbelange	9
3.4.5	Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen	9
3.4.6	Grünordnung.....	9
3.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	9
3.6	Ver- und Entsorgung.....	9
4	Auswirkungen	10
4.1	Allgemein	10
4.2	Flächennutzungsplan.....	10

1 Anlass und Gegenstand der Planung

Die Brachflächen „Grüner Weg“ in der Stadt Bad Griesbach im Rottal sollen wieder bebaut werden.

Bezogen auf die geplante Wohnbebauung soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB entsprechendes Baurecht geschaffen werden. Die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB beträgt weit unter 20.000 m²

Ziel dieser Bauleitplanung ist es, Baurecht für eine dem Ort und Quartier angemessene Neubebauung zu schaffen und damit das Quartier in dieser innerstädtischen Lage aufzuwerten durch Schließung der entsprechenden Baulücken und gleichzeitig Wohnraum zu schaffen.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Vorliegende Planungen

2.1.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Aussagen des LEP's sind für das geplante Projekt von zentraler Bedeutung:

.....Infrastrukturelle Engpässe sollen im Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. Dabei soll der ländliche Raum, insbesondere die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, bevorzugt entwickelt werden.

2.1.2 Regionalplan

Es ist von besonderer Bedeutung das Unterzentrum Griesbach im Rottal bevorzugt zum mittelzentralen Versorgungszentrum seines Verflechtungsbereiches zu entwickeln.

Insbesondere sind anzustreben:

- die Stärkung des Handels – und Dienstleistungsbereiches
- die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel

2.1.3 Flächennutzungsplan

Der aktuelle, rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht für den Planungsbereich vor:

- Mischgebiet (MI) als Art der baulichen Nutzung
- Verkehrsflächen zwischen den Bauparzellen
- (verdichtete) Wohnbebauung im näheren Umfeld
- Außenbereich/ Grünflächen im Osten
- weiter im Osten schließen Wohngebiete (WA) an

2.1.4 Stadtkernsanierung

Westlich des Planungsgebietes liegt ein förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB.

Das Planungsgebiet selbst liegt nicht im Sanierungsgebiet.

2.1.5 Verkehr

Der Planungsbereich wird durch zwei innerstädtische Erschließungsstraßen erschlossen, im Norden und Westen die Haagstraße, von Süden her der Grüne Weg. Diese beiden Erschließungsstraßen können den entstehenden Verkehr durch die neue Wohnbebauung (wie schon früher) aufnehmen.

In ca. 200 m Entfernung befinden sich 2 Haltestellen des ÖPNVs, in der Hauptstraße bzw. am Stadtplatz.

2.2 Beschreibung des räumlichen Gestaltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Parzellen mit der Flur-Nr. 50/3 tw., 51 tw., 52, 63/1 tw. und 146/33 teilweise.
Der Planungsbereich umfasst insgesamt 0,25 ha.

Der Planungsbereich ist derzeit unbebaut.

Nördlich des Planungsgebietes sowie westlich als auch südlich schließen bebaute Bereiche an, überwiegend mit geschlossener Wohnbebauung. Im Osten schließt ein prägender und gliedernder Grünzug an.

Der Grüne Weg führt als asphaltierte Fläche durch das Planungsgebiet hindurch.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Parzellen 50/3, 51, 52 sowie 63/1 befinden sich im privaten Eigentum.

Die Parzelle 146/33 befindet sich als städtische Erschließungsstraße im Eigentum der Stadt Bad Griesbach im Rottal.

2.4 Denkmalschutz

Die Grundstücke im Planungsbereich sind unbebaut.
Für das Quartier besteht kein Ensembleschutz.

2.5 Grünordnerische Situation

2.5.1 Naturraum

Das Planungsgebiet befindet sich im äußeren Rand des historischen Stadtkerns.

Der westliche Planungsbereich ist Teil dieser gewachsenen Altstadtstruktur, der östliche Teil grenzt an einen prägenden und gliedernden Grünzug/ Talraum östlich des Altstadtbereiches. Diesen Grünzug prägen große Wiesen, teilweise auch Streuobstwiesen.

2.5.2 Bestand im Planungsbereich

Die Parzellen im Planungsbereich sind unbebaut und können als störende Brachflächen in einem Bereich mit zusammenhängender Bebauung definiert werden.

Durch das Planungsgebiet führt eine innerstädtische Erschließungsstraße: Grüner Weg.

2.5.3 Topographie

Das Planungsgebiet fällt von Westen her von 452 m ü.NN. nach Osten hin auf 440 m ü.NN. ab

2.5.4 Wasser

Das Planungsgebiet hat keine Bedeutung für den Hochwasserschutz.

2.5.5 (Stadt-) Klima

Die Jahresmitteltemperatur im Planungsgebiet liegt bei 6 – 7° C, der mittlere Jahresniederschlag zwischen 1.100 und 1.300 mm. Die Frischluftströme im Planungsgebiet sind nicht beeinträchtigt.

2.5.6 Vegetation

Innerstädtische Brachfläche, Kiesflächen teilweise Grasbewuchs

2.5.7 Stadtbild

Der Planungsbereich ist unbebaut. Im Norden und Westen schließt eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung an.

Flach- bis steilgeneigte Satteldächer mit Ziegeldeckung, vereinzelt Dachgauben bzw. Quergiebel.

Im Süden schließen zweigeschossige, niedrigere Gebäude an; hier ebenfalls ziegelgedeckte Satteldächer mit mittlerer Dachneigung.

2.5.8 Erholung

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Altstadtrand mit anschließendem Frei- bzw. Grünbereich nach Osten hin zum Talraum.

2.5.9 Vorbelastung

Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt.

2.5.10 Versiegelung

Das Planungsgebiet ist (als typische Brachfläche) derzeit unversiegelt (offenporige Kies- bzw. Grünflächen).

2.6 Immissionen

Für das Planungsgebiet liegen keine besonderen immissionsschutzrechtlichen Belastungen, z.B. durch den Verkehr, vor.

2.7 Verkehr/ Erschließung

Die Verkehrserschließung des Planungsbereiches erfolgt über die städtische Erschließungsstraße Grüner Weg, die im Norden an die Hauptstraße einmündet.

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Telekom, Gas und Regenwasser bzw. Schmutzwasser) erfolgt über Trassen im Grünen Weg.

3 Planungskonzept

3.1 Städtebauliches Konzept

Durch die geplante Neubebauung sollen die störenden innerstädtischen Brachflächen beseitigt werden.

Westlich des Grünen Weges soll ein Einzelgebäude entstehen, das in Anlehnung an die frühere (und zwischenzeitlich abgebrochene) Bebauung den Straßenraum der Hauptstraße im Süden abschließen soll.

Für dieses Gebäude sind die Wandhöhen (max. 8 m) aus der Umgebung abgeleitet, ebenso wie die Dachform (ziegelgedecktes Satteldach mit 45 Grad Dachneigung).

Die Brachfläche östlich des Grünen Weges soll ebenfalls durch ein neues Einzelgebäude (Wandhöhe max. 9 m) mit ziegelgedecktem Satteldach (45 Grad) beseitigt werden.

Zusätzlich zu diesem Gebäude ist weiter östlich gleichsam als Rückgebäude zu Haus 2 ein drittes Gebäude geplant, das, ähnlich wie weitere Gebäudegruppen weiter nördlich, zusammen mit Haus 2 einen Hof bildet.

Durch diese neue, hofartige Gebäudegruppe entsteht eine Baugrundfläche, in der eine Tiefgarage mit Stellplätzen für alle 3 Gebäude untergebracht werden kann.

Haus 2 und Haus 3 sollen durch einen niedrigen Zwischenbau verbunden werden, der entsprechende Nebennutzflächen für die Wohnanlage aufnehmen kann und der zudem einen geschützten Zugang zu Haus 3 bietet.

Das Haus 3 ist an der Geländekante nach Osten hin angeordnet und wird nach Westen hin zum Innenhof zwei bzw. drei Geschosse (Dachgeschoss) haben, knüpft also an dieser Stelle an die neue Bebauung im Westen höhentechnisch an. Im Osten wird das Gebäude aufgrund des hier stärker abfallenden Geländes höher sein. Zwei Vollgeschosse, ein Untergeschoss sowie ein Sockelgeschoss (hier nur Nebenräume mit kleinen Fenstern) prägen die Ostfassade.

Das Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss springt auf der Ostseite sowie auf der Nord- und Südseite zurück, um eine übermäßige Höhe des Gebäudes zu vermeiden. Die Dachform dieses Staffelgeschosses weicht zudem ganz bewusst ab von den Dachformen der anderen beiden Häuser und ist als begrüntes Flachdach geplant.

Es kann dieses Staffelgeschoss gleichsam als Dachgeschoss interpretiert und wahrgenommen werden, insbesondere von den gegenüberliegenden Hängen im Osten.

Insgesamt soll also die geplante Wohnbebauung im westlichen Bereich die vorhandene Baustruktur wieder vervollständigen und im östlichen Bereich maßstäblich und auch zeitgemäß ergänzen, sowie es einige Gebäude im näheren und weiteren Umfeld in ähnlichen topographischen Situationen ebenfalls tun.

3.2 Grünordnungskonzept

Die Grünordnung stellt auf eine ortsbezogene und bestmögliche Einbindung der Neubebauung auf den vorhandenen Brachflächen ab: Im Westen wird ein kleiner grüner Garten nach Süden hin zur dortigen sehr ländlichen Bebauung überleiten.

Im Osten, Westen und Norden schließt der öffentliche Straßenraum direkt an das Gebäude an, ähnlich wie bei der Bebauung in der Hauptstraße. Im Norden des Hauses 1 ist eine befestigte Fläche für zwei Stellplätze und einem gliedernden Großbaum vorgesehen.

Haus 2 ist ebenfalls straßennah positioniert mit einer vorgelegten Freifläche für Hauszugang, Tiefgaragenabfahrt und offenen Stellplätzen.

Die westliche Gebäudeflucht ist auf die Bebauung auf Parzelle 50/5 abgestimmt. Der östlich anschließende Innenhof nimmt Bezüge zur benachbarten Bebauung auf und gewährt weiterhin gute Belichtung.

Das dritte Gebäude ist ähnlich wie weitere Gebäude nördlich an der Hangkante positioniert, gleichsam als rückwärtige Bebauungszone.

An dieses Gebäude soll der vorhandene Grünraum, hier Wiesen/Streuobstwiesen, unmittelbar ohne etwaige Übergangszonen an das Haus bzw. an den Haussockel anschließen. Im Sinne einer maßstäblichen Gliederung des neuen Gebäudeensembles sind hier heimische Obstbäume zu pflanzen, die auch den vorhandenen Grünraum zusätzlich bereichern.

Im Sinne einer zusätzlichen Erhöhung des Grünanteils sind Dach- und Wandbegrünungen möglich bzw. festgesetzt.

3.3 Verkehrskonzept

3.3.1 Motorisierter Verkehr – MIV

Die Fahrerschließung der neuen Wohnanlage erfolgt ausschließlich vom Grünen Weg, der wiederum in die Hauptstraße einmündet. Der Abschnitt dieses Verkehrsraums zwischen Haus 1 und Haus 2 soll nach Fertigstellung als attraktive Wohnstraße, d.h. mit maßstäblicher Breite und gut begehbareren barrierefreien Anschlussflächen gestaltet werden.

3.3.2 Ruhender Verkehr

Es sind für jede der geplanten 13 Wohnungen zwei Stellplätze vorgesehen bzw. nachzuweisen. Von diesen insges. 26 Stellplätzen sind 16 in der Tiefgarage untergebracht, 10 Stellplätze oberirdisch im Freien, 3 von diesen wiederum westlich des Grünen Weges.

Die Tiefgaragenabfahrt wird nach Norden hin zum anschließenden bebauten Grundstück mit einer abschirmenden Brüstungsmauer begrenzt.

3.3.3 Fußgänger

Die fußläufige Erschließung der neuen Wohnanlage erfolgt über den Grünen Weg.

3.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.4.1 Art der baulichen Nutzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Planungsbereich ein besonderes Wohngebiet (WB) festgelegt.

Abgeleitet aus der in der benachbarten Bebauung im Quartier ausgeübten Wohnnutzung in stadtzentraler Lage soll auf den vorhandenen Brachflächen (wieder) Wohnnutzung, hier in Form von Geschosswohnungen, überwiegend barrierefrei erreichbar, etabliert werden.

Es soll damit die Wohnfunktion des Stadtzentrums weiter gestärkt werden.

Ergänzende, mit der geplanten Wohnnutzung (Geschosswohnungen) zu vereinbarende andere Nutzungen nach § 4 a Abs. 2 BauGB sind durch die konkrete Nutzungsdefinition im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht relevant. Ebenso die Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 BauGB.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch verschiedene Festsetzungen definiert:

- Grundflächenzahl: hier 0,6
dies entspricht der bisherigen Zielsetzung im MI
- max. zulässige Wandhöhen:
mit 9 m max. Wandhöhe entspricht diese Obergrenze vollumfänglich der benachbarten Bebauung,
die max. Wandhöhe von 9 m für Quergiebel ebenfalls
- die max. Wandhöhe auf der Ostseite ist bezogen auf die Traufhöhen im Westen und auf die entstehende Wandhöhe durch das stärker abfallende Gelände (13,5 m) bestimmt.
- Geschossigkeit:
Haus 1 und Haus 2 mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss entsprechend der umgebenden Bebauung, Haus 3 mit zwei Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss bzw. einem Untergeschoss und zusätzlichen Sockelgeschoss mit Nebenräumen knüpft im Westen an die dortige Geschosshöhe an, im Osten abgestellt auf die vorhandene Topographie.

3.4.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen Nebenanlagen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Unterbringung entsprechender Verkehrsflächen und/ oder entsprechender Begrünung.

Nebenanlagen sind hier aufgrund der verdichteten Bauweise nicht nötig und auch nicht sinnvoll. Die entsprechenden Nebenanlagen und auch Verkehrsanlagen sind in eigenen Bereichen festgesetzt.

3.4.4 Nachbarbelange

Haus 1 soll in ähnlicher Art und Weise wie der Vorgängerbau errichtet werden. Damit entsprechen die Nachbarbelange in diesem Bereich dem früheren Status.

Haus 2 nimmt in seinen Fassadenfluchten Bezüge zur Nachbarbebauung auf, um Zugangs- und Belichtungssituationen nicht zu beeinträchtigen.

Haus 3 berührt durch seine Position an der Hangkante Belange bestehender Bebauung nicht.

3.4.5 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

Entsprechend der geforderten Anzahl der Stellplätze für die Wohnungen sind oberirdisch und unterirdisch Flächen festgesetzt. Außerhalb dieser Flächen sind keine Stellplätze zulässig.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt vom Grünen Weg aus.

Stellplätze für Fahrräder etc. sind innerhalb der Baugrenzen ausgewiesen.

3.4.6 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind entsprechend des Grünordnungskonzeptes durch entsprechende Pflanzlisten und Positionierung der Baumstandorte geregelt.

3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Baukörpergestaltung werden wenige grundsätzliche Festsetzungen getroffen, insbesondere zur Dachgestaltung, um eine gute Einbindung ins Quartier zu gewährleisten. Diesem Ziel dienen auch Vorgaben zu Geländegestaltung und Gebäudehöhenlage.

Eine qualitätsvolle Baukörpergestaltung in diesem bedeutenden Bereich des Altstadtrandes von Bad Griesbach wird durch die Objektplanung in Kombination mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan gewährleistet.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Strom, Telekommunikation und Gas ist durch die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung kann über das Leitungsnetz der Stadt Griesbach erfolgen. Die Regenwasserentsorgung unter Berücksichtigung entsprechender Rückhalteeinrichtungen ebenfalls. Die Abfallentsorgung ist durch die ZAW gesichert.

4 Auswirkungen

4.1 Allgemein

Durch das angestrebte Baurecht bzw. durch das geplante Bauvorhaben können störende innerstädtische Brachflächen am Altstadtrand beseitigt werden.

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes wird aufgewertet.

Der Grünraum im Osten wird durch eine zeitgemäß gestaltete Bebauung gut abgegrenzt und weitestgehend erhalten.

Es wird der Stadtbaukörper wieder vervollständigt und nach Osten erweitert.

Die geplante und gewünschte Wohnnutzung wird die Stadt in diesem Quartier weiter beleben, aber auch mehr (Fahr- und Fußgänger-)Verkehr ins Quartier bringen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für das Planungsgebiet ein Mischgebiet (MI) aus und muss parallel zum Verfahren bzw. nach dem Verfahren auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die bauplanungsrechtlichen Festlegungen stehen nicht im Widerspruch zum vorhandenen Mischgebiet.

vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN " Grüner Weg "

Stadt Bad Griesbach im Rottal
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Verfahrensvermerke

1. Die Stadt Bad Griesbach im Rottal hat in der Sitzung vom 29.06. 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.06.2017 hat in der Zeit vom2017 bis2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.06.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2017 bis2017 beteiligt.
5. Die Stadt Bad Griesbach im Rottal hat mit Beschluss des Stadtrats vom 26.10.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.10.2017 als Satzung beschlossen.

Stadt Bad Griesbach im Rottal

.....
1. Bürgermeister Fundke

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

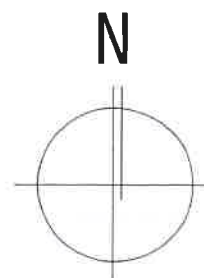
(Siegel)

Stadt Bad Griesbach

.....
1. Bürgermeister Fundke

(Siegel)

WENZL BDA
ARCHITEKTEN
DR. ERNST-DERRA-STR. 8
94036 PASSAU
TELEFON 0851/75692-0
TELEFAX 0851/75692-20
www.wenzl-architekten.de
info@wenzl-architekten.de



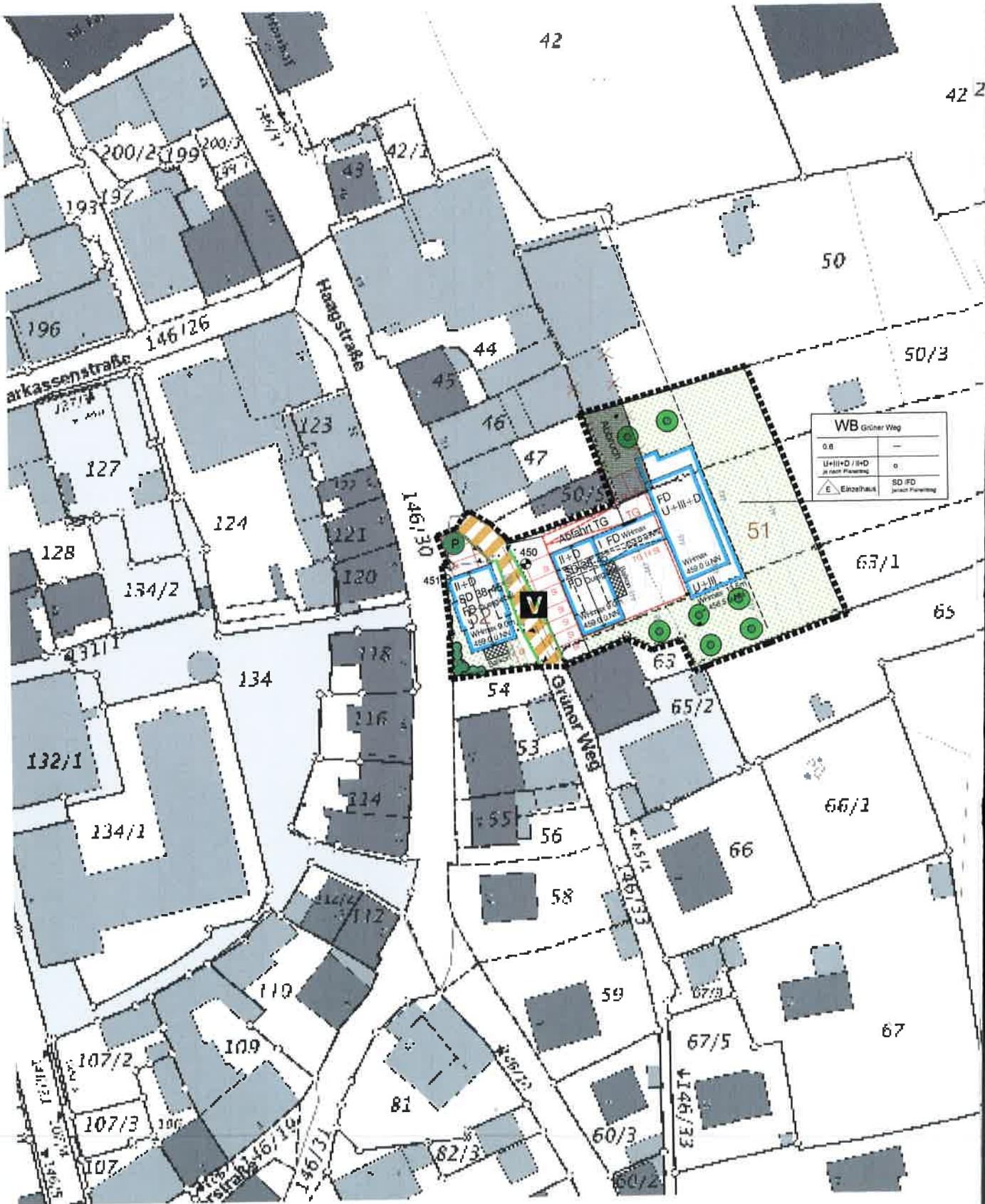
MASSTAB
1/1000

Entwurf	19.06.2017	
Endfassung	16.10.2017	

A. Planzeichnung

Planfassung 19 06 17
 zuletzt geändert 16 10 17

1/1000



0.6	—
U+III+D / II+D je nach Planung	o
E Einzelhaus	SD FD je nach Planung

B. PLANZEICHEN

1. Festsetzung durch Planzeichen

1.1 Art der baulichen Nutzung

WB besonderes Wohngebiet

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
GRZmax.	---
Anzahl Vollgeschosse höchstzulässig	Bauweise
Haustyp	Dachform

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Geschossanzahl, maximal

II+D hier max. 3 Geschosse, das oberste Geschoss als Dachgeschoss

U+III+D hier max. 5 Geschosse, das oberste Geschoss als zurückgesetztes Dachgeschoss mit max. $\frac{2}{3}$ Grundfläche des darunterliegenden Geschosses
das unterste Geschoss als Sockelgeschoss für Nebenräume

1.2.2 Grundflächenzahl, maximal

0.6 hier max. 0.6

1.2.3 Wandhöhe maximal

WHmax. Gebäude 1 -3 Dachrand max. 9.0m, jedoch 359.0 m ü.N.N.

WHmax. Gebäude 3 Attika OG 2 max. 13.5m, jedoch 356.5 m ü.N.N.

1.3 Bauweise und Baugrenzen

1.3.1 Bauweise

o offene Bauweise

1.3.2 Haustyp

E Einzelhaus

1.3.3 Baugrenze

 Baugrenze

 Baugrenze für Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss

1.4 Verkehrsflächen

1.4.1 Straßenbegrenzungslinien, -verkehrsflächen und bes. Zweckbestimmung

 Straßenbegrenzungslinie

 öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: verkehrsberuhigt, Wohnstraße



1.4.2 Ein- und Ausfahrtsbereich und Anschluss an andere Verkehrsflächen

 Ein- und Ausfahrtsbereich

C. TEXTLIC

I. Allgemein

§ 1 Besta

Der V
Fassu
sowie
Hinwe

§ 2 Geltu

(1) Der r
der B

(2) Der v
vorha

II. Planung

§ 3 Art c

(1) Es v

(2) Im F
unte
sich
hier:

(3) Nebe

§ 4 Maß

(1) Das
max
Wan
der h
Befe
zube

(2) Die a
Die f

Bei C

Gebä

Gebä

Die V
bis Z

ST Fläche für oberirdische Stellplätze

<TG Zufahrt Tiefgarage / Hanggarage

1.5 Dachform und Firstrichtung

SD Satteldach

FD Flachdach

←→ Firstrichtung bei Satteldach

1.6 Grünordnung



Bäume zu pflanzen an der Erschließungsstraße:
nach Artenliste 1, STU 20-25 cm



Bäume zu pflanzen gemäß Artenliste 2



Gehölzgruppen zu pflanzen gemäß Artenliste 3



private Freifläche

1.7 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

■■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Hinweise und nachrichtliche Übernahme



bestehende Bebauung



abzubrechende Bebauung

10

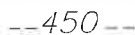
Hausnummer, hier Nr. 10



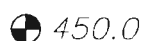
Grundstücksgrenze, vorhanden

52

Flurnummer, hier 52



--450-- bestehende Höhenlinie, hier 646



450.0 bestehende Höhenkote, hier 450.0m ü.N.N.

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 26.10.2017 mit der Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan(VEP) in der Fassung vom 26.10.2017. Hinweise zum Umweltschutz und Begründung sind beigefügt.

§ 2 Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung.
- (2) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erstreckt sich in seinem Geltungsbereich auf die vorhandene innerstädtische Brachfläche.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr.9 BauGB)

- (1) Es wird ein Besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4a BauNVO festgesetzt.
- (2) Im Rahmen der allgem. zul. Nutzungen nach § 4a Abs.2 BauNVO sind nach §12 Abs.3a BauGB unter Anwendung des §9 Abs.2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
hier: Geschosswohnungsbau gemäß Entwurfsplan in der Fassung vom 26.10.2017
- (3) Nebenanlagen und Stellplätze sind nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den festgesetzten, maximal überbaubaren Flächen innerhalb der Baugrenzen, den Festsetzungen zu maximalen Wandhöhen, der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der höchst zulässigen Anzahl der Geschosse.
Befestigte Frei- bzw. Verkehrsflächen sind bei der Berechnung der Grundflächenzahl miteinzubeziehen. Die Grundflächenzahl darf bei dieser Berechnung um 50% überschritten werden.
- (2) Die als Höhenfestsetzung gewählte Wandhöhe definiert sich wie folgt:
Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf die Aussenwände der geplanten Gebäude.

Bei Giebelfassaden gelten die seitlichen Traufpunkte.

Gebäude 1 - 3: max. Wandhöhe Traufe / Dachrand: max. 9.0m, jedoch max. 359.0 m ü.N.N.

Gebäude 3 : Ok Attika OG 2 max. 13.5m, jedoch 356.5 m ü.N.N.

Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen bestehenden Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand.

- (3) Die Wandhöhen an Baugrenzen sind als maximal zulässige Werte festgesetzt, diese können auch unterschritten werden.
- (4) Wohnflächen im Staffelgeschoss sind nur bis zu einer Größe von $\frac{2}{3}$ des darunterliegenden (Voll-) Geschosses zulässig.

§ 5 Bauweise und überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

- (1) Es wird offene Bauweise (0) festgesetzt:
Es sind Einzelgebäude bis zu einer Länge von 50m zulässig, mit seitlichem Grenzwich / Grenzabstand nach gesonderter Festsetzung.
- (2) Die überbaubaren Flächen werden oberirdisch durch Baugrenzen festgelegt. Untergeordnete Bauteile wie Balkone und Vordächer können bis zu 2.0m über die Baugrenze hinausragen. Der Abstand zu priv. Grundstücksgrenzen muss mind. 3m betragen.

§ 6 Die Maße der Abstandsflächen werden nach Art. 81 Abs.1 Pkt.6 BayBO abweichend festgesetzt:

Es sind allseits Abstandsflächen mit 0.4H zulässig, jedoch mindestens 3.0m.

§ 7 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Oberirdische Stellplätze und TG-Stellplätze sind nur in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

§ 8 Stellplatzschlüssel

- (1) Für die Wohnungen in den Gebäuden 1 - 3 sind pro Wohnung 2 Stellplätze vorzusehen bzw. nachzuweisen.

§ 9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

- (1) Die öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Fußwege) ergeben sich aus den in der Planzeichnung mit Planzeichen festgesetzten Flächen.
- (2) Die Zufahrt zu Tiefgaragen ist nur in dem dafür gekennzeichneten Bereich zulässig.

§ 10 Bauliche Gestaltung

- (1) Fassadengestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist gemäß beigefügtem Vorhaben- und Erschließungsplan zu realisieren.

- (2) Dächer: zulässig sind je nach Planeintrag:

Satteldächer (SD): 38° - 45°, Ziegeldeckung naturrot, ohne Dachüberstand
Flachdächer (FD) auf 1-geschoss. Baukörpern: extensive Begrünung
Flachdächer (FD) auf Haus 3-OG 2: Terrassenbeläge, Kiesdach, Folie, extensive Begrünung
Flachdächer (FD) auf Dachgeschossen: Blechdeckung oder Foliendeckung
Flachdächer (FD) auf Quergiebel: Blechdeckung oder Foliendeckung

Dachgauben sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster mind. 2m Randabstand, max. 2m² pro Fenster

§ 11 Geländegestaltung und Höhenlage der Gebäude

Geländeänderungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Höhenlage des Gebäudes ist so auszubilden, dass sich möglichst wenig Abgrabungen bzw. Aufschüttungen ergeben.

§12 Belagsflächen

- (1) Öffentliche Straßenflächen sind in Asphalt und / oder Pflasterbelag zulässig
- (2) Private Stellplätze, Hauseingänge und Freisitze sind mit möglichst wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
Zulässige Materialien / Beläge:
Pflaster und Plattenbelag (Naturstein oder Beton) oder Holzbelag (bei Freisitzen)

§ 13 Grünordnung

- (1) Die privaten Gärten sind dauerhaft einzugrünen. Exotische Nadelgehölze wie Blaufichte, Lebensbaum, Scheinzypresse und Zeder sind für die Eingrünung unzulässig.
- (2) An den Grundstücksrändern sind freiwachsende Sträucher gemäß Artenliste 2 in Kombination mit 25 % Anteil heimischer Blütensträucher zu pflanzen.
- (3) Auf dem Baugrundstück - Parz. 51 sind mind. 6 Obstbäume nach Artenliste 2 zu pflanzen.
- (4) An der Erschließungsstraße im Westen ist ein Laubbaum gemäß Planeintrag nach Artenliste 1 zu pflanzen.
- (5) Dem Bauantrag ist ein qualifizierter aussagekräftiger Freiflächengestaltungsplan beizulegen mit Höhenangaben zur Geländegestaltung, Belagsarten und der Bepflanzung.

(6) Gehölzpflanzungen

Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind aufzuasten, Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Telecom, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Tiefbauamt usw. zu beachten.

(7) Artenlisten

Artenliste 1

Bäume: H.3xv.mDb., STU 20 - 25 cm
Acer campestre Feldahorn
Acer platanoides Spitzahorn

Artenliste 2

heimische Obstbäume i.S. (STU > 18 - 20 cm)

Artenliste 3

v.Sträucher 4 Triebe, 60 - 100 cm,
autochthones Pflanzenmaterial
90 % Anteil an der Gesamtpflanzung

Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rubus idaeus	Himbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Apothekerrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

- §14 Unterbaute Freiflächen (TG) sind mit mind. 30cm Erdreich zu überdecken zur entspr. Eingrünung

§ 15 Einfriedung

Straßenseitig sind Holzlattenzäune (senkrechte Lattung) auch mit Sockel in einer Höhe bis zu 1.5m zulässig, ebenfalls zulässig sind Metallstabzäune - auch mit Mauerpfeilern bis zu 1.5m Höhe zulässig.

Straßenseitig sind Holzlattenzäune (senkrechte Lattung) auch mit Sockel in einer Höhe bis zu 1.5m zulässig, ebenfalls zulässig sind Metallstabzäune - auch mit Mauerpfeilern bis zu 1.5m Höhe zulässig.

§ 16 Abwasser

Schmutzwasser ist im Trennsystem über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.

Regenwasser ist, soweit es nicht auf dem Grundstück versickert wird, über entsprechende Rückhalteeinrichtungen zu sammeln und an den öffentlichen Mischwasserkanal überlastungssicher und überflutungssicher anzuschließen.

D. TEXTLICHE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUR SATZUNG

Hinweise zum Umweltschutz

1. Luft

Zur Reinhaltung der Luft sollen umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude haben Vorrang. Die Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme wird deshalb unterstützt.

2. Wasserverbrauch

Es wird empfohlen, in den Gebäuden geeignete Technologien für Wassersparmaßnahmen einzusetzen (z.B. Spartaste am Toilettenspülkasten) und zur Gartenbewässerung Regenwasser (Anlage von Regenwasserbehältern) zu verwenden.

3. Niederschlagswasser

Abfließendes Niederschlagswasser von Dächern und Belagsflächen ist so weit wie möglich zu sammeln. (Brauchwasser-Vorrat in Zisternen oder Regenwassertonnen) und über Rigolen breitflächig nach Osten in die Grünfläche zu versickern oder gedrosselt in den öfftl. Mischwasserkanal einzuleiten.

Wegen hoher Metallkonzentrationen des Regenabflusses von unbeschichteten kupfer-, zink- und blei-gedeckten Dachflächen, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen zu minimieren. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 qm dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

4. Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Feuerwehr

Bezüglich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird auf die Beachtung der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie auf die Ausbildung und Kennzeichnung der Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen usw.) gemäß den "Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr" in der Fassung vom Februar 2007 hingewiesen.

5. Versorgung mit elektrischem Strom

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit u. Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,0 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Energieversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

6. Telekommunikation

Zur Versorgung des Baugebiets sind Trassen in den öffentlichen Verkehrsflächen möglich und zulässig, ebenso entsprechende Verteilerschränke und notwendige Anlagen.

Die Abstimmung der Trassen ist mit weiteren Versorgungsträgern und dem Maßnahmenträger abzustimmen.

7. Bodendenkmäler

Etwaige Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Bebauungsplan ‚Grüner Weg‘

Von folgenden Trägern öffentliche Belange liegen Zustimmungen bzw. Bedenken, Hinweise und Anregungen vor, die vom Bauausschuss Bad Griesbach im Abwägungsprozess wie folgt entschieden werden:

Träger, Stellungnahme, Datum

Abwägungsvorschlag

Regierung von Niederbayern 11.09.2017

Die Planung leistet einen Beitrag zur Verwirklichung von
LEP 3.1 nachhaltige Siedlungsentwicklung
Berücksichtigung des demographischen Wandels
Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen
Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten
LEP 3.2 Vorhandene Potentiale der Innenentwicklung nutzen

5 Vollgeschosse erscheinen überzogen

Die geplante Wohnanlage am ‚Grüner Weg‘ im Stadtzentrum von Bad Griesbach im Rottal entspricht vollumfänglich dem LEP Bayern, hier dem konkreten Planungsziel (Pkt. 3.1) einer flächensparenden Siedlungsform unter Berücksichtigung des demographischen Wandels.

Die Planung entspricht einem weiteren wichtigen Planungsziel Pkt. 3.2 „vorhandene Potentiale der Innenentwicklung nutzen“.
Die Planung sieht drei Einzelgebäude vor, die auf vorhandene ehemals bebaute Parzellen – jetzt innerstädtische Brachflächen – errichtet werden sollen.

Die Neubauten können über die vorhandene Infrastruktur (Verkehr, Wasser, Abwasser, Energie und Medien) erschlossen werden, es ist kein weiterer Flächenbedarf bzw. weiterer öffentlicher Erschließungsbedarf erforderlich. Die Neubauung, bestehend aus o.g. 3 Einzelhäusern, nimmt Bezug zu den ortsspezifischen Gegebenheiten auf: Die beiden westlichen Gebäude sind in Geschossigkeit, Bauhöhe und Dachform sehr stark auf die umgebende Bebauung (II + D, SD) abgestimmt, um ein möglichst geschlossenes, harmonisches Stadtbild in diesem Quartier an der Haagstraße bzw. am ‚Grüner Weg‘ zu erreichen.

Das Gebäude 3 im Osten steht gleichsam in zweiter Reihe hinter Gebäude 2. Diese Bebauung ist der Nachbarbebauung, insbesondere im nördl. Anschlussbereich entlehnt und stellt damit im Grundsatz keinen neuen Tatbestand dar.

Das Gebäude fällt hier, ähnlich wie bei der Nachbarbebauung, relativ steil ab, sodass sich natürlich entsprechendes Bauvolumen unterhalb

der Hauptzugangsebene ergibt. Dieses Volumen wird in der vorgelegten Planung als weiteres (Hang-)Geschoss für Wohnzwecke und vor allem auch für die Tiefgarage genutzt werden können.

Zusammen mit den beiden oberirdischen Geschossen ergeben sich damit 3 wahrnehmbare Wohngeschosse – eine sehr angemessene Geschossigkeit für den Stadtkern von Bad Griesbach.

Unterhalb des Hauptgeschosses wird die weitere erforderliche Sockelzone für Abstellräume mit entsprechender Lochfassade genutzt, sodass diese Sockelzone nicht als Vollgeschoss in Erscheinung tritt.

Das Dach bzw. das Dachvolumen wird durch die Ausbildung als talseits zurückgesetztes Staffelgeschoss gegenüber einem konventionellen Dach mit geneigten Dachflächen neu interpretiert.

Ähnlich dem Kontrast zwischen Wohngeschossen mit entspr. Fassadengestaltung und geneigten Dachflächen wird auch beim Gebäude 3 der Kontrast zwischen der Fassade der 3 Hauptgeschosse und dem zurückgesetzten filigran und transparent gestalteten Staffelgeschoss so wahrnehmbar sein und eben nicht als viertes Wohngeschoss (talseits) erscheinen.

Diese Konzeption wurde zusätzlich zur 2-dimensionalen Darstellung der Neubebauung im Zusammenhang mit der Nachbarbebauung auf Grundlage einer genauen höhentechischen Vermessung auch 3-dimensional als Gesamtschau des Quartiers mit Blickrichtung vom gegenüberliegenden Hang im Osten illustriert.

Wesentlich hierbei ist die Unterschreitung vorhandener Trauf- bzw. Firsthöhen der Nachbargebäude durch das neue (dritte) Gebäude. Insgesamt entspricht damit das Gebäude 3 im Grundsatz vielen vorhandenen Altstadtgebäuden mit einer vergleichbaren Geschossigkeit, nämlich: Sockelgeschoss – 3 Hauptgeschosse – Dachgeschoss, und setzt diesen Bautyp zeitgemäß fort.

Plan- und Textteil unterschiedlich (WH max./ Dachdeckung)

Erschließung UG über Treppe fehlt

Landratsamt Passau – Fachstelle Städtebau 08.08.2017

Kreisbaumeister Küblbeck

Gebäude 3 (östlicher Gebäudetrakt) stellt eine nicht unwesentliche Erweiterung an der steilen Hangkante dar, die von Weitem erkennbar sein wird, da sie den Maßstab an dieser Stelle sprengt, d.h. nachteilig für das Ortsrandbild, d.h. weitere Bezugsfälle.

Keine weiteren grundsätzlichen Bedenken, wenn Folgendes berücksichtigt wird:

Es gilt die Planzeichnung: Ziegeldeckung bei Haus 1 + 2
Haus 1 WH max. 9 m, jedoch max. 459,0 ü.N.N.
Haus 2 WH max. 9 m, jedoch max. 459,0 ü.N.N.
Haus 3 WH max. 9 m, jedoch max. 459,0 ü.N.N.
Haus 3 OK Attika OG 2, max. 13,5 m, jedoch max. 456,5 ü.N.N.
Die Treppe wird bis zum UG geführt – sowie auch der Aufzug

Ganz im Sinne der Landesplanung LEP 3.1 (Flächen sparen) und LEP 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) ist eine Wohnanlage geplant im Innenbereich, in zentralstädtischer Lage mit bereits vorhandener Erschließung. Mit dem geplanten Wohnprojekt wird eine innerstädtische Brache wiederbebaut und eine Baulücke geschlossen. Alle 3 Gebäude nehmen Bezug auf die benachbarte Bebauung: Gebäude 1 + 2 mit II + D und SD (Ziegeldeckung) Gebäude 3 nimmt mit II + D bergseitig ebenfalls die Geschossigkeit der Umgebung auf – insbesondere die Höhen im nördlich anschl. Quartier und fügt sich ein. Talseits entsteht durch das hier steil abfallende Gelände ein weiteres (Hang-)Geschoss und ein Sockelgeschoss (nur Nebenräume). Wahrnehmbar wird also talseits ein hohes Sockelgeschoss, 3 Hauptgeschosse (Wohnen) und ein Dachgeschoss in Form eines Staffelgeschosses als neu interpretierter Dachkubus sein. Damit ist eine Geschossigkeit bzw. Höhenstaffelung geplant, wie sie in der Stadt Bad Griesbach durchaus an weiteren Stellen – nicht nur im nördl. anschließenden Stadtquartier, sondern auch im westlichen (inneren) Stadtrand an historischen Gebäuden vorhanden und wahrnehmbar sind und damit letztlich dem Maß der baulichen Nutzung, hier der Geschossigkeit einer Bergstadt wie Bad Griesbach im Rottal mit seiner charakteristischen und ausgeprägten Topographie entspricht.

- 1) rechnerischer Nachweis für eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB $\leq 20.000 \text{ m}^2$
- 2) Alternative Definition der max. zul. Wandhöhe
- 3) Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen
- 4) Im Bplan muss eine Festsetzung für ‚abweichende Bauweise‘ getroffen werden

Landratsamt Passau – Sachgebiet 53 – Wasserrecht 16.08.2017
Hr. Dillinger, Hr. Leo Reiss + 11.08.2017
keine Bedenken

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf 04.09.2017
Das geplante Trennsystem dürfte wg. des vorhandenen Mischsystems nicht umsetzbar sein.

Es besteht keine Verpflichtung, das Mischsystem in ein Trennsystem zu wandeln.
Nachweis für Überflutungsschutz bei Anschluss an das Mischwassersystem.
Abschließende Stellungnahme nach Vorlage eines prüfbaren Bauentwurfes.

Deutsche Telekom Technik GmbH 31.08.2017
Hr. Wilke
Die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen ist einer Prüfung vorbehalten.
Bitte um Mitteilung Maßnahmen Dritter

Der Nachweis für eine $GR \leq 20.000 \text{ m}^2$ wird geführt (in der Begründung)

Dieser Absatz wird neu formuliert
Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.
Die Festsetzung „abweichende Bauweise“ (a) wird durch „offene Bauweise“ (o) ersetzt. Im Sinne der bisherigen Festsetzung wird jedoch eine zusätzliche Festsetzung zu Abstandsflächen nach Art. 81 Abs. 1 Pkt. 6 getroffen:
Es sind allseits 0,4 H zulässig, jedoch mind. 3 m.

--

Es ist geplant, das Schmutzwasser ins Mischsystem einzuleiten. Das Regen- bzw. Oberflächenwasser wird gedrosselt mit entspr. Nachweis für Überflutungs- bzw. Überlastungsschutz ins Mischwassersystem eingeleitet; alternativ über ein Rigolensystem in die östlich anschließende Grünfläche zur breitflächigen Versickerung.

Ist nicht geplant.

Der Nachweis wird geführt.

Bauentwurf wird vorgelegt.

wird zur Kenntnis genommen.

Mitteilung erfolgt

Unterirdische Leitungsführung nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung
Sicherstellung einer ungehinderten, unentgeltlichen und kostenfreien Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege
Rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen.
Keine Veränderung der Verkehrswege nach Fertigstellung
Aufstellung eines Bauzeitenplans
Private Flächen für oberirdische Schaltkästen mit Dienstbarkeit
Beachtung des Merkblattes über Baumstandorte u. unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen
Kontaktaufnahme mit entspr. Ressort 3 Monate vor Baubeginn
Nach Bekanntmachung aktuellen BPlan zusenden
mit Straßennahmen und Hausnummern

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege email v. 29.08.2017
Dr. H. Koch / Dr. J. Haberstroh Original 31.08.2017

Hinweis auf Meldepflicht für Bodendenkmäler

Staatl. Bauamt Passau 25.08.2017
TAM Wagner
keine Bedenken

Bayernwerk / Netzcenter Vilshofen 18.08.2017
F. Brunner

Hinweis auf Einrichtungen der Bayernwerke im Planungsgebiet
Rechtzeitige Kontaktaufnahme (3 Monate) vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen

wird zur Kenntnis genommen

wird bei Bedarf sichergestellt

wird bei Bedarf abgestimmt

wird zur Kenntnis genommen

wird aufgestellt

wird bei Bedarf geregelt

wird bei Bedarf so organisiert

Plan wird nach Bekanntmachung gesendet

Hinweis im Bplan wird aufgenommen

wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt

wird bei Bedarf getätigt

Energienetz Bayern (Erdgas) 11.08.2017
M. Stierstorfer

Hinweis auf vorhandene Leitungen im Planungsgebiet
Erschließung/ Anschluss möglich

wird zur Kenntnis genommen
wird zur Kenntnis genommen

Kreisbrandrat J. Ascher 09.,08.2017

Einverständnis bei

- Sicherstellung zweier Rettungswege für Wohnungen/Aufenthaltsräume
- Hinweis auf Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr

2 Rettungswege sind sichergestellt

Hinweise sind im BPlan bereits formuliert

ZAW Donau-Wald 09.08.2017

grundsätzlich keine Einwände
der ‚Grüner Weg‘ wird als Sackgasse nicht angefahren
Hinweis auf Sammelstelle ‚Haagstraße‘

wird zur Kenntnis genommen

wird zur Kenntnis genommen

Stadt Bad Griesbach im Rottal

H. Filipp, Bauamt

Vor Satzungsbeschluss ist ein Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abzuschließen
Und eine Vorplanung zur Entwässerung ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen

wird vorbereitet/ liegt vor

wird im Rahmen der Eingabeplanung vorgelegt

Amt f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten 04.09.2017

Keine Einwände

LRA Sachgebiet 62 Naturschutz + Landschaftspflege 11.08.2017

Keine Einwände

Passau, 16.10.2017
Wenzl Architekten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Grüner Weg“

Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **29.06.2017** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **31.07.2017** ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **19.06.2017** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **08.08.2017** bis **20.09.2017** öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **19.06.2017** wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **02.08.2017** beteiligt.
4. Die Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat mit Beschluss des **Stadtrates** vom **26.10.2017** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom **19.06.2017**, zuletzt geändert am **16.10.2017** als Satzung beschlossen.

Bad Griesbach i. Rottal, 30.10.2017


Jürgen Fundke
Erster Bürgermeister



Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Grüner Weg“ in der Fassung vom 16.10.2017 wird hiermit ausgefertigt.

Bad Griesbach i. Rottal, 30.10.2017


Jürgen Fundke
Erster Bürgermeister



Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 10.11.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Grüner Weg“ ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan „Grüner Weg“ 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, 23.11.2017


Jürgen Fundke
Erster Bürgermeister

