

1) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Bau NVO ausgewiesen.

Im Entwicklungsplan der Stadt Griesbach im Rottal, welcher auf Anregung der Regierung von Niederbayern von namhaften Fachstellen erstellt wurde, ist das nördliche Stadtgebiet, in welchem der gegenständliche Bereich liegt, als bauliche Entwicklungsfläche für Beherbergungsbetriebe ausgewiesen.

Ein Bebauungsplan für das Planungsgebiet und dessen Umgriff ist nicht vorhanden.

Da die Baulücke nunmehr mit einer im WA zulässigen Hotelanlage bebaut werden soll, hat der Stadtrat die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes beschlossen.

2) Planungsgebiet

Da in der umgrenzenden, vorhandenen Bebauung in näherer Zukunft keine erweiternde bauliche Entwicklung zu erwarten ist, werden nur die vorgesehenen Grundstücke Fl.-Nr. 11 und 11/2 einbezogen.

Flächen:	Fl.-Nr. 11	=	5080 m ²
	Fl.-Nr. 11/2	=	1350 m ²

3) Erschließung

3.1 Verkehrserschließung

Die Hotelanlage wird von der Passauer Straße (ST 2116) aus über die, den Flurnummern 11, 11/1 und 11/3 gehörende, Privatstraße erschlossen.

3.2 Abwasser

Der Anschluß der Abwässer erfolgt an den städtischen Kanal.

3.3 Trink- und Brauchwasser

Die Wasserversorgung der Anlage ist durch Anschluß an das Leitungsnetz des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe gewährleistet.

3.4 Stromversorgung

Der Stromanschluß erfolgt an das Leitungsnetz der OBAG.

3.5 Müllentsorgung

Die Müllabfuhr ist zentral geregelt und erfolgt über den Zweckverband Donau-Wald.

4) Erschließungskosten

Das Baugrundstück gilt als voll erschlossen, so daß keine Erschließungskosten anfallen werden.

5) Bebauung

5.1 Fl.-Nr. 11 / 5080 m²

<u>Hotelanlage</u> mit ca.	140 Betten = 70 Stellplätze
Clubraum f. Hausgäste	120 m ²
Restaurant f. Hausgäste	150 m ²
Restaurant f. Passanten	100 m ² = 10 Stellplätze
Massagepraxis f. Hausg.	180 m ²
Hallenbad f. Hausg. ca.	60 m ²
Freibad f. Hausg. ca.	60 m ²

Stellplätze für Hotelgäste in der Tiefgarage (je 2 Betten = 1 Stellplatz) mit Zufahrt von der nördlichen Privatstraße.

Stellplätze für Restaurant-Besucher oberirdisch entlang der Passauer Straße.

Bauweise: Einhüftige, 2-geschoßige, südorientierte und entsprechend dem Gelände abgesetzte Betten-trakte. Zentral-Rundturm mit Empfang-Restaurant-Hallenbad. Lärmabschirmung-Passauer Straße - Reifenmontagebetrieb-TG-Einfahrt durch entsprechende Gebäudeplanung.

5.2 Fl.-Nr. 11/2 / 1350 m²

Erweiterungsmöglichkeit für die Hotelanlage, mit ca. 30 Betten mit unterirdischer Verbindung und eigener Tiefgarage mit ca. 15 Stellplätzen. TG-Zufahrt von der Wittelsbacher Straße!