



Planliche Festsetzungen

- Festsetzung durch Planzeichen**
 - Art der baulichen Nutzung**

Sondergebiet nach §11 BauNVO	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse max.
Bauweise	Wandhöhe max.
Grundflächenzahl	Dachform
 - Mass der baulichen Nutzung**
 GRZ 0,5 Grundflächenzahl als Höchstmass, hier 0,5
 WH max Wandhöhe maximal, hier 11,00m
 I Zahl der Vollgeschosse, hier 1 Geschoss
 - Bauweise, Bau Grenzen**

a	abweichende Bauweise	Gebäude 1 Länge max. 79m Gebäude 2 Länge max. 60m
---	----------------------	--
 - Verkehrsfächen**

□	private Strassenverkehrsfläche / private Freifläche
—	Fläche für Stellplätze
—	Einfahrtsbereich
◇	Bushaltestelle für öffentlichen Nahverkehr
- Grünordnerische Festsetzungen**

●	Baum 1, Wuchsordnung zu pflanzen lt. Artenliste
○	Baum 2, Wuchsordnung zu pflanzen lt. Artenliste
■	Verankerungsfähiges Pflaster
■	Pflaster
■	Rasen / Wiese
■	Fächige Strauchpflanzung mit Baumgruppen
□	Dachfläche
■	Ausgleichsfläche Streuobstwiese
- Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

■	Entwässerungsmulde
---	Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Festsetzung durch Planzeichen**

■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	---
- Hinweise und nachrichtliche Übernahme**

□	bestehende Gebäude
—	Grundstücksgrenze, vorhanden
1256	Flurnummern
—	Höhenlinien Bestand

Lage der Ausgleichsfläche: Fl.Nr. 353, Gemarkung Griesbach, GröÙe: 5736 m².

Lage der Ausgleichsfläche: Fl.Nr. 353, Gemarkung Griesbach.

Für den Bebauungsplan "SO-Karphamer Straße" werden 5736 m² abgebuclit.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Sondergebiet (SO) nach §11 BauNVO**
 Das Sondergebiet Lebensmittel-Einkaufsmarkt dient der Unterbringung von Verkaufsfläche für folgende Branchen:
 - Lebensmittel-Verkaufsmärkte / Supermarkt
 - Getränkemarkt
 Die Obergrenze liegt bei 800m² Verkaufsfläche für Gebäude 2 bzw. 1.700m² Verkaufsfläche für Gebäude 1, davon maximal 300m² Verkaufsfläche für den Getränkemarkt.
 - Es sind maximal zwei Einheiten zulässig.
 Die Obergrenze liegt bei 800m² Verkaufsfläche für Gebäude 2 bzw. 1.700m² Verkaufsfläche für Gebäude 1, davon maximal 300m² Verkaufsfläche für den Getränkemarkt.
 - Ausgeschlossen sind Vergnügungststätten und Betriebsleiterwohnungen.
- Mass der baulichen Nutzung**
 - Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Wandhöhe.
 Bei der Berechnung der Grundflächenzahl werden befestigte Flächen mitgerechnet. Eine Überschreitung der GRZ bis zu 50% ist zulässig.
 - Das Mass der seitlichen Wandhöhe der einzelnen Gebäude ist in der Nutzungsschablone festgelegt.
 Als Bezugspunkte gelten die Oberkante der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der (Schil-)Wand.
 - Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO sowie Lagerplätze und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
 - Bauweise**
 Es wird abweichende Bauweise festgesetzt:
 wie offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, jedoch sind Gebäudelängen bis zu 80m zulässig.
 - Baugrenze**
 Ausserhalb der Baugrenze sind Stellplätze und Zufahrten zulässig, soweit dadurch die GRZ von 0,75 nicht überschritten wird. Nicht zulässig sind Stellplätze und Zufahrten in privaten Grünflächen.
 - Bauliche Gestaltung**
 - Dachformen**
 zulässig sind folgende Dachformen und -deckungen:
 a) Pultdach (PD): Blech- oder Foliendeckung, nicht glänzend, 7°-10° Dachneigung
 b) Pultdach wie oben, jedoch gegeneinander versetzt
 c) Flachdach (FD): extensiv begrünt oder Kiespresdach oder Folie Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
 - Fassaden**
 Fassadengestaltung
 6.2.1 Alle Aussenwände sind zu verputzen.
 Eingangsportale können in Glas- bzw. Metallkonstruktionen ausgeführt werden. Die farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen ist mit der Stadt Bad Griesbach abzustimmen. Entsprechende Formmuster sind am Bau anzusetzen.
 - Werbung**
 a) Gestaltungsgrundsätze
 Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, dass sie sich nach Massstab, Anbringungsort, Werksstoff und Farbe in die Gesamtarchitektur des jeweiligen Gebäudes einfügen. Die Werbewirkung soll dem Quartier entsprechen, d.h. eher zurückhaltend einladend als aggressiv bestimmend sein. Überdachreklamen sind nicht zulässig.
 b) Zulässigkeit von Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und dürfen nur mit Zustimmung der Stadt Bad Griesbach errichtet werden.
 - Geländegestaltung**
 Geländeänderungen sind auf das notwendige Mass zu beschränken. Die Grünflächen an den Parzellerrändern sind zu erhalten.
 - Höhenlage der Gebäude**
 Die Oberkante der Erdgeschosse sind so zu legen, dass sich keine bzw. möglichst niedrige Sockel ergeben.
 - Grünordnung**
 - Private Freiflächen**
 9.1.1 Die unbebauten bzw. ungenutzten Grundstücksflächen innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen.
 - Die vorgesehene Pflanzungen sind entsprechend den Gehölzartlisten 9.2.1 zu bepflanzen.
 - Die geplanten Entwässerungsmulden sind als extensive, standortgerechte, feuchte Wiese anzulegen und mit zweimaliger Mahd pro Jahr zu pflegen.
 - Neuanlage einer Streuobstwiese.
 Pflanzung von Obstbaumhochstämmen verschiedener Sorten in einem ungefähren Abstand von 10x10 m (keine Rasterpflanzung). Neuanbau einer Wiesenfläche mit extensiver Bewirtschaftung (1-2 mal jährliche Mahd). In den ersten 5 Jahren ist zur Aushagerung eine 2-3 schürige Mahd durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

9.2 Pflanzgebot

- Die im Plan- bzw. Textteil festgesetzten Pflanzungen sind mit folgenden Gehölzarten zu bepflanzen:

Baum 1. Wuchsordnung	Acer platanoides - Spitzahorn
	Carpinus betulus - Hainbuche
	Fraxus excelsior - Esche
	Prunus avium - Vogelkirsche
	Quercus robur - Steleiche
Baum 2. Wuchsordnung	Zierkirsche
	Zierapfel
	Chinesische Wildbirne
- Die Mindestqualität von Gehölzen bei der Pflanzung beträgt:
 Bäume 1. und 2. Wuchsordnung
 Hochstamm 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm
 Sträucher
 Strauch 2x verpflanzt ohne Ballen, 60-100 cm, aufschiffton
- Die Pflanzung ist spätestens zur Bezugfertigkeit der Gebäude zu erstellen.
- Die sonstigen privaten Grünflächen sind als Rosen / Wiese anzulegen.
- Einfriedung**
 Es sind keine Einfriedungen zugelassen.
- Stützmauern / Gabionen** bis 1,50m Höhe sind zulässig.
- Freiflächengestaltungspläne**
 Die Durchsetzung der nach Bau- und Grünordnungsplan festgesetzten Durchgrünung und landschaftsgerechten Gestaltung des Gebietes sind Freiflächengestaltungspläne mit dem Bauantrag vorzulegen.
- Immissionsschutz**
 - Festsetzung von Emissionskontingenten** (flächenbezogene, immissionswirksame Schallleistungspegel)
 Es werden Emissionskontingente gemäss folgender Tabelle festgesetzt:

Zulässiges Emissionskontingent [dB (A)/m ²]	60
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	60
Nachtzeit	45

 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45692 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
 - Ausgleichsmassnahmen** gemäss §1a BauGB
 Der Ausgleich für Eingriffe durch das geplante Sondergebiet wird extern beschaffen.
 - Bodenschutz**
 Der Oberboden ist sachgerecht zu behandeln und bis zu einer Wiederverwendung mit Leguminosen (Grümdüngung) anzuzühen.

Textliche Hinweise und Empfehlungen

- Grundwasserschutz**
 13.1 Die anfallenden häuslichen und gewerblichen Abwässer sind über den bestehenden Schutzwasserkanal der Gemeinde abzuleiten. Unverschlusstes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, in den Untergrund einzuleiten bzw. über Regenrückhalteanlagen abzuleiten. Stellplätze für Pkw sind möglichst durchlässig zu gestalten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Lärm-, Geruchs-, Staubbelastigungen aufgrund der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht auszuschliessen sind und geduldet werden müssen.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplanentwurf vom 01.12.2008 mit Begründung hat vom bis im Rathaus Bad Griesbach öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden örtlich durch Anschlag an den Gemeindefletern am bekannt gemacht. Die Stadt Bad Griesbach hat mit Beschluss vom diesen Bebauungsplan gemäss §10 BauGB i.V. mit Art.91 BayO als Satzung beschlossen.

Bad Griesbach,
 Stadt Bad Griesbach

Siegel Fundke
 1. Bürgermeister

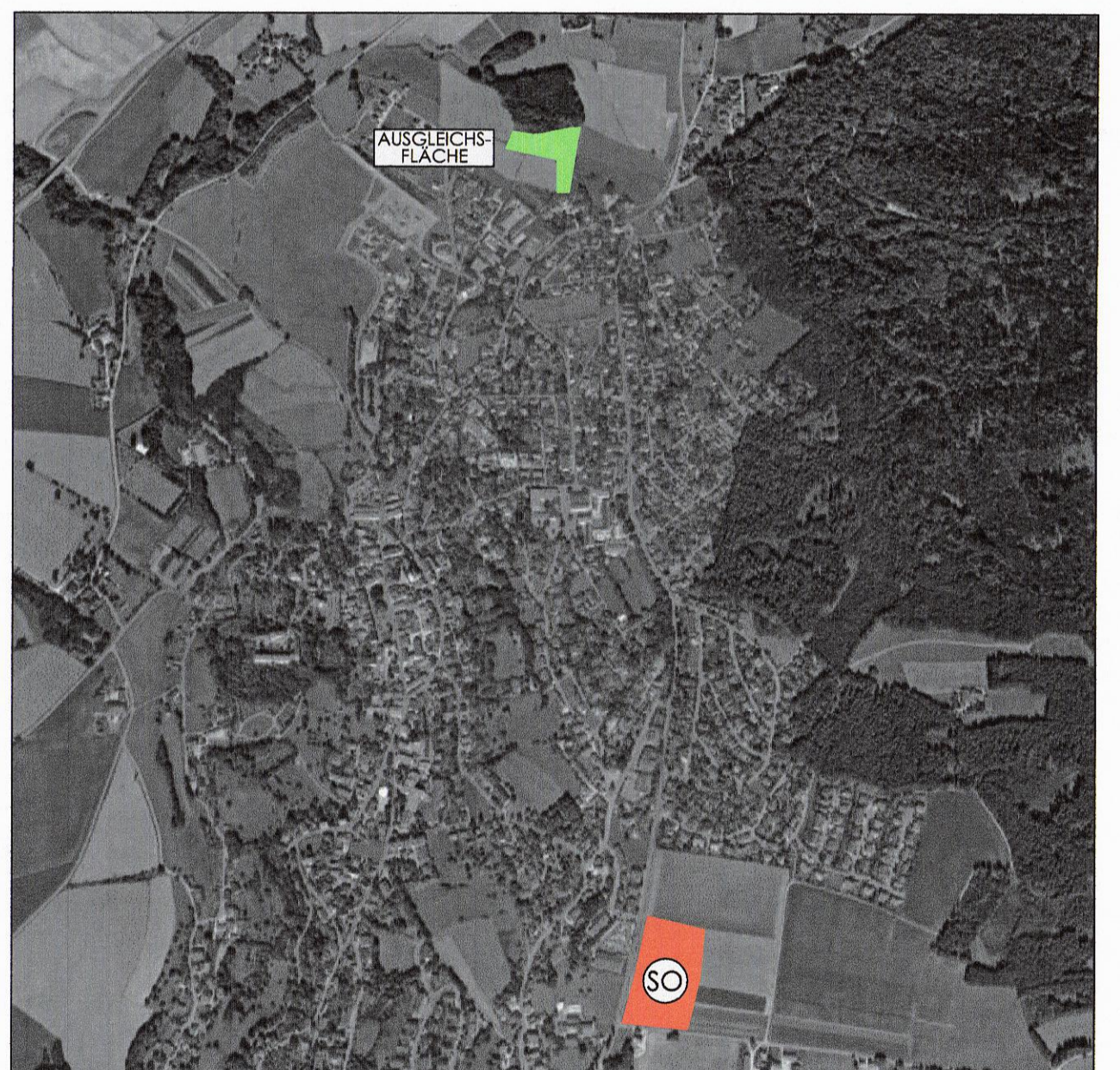
Der Bebauungsplan wird gemäss §10 Abs.3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung, das ist am rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat vom bis im Rathaus Bad Griesbach öffentlich ausliegen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden örtlich durch Anschlag an den Gemeindefletern am bekannt gegeben.

Gemäss §215 Abs.1 BauGB ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung der in §214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, im Falle einer Verletzung des in §214 Abs.3 Satz 2 BauGB bezeichneten Formvorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes sowie im Falle von Abwägungsmängeln nach §214 Abs.3 Satz 2 BauGB nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des §44 Abs.3 Satz 1 und 2 und Abs.4 des Baugesetzbuches über die fristgemässe Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Bad Griesbach,
 Stadt Bad Griesbach

Siegel Fundke
 1. Bürgermeister



**STADT BAD GRIESBACH I. ROTAL
 BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
 SONDERGEBIET EINZELHANDEL
 KATZHAM, BAD GRIESBACH**

Reiter + Partner Architekten
 Neuburger Strasse 4B
 94032 Passau
 Telefon: 0851 851 1710
 Fax: 0851 851 7177
 www.reiter-architekten.de
 info@reiter-architekten.de

Warmer & Zeitler
 Landschaftsarchitekten BDLA
 Partnerschaft
 Helmut Warmer und Rupert Zeitler
 Diemlingenerstrasse
 Birnbaumplatz 18
 84034 Landshut
 Telefon 0871 23566
 Fax 0871 99036
 landshut@warmer-zeitler.de

Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat in seiner Sitzung am 30.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Rottalpark“ beschlossen. Mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 11.12.2008 wurde das Verfahren unter der Bezeichnung „Sondergebiet Einzelhandel Katzham“ weiter geführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Katzham“ in der Fassung vom 01.12.2008 hat in der Zeit vom 22.01.2009 bis 23.02.2009 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Katzham“ in der Fassung vom 01.12.2008 hat in der Zeit vom 15.01.2009 bis 23.02.2009 stattgefunden.
4. Der Bau- und Werkausschuss der Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat in seiner Sitzung am 23.04.2009 den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Katzham“, bestehend aus der Planbeilage und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 01.12.2008, zuletzt geändert am 15.04.2009, der Begründung vom 01.12.2008 und dem Umweltbericht vom 15.12.2008 gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Katzham“ in der Fassung vom 01.12.2008, zuletzt geändert am 15.04.2009, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.05.2009 bis 22.06.2009 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Katzham“ in der Fassung vom 01.12.2008, zuletzt geändert am 15.04.2009, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2009 bis 22.06.2009 öffentlich ausgelegt.
7. Die Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.06.2009 den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Katzham“, bestehend aus der Planbeilage und den textlichen Festsetzungen, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.12.2008, zuletzt geändert am 22.06.2009 als Satzung beschlossen.

Bad Griesbach i. Rottal, 10.08.2009


Jürgen Fundke
Erster Bürgermeister



8. Das Landratsamt ^{Passau} hat den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Katzham“ mit Bescheid vom ^{15.02.10} ~~15.02.10~~, AZ ^{62 BP} ~~62 BP~~, gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

9. Ausgefertigt

Bad Griesbach i. Rottal, ^{25.02.10} ~~25.02.10~~


Jürgen Fundke
Erster Bürgermeister



10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ^{25.02.10} ~~25.02.10~~ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Katzham“ 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 i. Rottal, ^{25.02.10} ~~25.02.10~~


Jürgen Fundke
Erster Bürgermeister

