

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Stollwiese - Erweiterung

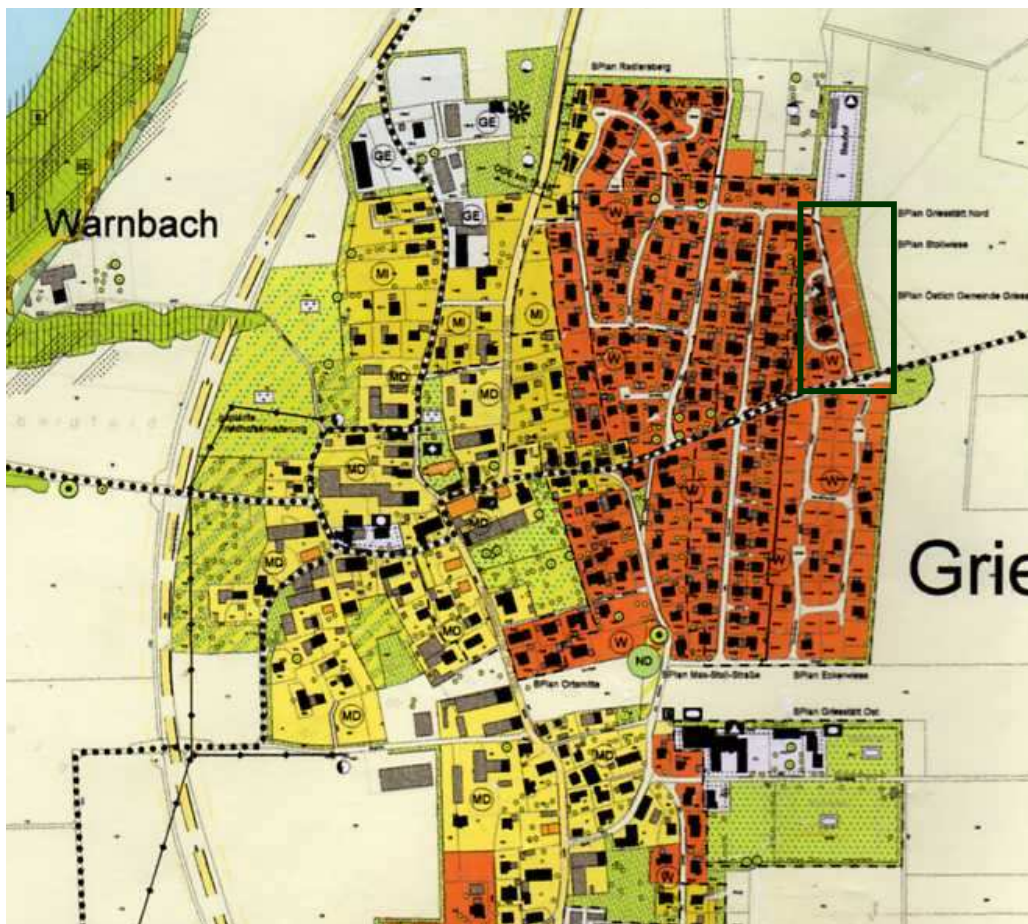
Gemeinde Griesstätt, Landkreis Rosenheim

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 4c, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. 12. 2006 (BGBl. 2006, S. 3316), der Art. 81 Abs. 3, Art. 6 und 7, der Bayerischen Bauordnung 2010 (BayBO), des Art. 4 BayNatSchG sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Griesstätt,
rechtswirksam seit dem 06. 06. 2005



Plan für Maßentnahme nicht geeignet

A Festsetzungen




0. Geltungsbereich

- 0.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 0.2  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

1. Art und Maß der Nutzung



- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.2 **II** Max. zwei Geschosse
- 1.3 **GRZ 0,3** Max. Grundflächenzahl , z. B. 0,3
- 1.4 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von Anlagen gem. § 20 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird), mitzurechnen.
- 1.5 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen nach Ziff. A 1.4 bei Parzellen 1 bis 7 um bis zu 30 % überschritten werden. Bei Parzelle 8 und 9 ist keine Überschreitung zulässig.
- 1.6 **GFZ 0,5** Max. Geschossflächenzahl, z. B. 0,5
- 1.7 Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf max. zwei je Wohngebäude beschränkt. Ein Doppelhaus zählt als ein Gebäude.
- 1.8 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen max. 5 % der Grundstücksfläche einnehmen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise



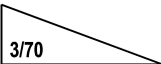
- 2.1  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2 **O** offene Bauweise
- 2.3  Nur Einzelhäuser zulässig
- 2.4  Nur Doppelhäuser zulässig
- 2.5 Abstandsflächenregelung
Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
- 2.6 Für Erker, Balkone, Außentreppen und deren Überdachungen, Wintergärten, u. ä. wird die Überschreitung der Baugrenze auf max. 1.50 m in der Tiefe und max. 1/3 der Fassadenlänge begrenzt.

Sie sind nur zulässig, wenn sie eingeschossig sind und von der Grundstücksgrenze mind. 3.00 m Abstand einhalten.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen


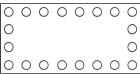

- 3.1  Flächen für Garagen
- 3.2  Flächen für private Stellplätze
- 3.3 Maximale Abmessungen für Garagengebäude:
Länge 9,00 m; Breite 6,00 m
- 3.4 Garagen können auch im Hauptbaukörper integriert oder innerhalb der Baugrenzen frei errichtet werden.
- 3.5 Stellplatzschlüssel
Je Wohneinheit müssen mind. drei Stellplätze errichtet werden.
Darüber hinaus ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Griesstätt in der Fassung vom 01. 01. 2008 einzuhalten.

4. Verkehrsflächen und Erschließung

- 4.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie
- 4.3  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z. B. 3/70.

Innerhalb des Sichtdreiecks ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerungen über 0.80 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von mind. 2.50 m beginnt.

5. Grünordnung

- 5.1  Zu pflanzender Einzelbaum lt. Artenliste groß- oder kleinkronige Laubbäume (Lage ungefähr)
- 5.2  Fläche mit Pflanzgebot
mind. ein Gehölz je 5.00 m² aus der Artenliste Sträucher oder Kleinbäume, gruppenartig gepflanzt, Anteil Kleinbäume mind. 10 %
Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.
- 5.3  Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
auf Fl. Nr. 857 Teilfläche, Gmkg. Griesstätt
Aufwertung und Pflege gemäß Umweltbericht
- 5.4 Nicht zulässig im gesamten Geltungsbereich ist Thuja (Lebensbaum) in allen Arten und Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten.

5.5 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

5.6 Artenliste

5.6.1 Heimische, großkronige Laubbäume
Hochstämme STU 16-18 cm, 3 x v. mit Ballen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

5.6.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume
Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. mit Ballen

Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Ulmus minor	Feldulme
alle Obst- und Nussbäume, heimische Arten	

5.6.3 Sträucher
2 x v. 100-150 cm,

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide

6. Bauliche Gestaltung

6.1  Hauptfirstrichtung

6.2 Max. Wandhöhe 4.90 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der Bussardstraße in Straßenmitte, lotrecht zum Gebäude gemessen, bis zum Schnittpunkt der Wandaußenkante mit der Dachhaut.

6.3 Die Hauptbaukörper müssen ein Längen-/Breitenverhältnis von mind. 1,2 : 1,0 aufweisen.

6.4 Gestaltung des Daches

6.4.1 Die Dachflächen sind als symmetrisches Satteldach oder Walmdach auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.

6.4.2 Dachneigung
22° bis 28°

6.4.3 Bei untergeordneten Nebengebäuden, Garagen und Anbauten haben sich die Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Anbauten wie Garagen und Freisitze etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen. Abgesetzte Dachflächen von Garagen, Freisitzen etc. sind als angepultete Dächer zulässig.

6.4.4 Als Dacheindeckung werden kleinteilige Platten in Rot, Braun oder Anthrazit festgesetzt.

6.4.5 Wintergärten und Eingangs-, Balkon- und Terrassenüberdachungen sind in Sonderdachformen zulässig, soweit sie sich dem Hauptgebäude deutlich unterordnen, und dürfen auch mit glatten transparenten Materialien oder in Blech gedeckt werden. Well- und Trapezplatten sind in jedem Material unzulässig.

6.4.6 Zwerchhäuser und Winkelbauten müssen mit ihrem First mind. 0.5 m unter dem Hauptfirst bleiben und dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Sie unterliegen nicht der Wandhöhenbeschränkung.

6.4.7 Dachgauben sind zulässig bei einem Dachneigungswinkel von 26° und mehr.

6.4.8 Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.4.9 Dachüberstände bei Hauptgebäuden sind trauf- und giebelseitig mit mind. 0.50 m, höchstens jedoch 1.00 m auszubilden. Gemessen wird ab Außenkante Wand oder Stütze.

7. Einfriedungen

7.1 Straßenseitige Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1.00 m über Straßenoberkante, sockellos mit 15 cm Abstand zur Oberkante Gelände auszubilden; Gabionen und Mauern nur in Verbindung mit Eingangs- und Toranlagen bis zu einer Länge von max. 5.00 m.

7.2 An den Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft hin sind auch max. 1.00 m hohe sockellose Maschendrahtzäune mit einem Abstand zur Oberkante Gelände von mind. 15 cm und Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.

7.3 Alle Zäune müssen offen sein für Tierwanderungen.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen

8.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang zulässig, sofern sie durch ein flaches Gefälle in die natürliche Geländeform einbezogen sind. Steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.

8.2 Stützmauern sind zulässig bis 0.40 m Höhe in Naturstein-Trockenmauerwerk.

8.3 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbauanträge Profilpläne entlang jeder Fassade und bis an die Grundstücksgrenzen vorzulegen.

B Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen

2.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3.  Abgrenzung Grünfläche gemäß der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

4. 1178/4 Flurstücksnummer, z. B. 1178/4

5.  Parzellennummer, z. B. 1

6. Immissionsschutz

6.1 Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.

6.2 Verkehrslärm aus der Dr.-Mitterwieser-Straße
Zur Sicherstellung möglichst ruhiger Schlafverhältnisse sollten Schlaf- und Kinderzimmer der Bauparzellen 1 bis 3 an der lärmabgewandten Gebäudenordseite situiert und über diese Gebäudeseite belüftet werden.

7. Wasserwirtschaft

7.1 Wasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Griesstätt anzuschließen.

- 7.2 Schmutzwasserentsorgung
Alle Gebäude sind an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Griesstätt anzuschließen.
- 7.3 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist in das gemeindliche Trennsystem einzuleiten.
8. Brand- und Katastrophenschutz
- 8.1 Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen Art. 5 BayBO entsprechen.
- 8.2 Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.
9. Altlasten
Im Planungsgebiet sind keine Altlasten oder Kampfmittel bekannt. Sollten bei Realisierung der Bauvorhaben Altlasten zutage treten, sind diese meldepflichtig nach Art.1 BayBodSchG
10. Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Maßnahme zutage kommen, sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz.
11. Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
12. Der Einsatz von erneuerbaren Energien wird ausdrücklich empfohlen.

C Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Die Gemeinde Griesstätt hat in der Sitzung vom 16. 05. 2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18. 07. 2012 hat stattgefunden vom 04. 10. 2012 bis 05. 11. 2012.

3. **Frühzeitige Behördenbeteiligung:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18. 07. 2012 hat stattgefunden vom 04. 10. 2012 bis 05. 11. 2012.

4. **Billigungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat die Billigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20. 02. 2013 beschlossen.

5. **Behördenbeteiligung:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 20. 02. 2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13. 08. 2013 bis 16. 09. 2013 beteiligt.

6. **Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20. 02. 2013 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13. 08. 2013 bis 16. 09. 2013 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 05. 08. 2013 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

7. **Satzungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 25. 09. 2013 den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. v. 25. 09. 2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Griesstätt, den 25. 09. 2013 (Siegel)

.....
Meier, 1. Bürgermeister

8. **Ausgefertigt:**

Griesstätt, den 26. 09. 2013 (Siegel)

.....
Meier, 1. Bürgermeister

9. Bekanntmachung:

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 26. 09. 2013. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Griesstätt, Innstraße 4, 83556 Griesstätt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Griesstätt, den 26. 09. 2013 (Siegel)

.....
Meier, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

„Stollwiese – Erweiterung“

Gemeinde Griesstätt, Landkreis Rosenheim

Fertigungsdaten:

Entwurf vom	18. 04. 2012
Fassung vom	18. 07. 2012
Fassung vom	20. 02. 2013
Fassung vom	25. 09. 2013

Entwurfsverfasser:



Falkenberg 24, 85665 Moosach
Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-19

Falkenberg, den 25. 09. 2013

.....
Hans Baumann, Entwurfsverfasser