

6. Änderung des Bebauungsplanes „Radlersberg“
im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 705 und 705/7, Gemarkung Griesstätt

Original

___ . Fertigung

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Mischgebiet



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

GR 123

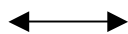
max. überbaubare Bruttogrundfläche z. B. 123 m²



Es sind nur Einzelhäuser zulässig

HG + I

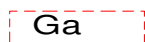
zulässig sind Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem Hanggeschoss



Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung



Baugrenze



Umgrenzung von Flächen für Garagen



Private Zufahrtsfläche



zu pflanzende Einzelbäume

B. TEXTFESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Im Änderungsgebiet sind Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem Hanggeschoss zulässig.

Wenn es die Geländegegebenheit erfordern, sollen versetzte Geschosse geplant werden.

1.2. Kniestöcke sind unter Einhaltung der Wandhöhen nach 3.2. zulässig.

**1.3. Für das Änderungsgebiet wird festgelegt:
GR mit Flächenangabe bei den einzelnen Parzellen – maximal zulässige überbaubare Bruttogrundfläche der einzelnen Parzellen**

1.4. Die festgesetzten Nutzungsziffern können nur erreicht werden, wenn keine Baugrenzen überschritten werden.

1.5. Die gesamte überbaute Fläche von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 12 und 14 BauNVO darf max. 0,1 der Fläche des Baugrundstücks betragen.

1.6. Für das Änderungsgebiet wird festgesetzt:
Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

2. Bauweise:

2.1. Eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone, Erker, Auskragungen, Eingangs-Überdachungen, Wintergärten, Außentreppen und deren Überdachungen und ged. Freisitze ist zulässig bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m und einer Breite von max. 5 m, jedoch nur einmal **je Gebäude und nicht auf der Ostseite der Gebäude; auf der Ostseite der Gebäude ist eine Überschreitung der Baugrenzen grundsätzlich ausgeschlossen.** Umlaufende Auskragungen sind mit Ausnahme von Dachvorsprüngen unzulässig.

2.2. Der befestigte Flächenanteil darf wegen der Erhaltung der Versickerungsfähigkeit und der Sicherstellung der Abwasserbeseitigung je Parzelle nicht mehr als 40% der Grundstücksfläche, die befestigte Fläche des gesamten Änderungsgebietes jedoch nicht mehr als 1.320 m² betragen. Dies ist durch eine Berechnung mit der Eingabeplanung nachzuweisen (siehe C: Hinweise).

3. Bauliche Gestaltung

3.1. Der First hat in Gebäudelängsrichtung zu verlaufen.
Gebäudeform: Verhältnis Länge zu Breite mind. 5:4
Für die Parzelle 1 wird eine Firstrichtung Nord-Süd festgesetzt.

3.2. Die Wandhöhe, gemessen zwischen der Schnittkante der Dachhaut mit der Außenfläche der traufseitigen Wand einerseits und dem natürlichen Gelände andererseits darf 5 m auf der Bergseite und 6 m auf der Talseite nicht überschreiten. Ist das Gelände an einer Wand unterschiedlich, so ist von einer mittleren Wandhöhe auszugehen.

- 3.3. Die Oberkante OK Rohdecke im Erdgeschoss ist auf höchstens 0,30 m über dem natürlichen Gelände bzw. bei höherliegender Wohnstraße auf 0,30 m über OK Straßenmitte festgesetzt. Bei Gebäuden mit versetzten Stockwerken gilt dies für den straßenseitigen Bereich.
- 3.4. Terrassen, Böschungen sowie Treppenanlagen und Stützmauern müssen sich in Form, Maß, Verhältnis und Material der Gesamtanlage anpassen und den Geländegegebenheiten unterordnen. Die Geländeanschnitte der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.
- 3.5. Fassade: Als Fassadenmaterial von Haupt – und Nebengebäuden sind nur verputzte oder geschlämmte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalungen zulässig. Vordächer und Pergolen sind nur in Holz auszuführen, Balkone sind als vor die Fassade gestellte oder gehängte Holzkonstruktionen auszuführen oder als auskragende Deckenbalken zu konstruieren.
Vom Hauptdach abgesetzte Überdachungen der Balkone sind zulässig auf vom Erdgeschoß durchgehenden Pfosten oder als vorgehängte Holzkonstruktion (Dachneigung und Deckung wie unter 3.7 und 3.8).
- 3.6. Fenster sind als Quadrate oder stehende Rechtecke auszubilden. Querformatige Fenster können aus solchen Formen gebildet werden. Fenster von mehr als 1,26 m Breite sind ohne senkrechte, gleichmäßige Teilung nicht zulässig.
- 3.7. Dachform: Als Dachform sind für Haupt- und Nebengebäude nur Satteldächer zulässig mit einer Neigung von 22° bis 28°. Untergeordnete Winkelbauten und Zwerchgiebel sind ab 25° zulässig.
- 3.8. Als Deckungsmaterial sind nur **Dachziegel in gedeckten Farben** zulässig. Für Verblechungen sind entsprechende Anstriche zu verwenden, außer in Kupfer. Sonnenkollektoren und Energiedächer können in zusammenhängenden Flächen und bei entsprechender Gliederung des Daches oder der Fassade zugelassen werden.
- 3.9. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 28° zulässig.
- 3.10. Fernsehantennen sollen innerhalb des Dachraumes untergebracht werden. Ist dies nicht möglich, so ist je Gebäude nur eine Außenantenne zulässig.
4. Garagen und Nebenanlagen:
- 4.1. Garagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über die Errichtung von Garagen, insbesondere über die Einhaltung von Abstandsflächen und Stauräumen, bleiben unberührt.
- 4.2. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind als Holzkonstruktion auszuführen.

4.3. Dachform und -deckung von Garagen und Nebenanlagen müssen mit dem Hauptgebäude harmonieren. Die Dachüberstände werden auf mind. 0,50 m und max. 1,00 m festgesetzt.

4.4. Doppelgaragen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind in Dachform und Deckung sowie in der Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

4.5. Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Griesstätt i. d. F. v. 01.01.2008.

5. Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Lagerung oder Bepflanzung über 0,80 m Höhe freizuhalten, gemessen ab Fahrbahnoberkante.
Ausgenommen sind einzel stehende Bäume, deren Stamm und Krone so beschaffen ist, dass die notwendige Sicht nicht beeinträchtigt wird. Eine Wandwirkung darf nicht entstehen.

6. Einfriedungen:
Die Vorgartenbereiche sollen von Einfriedungen freigehalten werden.
Mögliche Zäune entlang der öffentlichen und der privaten Erschließungsstraße sind ohne Sockel und mit senkrechten Holzlatten oder waagrechten Brettern bei max. 1,0 m Höhe auszuführen. Die anderen Zäune sind auch als Maschendrahtzäune möglich und mit Hecken aus heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen.
Kabelverteilerschränke sind entweder in die Zäune zu integrieren oder dort wo die Zäune zurückgesetzt sind bzw. fehlen 2 m von der Erschließungsstraße reinzusetzen und zu hinterpflanzen.

7. Ausgleichsflächen
Es werden 1187 m² als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt. Die ökologische Aufwertung erfolgt durch die bestehende öffentliche Grünfläche im Baugebiet „Radlersberg“ (1112 m²) und durch die Pflanzung von Obstbaumhochstämmen lokaltypischer, autochthoner Sorten. Die verbleibenden Flächen sind als Grünland extensiv zu pflegen.

8. Grünordnung
Private Grünflächen: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gemäß **Art. 7 der BAYBO** als private Grünfläche gärtnerisch anzulegen und pro 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein einheimischer Baum, möglichst ein großkroniger Obstbaum zu pflanzen. Im Vorgartenbereich ist mind. ein einheimischer Baum zu pflanzen.
Der Ortsrand ist im dargestellten Bereich in einer Breite von 5 m als durchgehender Grünstreifen auszubilden und mit mind. einem Baum auf eine Länge von 5 m und mit strauchartigen Gehölzen anzulegen.

empfehlenswerte Sträucher:

corylus avellana	Haselnuß
lonicera xylosteum	Heckenkirsche
prunus padus	Traubenkirsche
rosa canina	Hundsrose
sambucus nigra	Holunder
viburnum lantana	Schneeballarten
euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
cornus sanguinea	Bluthartriegel

ligustrum vulgare gew.Liguster

empfehlenswerte Bäume:

acer pseudoplatanus	Ahorn
tila cordata	Linde
quercus pedunculata	Eiche
prunus avium	Vogelkirsche
acer campestre	Feldahorn
	heimische Obstbäume
sorbus aucuparia	Eberesche

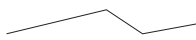
Sträucher 2 x verpflanzt, 60/100

Bäume: Hochstämme 3-4 x verpflanzt, STU 16 – 18 cm

Die im Plan dargestellten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, für jedes gefällt oder abgängige Gehölz der festgesetzten Mindestpflanzung ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

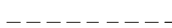
C. HINWEISE



vorhandene Grundstücksgrenzen

705

Flurstücknummer, z. B. 705



vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze

2.50

Spannmaß z. B. 2.50 m



bestehende Gebäude

1 - 660

Parzellennummer z. B. 1 – Ungefähre Größe des Grundstückes z. B. 660 m²

—491,00—

Höhenlinie

- Erhaltung der Versickerungsfähigkeit:

Um die Grundwasserbildung zu verbessern und der Bodenversiegelung entgegenzuwirken, ist Niederschlagswasser nach Möglichkeit dem Grundwasser zuzuführen. Die Zufahrten, die Stauräume vor den Garagen und die offenen Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszustatten.

- Sicherstellung der Abwasserbeseitigung:

Zur Sicherstellung der Abwasserbeseitigung darf der befestigte Flächenanteil je Parzelle nicht mehr als 40 % der Grundstücksfläche, die befestigte Flächen des gesamten Änderungsgebietes jedoch nicht mehr als 1.320 m² betragen.

Dies ist durch eine Berechnung nachzuweisen.

Dieser Nachweis ist mit der Eingabeplanung einzureichen.

Die Aufteilung dieser Fläche wird wie folgt festgesetzt:

HAUS 2 + 3

ZUFAHRT HAUS 2 + 3	~ 22,0 x 3,0	=	66,00 m ²
HAUS 2 + 3	(~ 9,5 x 13,0) x 2	=	247,00 m ²
GARAGEN	(~ 6,0 x 6,0) x 2	=	72,00 m ²
SONST. BEFEST. FL.	~ 20,0 x 2	=	<u>40,00 m²</u>
		=	425,00 m²

HAUS 4 + 5

ZUFAHRT HAUS 4+ 5	~ 27,0 x 3,0	=	81,00 m ²
HAUS 4 + 5	(~ 9,5 x 13,0) x 2	=	247,00 m ²
GARAGEN	(~ 6,0 x 6,0) x 2	=	72,00 m ²
SONST. BEFEST. FL.	~ 20,0 x 2	=	<u>40,00 m²</u>
		=	440,00 m²

HAUS 6 + 7

ZUFAHRT HAUS 6 + 7	~ 32,0 x 3,0	=	96,00 m ²
HAUS 6 + 7	(~ 9,5 x 13,0) x 2	=	247,00 m ²
GARAGEN	(~ 6,0 x 6,0) x 2	=	72,00 m ²
SONST. BEFEST. FL.	~ 20,0 x 2	=	<u>40,00 m²</u>
		=	455,00 m²

Gesamtfläche: = **1.320,00 m²**
 =====

Für das Änderungsgebiet besteht ein Konzept zur Erweiterung der Kanalleitungen und der Hausanschlusschächte des Ingenieurbüros INFRA, Rosenheim vom 27.05.2009 (siehe Anlage 1). Dieses Erweiterungskonzept ist für das Änderungsgebiet bindend und muss vor Beginn der Baumaßnahmen zur Errichtung der Gebäude fertig gestellt sein. Die erforderlichen Grunddienstbarkeiten sind mit der Eingabeplanung nachzuweisen.

Das anfallende Oberflächenwasser muss dem gemeindlichen Mischwasserkanal über einen Drosselschacht (wie in Anlage 2 dargestellt) im Ablauf zugeführt werden. Diese Drosselung ist von einem Ing.-Büro zu berechnen. Der Nachweis dieser Drosselung ist als Bestandteil des Entwässerungsplanes zwingend mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.

Im Bebauungsplan wurde nun zusätzlich eine Drosselung des Oberflächenwasserabflusses festgesetzt. Die geplante Drosselung (je Grundstück) wird nachfolgend erläutert.

Oberflächenwasseranfall je Grundstück :

- 1-jähriges Ereignis (r15, n = 1) : 0,022 ha x 136,7 l/s+ha = **3,0 l/s**

- 2-jähriges Ereignis (r15, n = 0,5): 0,022 ha x 171,2 l/s+ha = **3,8 l/s**

- 5-jähriges Ereignis ($r_{15}, n = 0,2$): $0,022 \text{ ha} \times 216,8 \text{ l/s+ha} = \mathbf{4,8 \text{ l/s}}$
- 10-jähriges Ereignis ($r_{15}, n = 0,1$): $0,022 \text{ ha} \times 251,3 \text{ l/s+ha} = \mathbf{5,5 \text{ l/s}}$
- 20-jähriges Ereignis ($r_{15}, n = 0,05$): $0,022 \text{ ha} \times 285,8 \text{ l/s+ha} = \mathbf{6,3 \text{ l/s}}$

Das Ing.-Büro INFRA schlägt vor, die Drossel so einzustellen das sie erst ab dem 2-jährigen Ereignis (Bemessung Kanalnetz) wirksam wird. Dabei ergeben sich folgende Speichervolumen:

- für das 10-jährige Ereignis: $2,8 \text{ m}^3$ (Drosselschacht Durchmesser 1,50 m, Tiefe 1,5 m)
- für das 20-jährige Ereignis: $3,4 \text{ m}^3$ (Drosselschacht Durchmesser 1,50 m, Tiefe 2,0 m)

Gemäß Planung sind Drosselschächte mit einem Durchmesser von 1,5 m und einer Gesamttiefe von 2,0 m vorgesehen. Auf den Baugrundstücken wird also der Oberflächenwasserabfluss bis zum 20-jährigen Ereignis zurückgehalten.

Wenn dieses Ereignis überschritten ist tritt der Notüberlauf in Kraft und das anfallende Wasser fließt in den MW-Kanal über.

- allgemeine Hinweise:

Immissionsschutz: durch die bestehende ländliche Siedlungsstruktur fallen im ortsüblichen Umfang landwirtschaftliche Immissionen an.

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Radlersberg“ der Gemeinde Griesstätt im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 705, 705/7, der Gemarkung Griesstätt.

Anlass der Bebauungsplanänderung und städtebaulichen Situation

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Radlersberg sieht für die Grundstücke Fl.Nr. 705 und 705/7 der Gemarkung Griesstätt eine Bebauung mit fünf Gebäuden vor.

Die Planung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes sieht nun die Aufteilung der o. a. Grundstücke in sieben Bauparzellen vor. Durch die Reduzierung der Grundstücksgrößen von $\varnothing \sim 800 \text{ m}^2$ auf $\varnothing \sim 550 \text{ m}^2$ werden die Grundstücke dem heutigen Bedarf angepasst.

Die Abstufung der Staatsstraße zur Ortsstraße trägt, aufgrund des inzwischen stark reduzierten Kfz-Verkehrs, wesentlich zur Verbesserung der Wohnqualität bei.

Die vorgesehene Änderung hat keine bedeutsame Auswirkung auf die städteplanerische Ordnung in dem Bebauungsplangebiet. Ortsplanerisch fügt sich die geplante Bebauung harmonisch in das Baugebiet und in das Ortsbild ein. Die Änderungen sind ortspanerisch vertretbar und dienen der besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

Um alle Bauwerber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Radlersberg“ gleich zu behandeln, wurden die textlichen Festsetzungen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Radlersberg“, in Kraft getreten am 22.04.1994, entnommen.

Die Festsetzungen, die nur das Änderungsgebiet betreffen (z. B. Grundfläche statt Grundflächenzahl) wurden fett gedruckt dargestellt.

Ermittlung der Ausgleichsfläche

Die Berechnung der Ausgleichsfläche richtet sich nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Auf dem Planungsgebiet soll die Errichtung von sieben Wohngebäuden mit Garagen zugelassen werden. Die GRZ wird nicht größer als 0,22 sein. Für Zufahrten, Stellplätze u. ä. sind nur wasserdurchlässige Beläge erlaubt. Das Bauvorhaben grenzt an eine bestehende Bebauung an. Die Wohnbebauung wird durch das Vorhaben geringer verdichtet als es der rechtsverbindliche Bebauungsplan zugelassen hätte (vorher 0,30). Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Die Fläche des Planungsgebietes hat nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft; Flächen höherer Bedeutung werden nicht betroffen.

Im Planungsgebiet werden Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (Neu-Pflanzung von Bäumen und Sträuchern aus autochthonem Pflanzgut) vorgesehen.

Schutzgut Boden:

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähigen Belags bei der Anlage der Zufahrten und Stellplätze) begrenzt .

Schutzgut Wasser:

Die Baukörper dringen nicht ins Grundwasser ein.

Wasserführende Schichten bleiben unberührt.

Eine möglichst flächige Versickerung durch begrünte Flächen wird gewährleistet; private Verkehrsflächen (Zufahrten) und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Planungsgebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

Das Planungsgebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglage noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Das Planungsgebiet wird eingestuft in Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Feld B I).

Bei einer Eingriffsfläche von 3955 m², für die bereits seit 22.04.1994 Baurecht besteht und einem Ausgleichsfaktor von 0,3 ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 1187 m².

Der Ausgleich erfolgt durch die bestehende öffentliche Grünfläche im Baugebiet „Radlersberg“ (1112 m²) und durch intensive Neupflanzung von autochthonem Pflanzgut (Bäume, Sträucher, Hecken) im Änderungsgebiet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13.02.2008 die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Radlersberg“ beschlossen.
2. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Radlersberg“ in der Fassung vom 20.10.2008 wurde mit der zugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2009 bis 27.02.2009 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 15.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
3. Zu dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Radlersberg“ in der Fassung vom 20.10.2008 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 26.01.2009 bis 27.02.2009 beteiligt.
4. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Radlersberg“ in der Fassung vom 20.10.2008, geändert am 20.03.2009 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 31.03.2009 bis 17.04.2009 wegen Planänderung und Änderung der textlichen Festsetzungen erneut öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 23.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist nur noch zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können.
5. Zu dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Radlersberg“ in der Fassung vom 20.10.2008, geändert am 20.03.2009 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 31.03.2009 bis 17.04.2009 wegen Planänderung und Änderung der textlichen Festsetzungen erneut beteiligt.
6. Die Gemeinde Griesstätt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.05.2009 die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Radlersberg“ in der Fassung vom 20.10.2008, geändert am 20.03.2009 und am 06.05.2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB im Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.
Ausgefertigt:
Gemeinde Griesstätt, 11.05.2009 (S)

Meier

1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Radlersberg“ wurde am 23.07.2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Radlersberg“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der § 44 und §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Jedermann kann die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Radlersberg“ ab diesem Zeitpunkt im Rathaus der Gemeinde Griesstätt während der Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.
Gemeinde Griesstätt, 23.07.2009 (S)

Meier

1. Bürgermeister