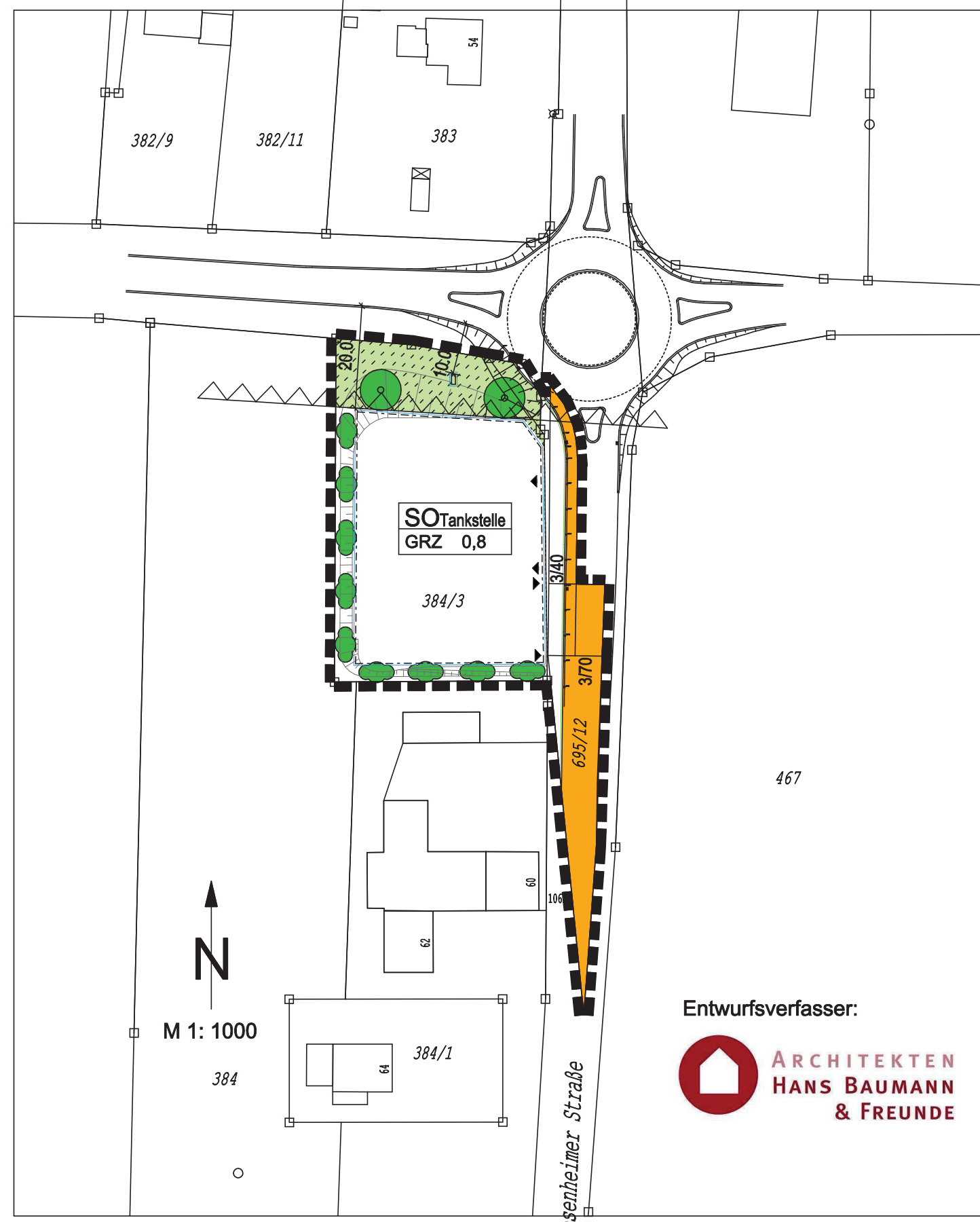


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Tankstelle Maußen Griesstätt Süd-West"

Gemeinde Griesstätt, Landkreis Rosenheim



Entwurfsverfasser:  
**ARCHITECTEN HANS BAUMANN & FREUNDE**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Tankstelle Maußen Griesstätt Süd-West"

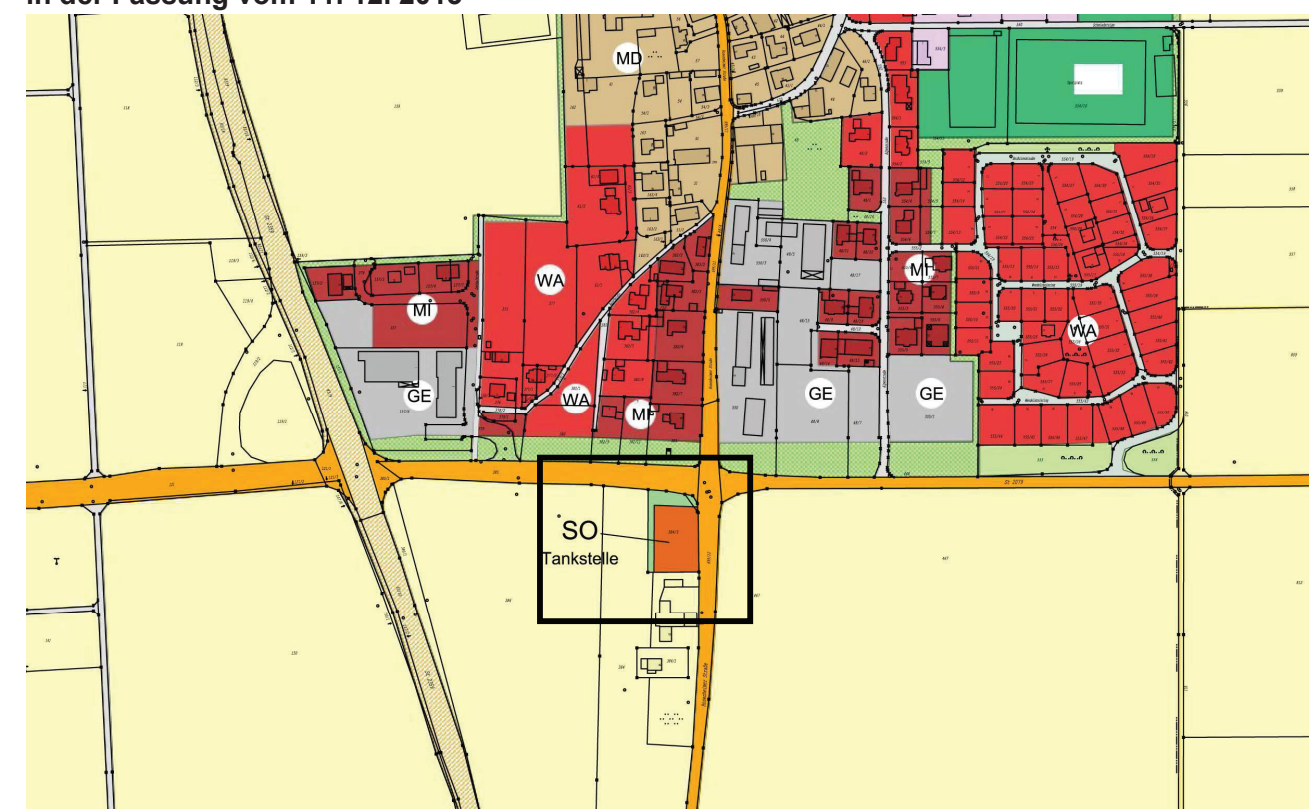
Gemeinde Griesstätt, Landkreis Rosenheim

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, 10 und 12 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, der Art. 81 Abs. 3, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung 2010 (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung.

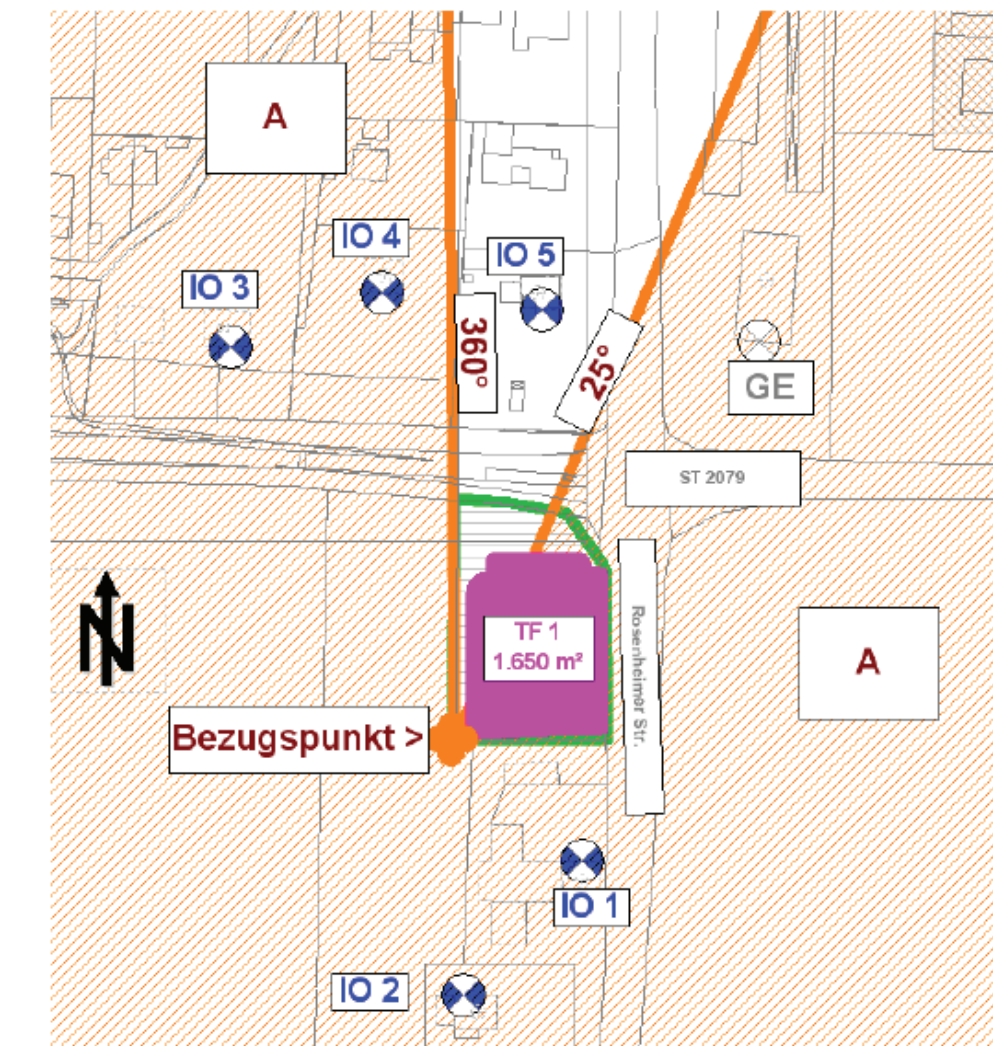
Auszug aus dem Flächennutzungsplan – 4. Änderung der Gemeinde Griesstätt in der Fassung vom 11. 12. 2013



Plandarstellung zur Maßentnahme nicht geeignet.

- 7.2 Pflanzstreifen mit mind. einem Gehölz lt. Artenliste je 5,0 m<sup>2</sup>, in Gruppen gepflanzt, Anteil Kleinbäume lt. Artenliste mind. 5%, Fläche als Extensivwiese
- 7.3 Private Grünfläche als Extensivwiese, zweimal jährliche Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes, nicht vor dem 15. 07., kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, keine baulichen Anlagen. Auf den neu zu gestaltenden Flächen ist weitgehend auf eine Oberboden-deckung zu verzichten und autochthones Saatgut zu verwenden.
- 7.5 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahme vorzunehmen. Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflanzen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.
- 7.6 Für die Begrünung 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  
 Eucornymus europaeus Pfaffenröhren  
 Ligustrum vulgare Liguster  
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
 Prunus spinosa Schlehe  
 Rosa canina Hundrose  
 Sambucus nigra Holunder  
**Pflanzqualitäten:**  
 Bäume 1. Wuchsordnung Hochstamm, 3xv, STU 18-20;  
 Bäume 2. Wuchsordnung Heister 2xv, 200-250;  
 Straucher - 2xv, 4-5 Tr, 60-100  
 Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m in Gruppen von 3 – 10 Stück der gleichen Art
- 7.7 Zur Sicherung der Freiflächengestaltung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zur Genehmigung vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist.
- 7.8 Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern. Die Aufwertungsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen sind gemäß der im Durchführungsvertrag festgelegten Fristen durchzuführen.

Abbildung A Darstellung des Richtungssektors



- 9. Abgrabungen und Aufschüttungen
- 9.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig bis max. 2,00 m Höhe.
- 9.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage der Gebäude sind im Eingabeplan Geländeschnitte entlang jeder Fassade mit Darstellung des vorhandenen sowie des geplanten Geländeverlaufes vorzulegen. Die Geländeanschnitte der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch abfließendes Oberflächenwasser ist auszuschließen.
- 10. Einfriedungen
- Zulässig sind Metall- und Maschendrahtzäune, sockellos mit mind. 15 cm Abstand zur Oberkante Gelände, Höhe max. 1,80 m.
- 11. Werbeanlagen
- 11.1 Als freistehende Werbeanlage ist ausschließlich ein Preismast mit 9,00 m Höhe inklusive Sockel im Abstand von 10,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- 11.2 Werbeflächen an Gebäuden dürfen die Fassaden nicht überragen.
- 11.3 Nicht zugelassen sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften. Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

B Hinweise

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. Anbauverbotszone
- 3. 384/3 Flurstücksnummern (z. B. 384/3)
- 4. Böschung geplant
- 5. Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 347, Gmkg. Soyen. Die Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen sind im Umweltbericht festgelegt und werden mit einer persönlichen beschränkten Dienstbarkeit gesichert.
- 6. Wasserver- und -entsorgung
- 6.1 Sämtliche Bauvorhaben sind, soweit erforderlich, vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsvereins Griesstätt e. V. anzuschließen.
- 6.2 Die neuen Gebäude sind an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 6.3 Niederschlags- und Oberflächenwasser ist wegen mangelnder Sickerfähigkeit des Baugrundes in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten.
- 6.4 Grundwasser  
 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.
- 6.5 Das Baugrundgutachten des Fachbüros Crystal Geotechnik, Wasserburg, vom 10. 08. 2011 enthält Informationen und Empfehlungen zu Gründung von Gebäuden und Verkehrsflächen und Versickerungsfähigkeit der Fläche und kann in der Gemeindeverwaltung Griesstätt eingesehen werden.  
 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Baugebiet überwiegend wenig tragfähige Moränenschluffe und bindige Moränensedimente vorzufinden sind. Hinweise zur Bauausführung enthält insbesondere Ziff. 5 der Baugrunderkundung.
- 6.6 Mit der Eingabeplanung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlags- sowie des Schmutzwassers vorzulegen.

- 7. Brand- und Katastrophenschutz  
 Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschaßnahmen für alle Anlagen gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen Art. 15 Abs. 3 BayBO entsprechen.  
 Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.
- 8. Altlasten  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Kampfmittel bekannt.
- 9. Denkmalschutz  
 Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz.
- 10. Landwirtschaftliche Immissionen  
 Mit Immissionen wie Staub, Lärm und Geruch aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu rechnen.  
 Gewerbliche Emissionen  
 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmschutzimmissionen aus dem Betrieb der Tankstelle mit Waschstraße, SB- Waschkästen und Tankstellenshop auf die Wohnbaugrundstücke nördlich der St 2079 werden durch bauliche Maßnahmen an den nördlichen Tankstellengebäuden getroffen. Aktive Schallschutzmaßnahmen an den Grundstücken nördlich der St 2079 sind nicht erforderlich.  
 Die Schalltechnische Untersuchung des Fachbüros C. Hentschel Consult, Freising, vom Mai 2012 ist in der Gemeindeverwaltung Griesstätt einzusehen.
- 11. Grünordnung  
 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

C Verfahren

- 1. **Aufstellungsbeschluss:**  
 Die Gemeinde Griesstätt hat in der Sitzung vom 10. 08. 2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02. 07. 2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**  
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 10. 09. 2013 hat stattgefunden vom 20. 09. 2013 bis 21. 10. 2013.
- 3. **Frühzeitige Behördenbeteiligung:**  
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 10. 09. 2013 hat stattgefunden vom 20. 09. 2013 bis 21. 10. 2013.
- 4. **Billigungsbeschluss:**  
 Der Gemeinderat hat die Billigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 13. 11. 2013 in der Sitzung am 13. 11. 2013 beschlossen.

A Festsetzungen zum Bebauungsplan

- 1. Geltungsbereich
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2. Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 2.1 **SO Tankstelle** Sondergebiet Tankstelle (SO) gem. § 11 BauNVO
- 3. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO
- 3.1 **GRZ 0,8** Maximal zulässige Grundflächenzahl 0,8
- 3.2 Überschreitungen der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig.
- 3.3 Max. Höhe Gebäude und Überdachungen 6,00 m  
 Max. Höhe Preismast 9,00 m
- 3.4 Die Höhe wird gemessen von Oberkante des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Geländes bis Oberkante Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei Pultdächern wird an der firstseitigen Fassade gemessen, bei Tonnendächern am höchsten Punkt.
- 4. Bauweise gem. § 22 BauNVO
- 4.1 Baugrenzen gem. § 23 BauNVO
- 5. Gestaltung der Gebäude und Anlagen
- 5.1 Fassadenbekleidungen sind blendfrei auszuführen.
- 5.2 Dachform nicht festgelegt, Dachneigung 1° - 10°, außer bei Tonnendach
- 5.3 Deckungsmaterial  
 Metall-, Glas- oder Folienmächer, nicht stark reflektierend, und extensive Begrünung
- 6. Verkehrsfächen und Erschließung
- 6.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2 Ein- und Ausfahrten
- 6.3 Private Verkehrs- und Manipulationsflächen werden gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan gestaltet.
- 7. Grünordnung
- 7.1 Pflanzgebot Baum 1. Wuchsordnung gem. Artenliste

8. Immissionen

Zulässig sind nur Vorhaben, deren Geräuschemissionen einschließlich zugehörigem Fahrverkehr die festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß Tabelle A einschließlich des jeweiligen Zusatzkontingents  $L_{EK,aus}$  gemäß Tabelle B nicht überschreiten.

Die Einhaltung dieser Werte ist bei Eingabeplanung nachzuweisen und wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft. Der Nachweis ist an der südlichen und nördlichen Wohnbebauung zu führen und gemäß der Vorgaben in der Schalltechnischen Untersuchung vom Mai 2012 abzuarbeiten. Als Bezugsfläche ist die überbaubare Grundstücksfläche mit ca. 1650 m<sup>2</sup> ohne umgebende Grünbereiche heranzuziehen.

Tabelle A Zulässiges Emissionskontingent  $L_{EK}$  tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>

| Fläche | Fläche / m <sup>2</sup> | Emissionskontingent $L_{EK}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ] |                 |
|--------|-------------------------|--|-----------------|
|        |                         | $L_{EK,tag}$   | $L_{EK,nachts}$ |
| TF 1   | 1.650                   | 72 <sup>1)</sup> oder 70 <sup>2)</sup>               | 57              |

- 1) maximal zulässig,
- 2) für den Tankstellenbetrieb ausreichend und eine Erweiterung möglich

Tabelle B Zusatzkontingent  $L_{EK,aus}$  tags / nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>

| Fläche | Zusatzkontingent $L_{EK,aus}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ohne Gebäude auf TF 2 |
|--------|---|
|        | A<br>25° - 360°<br>$L_{EK,aus}$ Tag / Nacht                               |
| TF 1   | 1,5   |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Tankstelle Maußen Griesstätt Süd-West"

Gemeinde Griesstätt, Landkreis Rosenheim

Fertigungsdaten:  
 Entwurf vom 10. 09. 2013  
 Entwurf vom 13. 11. 2013  
 Fassung vom 26. 02. 2014

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

**ARCHITECTEN HANS BAUMANN & FREUNDE**  
 Hans Baumann

Falkenberg, den 26. 02. 2014