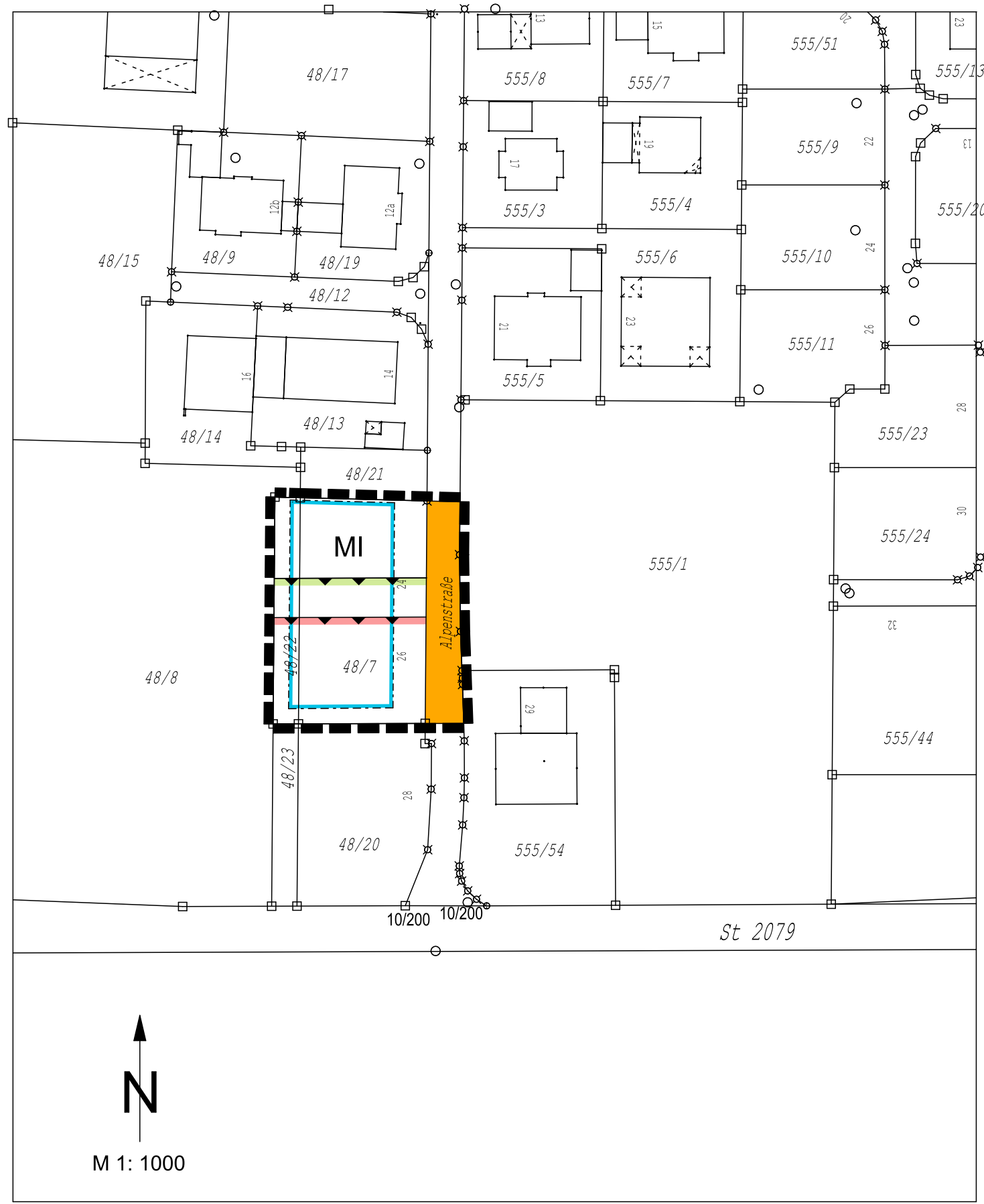


Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung

"Alpenstraße - Süd"

Gemeinde Griesstätt, Landkreis Rosenheim



A Festsetzungen zum Bebauungsplan

- 1. Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2. Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 **MI** Mischgebiet (MI) gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - 2.2 Nicht zulässig sind Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten)
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 **GRZ 0,4** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - 3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.
 - 3.3 Maximale Wandhöhe Hauptanlagen 7,00 m
freistehende und angebaute Garagen 3,00 m
Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe: 482,10 m üNN
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten unteren Bezugspunkt über Normalnull bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut; bei Pultdächern an der niedrigen Traufseite.
 - 3.4 Max. Firsthöhe Hauptanlagen 10,00 m
freistehende und angebaute Garagen 4,60 m
Bemessung der Firsthöhe analog Wandhöhe; bei Pultdächern an der hohen Dachseite.
- 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen**
 - 4.1 **O** Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
 - 4.2 Baugrenzen gem. § 23 BauNVO
 - 4.3 Die Abstandsflächen werden nach Art. 6 BayBO ermittelt. Abweichend hiervon sind gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO an der nördlichen Baugrenze Abstandsflächen geringerer Tiefe zulässig.
- 5. Gestaltung der Gebäude**
 - 5.1 Dachform
symmetrische Satteldächer und Walmdächer, Dachneigung 15° - 28°
Pultdächer, Dachneigung 10° - 20°;
Flachdächer
Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.

- 9.2 Pro Bebauungsplanparzelle ist max. eine 2,00 m² große bzw. max. 2,00 m lange freistehende Werbeanlage zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 2,00 m über der das Baugrundstück erschließenden Straßenoberkante liegen.
- 9.3 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur innerhalb der Wandflächen zulässig. Die zulässige Fläche für Werbeanlagen an Gebäuden wird auf max. 3,00 m² pro Fassade begrenzt.
- 9.4 Nicht zugelassen sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie weit in die Landschaft wirkende beleuchtete Werbeanlagen.
- 10. Grünordnung**
 - 10.1 Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind ein Baum 1. Wuchsordnung oder zwei Bäume 2. Wuchsordnung oder Obstbäume zu pflanzen.
 - 10.2 Artenlisten:
Für die Durchgrünung der Grundstücke sind folgende Arten zu verwenden:
Bäume 1. Wuchsordnung
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fraxinus excelsior Esche
Quercus robur Steileiche
Tilia cordata Winterlinde
Bäume 2. Wuchsordnung
Acer campestre Feldahorn
Betula pendula Hängebirke
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Sträucher
Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Weißdorn
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa carina Hundrose
Sambucus nigra Holunder
Pflanzqualitäten:
Bäume 1. Wuchsordnung Hochstamm, 3xv, STU 18-20;
Bäume 2. Wuchsordnung Heister 2xv, 200-250;
- 11. Einfriedungen**
 - 11.1 Einfriedungen sind als sockellose Holzzäune sowie als Metall- oder Maschendrahtzäune zulässig. Metall- und Maschendrahtzäune sind auf mind. 50 % ihrer Länge mit heimischen Sträuchern lt. Artenliste zu hinterpflanzen.
 - 11.2 Höhe max. 1,20 m ab Oberkante Gelände, unterer Abstand zur Geländeoberkante mind. 10 cm.
- 12. Immissionen**
Verkehrslärm aus der Staatsstraße St 2079
12.1 Resultierende bewertete Bauschalldämm-Maße
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gem. DIN 4109:1989 müssen, abhängig von der Nutzung, folgendes resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß aufweisen:
Lärmzone II gemäß DIN 4109 (nördlich der Signatur)
R_{w,RES} = 30 dB für Büro und Arbeitsräume
R_{w,RES} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
Lärmzone III gemäß DIN 4109 (südlich der Signatur)
R_{w,RES} = 30 dB für Büro und Arbeitsräume
R_{w,RES} = 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
12.2 Grundrissorientierung (südlich der Signatur)
Für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern notwendige Fenster sind an der Fassade, die der St 2079 zugewandt sind, unzulässig. Andernfalls sind die zu öffnenden Fenster durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (z.B. Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten), Schiebeläden oder vergleichbare Einrichtungen abzuschirmen. Kann keine der o.g. Maßnahmen umgesetzt werden, sind diese Räume mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten; der Innenraumpegel der Lüftungsanlage darf 25 dB(A) nicht überschreiten.

- 3.6 Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist wegen der Nähe des Wasserschutzgebietes unzulässig.
- 3.7 Mit der Eingabeplanung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlags- sowie des Schmutzwassers einzureichen.
4. Brand- und Katastrophenschutz
Im Brandfälle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen Art. 15 Abs. 3 BayBO entsprechen.
5. Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Kampfmittel bekannt.
6. Denkmalschutz
Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz.
7. Die nach der Stellplatzverordnung der Gemeinde Griesstätt vom 01. 01. 2008 erforderlichen Kfz-Stellplätze müssen auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden.
8. Immissionsschutz
8.1 Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsblichen Umfang zu rechnen.
8.2 Der Schalltechnische Bericht des Fachbüros C. Hentschel Consult, Freising, vom 03. 08. 2015 kann im Rathaus der Gemeinde Griesstätt zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.
8.3 Gewerbelärm L_w 59/44 dB(A) im umliegenden Gewerbegebiet „Alpenstraße“
Der Immissionsrichtwert im MI von tags 60 dB(A) ist bei Berechnung des Gewerbelärms auf den umliegenden GE-Flächen nach ISO 9613 unter Zugrundelegung der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 59 und nachts 44 dB(A)/m² aus dem Bebauungsplan „Alpenstraße“ ab der Grundstücksgrenze zu FI. Nr. 48/22 und damit innerhalb des vorliegenden Plangebietes eingehalten.
Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm sind nicht erforderlich.
8.4 Die DIN 4109:1989 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragssteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderung nach DIN 4109:1989 hinsichtlich der Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr.

C Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Die Gemeinde Griesstätt hat in der Sitzung vom 09. 09. 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Dies wurde am 11. 09. 2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 09. 09. 2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. 11. 2015 bis 03. 12. 2015 beteiligt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung

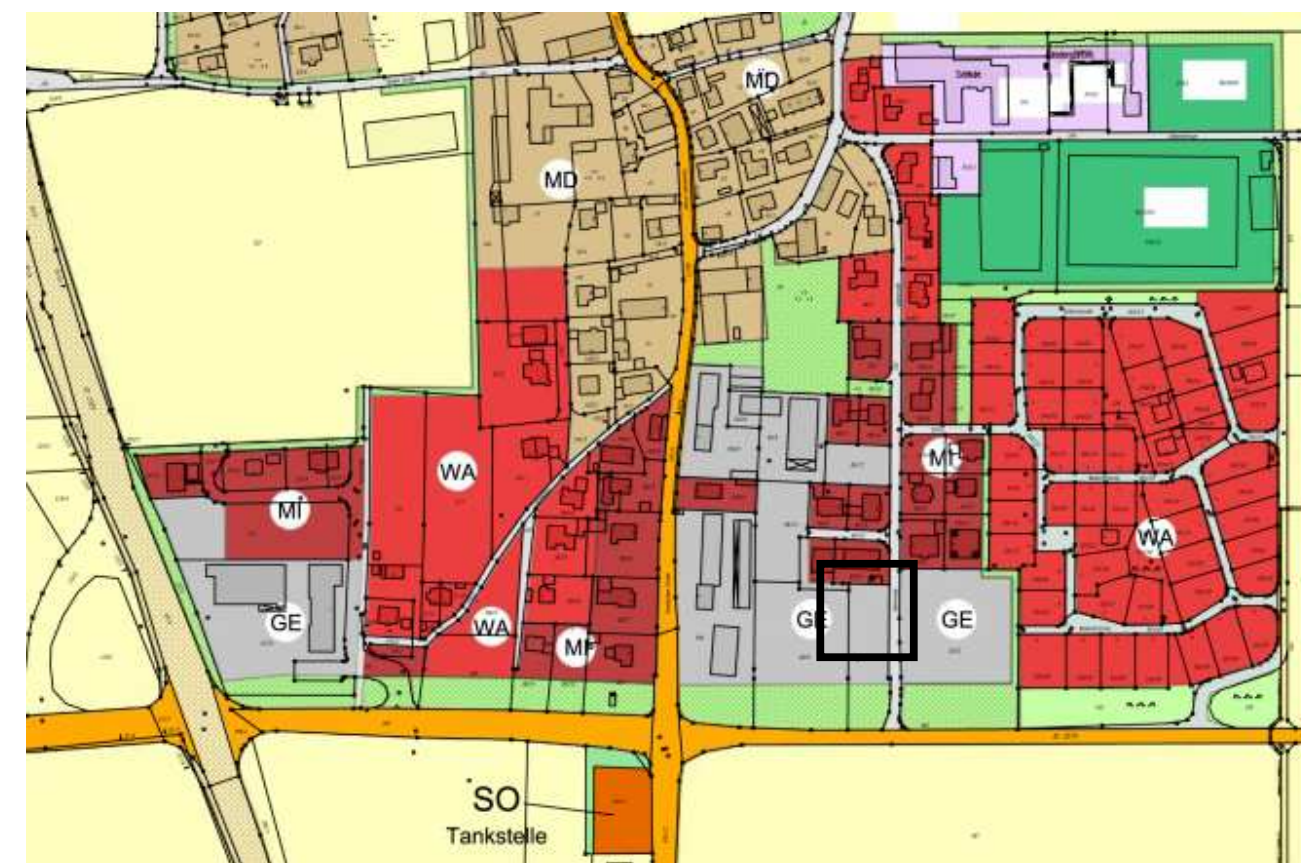
"Alpenstraße – Süd"

Gemeinde Griesstätt, Landkreis Rosenheim

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Griesstätt erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4 c, 8, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. 10. 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, der Art. 81, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 633), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung als

Satzung.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 4. Änderung der Gemeinde Griesstätt, i. d. F. v. 11. 12. 2013 (kein Maßstab, zur Maßentnahme nicht geeignet)

- 5.2 Abschleppungen und angepultete Dächer** sind mind. 1,00 m von der Hauptdachfläche abzusetzen.
- 5.3 Deckungsmaterial**
Dachziegel oder Betondachsteine in Rot, Braun und Anthrazitfarben, Metalldächer in einem den Dachziegeln entsprechenden Farbton und extensive Begrünung
- 5.3 Dachüberstände an Hauptgebäuden**
bei Sattel-, und Walmdächern trauf- und giebelseitig mind. 0,60 m ab Außenkante Wand oder Stütze;
bei Pultdächern max. 1,20 m;
bei Flachdächern keine Vorgaben
- 5.4 Solaranlagen auf Dächern dürfen nicht aufgeständert werden. Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind zulässig im Rahmen des Art. 57 BayBO, jedoch nur innerhalb der Baugrenzen.
- 5.5 **Winkelbauten** sind zulässig mit eigener Firstausbildung und bei gleicher Dachneigung wie der Hauptbaukörper.
- 5.6 **Zwerchhäuser** sind Dachaufbauten, die sich aus der Außenwand nach oben entwickeln oder max. 0,50 m vorspringen. Sie sind nur mit stehenden Giebelwänden zulässig und müssen mit ihrem First mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst bleiben; maximal zulässige Breite von Zwerchhäusern ein Drittel der Gesamtgebäuelänge.
- 6. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Kfz-Stellplätze nach § 12 BauNVO**
 - 6.1 Die Gestaltung von Garagen unterliegt den Festsetzungen für Hauptgebäude.
 - 6.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig bis 2 % der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO.
 - 6.3 Kfz-Stellplätze ohne Überdachung können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden und sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- 7. Öffentliche Verkehrsflächen und Erschließung**
 - 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 8. Abgrabungen und Aufschüttungen**
 - 8.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig bis max. 1,20 m Höhe ab Oberkante des natürlichen Geländes.
 - 8.2 Offene Lichtschächte ohne Rostabdeckung zulässig nur einmal je Gebäude an einer straßenabgewandten Fassade, max. 3,0 m lichte Weite zur Außenwand an der Böschungskrone, max. 4,0 m breit, in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Außentreppe sind zusätzlich möglich und von dieser Festsetzung nicht berührt.
- 9. Werbeanlagen**
 - 9.1 Freistehende Werbeanlagen müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

B Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurstücksnummer, z. B. 48/7
3. Wasserver- und entsorgung
Sämtliche Bauvorhaben sind, soweit erforderlich, vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Griesstätt anzuschließen.
- 3.2 Die neuen Gebäude sind, soweit erforderlich, an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 3.3 Die Oberflächenwässer von Dächern sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über Versitzschächte dem Untergrund zuzuführen. Bei schwierigen Bodenverhältnissen ist ein Notüberlauf mit Drossel nach Berechnung in die gemeindliche Kanalisation erlaubt.
- 3.4 Auf Starkregen- und Grundwasserrisiken wird hingewiesen. Keller, Lichtschächte, Zugänge und Installationszuführungen sollen wasserdicht ausgeführt und so konstruiert werden, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten können. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wird verwiesen.
- 3.5 Permanente Grundwasserabsenkungen zur Schaffung der Voraussetzung der Bebaubarkeit der Grundstücke sind nicht zulässig. Werden für die Zeit der Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, so ist rechtzeitig zuvor hierfür die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.

Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung

"Alpenstraße – Süd"

Gemeinde Griesstätt, Landkreis Rosenheim

Fertigungsdaten:
Entwurf vom 09. 09. 2015
Fassung vom 09. 12. 2015

Entwurfsvorfall:
Hans Baumann, Architekt,
Falkenberg 24, 85665 Moosach
Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-19



Falkenberg, den 09. 12. 2015

Hans Baumann, Entwurfsvorfall