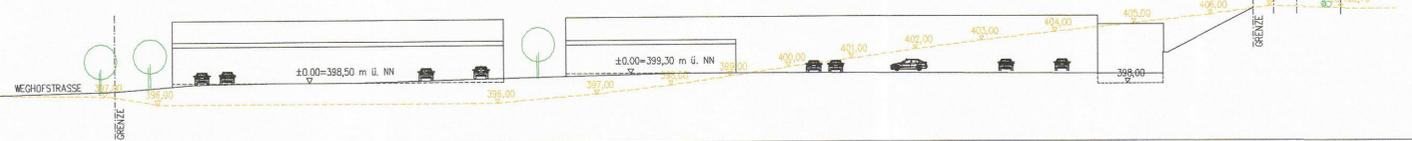


SCHEMASCHNITTE



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO 1 Einzelhandel
Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 BauNVO
Die zulässigen Verkaufsflächen sind:
- max. 1.500 m² für Sortimentsbereich Lebensmittel und Getränke in einem Lebensmittel-Vollsortimenter (Supermarkt)

SO 2 Einzelhandel
Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 BauNVO
zulässig sind
- Einzelhandelsflächen für die Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche bis max. 350 m² je Einheit
- Gastronomiebetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO.

1,0 Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

WH Wandhöhe (WH): max. 6,0 m (an der Traufe)
(Wandhöhe = Außenkante Mauer/Oberkante Dachhaut ab dem max. aufgeschüttetem bzw. planiertem Gelände gem Art. 6 Abs. 4 BayBO).
Bezugspunkt neue Geländehöhe 399,00 m ü.NN
Max. Aufschüttung 4,0 m ab dem best. Gelände.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

abw. Bauweise Abweichende Bauweise
Die Gebäude dürfen länger als 50 m sein, sie müssen jedoch mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Baugrenze

4. Verkehrsflächen:

Strassenbegrenzungslinie und Trennung zwischen öffentlichen und privaten Flächen

Sichtdreiecke
Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignale und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.
Im Einmündungsbereich zur Weghofstraße sind folgende Sichtfelder freizuhalten:
70 m beiderseits im Zuge der Weghofstraße
5 m im Zuge der Einmündung

Einfahrtsbereich

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgranzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1.1 Dachform und Dachneigung
Satteldach DNG 10–20°; Pultdach; DNG 3° bis 10°
Flachdächer sind für untergeordnete Bauteile zulässig.
- 1.2 Dachdeckung:
Foliendach, Ziegel-, Betondachsteine naturrot oder Blechdeckung (nicht reflektierend oder glänzend)
Nicht zulässig sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer-, Zink- und Bleiblech.
- 1.3 Wandhöhe
Wandhöhe (WH): max. 6,00 m (an der Traufe)
(Wandhöhe = Außenkante Mauer/Oberkante Dachhaut ab dem max. aufgeschüttetem bzw. planiertem Gelände gem Art. 6 Abs. 4 BayBO).
Bezugspunkt neue Geländehöhe 399,00 m ü.NN
Max. Aufschüttung 4,0 m ab dem best. Gelände.
- 1.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und mit dem Bauamt abzustimmen.
- 1.5 Fassadengestaltung
Anstriche in sehr dunklen oder sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.
Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der zu verwendenden Materialien zu beschränken.
Fassadenverkleidungen aus Profilblech (nicht reflektierend oder glänzend) oder aus Holz sind zulässig.
- 1.6 Im Bereich der Mülldeponie sind keine Unterkerlungen zulässig.
- 1.7 Baugrenzen:
Die innerhalb der Baugrenzen dargestellten Lagen der Gebäude, der Straßen, Stellplätze und Grünflächen usw. sind nur zur allgemeinen Verständlichkeit dargestellt und bedeuten keine Einschränkungen der überbaubaren Flächen, sind also nicht als weitere Festsetzungen innerhalb der Baugrenzen getroffen.

2. Lage und Gelände

- 2.1 Höhenlage der Gebäude
Das Urgelände und der geplante Geländeverlauf sind im Eingabeplan einzutragen.
- 2.2 Geländegestaltung/ Stützmauern:
Abgrabungen, Aufschüttungen sind zulässig, ebenso Stützwände/ Gabionenwände und Lärmschutzwände.
Stützwände/ Gabionenwände und Lärmschutzwände, H= max. 3,00 m über OK Fahrbahn.
- 2.3 Abstandsflächen:
Die in der BayBO festgesetzten Abstandsflächen sind einzuhalten, jedoch ist grundsätzlich auf allen Seiten H/2, jedoch mind. 3 m zulässig. (Ab neuer Geländeplanie).

3. Einfriedungen/ Zäune

- 3.1 Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.
Ausgenommen sind sind:
- freiwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen
- geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 2,00 m
- Metallgitter- und Maschendrahtzäune, Höhe max. 2,00 m als Einzäunung von Flächen für das Abstellen von Mülltonnen, Leergut oder techn. Ausrüstungen.

4. Freiflächen und Verkehrsflächen

- 4.1 Freiflächen, die nicht dem Verkehr bzw. dem Parken dienen, sind zu begrünen. Die Fahrbahnen sind zu pflastern oder zu asphaltieren, Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 4.2 Entwässerung der Bauflächen
Abwasser und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen, einschl. der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßenrand der öffentl. Straße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.
- 4.3 Straßenentwässerung
Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentl. Straße darf nicht behindert werden. Eine eventuell erforderliche Änderung oder Erweiterung der Straßenentwässerungsanlagen (Verrohrung von offenen Gerinnen, Sammeln von breitflächig ablaufendem Oberflächenwasser in Mulden oder Rohrleitungen etc.) ist mit den zuständigen Ämtern rechtzeitig abzustimmen.
- 4.4 Erforderliche Stellplatzanzahl:
mind. 1 Stellplatz je 30 qm Verkaufsfläche
- 4.5 Folgende Abstände entlang der Kreisstraße PA 73 gemessen vom äußeren Fahrbahnrand sind einzuhalten:
bis zu Gebäuden mind. 15 m
bis zu Verkehrsflächen, Stellplätze, sonstige befestigte Flächen mind. 15 m
bis zu Zäunen und Einfriedungen mind. 10 m
bis zu Anpflanzungen von Bäumen mind. 7,50 m
- 4.6 Folgende Abstände entlang der Weghofstraße gemessen vom äußeren Fahrbahnrand sind einzuhalten:
bis zu Gebäuden mind. 2,50 m, jedoch außerhalb der Sichtdreiecke
bis zu Verkehrsflächen, Stellplätze, sonstige befestigte Flächen mind. 3 m
bis zu Zäunen und Einfriedungen mind. 5 m
bis zu Anpflanzungen von Bäumen mind. 2 m

5. Grünordnung

- Private Grünflächen
- Zu pflanzender großkroniger Laubbaum lt. Artenliste
- Ein-/mehreihige Gehölzpflanzung aus Sträuchern, zu pflanzen, lt. Artenliste, Pflanzabstand ca. 1,20 m
- Bestehende, zu erhaltende Bäume
- Zu rodende Bäume
- Regenrückhalteteich

- 5.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Wege, Zufahrten sind zu bepflanzen oder anzulanden.
Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit heimischen standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu erfolgen.
- 5.2 Für das Bauvorhaben ist im Rahmen der Genehmigungsplanung ein qualifizierter Freiflächengestaltungs- (FFP) plan vom Bauherrn vorzulegen.
- 5.3 Pflanzenarten sind wie folgt festgelegt:
5.3.1 Laubbäume (H 3x V, STU 16–18 cm)
Acer platanoides – Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior – Gem. Esche
Tilia cordata – Winterlinde
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Tilia platyphyllos – Sommerlinde
Sorbus aucuparia – Eberesche
Betula nigra – Birke
Acer campestre – Feldahorn
- 5.3.2 Bodendecker
Lonicera – "Maigrün"
Symphoricarpos chenaultii – Purpurschneebere
Cotoneaster congestus
Steph. incisa 'crispata' – Niedere Kranzspiere
Potentilla fruticosa gelb
Cotoneaster Horizontalis 'Saxatilis'
Spirea japonica in Sorten – Sommerspiree
Pachysandra terminalis – Dickmännchen
Deutzia gracilis – Deutzie
Epimedium perralderianum – Elfenblume
- 5.3.3 Strauchpflanzung (STR 2x V, 100–115 cm)
Prunus avium – Vogelkirsche
Cornus mas – Kornelkirsche
Corylus avellana – Haselnuss
Rosa canina – Hundrose
Acer campestre – Feldahorn
Rosa rugosa – Kartoffelrose
Crataegus laevigata – Weißdorn
Ligustrum vulgare – Liguster
Prunus spinosa – Schlehdorn
Rosa pimpinellifolia Bibernellrose
Rosa gallica – Gallicische Rose
Sambucus nigra – Holunder
- 5.4 Der Umweltbericht wurde vom Büro Kiendl & Moosbauer erstellt und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsregelung
Im Zuge der Eingriffs- Ausgleichsregelung wurde für vorliegenden Bebauungsplan sowie für den BBP "Am Lindenfeld", Deckblatt Nr. 63 eine gemeinsame, benötigte Gesamtfläche von 7.755 m² ermittelt. Da hierfür in unmittelbarer Nähe keine Flächen vorhanden sind, soll der Ausgleich auf 2 Flächen, welche sich im Besitz der Gemeinde befinden, stattfinden.
- 5.5.1 Ausgleichsfläche 1, 4.504 m²; Teilfläche d. Fl.Nr. 353, Gemarkung Griesbach
Anlage einer Hecke sowie einer Obstwiese
1. Hecke:
Die Gehölzhecke, bestehend aus 20 % Heister und 80 % Sträucher, ist einem natürlichen Saum entsprechend großengestaffelt durchzuführen. Der Pflanzabstand ist zwischen 1,5 m und 2 m zu wählen.



- Pflanzqualität und -auswahl:
- Heister: h, 2xv, 150–200 cm, autochthone Herkunft
- Acer campestre, – Acer platanoides, – Acer pseudoplatanus, – Alnus glutinosa,
- Carpinus betulus, – Fraxinus excelsior, – Prunus avium, – Quercus robur,
- Salix fragilis, – Sorbus aucuparia, – Tilia cordata
- Sträucher: Str: 2xv, 60–100 cm, autochthone Herkunft
- Cornus sanguinea, – Crataegus monogyna, – Corylus avellana,
- Euanimus europaeus, – Ligustrum vulgare, – Lonicera xylosteum
- Prunus padus, – Prunus spinosa, – Rhamnus catharticus, – Rhamnus frangula
- Rosa canina, – Salix caprea, – Salix cinerea, – Sambucus nigra, – Viburnum opulus
2. Obstwiese:
Zu pflanzen sind 36 einheimische Obstbäume autochthoner Herkunft, Hochstämme 3–4 x verpflanzt, m.B., 14–16 cm Stammumfang. Als Pflanzabstand sind 10 m einzuhalten. Die ersten 5 Jahre hat eine 2–3 fache Mahd zu erfolgen, danach reicht eine einschürige Mahd aus. Der früheste Mahdzeitpunkt ist der 1. Juli. Das Mähgut ist zu entfernen, auf Düngung muss restlos verzichtet werden.
Ausgleichsfläche 2: Teilfläche d. Fl. Nr. 54/3, Gemarkung Weng

6. Entwässerung

6.1 Das Schmutzwasser des Plangebiets kann in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Die schadlose Entsorgung von anfallenden Oberflächenwasser ist nachzuweisen und wasserrechtlich zu behandeln.

7. Schallschutz

7.1 Das Schallschutzgutachten des IB Geoplan vom 03.05.2011 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.
Emissionskontingente (flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel) von
61 dB(A)/m² am Tag bzw. 45 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Norden,
64 dB(A)/m² am Tag bzw. 45 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Nordosten,
59 dB(A)/m² am Tag bzw. 45 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Südosten und Osten,
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006–12, Abschnitt 5.
Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006–12 besitzt dabei lediglich die im Gutachten als "Emissionsbezugsfläche" dargestellte Fläche.

8. Mülldeponie

8.1 Sollte im Zuge der Aushub- bzw. Gründungsmaßnahmen in dem Bereich der Hausmülldeponie eingegriffen werden, ist der anfallende Müll bis zum anstehenden Urgelände aufzunehmen und zu entsorgen. Die Arbeiten sind gutachterlich zu begleiten.
8.2 Bezüglich der Abdeckung der Deponieflächen sind die Vorgaben des Gutachtens des Herrn Dr. Roscher vom 21.03.2011 einzuhalten.

Hinweise:

Denkmalschutz:
Bei der Baumaßnahme zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. DStMG Art. 8 Abs. 1 – 2 unverzüglich zu melden.
Zweckverband Abfallwirtschaft Donau Wald:
Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen zur Benutzung durch moderne Müllsammel Fahrzeuge, die Vorschriften der Abfallwirtschaftsordnung des ZAW und die Ausweisung und optimale Gestaltung von Stellplätzen für Abfallbehälter sind zu beachten.



Stadt Bad Griesbach
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"SO-Einzelhandel Kurallee"

STADT : BAD GRIESBACH I.ROTTAL
LANDKREIS : PASSAU
REG.-BEZIRK : NIEDERBAYERN

ENTWURFSFASSUNG VOM 22.11.2011

BEARBEITUNG:
mitschelen gerstl
architekturbüro
architekten dipl.-Ing. (FH) neuburger str. 43
94032 passau tel 0851-501960 fax 0851-5019620
email: info@mitschelen-gerstl.de

PASSAU, DEN 22.11.2011

Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat in seiner Sitzung am 14.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans „SO-Einzelhandel Kurallee“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „SO-Einzelhandel Kurallee“ in der Fassung vom 10.02.2011 hat in der Zeit vom 10.03.2011 bis 11.04.2011 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „SO-Einzelhandel Kurallee“ in der Fassung vom 10.02.2011 hat in der Zeit vom 01.03.2011 bis 11.04.2011 stattgefunden.
4. Der Bau- und Werkausschuss der Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat in seiner Sitzung am 05.05.2011 den Bebauungsplan „SO-Einzelhandel Kurallee“, in der Fassung vom 05.05.2011 gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „SO-Einzelhandel Kurallee“ in der Fassung vom 05.05.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2011 bis 05.09.2011 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans „SO-Einzelhandel Kurallee“ in der Fassung vom 05.05.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2011 bis 05.09.2011 öffentlich ausgelegt.
7. Der Bau- und Werkausschuss der Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat in seiner Sitzung am 03.01.2012 den Bebauungsplan „SO-Einzelhandel Kurallee“, in der Fassung vom 22.11.2011 gebilligt.
8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „SO-Einzelhandel Kurallee“ in der Fassung vom 22.11.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.01.2012 bis 25.01.2012 beteiligt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplans „SO-Einzelhandel Kurallee“ in der Fassung vom 22.11.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.01.2012 bis 25.01.2012 öffentlich ausgelegt.
10. Die Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.01.2012 den Bebauungsplan „SO-Einzelhandel Kurallee“, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.11.2011 als Satzung beschlossen.

Bad Griesbach i. Rottal, 18.12.2019


Jürgen Fundke
Erster Bürgermeister



11. Ausgefertigt

Bad Griesbach i. Rottal, 20.12.2019


Jürgen Fundke
Erster Bürgermeister



12. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 20.12.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „SO-Einzelhandel Kurallee“ 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 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bad Griesbach u. Rottal, 20.12.2019


Jürgen Fundke
Erster Bürgermeister

