

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Gewerbegebiet Klosterfeld"

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 2008 (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung.

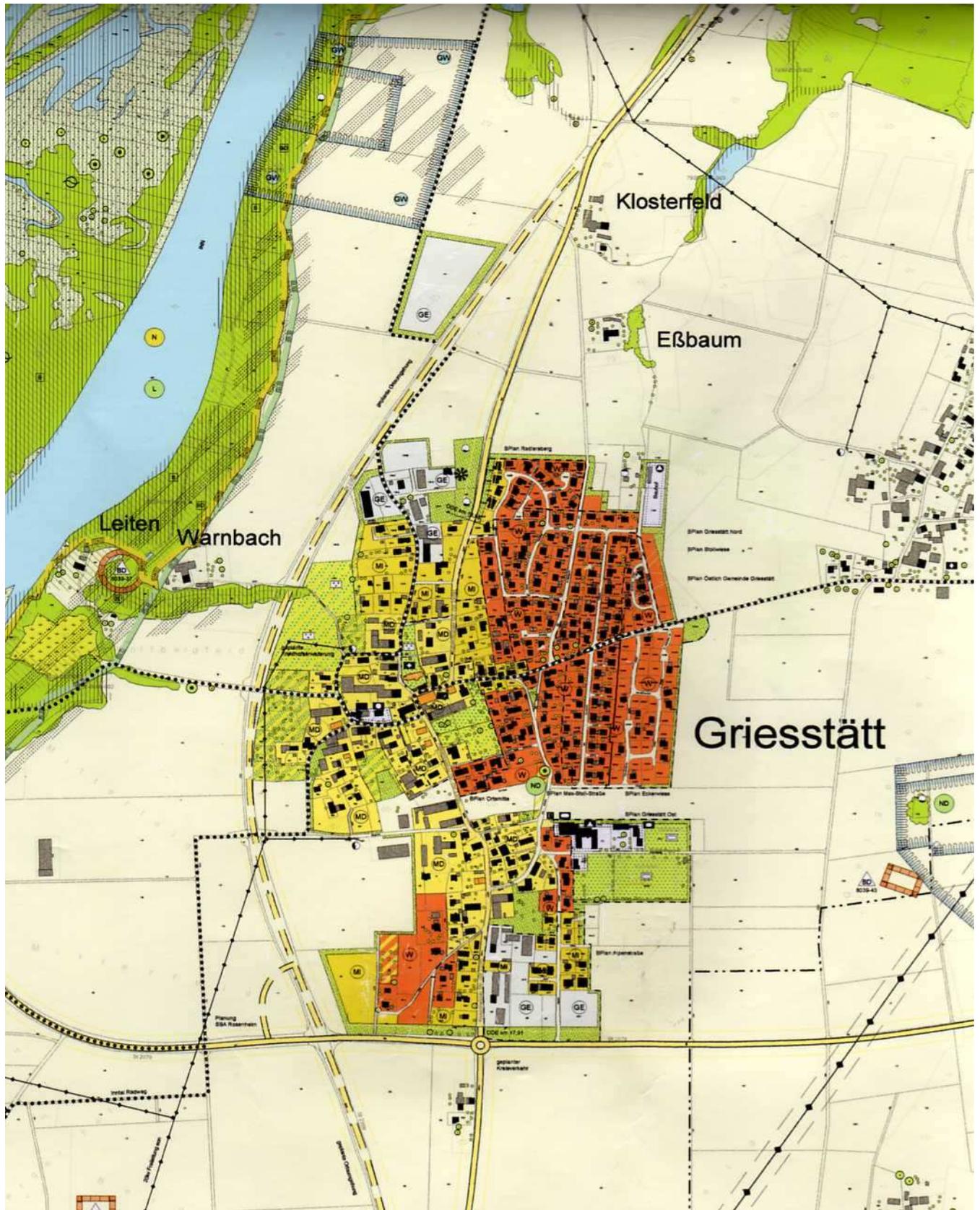
Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Griesstätt,
rechtsgültig seit dem 06. 06. 2005

M 1 : 10 000



A Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **GE** Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 2.2 Zulässig sind auch Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, und zwar je Betriebsgrundstück als max. ein freistehendes Wohngebäude oder eine Wohnung im Gewerbegebäude. Das Wohnen muss dem Betrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein.
Nicht zulässig sind Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GRZ 0,6 Maximal zulässige Grundflächenzahl für Hauptanlagen (Gebäude)
- 3.2 GRZ 0,8 Maximal zulässige Grundflächenzahl gesamt für Haupt- und Nebenanlagen, wobei wasserdurchlässig befestigte Flächen nur zur Hälfte angerechnet werden. Gründächer werden zu 75% ihrer Fläche angerechnet.

4. Bauweise

- 4.1  Baugrenzen gem. § 23 BauNVO

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO 2008 bleiben unberührt.

5. Gestaltung der Gebäude

- | | | |
|-----|--------------------------------|---------|
| 5.1 | Max. Giebelbreite | |
| | bei Gewerbebauten | 65.00 m |
| | bei freistehenden Wohngebäuden | 11.00 m |
| 5.2 | Max. Gebäudelänge | |
| | bei Gewerbebauten | 85.00 m |
| | bei freistehenden Wohngebäuden | 16.00 m |
| 5.3 | Mittlere Wandhöhe | |
| | bei Gewerbebauten | 6.50 m |
| | bei freistehenden Wohngebäuden | 6.10 m |

Als Wandhöhe gilt das Maß vom zulässigerweise modellierten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut.
Gemessen wird jeweils am tiefsten und höchsten Punkt des Geländeanschnittes je Fassade. Der Wert ist zu mitteln.

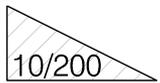
- | | | |
|-----|--------------------------------|---------|
| 5.4 | Max. Firsthöhe | |
| | bei Gewerbebauten | 11.00 m |
| | bei freistehenden Wohngebäuden | 8.00 m |

- 5.5 Dachform
bei Gewerbebauten: gleichschenkelige Satteldächer, Dachneigung 15°- 20° oder Pultdächer, Dachneigung 5°- 10°; Flachdächer über max. 20% der Gebäudegrundfläche, nur zulässig mit extensiver Dachbegrünung
bei freistehenden Wohngebäuden: gleichschenkelige Satteldächer, Dachneigung 15°- 20° Pultdächer, Dachneigung 5°- 10°
- Dacheinschnitte sind generell unzulässig.
- 5.6 Bei Satteldächern muss der First immer in Längsrichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles verlaufen.
- 5.7 Sonderdachformen sind für untergeordnete Bauteile zulässig.
- 5.8 Winkelbauten sind zulässig bei gleicher Dachneigung wie der Hauptbaukörper.
- 5.9 Deckungsmaterial
rote oder rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine, Metaldächer in einem den Dachziegeln entsprechenden Farbton und extensive Begrünung
- 5.10 Fassadengestaltung
Fassaden sind zulässig in verputztem Mauerwerk, Beton, Holz oder Metall in weiß oder gedeckten Farben.
- 5.11 Metallflächen an Fassaden und auf Dächern sind nur in nicht dauerhaft reflektierender oder spiegelnder Ausführung zulässig.

6. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Kfz-Stellplätze nach § 12 BauNVO

- 6.1 Die nach der Stellplatzverordnung der Gemeinde Griesstätt vom 01. 01. 2008 erforderlichen Kfz-Stellplätze müssen auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden.
- 6.2 Die Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden unterliegt den Festsetzungen für Hauptgebäude.

7. Öffentliche Verkehrsflächen und Erschließung

- 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z. B. 10/200
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 Astansatz auf einer Höhe von mind. 2.50 m beginnt.
- 7.3  Straßenbegrenzungslinie

8. Abgrabungen und Aufschüttungen

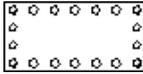
- 8.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig bis max. 2.50 m Höhe. Der Böschungswinkel darf max. 30° betragen.

- 8.2 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.

9. Werbeanlagen

- 9.1 Freistehende Werbeanlagen müssen einen Mindestabstand von 2.00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- 9.2 Pro Bebauungsplanparzelle ist max. eine 3.00 m² große bzw. max. 3.00 m lange freistehende Werbeanlage zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 4.00 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. 10.00 m² pro Fassade begrenzt.
- 9.4 Nicht zugelassen sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie weit in die Landschaft wirkende beleuchtete Werbeanlagen.
- 9.5 **WP** Werbepylon
Höhe max. 5.00 m, Seitenlänge bzw. Durchmesser max. 2.00 m

10. Grünordnung

- 10.1 Es sind je angefangene 500.00 m² Grundstücksfläche mind. ein Kleinbaum nach Artenliste, je angefangene 800.00 m² mindestens ein Groß- oder zwei Kleinbäume nach Artenliste oder Obstbäume zu pflanzen.
- 10.2 Zwischen den Bauparzellen sind Gehölzstreifen von je 3.00 m beiderseits der gemeinsamen Grenze anzulegen. Es gelten die Gestaltungsfestsetzungen für „Ortsrandeingrünung“.
- 10.3  Ortsrandeingrünung nach Westen als 6 – 8-reihige lockere Heckenpflanzung mit heimischen Laubbäumen und Landschaftssträuchern nach Artenliste; Pflanzabstand 1 x 1 m; Anteil an Bäumen 20 %; die Bäume dürfen auf die Festsetzung 10.1 nicht angerechnet werden; die gesetzlichen Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten.
- Ortsrandeingrünung nach Norden und Süden als 6 – 8-reihige lockere Heckenpflanzung mit heimischen Laubbäumen und Landschaftssträuchern nach Artenliste; Pflanzabstand 2 x 2 m; ca. alle 30 m ein großkroniger Laubbaum, dieser zählt für 100 m² Pflanzfläche, Anteil an Kleinbäumen 5% der restlichen Pflanzfläche.
Diese Bäume dürfen auf die Festsetzung 10.1 nicht angerechnet werden; die gesetzlichen Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten.
- 10.4  Zu pflanzender großkroniger Laubbaum lt. Artenliste „als Straßenbegleitgrün“, Lage ungefähr
- 10.5 Die externen ökologischen Ausflächen werden im Umweltbericht beschrieben, bewertet und dargestellt.

- 10.6 Nicht zulässig sind blaunadelige Nadelgehölze, Thuja (Lebensbaum) in allen Arten, Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten und alle Nadelgehölze als Heckenpflanzung.
Zulässig nur im unmittelbaren Haus- und Terrassenbereich sind fremdländische Gehölze und buntlaubige Laubgehölze.
- 10.7 Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sind fensterlose Wände oder Wandabschnitte ab 30.00 m² Wandfläche mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.
- 10.8 Schutz des Oberbodens
Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten. Abgeschobener und zwischengelagerter Oberboden soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder verwendet werden.
- 10.9 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.
- 10.10 Im Zuge der Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 10.11 Artenliste:
- 10.11.1 Heimische, großkronige Laubbäume, autochthones Pflanzgut, Hochstamm, STU 18 - 20 cm, 4 x v. mit Ballen
- | | | |
|---------------------|--------------|------------------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn | als Straßenbegleitgrün |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | als Straßenbegleitgrün |
| Betula pendula | Sandbirke | |
| Fagus silvatica | Rotbuche | |
| Quercus robur | Stieleiche | |
| Tilia cordata | Winterlinde | als Straßenbegleitgrün |
| Fraxinus excelsior | Esche | |
| Prunus avium | Vogelkirsche | |
| Salix alba | Silberweide | |
| Salix caprea | Weide | |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde | |
- 10.11.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume, autochthones Pflanzgut, Hochstamm, STU 18 – 20 cm, 2 x v. mit Ballen oder Heister
- | | |
|------------------|-------------|
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| Alnus incana | Weißerle |
- 10.11.3 Sträucher, autochthones Pflanzgut, 2 x v. 100-150 cm
- | | |
|--------------------|--------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Rosa canina | Heckenrose |

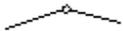
11. Einfriedungen

- 11.1 Einfriedungen sind als sockellose Staketenzäune sowie als Metall- oder Maschendrahtzäune zulässig. Metall- und Maschendrahtzäune sind auf mind. 50 % ihrer Länge mit heimischen Sträuchern lt. Artenliste zu hinterpflanzen. Die Festsetzung bzgl. der 3.00 m breiten Grünstreifen zwischen den Baugrundstücken bleibt hiervon unberührt.
- 11.2 Die Höhe darf max. 2.00 m ab Oberkante Gelände betragen.

12. Immissionen

- 12.1 Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.
- 12.2 Die gewerblichen Emissionen müssen den Orientierungswerten nach DIN 18005 entsprechen.
Mit der Eingabeplanung ist ein Nachweis zu erbringen, dass bei Lärmemissionen die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Gewerbegebiete (tagsüber 65 dB(A); nachts 50 dB(A) für Gewerbelärm und 55 dB(A) für Verkehrslärm eingehalten werden.

B Hinweise

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3.  Anbauverbotszone
4.  Böschung
5. 781 Flurstücksnummern (z. B. 781)
6.  Parzellennummern, z. B. 1
7. 478,00 Höhenschichtlinien mit Höhenangaben in Metern, z .B. 478,00
8.  Trafostation
9. **RW**  Regenwasser-Ableitung in Regenwasserrückhaltebecken
10. Wasserver- und entsorgung
- 10.1 Sämtliche Bauvorhaben sind, soweit erforderlich, vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Griesstätt anzuschließen. Der Anschluss ist sofort möglich.
- 10.2 Die neuen Gebäude sind, soweit erforderlich, an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 10.3 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist über den gemeindlichen Regenwasserkanal in das Regenwasserrückhaltebecken einzuleiten (RW). Die einschlägigen technischen Regeln sind zu beachten.
- 10.4 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.

- 10.5 Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist wegen der Nähe des Wasserschutzgebietes unzulässig.
- 10.6 Zur Tragfähigkeit des Baugrundes sind die Vorgaben aus dem Gutachten des Büros Crystal Geotechnik Beratende Ingenieure und Geologen GmbH vom Dezember 2007 zu beachten.
- 10.7 Mit der Eingabeplanung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlags- sowie des Schmutzwassers einzureichen.
11. Brand- und Katastrophenschutz
Im Brandfalle 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.
Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.
12. Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Kampfmittel bekannt.
13. Denkmalschutz
Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz.

C Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Griesstätt hat in der Sitzung vom 24. 01. 2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07. 09. 2007 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01. 02. 2008 hat stattgefunden vom 12. 02. 2008 bis 14. 03. 2008.

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 01. 02. 2008 hat stattgefunden vom 12. 02. 2008 bis 14. 03. 2008.

4. Billigungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat die Billigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17. 03. 2010 beschlossen.

5. Behördenbeteiligung:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung um Umweltbericht in der Fassung vom 17. 03. 2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19. 04. 2010 bis 20. 05. 2010 beteiligt.

6. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 17. 03. 2010 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19. 04. 2010 bis 20. 05. 2010 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 09. 04. 2010 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

7. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Griesstätt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02. 06. 2010 den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. v. 02. 06. 2010 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Griesstätt, den (Siegel)
Meier, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 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 (Siegel)
Meier, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Gewerbegebiet Klosterfeld"

Gemeinde Griesstätt, Landkreis Rosenheim

Fertigungsdaten:

Entwurf vom 01. 02. 2008
Fassung vom 17. 03. 2010
Fassung vom 02. 06. 2010

Entwurfsverfasser:

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



Falkenberg, den 02. 06. 2010

.....
Hans Baumann, Entwurfsverfasser