

**Gemeinde Griesstätt
Landkreis Rosenheim**

1.Fertigung

**BEBAUUNGSPLAN „ GRIESSTÄTT SÜD-OST“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT – TEIL D

Planungsstand:	Entwurf	31.07.2009
	Änderung	28.10.2009

Planung:	Europplan Ingenieure GmbH	
	Bahnhofstr. 7	83 093 Bad Endorf
	Architekturbüro Maria Weig Dipl Ing	
	Prozessionsweg 25a	83 125 Eggstätt

D) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung


- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Grünflächen und ökologischen Ausgleichsflächen festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
- 1.2 Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 1.3 Je Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.
- 1.4 Doppelhäuser sind zulässig. Bei der Errichtung eines Doppelhauses ist eine Grundstücksteilung unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Geschossflächenzahl (GFZ)
 - die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse
 - die Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe WH).Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 2.2 $GRZ = 0,25$
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,25 festgesetzt. Auf die zulässige Grundfläche sind sämtliche baulichen Anlagen auf dem Grundstück anzurechnen, die aus städtebaulichen und ökologischen Gründen (Grad der Versiegelung) von Gewicht sind.
- 2.3 $GFZ = 0,50$
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird 0,50 festgesetzt.
- 2.4 Zahl der Vollgeschosse = II
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. zwei Vollgeschosse festgesetzt.
- 2.5 Wandhöhe
Als Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (OK EG-FF) bis Unterkante Sparren, an der traufseitigen Außenwand gemessen.
Auf den Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 46, 47, 48 und 49 beträgt die maximale Wandhöhe ab Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis Unterkante Sparren 5,90 m.
Auf den Parzellen 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 50, 51 und 52 beträgt die maximale Wandhöhe ab Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis Unterkante Sparren 5,60 m.
- 2.5.1 Bei Garagen beträgt die maximale zulässige straßenseitige Wandhöhe 3,00 m.

- 2.6 Festsetzungen für die Parzellen 3, 6, 7, 13, 17 und 20
Innerhalb (nördlich) der Lärmschutzlinie 3 ist nur eine eingeschossige Bebauung zulässig; außerhalb (südlich) der Lärmschutzlinie 3 ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig.
- 2.7 Festsetzung für die Parzelle 46
Für die Parzelle 46 gilt die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) nicht.
Es gelten die festgesetzten Baugrenzen, die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die festgesetzte Wandhöhe.

3. Bauweise

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.1.1  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 3.2 Abstandsflächenregelung
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO (Bayerischer Bauordnung) sind einzuhalten.
- 3.2.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile ist im Sinne von Pkt. 3.2.2 in geringfügigem Ausmaß gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.
- 3.2.2 Für Erker, Balkone, Außentreppen und deren Überdachungen, Wintergärten und ähnliche untergeordnete Anbauten wird die Überschreitung der Baugrenze bis max. 1,50 m in der Tiefe und max. 1/3 der Gebäudelänge, höchstens jedoch 5 m begrenzt. Sie sind nur zulässig, wenn sie eingeschossig sind und die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einhalten.

4. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß Art. 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- 4.1 Baukörper
Der Baukörper vom Typ Langhaus soll sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in den landschaftsgebundenen Baustil einordnen.
Die Proportionen von 4 : 5 sind mindestens einzuhalten.
- 4.2 Innerhalb der Baugrenzen sind eindeutig quadratische Baukörper mit Zeltdach zulässig.
- 4.3 Hauptgebäude müssen
längsseitig ein Vordach von mindestens 0,80 m,
giebelseitig ein Vordach von mindestens 1,00 m und
Nebengebäude ein Vordach allseitig von mindestens 0,50 m aufweisen.
- 4.4 Dachform/Neigung
- | | |
|--|--------------------------|
| gleichschenklige Satteldächer: | Dachneigung 18° bis 26° |
| Zeltdächer: | Dachneigung 13° bis 20°. |
| Nebengebäude (Garage, Carport, untergeordnete Nebenanlagen): | |
| Satteldach: | Dachneigung 18° bis 26° |
| Pulldach: | Dachneigung 6° bis 15°. |

Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden.

Dies gilt hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude.

Das Hauptdach des Hauptgebäudes darf zur Garage nicht abgeschleppt werden.

Die Verbindung der Garage zum Wohnhaus ist zulässig, wenn das Dach unterhalb der Traufe des Wohnhauses ansetzt.

4.5 Dacheindeckung

Zulässig sind Ziegel oder Dachsteine in gedeckten Farben, für Pultdächer sind Metalleindeckungen möglich.

Zusätzliche Festlegung für Metalleindeckung mit Kupfer oder Zink: Ab einer Fläche von 50 m² muss eine Reinigung des Dachflächenwassers gemäß ATV – DVWK - Merkblatt M 153 erfolgen.

4.6 Dachaufbauten oder Anbauten

Die Ansichtsbreite von Dachgauben ist zulässig bis zu einer maximalen Breite von 1,50 m.

Quergiebel sind nur zulässig auf einer Seite des Gebäudes und bei einer Dachneigung von 26°. Quergiebel sind traufunterbrechende Dachaufbauten mit Eigenabdeckung. Pro Gebäude ist jeweils nur ein Quergiebel zulässig mit einer Breite von maximal 40% der Gebäudelänge. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,30 m unter dem Hauptfirst liegen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

4.7 Fassadengestaltung

Als Material für die Fassaden sind Putzflächen und Holzverkleidungen zulässig.

Die Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszubilden und in hellen Tönen zu halten. Grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.

4.8 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden(OK EG-FF) wird nach einem für jede Parzelle festgelegten Höhenpunkt festgesetzt. Die Höhenfestsetzung erfolgt über die Gemeinde Griesstätt mit dem Ing.-Büro Europplan GmbH.

5. Ver- und Entsorgungsleitungen

5.1 Sämtliche Hausanschlüsse Strom und Kommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verkabeln. Die Kabelverteilerschränke sind so in den Privatgrundstücken zu errichten und zu integrieren, dass sie von außen zugänglich sind.

5.2 In der Parzelle 41 ist im Bereich der Festlegung der Privaten Grünfläche eine Trafostation vorgesehen.

6. Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

6.1 Garagen / Carports sind nur innerhalb der mit dem Planzeichen für Garagen festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) als integrierte Garage / Carport zulässig. Doppelparker-Garagen sind unzulässig.

- 6.2 Stellplatzschlüssel
Pro Wohneinheit müssen auf den Grundstücken mindestens 2 Stellplätze nachgewiesen und errichtet werden; sämtliche Kraftfahrzeuge sind auf privatem Grund zu parken.
- 6.3 Die Garagenvorplätze zählen nicht als Stellplätze und dürfen nicht eingezäunt werden.
- 6.4 Die Stauräume vor den Garagen / Carports sind als mindestens 5,00 m tiefe Stellflächen von der öffentlichen Verkehrsfläche weg mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.
- 6.5 Offene Stellplätze sind auf dem Baugrundstück entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Griesstätt i. d. F. v. 01.01.2008 nachzuweisen und zu errichten. Sie sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszustatten. Die Zufahrt muss über den gekennzeichneten Zufahrtsbereich erfolgen.
- 6.6 Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind First, Traufhöhe sowie Dachneigung und Dacheindeckung einander anzugleichen.
- 6.7 Garagen / Carports an Grundstücksgrenzen sind um 0,50 m von der Grenze abzurücken.
- 6.8 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bis zu einer maximalen mittleren Wandhöhe von 3,00 m, einem maximalen umbauten Raum von 75 m³ und einem Grenzabstand von 3,00 m.

7. Grünordnung

- 7.1 Die Freiflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 200 m² Grundstücksfläche muss ein einheimischer Laubbaum gepflanzt werden. Pflanzqualität mindestens: Halb- oder Hochstamm ab 6 cm Stammumfang
- 7.2 Für Neupflanzungen sind heimische Obst- und Laubgehölze sowie Decksträucher, Kleinbäume und Hecken zu verwenden (siehe Punkt 7.11 Pflanzliste und Obstsortenliste).
- 7.3 Ortsrandeingrünung
Für die Parzellen 18, 19, 20, 41, 42, 43, 44, 45 und 52 ist für die privaten Grünflächen am Ortsrand ein Pflanzgebot festgesetzt. Diese Bepflanzung ist in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen und muss der Gemeinde angezeigt werden. Dabei ist pro Grundstück ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum (auch Obstbaum) der 1. oder 2. Wuchsordnung (großkronig oder kleinkronig) zu pflanzen und mit Strauchgruppen locker zu unterpflanzen. Standort und Anzahl sind den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Auswahl ist entsprechend der Pflanzliste / Obstsortenliste (Punkt 7.11) zu treffen. Die Grenzabstände für Bäume, Sträucher und Hecken sind einzuhalten (Punkt 7.5).

7.4 Bepflanzungsspezifizierung für die Ortsrandeingrünung:

Großkronige Laubbäume

Pflanzqualität mindestens: Solitär, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm

Kleinkronige Laubbäume

Pflanzqualität mindestens: Solitär, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm

Sträucher

Pflanzqualität mindestens: verpflanzte Sträucher, 60-100 cm Höhe

7.5 Grenzabstände von Pflanzen

Grenzabstände für Bäume, Sträucher, Hecken, Weinstöcke und Hopfenstöcke zu den Grundstücksgrenzen (Nachbargrundstücken / öffentlichen Grundstücken):

Bis zu einer Höhe der Pflanzen von 2 Metern beträgt der notwendige Abstand mindestens 0,50 Meter von der Grenze,

bei einer Höhe der Pflanzen über 2 Meter beträgt der notwendige Abstand mindestens 2 Meter von der Grenze.

Der Abstand wird gemessen:

bei Bäumen: von der Mitte des Stammes

bei Sträuchern und Hecken: von der Mitte des am nächsten an der Grenze stehenden Triebes

7.6 Nadelgehölze in allen Arten sind nicht gestattet.

7.7 Schutz des Oberbodens

Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Abgeschobener und zwischengelagerter Oberboden soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück wiederverwertet werden.

7.8 Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sind fensterlose Wände oder Wandteile ab 15,00 m² Wandfläche mit geeigneten Klettergehölze und Sträuchern zu begrünen.

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

7.10 Die ökologischen Ausgleichsflächen werden im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, beschrieben, bewertet und dargestellt.

7.11 Bepflanzungsspezifizierung für die Fläche 1 der Ökologischen Ausgleichsflächen (Fläche im Geltungsbereich)

Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern laut Pflanzliste

Pflanzabstand 1,20 bis 1,50 m

Pflanzqualität mindestens: verpflanzte Sträucher, 60 – 100 m Höhe

Bepflanzung mit 8 verschiedenen Bäumen, 1. + 2. Wuchsordnung wie z. B.

Spitz - Ahorn, Stiel - Eiche, Winter – Linde, Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Wildkirsche, Wildapfel.

Die Bepflanzungen sind in Gruppen vorzunehmen.

7.12 Pflanzliste (Empfehlungsliste):

Grosskronige Laubbäume:

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Winter-Linde	(Tilia cordata)

Kleinkronige Laubbäume:

Rotdorn (Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“)	
Zierapfel (Z.B. Malus hybride „Charlottae“)	
Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

Sträucher:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguineum)
Hasel	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Johannisbeere	(Ribes alpinum)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Hecht-Rose	(Rosa glauca)
Vielblütige Rose	(Rosa multiflora)
Bibernellrose	(Rosa pimpinellifolia)
Sal-Weide	(Salix caprea)

Obstsortenliste

Äpfel - Sommersorten:

Klarapfel
Mantet

Äpfel - Herbstsorten:

Geheimrat Oldenburg
Grahams Jubiläumsapfel
Gravensteiner
Jakob Fischer (Oberländer)
Jakob Lebel
James Grieve
Bergener Weinling (Lokalsorte im Landkreis Rosenheim)

Äpfel – Wintersorten:

Berlepsch
Blenheimer Goldrenette
Fromms Goldrenette
Kaiser Wilhelm
Rheinischer Winterrambur
Roter Berlepsch
Schweizer Orangenapfel
Wiltshire

Äpfel - Spätwintersorten:

Boskoop (Gelber Boskoop,
Roter Boskoop, Schöner von B.)
Brettacher
Champagner Renette
Idared
Jonathan

Ontario
Rheinischer Bohnapfel
Schöner von Nordhausen
Zabergäurenette

Birnen – Frühe Sorten:

Bunte Julibirne
Clapps Liebling

Birnen - Frühe Herbstsorten:

Charneu (Köstliche von Ch.)
Doppelte Phillipsbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Luise (von Avranches)

Birnen - Späte Sorten

Alexander Lukas
Conference
Gräfin von Paris (Comtess de Paris)

Birnsorten - Besonders geeignet als Haus- und Hofbäume:

Gute Graue
Oberösterreichische Weinbirne
Salzburger Birne
Stuttgarter Geishirtle

Mirabellen / Renekloden

Mirabelle von Nancy
Althans Reneklude
Große grüne Reneklude
Quillins

Süßkirschen

Dönissens gelbe Knorpelkirsche
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesen
Büttners
Froschmaul
Fromms Herzkirsche

Sauerkirschen

Koröser Weichsel
Schattenmorelle

Zwetschgen / Pflaumen

Wangenheimer Frühzwetschge
Schönberger Zwetschge
Hauszwetschge
Ontariopflaume
The Czar
Viktoriapflaume

Herausgeber Sortenliste:

Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landschaftspflege im Landratsamt Rosenheim

8. Einfriedungen

- 8.1 Zulässig sind ungiftige Heckensträucher sowie Holzzäune ohne Zaunsockel. Zaunhöhe maximal 1,00 m.
- 8.2 Mauern von geringer Länge sind nur in Verbindung mit Gartentür, Toreinfahrt und Mülltonnenboxen zulässig.
Material: Natursteinmauern oder Mauern mit Putzoberflächen in ruhiger Struktur.
- 8.3 Maschendrahtzäune sind zulässig, wenn sie in Hecken eingebunden sind.
- 8.4 Alle Einzäunungen müssen mindestens 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere einhalten, notwendige Kabelverteilungen sind in die Einfriedungen zu integrieren.
- 8.5 Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke sind Anpflanzungen, bauliche Anlagen und gelagerte Gegenstände, ausgenommen hochstämmige Einzelbäume auf eine Höhe von 0,80 m ab Oberkante Straße zu beschränken.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 9.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nicht zulässig.
- 9.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage der Gebäude sind im Bauantrag Geländeschnitte entlang jeder Fassade mit Darstellung des natürlichen Geländeverlaufs vorzulegen. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch abfließendes Oberflächenwasser ist auszuschließen.

10. Emissionen und Immissionen

Die südliche Begrenzung des Geltungsbereichs ist die relativ stark befahrene Staatsstraße St 2079. Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs schließt eine derzeit noch unbebaute Fläche an, die im wirksamen Flächennutzungsplan sowie im Bebauungsplan „Alpenstraße“, rechtsverbindlich seit 07.04.1992, als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen ist. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich die Sportanlage (Tennis, Fußball, Sommerstockbahn).

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden die schalltechnischen Untersuchungen

- des beratenden Ingenieurbüros Andreas Kottermair, Altomünster mit der Auftragsnummer „3034.0/2007-WB“ und
 - der ACCON GmbH, Augsburg mit der Auftragsnummer „3976-03-B“
- angefertigt, um die Lärmimmissionen durch die benachbarte gewerbliche Baufläche, die Geräuschimmissionen durch die Staatsstraße St 2079 sowie die Geräuscheinwirkungen aus der Sportanlage auf die im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Wohngebäude ermitteln zu können und damit gleichzeitig den Nachweis zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben in Bezug des Schallschutzes für das Planungsgebiet zu erbringen.

Die maßgebenden Immissionsorte zur Beurteilung

- des Straßenverkehrslärms der St 2079 sowie der Gewerbegeräusche (Kontingentfläche) sind dem Lageplan der Anlage 1.1. bzw. 1.2 der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer „3034.0/2007-WB“ des Büros Kottermair

- der Geräuscheinwirkungen der Sportanlage sind dem Lageplan der Anlagen 1 und 2 der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer „3976/03/B“ des Büros ACCON zu entnehmen.

Die Beurteilungen wurden anhand der einschlägigen Vorschriften und Richtlinien (DIN 18005, 16. BImSchV, TA Lärm, 18. BImSchV) durchgeführt.

Die Orientierungswerte im Beiblatt 1 zur DIN 18005 haben vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen und für die Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene oder geplante schutzbedürftige Nutzungen einwirken können.

Hinsichtlich der auf die schutzbedürftigen Nutzungen (hier das geplante WA) einwirkenden Verkehrsgeräusche kann von den Orientierungswerten der DIN 18005 im Abwägungsprozess nach oben um bis zu 4 dB(A) abgewichen werden. Im gemeindlichen Abwägungsprozess werden somit für das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) für die Immissionen von der Staatsstraße St 2079 für den Tag 59 dB(A) und in der Nacht 49 dB(A) als Orientierungswerte festgelegt.

Die Geräuscheinwirkungen von Sportanlagen werden nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV, vom 18.07.1991) beurteilt. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV betragen 55 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten (werktags 08.00 bis 20.00 Uhr, Sonntag 09.00 bis 13.00 und 15.00 bis 20.00 Uhr) bzw. 50 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten (werktags 06.00 bis 08.00 und 20.00 bis 22.00 Uhr, Sonntag 06.00 bis 09.00 Uhr, 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr). Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Werte um maximal 30 dB(A) überschreiten.

10.1 Lärmimmissionen vom Gewerbegebiet „Alpenstraße“

Für die gesamte Gewerbefläche des Bebauungsplanes „Alpenstraße“ besteht ein festgesetzter immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von **59 dB(A)/m²** am Tag und **44 dB(A)/m²** in der Nacht. An der geplanten Wohnbebauung (WA) müssen die Immissionsrichtwerte aus der resultierenden Emission der Kontingentfläche (GE-Fläche) eingehalten werden. Hinsichtlich der auf das Planungsgebiet einwirkenden Gewerbegeräusche gelten in der Bauleitplanung gemäß der DIN 18005-1, Beiblatt 1 /2/ entsprechend der vorgesehenen Ausweisung der geplanten Wohngebäude als Allgemeines Wohngebiet die nachfolgend angegebenen Orientierungswerte:

Allgemeines Wohngebiet (WA):

tagsüber: 55 dB(A),
nachts: 40 dB(A).

Für die direkt an das Gewerbegebiet angrenzende bebaubare Fläche wurde anschließend ein notwendiger Abstand der Wohnbebauung von

- 13 m östlich des Gewerbegebietes und
- 10 m nördlich des Gewerbegebietes ermittelt.

Die aktuelle Planung des Wohngebietes kann somit in Bezug auf den Gewerbelärm (kontingentierte Gewerbefläche) ohne Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Der Abstand ist in der Bebauungsplanung als **Lärmschutzlinie 1** entsprechend darzustellen. Innerhalb dieser Lärmschutzlinie ist eine Wohnbebauung unzulässig.

10.2 Geräuschimmissionen vom Verkehrslärm der Staatsstraße St 2079

Eine Verlegung des Ortsschildes in östlicher Richtung, um eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 km/h auf der St 2079 im Nahbereich des Planungsgebietes zu erreichen, wurde der Berechnung zu Grunde gelegt.

Die Berechnung der Beurteilungspegel hinsichtlich der Immissionen aus dem Straßenverkehrslärm erfolgt nach dem Berechnungsverfahren der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) /5/. Unter Zuhilfenahme eines digitalen Rechenmodells wird die schalltechnische Situation im EDV-Programm SOUNDPlan 6.4 simuliert.

Unter Berücksichtigung des vorstehenden Abwägungsspielraums sind für die geplante Wohnbebauung

- bei Einhaltung eines notwendigen Abstandes von 47 m ab Straßenmitte der St 2079 keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Abstand ist in der Bebauungsplanung als **Lärmschutzlinie 2** entsprechend darzustellen. Innerhalb dieser Lärmschutzlinie ist eine Wohnbebauung unzulässig.

10.3 Geräuschimmissionen von den Sportflächen

Die Geräuscheinwirkungen von Sportanlagen werden nach der Sportanlagenlärmenschutzverordnung (18. BImSchV, vom 18.07.1991) beurteilt. Danach betragen die Immissionsrichtwerte

- 55 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten
(werktags 08.00 bis 20.00 Uhr, Sonntag 09.00 bis 13.00 und 15.00 bis 20.00 Uhr)
- 50 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten
(werktags 06.00 bis 08.00 und 20.00 bis 22.00 Uhr,
Sonntag 06.00 bis 09.00 Uhr, 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr).

Die Emissionen (Schalleistungspegel, L_{WA}) der verschiedenen Geräuschquellen wurden nach VDI 3770 („Emissionskennwerte technischer Schallquellen – Sport- und Freizeitanlagen“, Ausgabe 2002-04) ermittelt und hinsichtlich verschiedener Nutzungsvarianten für den schlechtesten Fall (worst case) dargestellt.

Die planungsrelevanten Aussagen der Untersuchung sind:

- Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m im Norden des Untersuchungsgebiets / Geltungsbereichs gemäß Anlage 2
- notwendiger Abstand zur Bebauung in einer Tiefe bis zu 31 m bei einer Bebauung E+D

Der Abstand ist in der Bebauungsplanung als **Lärmschutzlinie 3** entsprechend darzustellen. Innerhalb (nördlich) dieser Lärmschutzlinie ist nur eine eingeschossige Bebauung zulässig; außerhalb (südlich) der Lärmschutzlinie 3 ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig.

10.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.

11. Hinweise

11.1 **Wasserversorgung**
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsvereins Griesstätt e.V. anzuschließen.

11.2 **Abwasserbeseitigung**
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasseranlage Griesstätt (Trennsystem) anzuschließen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

11.3 **Grundwasser**
Permanente Grundwasserabsenkungen zur Schaffung der Voraussetzung der Bebaubarkeit der Grundstücke ist nicht zulässig. Werden für die Zeit der Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, so ist rechtzeitig zuvor die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.

Die Ausbildung von wasserdichten Kellern wird empfohlen.

11.4 Mit dem Bauantrag sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlags- sowie des Schmutzwassers einzureichen.

11.5 **Brand- und Katastrophenschutz**
Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zufahrten, Zugänge und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen Art. 5, 12 und 31 BayBO entsprechen.

Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.

11.6 **Altlasten**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Kampfmittel bekannt.

11.7 **Bodendenkmäler**, die bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntgemacht werden.

11.8 Die gesetzlichen Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken (Punkt 7.5) sind einzuhalten.

- 11.9 Der Bebauungsplan besteht aus
- Planteil mit Zeichnerischen Festsetzungen
 - Teil A) Festsetzungen durch Planzeichen
 - Teil B) Zeichenerklärung für die Hinweise
 - Teil C) Verfahrensvermerke und
 - Teil D) Festsetzungen durch Text.

28. Okt. 2009

Bad Endorf, den.....



Europplan Ingenieure GmbH
Maria Weig Dipl Ing Architektin



28. Okt. 2009

Griesstätt, den
Gemeinde Griesstätt



Meier, 1. Bürgermeister