



## 1. Erfordernisse und Ziele der Planung

Der Kurbetrieb von Bad Griesbach ist in zunehmendem Maße auf Angestellte und Auszubildende angewiesen, deren Wohnsitz außerhalb der Region liegt. Durch die ständige Expansion der Kuranlagen von Bad Griesbach und im Stadtbereich ist in den nächsten zwei Jahren mit ca. 300 neuen Stellen zu rechnen.

Für dieses Personal muß kostengünstiger Wohnraum geschaffen werden.

Im geplanten Arbeitnehmerwohnheim sollen ca. 150 bis 180 überwiegend junge Leute wohnen; eine nichtzuvermeidende Lärmbelästigung für die Nachbarschaft ist nicht auszuschließen.

Ein Standort in einem WR oder WA scheidet dadurch aus, die Ansiedlung in einem Mischgebiet scheint gerechtfertigt.

Zum angrenzenden Gewerbegebiet sollen passive Lärmschutzmaßnahmen als Auflage festgesetzt werden. Ein durch das Institut für Bauphysik Benkert durchgeführtes Immissionsgutachten ergab, daß sämtliche benachbarten Gewerbebetriebe den Anforderungen eines Mischgebietes entsprechen.

Die Nähe zur Altstadt und die in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel bestätigen die Richtigkeit des Standortes.

Außer den Wohnungen sollen großzügige Gemeinschaftsräume im dafür ausgewiesenen Gemeinschaftshaus geschaffen werden. Die Betreuung der jugendlichen Auszubildenden soll durch die CAJ erfolgen, die im Gemeinschaftshaus die erforderlichen Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt bekommt.

Die Gesamtanlage soll dem Charakter eines niederbayerischen Vierseit- bzw. Dreiseithofes entsprechen.

Das Gemeinschaftshaus und der langgestreckte Baukörper im Bereich der KFZ-Werkstatt sollen als reine Putzbauten den Eindruck von Hauptgebäuden vermitteln. Durch Holzverkleidungen und Putzflächen sollen die restlichen Baukörper als "Nebengebäude" bzw. "Scheunen" erkennbar sein.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird begrenzt:

im Norden: Erweiterung Mischgebiet  
im Westen: Landwirtschaftliche Nutzfläche  
im Süden: Erweiterung Mischgebiet  
im Osten: Gewerbegebiet

## 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

keine

## 4. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand der Stadt Griesbach i.R. Es umfaßt mit seinem Geltungsbereich eine Fläche von ca. 1,1 ha. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Höhenunterschied vom höchsten Punkt des Planungsgebietes im Osten bis zum niedrigsten im Westen beträgt ca. 8 m.

Eine von Nordosten nach Südwesten über das Planungsgebiet verlaufende 20 kV Stromleitung soll erdverkabelt werden.

## 5. Bestand und Planung unmittelbar außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Im Osten des Planungsgebietes grenzt ein Gewerbegebiet an mit Kfz-Handwerksbetrieben und dem städtischen Bauhof, im Süden ein Mischgebiet. Im Westen schließt sich ein Streifen öffentlicher / privater Grünflächen an mit Übergang in die freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung. Im Norden grenzt ein Mischgebiet an.

## 6. Einfügung in vorbereitende Planungen

Der zur Zeit in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan (Änderung vom 30.01.89) läßt den Bebauungsplan daraus entwickeln, da die Flächen des Planungsgebietes geändert werden in ein Mischgebiet.

## 7. Begründung der einzelnen Festsetzungen

### 7.1 Erschließung

#### 7.1.1 Verkehrserschließung

Das Verkehrskonzept stellt sich wie folgt dar:

Das Planungsgebiet wird erschlossen von der im Osten verlaufenden Staatsstraße ST 2116 zum einen und zum anderen über den Jägerweg (Zufahrt zur Tiefgarage), der auszubauen ist.

Die Zufahrten und der landwirtschaftliche Verkehr zu den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen werden nicht behindert.

Ruhender Verkehr

Die Stellflächen werden in zwei Bereichen jeweils am Rand des Planungsgebietes ausgewiesen, zum einen zugeordnet zur Erschließung von Osten her am Gemeinschaftsgebäude, zum anderen zugeordnet zur Erschließung von Süden her mit Tiefgaragenzufahrt und Flachdachgaragen.

Das Stellplatzangebot umfaßt:

- 34 Stellplätze Tiefgarage
- 10 Stellplätze Flachdachgarage
- 44 Stellplätze ebenerdige Parkplätze

88 Stellplätze insgesamt

Im Inneren des Planungsgebietes findet kein Kfz-Verkehr statt.

Die Erschließung der Hauszugänge erfolgt ausschließlich auf Haupt- und Nebengehwegen, welche zum Teil auch von Fahrzeugen des Katastrophenschutzes (Feuerwehr, Notarzt) mitbenutzt werden können und entsprechend ausgebaut und befestigt werden.

#### Bodenbeläge

Die Auswahl der Materialien für Straßen, Zufahrten, Wege, Plätze, PkW-Stellflächen soll einerseits den jeweiligen Funktionen dieser Flächen gerecht werden, andererseits ein hohes Maß an landschaftsgerechter Gestaltung erfüllen, d.h. der Anteil der Flächen mit Bodenversiegelungseffekt wird möglichst gering gehalten durch Auswahl entsprechender offener Belagsmaterialien oder in Verbindung mit Rasenfugen.

#### 7.1.2 Abwasser

Der Anschluß der Abwässer erfolgt über eine Druckleitung mit Pumpstation an das Kanalnetz der Stadt Griesbach. Die Oberflächenwässer werden über einen neu zu errichtenden Reinwasserkanal einem Vorfluter zugeleitet.

#### 7.1.3 Wasserversorgung

Die Anlage wird aus dem Leitungsnetz des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

#### 7.1.4 Stromversorgung

Das Arbeitnehmerwohnheim wird mit Strom aus dem Leitungsnetz der OBAG versorgt.

Eine von Nordosten nach Südwesten verlaufende 20 kV-Leitung soll auf Kosten des Verursachers verkabelt werden.

#### 7.1.5 Müllentsorgung

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

## 7.2 Erschließungskosten

Der Stadt Griesbach im Rottal entstehen aus den unter Punkt 7.1 aufgeführten Erschließungsmaßnahmen keine Kosten.

## 7.3 Grün- und Freiflächen

### 7.3.1 Allgemeines

Um einen Beitrag zur Landschaftspflege zu leisten, wird besonderer Wert gelegt sowohl auf die Eingrünung des Planungsgebietes von außen als auch auf die innere Durchgrünung.

Ersteres ist vor allem im Hinblick auf die Lage am Rand bebauter Bereiche, im Übergang zu öffentlichen/privaten Grünflächen sowie des weiteren in die freie Landschaft nach Westen hin von Bedeutung (Landschaftsbild, Erholung in der freien Natur).

Die inneren Freiflächen ergeben sich aus der Stellung der Gebäude zueinander als Abfolge relativ geschlossener Hofräume.

### 7.3.2 Pflanzgebote

Zur landschaftsgerechten Begrünung werden Pflanzungen aus Bäumen und Sträuchern in qualitativer und quantitativer Form festgesetzt.

Mit Ausnahme der Westgrenze, wo im Übergang zu freier Landschaft eine Blickbeziehung offengehalten wird, werden die übrigen Randbereiche zu den angrenzenden Gewerbe- und Mischgebieten durch dichte Pflanzungen abgeschirmt.

### 7.3.3 Artenauswahl

Mit Ausnahme von wenigen Zier- sowie Nadelgehölzen für die inneren Bereiche werden in der Artenauswahl nur heimische Laubgehölze zugelassen.

#### 7.3.4 Sonstige Grünflächen

Die PkW-Stellplätze werden zur besseren landschaftlichen Einbindung mit Baum- und Strauchpflanzungen umgeben und mit Großbäumen überstellt.

Rasenflächen sind festgesetzt je nach Lage zu den Gebäuden als Liegewiesen, Abstandsrasenflächen, Gebrauchs- bzw. Spielrasenflächen.

Die am westlichen Rand gelegenen Flachdachgaragen sind höhenmäßig so in das Gelände gelegt, daß sie möglichst wenig aus der Umgebung herausragen; zudem ist das Flachdach zu begrünen (extensive Begrünung mit geringem Vegetations-schichtaufbau).

#### 7.4 Freizeit und Erholung

Einrichtungen für Freizeit und Erholung im Außenbereich sind den Baukörpern so zugeordnet, daß negative Auswirkungen (Lärm, Müll) auf benachbarte Gebiete vermieden werden.

Griesbach, 11.04.89

GKo/EKo



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Günther Kollmeier', written over a horizontal dotted line.

Der Architekt

ARCHITEKT BDB/VDA GÜNTHER KOLLMEIER  
8394 GRIESBACH i. ROTTAL, DR.-WIMMER-RING 2  
TELEFON (08532) 1898