



Gemeinde Griesstätt

LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan "**Alpenstraße Ost**"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Unverbindliche Darstellung des Bebauungsplanes als Digitalversion.
Maßgebend ist die Originalfassung mit Festsetzungen und Begründung,
die in der Gemeinde eingesehen werden kann.

Satzung vom **15.12.2016**

in der Fassung vom 15.12.2016

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 2200 f. 08052 9175
e. buero@wuestinger.de

Gemeinde:

GEMEINDE GRIESSTÄTT

Innstraße 4
83556 Griesstätt
t. 08039 9056-0 f. 08039 9056-20
e. info@griesstaett.de

Präambel

Die Gemeinde Griesstätt erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB 2004 (zuletzt geändert 2015)), des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO 2007 (zuletzt geändert 2014)) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990 (zuletzt geändert 2015)) den Bebauungsplan "Alpenstraße Ost" in der Fassung vom 15.12.2016 als Satzung vom 15.12.2016.

A) PLANZEICHNUNG

M 1:1.000 N



Legende zur Planzeichnung

Diese Legende dient als Hinweis, es gelten die Festsetzungen durch B) Planzeichen und Text.

- GE₁** Gewerbegebiet (mit Nummer)
- MI₁** Mischgebiet (mit Nummer)
- GR 175 max. zulässige Grundfläche (z.B. 175 m²)
- GF 300 max. zulässige Geschossfläche (z.B. 300 m²)
- GRZ NA 0,70 max. zulässige Grundflächenzahl durch Nebenanlagen
- OK_{WH} 487,70 max. zulässige Oberkante der Wandhöhe in Metern über NN (z.B. 487,70 m üNN)
- WH 7,20 max. Wandhöhe (z.B. 7,20 m)
- Baugrenzen
- 4 WE max. 4 Wohneinheiten je Wohngebäude
- SD 14-28° Satteldach mit zulässiger Dachneigung (z.B. 14-28°)
- GA** Umgrenzung von Flächen Garagen und Nebenanlagen
- Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und der Grundeigentümer MI₂ und GE₂ dinglich zu sichern
- Verkehrsflächen
- Privatstraße Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne ein und Ausfahrten
- Geschwindigkeitsabhängige Sichtdreiecke 10 x 200m (100 km/h)
- private Grünfläche
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (privat)
- Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung von Art und Maß der Nutzung
- Maßzahl als Festsetzung (z.B. 7m)

Legende zu Hinweisen nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen

- Anbauverbotszone 20m entlang St 2079

Legende zu Hinweisen durch Planzeichen

- 621 Flurgrenzen und Flurnummern
- Vorgeschlagene Standorte für zu pflanzende Bäume
- Vorgeschlagene Baukörper: Haupt- und Nebenanlagen
- Bestehende Baukörper: Haupt- und Nebenanlagen
- Vorgeschlagener Standort für Stellplätze
- Höhenlinien in Metern über Normal Null (0,5 m Schritte) (in Lage und Höhe Abweichung möglich, dienen nur zur Orientierung)

B) FESTSETZUNG DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

§ 1 Allgemeines

- (1)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- (2)  Maßzahl als Festsetzung (z.B. 5m)

§ 2 Art der Baulichen Nutzung

- (1)  Mischgebiet nach §6 BauNVO mit Nummer (z.B. 1)
- (2) In den Mischgebieten **MI₁** und **MI₂** sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude, (nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - Geschäfts- und Bürogebäude (nach §6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (nach §6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - Sonstige Gewerbebetriebe (nach §6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (nach §6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
- (3) Abweichend von §6 Abs. 2 und 3 BauNVO sind im gesamten Mischgebiet nicht zulässig:
- Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe
 - Vergnügungsstätten
- (4)  Gewerbegebiet nach §8 BauNVO mit Nummer (z.B. 1)
- (5) In den Gewerbegebieten **GE₁** und **GE₂** sind folgende Nutzungen zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (nach §8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude (nach §8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 - Anlagen für sportliche Zwecke (nach §8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- (6) In den Gewerbegebieten **GE₁** und **GE₂** können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- (7) Abweichend von §8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind im gesamten Gewerbegebiet nicht zulässig:
- Tankstellen
 - Vergnügungsstätten

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche "GR" sowie Geschossfläche "GF" als absolute Zahl festgesetzt. Die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO ist als Verhältniszahl "GRZ NA" für diese Anlagen und die Hauptanlagen festgesetzt.
- (2)  Abgrenzung unterschiedliche Art und Maß der Nutzung

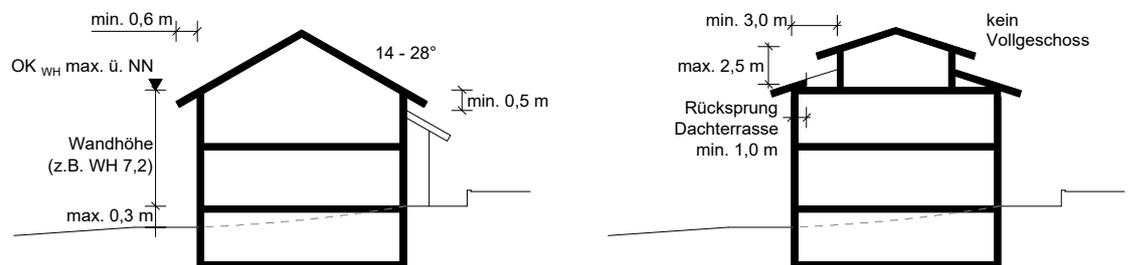
§ 3.1 Grundfläche und Geschossfläche

- (1) GR 175 Maximal zulässige Grundfläche GR in m² (z.B. 175 m²)
- (2) GF 300 Maximal zulässige Geschossfläche GF in m² (z.B. 300 m²)
- (3) GRZ NA 0,70 Die jeweils zulässige GR nach §3.1 (1) darf bis zur, durch Planeinschrieb festgesetzten maximalen Grundflächenzahl GRZ NA (z.B. 0,70) (inkl. Hauptanlage), durch folgende Anlagen (§19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO) überschritten werden:
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten;
 - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO;
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche;
- Eine weitere Überschreitung im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

§ 3.2 Höhenentwicklung

- (1) $OK_{WH} 488,70$ Maximal zulässige absolute Oberkanten der Wandhöhen über Normal Null (z.B. Oberkante Wandhöhe 488,70 m über Normal Null)
- (2) $WH 7,20$ Maximal zulässige Wandhöhe (z.B. 7,20 m)
Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Fußbodens, der an einer Stelle über dem geplanten Gelände liegt. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Attika (bei Flachdächern).
- (3) Der untere Bezugspunkt aus §3.2 (2) darf maximal 30cm über dem geplanten Gelände liegen. Hierbei ist der niedrigste Punkt des geplanten Geländes maßgebend.
- (4) Es ist ein "Laternengeschoss" zulässig. Dessen Aussenwand muss allseitig um mindestens 3m von der Aussenwand des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand des Laternengeschosses mit der darüberliegenden Dachhaut darf die maximale Wandoberkante aus §3.2 (1) und die Wandhöhe aus §3.2 (2) um maximal 2,5m überschreiten. Der senkrechte Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Aussenwand des Laternengeschosses mit der darüber liegenden Dachhaut und dem oberen Bezugspunkt aus §3.2 (2) darf dabei maximal 2,5m betragen. Das Laternengeschoss darf kein Vollgeschoss im Sinne der BayBO darstellen.

Erläuterungszeichnung
als Hinweis:



§ 4 Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten

- (1) 4_{WE} Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (z.B. 4 Wohneinheiten)

§ 5 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

- (1)  Baugrenze

§ 6 Dächer

- (1) Der First des Gebäudes ist parallel der längeren Seite des Baukörpers auszurichtung und in dessen Mitte zu situieren.
- (2) $SD/WD 14-28^\circ$ Bei Dachflächen größer $6m^2$ sind ausschließlich Satteldächer oder Walmdächer mit der Dachneigung von 14-28° zulässig.
- (3) Die Dachneigung aller Dachseiten muss identisch sein.
- (4) Abweichend von §6 (2) sind auf Dächern von Anbauten auch Pultdächer zulässig. Deren Neigung darf max 5° zur Neigung des Hauptdaches abweichen, ihr First muss an der Seite des Hauptgebäudes liegen und mindestens 0,5 m unter dem Hauptdach anschließen.
- (5) Aneinander gebaute Häuser oder aneinandergebaute Nebenanlagen und Garagen sind profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinander gebaut werden. (Gilt nicht für Nebenanlagen an Hauptanlagen)

- (6) Bei Sattel-, Walm- und Pultdächern sind Dacheinschnitte, Dachgauben und Dachaufbauten mit Ausnahme folgender Anlagen nicht zulässig:
- Solaranlagen;
 - Kamine;
 - Privat genutzte Satellitenempfangsanlagen und Antennen bis zu einer Höhe von 1,5m über der Dachhaut. Sie müssen mindestens 2m von Ortgang und Traufe zurückversetzt sein.
 - Technisch notwendige Entlüftungsöffnungen in Form von Kaminen oder Rohren.
 - Dachfenster in der Dachebene
 - Quergiebel nach §6 (7)
- (7) Quergiebel sind mit der gleichen Dachneigung und Deckung wie das Hauptdach auszuführen. Sie dürfen max. 30 % der Breite der jeweiligen Fassade einnehmen und müssen min. 3m breit sein. Ihr First muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptdachs liegen. Je Gebäudesseite ist maximal ein, je Gebäude insgesamt 2 Quergiebel zulässig.
- (8) Abweichend von §6 (6) und (2) sind vor Aussenwänden von Laternengeschossen im Sinne des §3.2 (4) Dacheinschnitte als Dachterrassen zulässig. Sie müssen mindestens 1m von der Außenkante der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt liegen. Die Breite der Dachterrasse darf maximal 75% der Breite der Außenwand des Laternengeschosses vor der sie liegen betragen.
- (9) Es sind als Dachdeckung bei Dachflächen größer 6 m² nur matte Dachziegel oder Dachsteine in Braun-, Rot- und Anthrazittönen zulässig.
- (10) Bei den Dächern von Hauptanlagen ist ein Dachüberstand Trauf- und Giebelseitig von mindestens 0,6 m einzuhalten.
- (11) Auf Wintergärten sind abweichend von § 6 (7), (8) und (9) bis zu einer Größe von 12 m² transparente Dächer zulässig. Sie müssen kein Satteldach haben.

§ 7 Solaranlagen

- (1) Solaranlagen sind nur im Neigungswinkel der Dachhaut zulässig. Sie sind als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten. Die Solaranlagen auf Dächern müssen umlaufend mindestens 1m Abstand zu Traufe, First und Ortgang haben. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Es ist nur jeweils eine Solaranlagenfläche pro Dachfläche zulässig.
- (2) Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

§ 8 Nebenanlagen und Garagen

- (1) GA Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO
- (2) Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §19 Abs. 4 BauNVO mit einer Grundfläche über 6m² sind nur innerhalb der Flächen nach §8 (1) sowie der Bauräumen zulässig.
- (3) Nebenanlagen dürfen eine maximale Wandhöhe von 4m an ihrer Traufseiten nicht überschreiten.
- (4) Von den Regelungen in §8 (2) ausgenommen sind:
- Einfriedungen.
 - Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
- (5) Die Dächer von Nebenanlagen über 6m² müssen die Anforderungen an Dächer gemäß §6 erfüllen. Darüber hinaus sind sie mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.

§ 9 Einfriedungen

- (1) Maschendrahtzäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen, wobei diese auf der, der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Zaunes zu pflanzen sind.
- (2) Zäune dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Hecken dürfen zur Straßenverkehrsfläche hin eine Höhe von 1,5m, im übrigen Bereich 2,0 m nicht überschreiten.
- (3) Mauern und massive (gemauert, betoniert o.Ä.) Pfeiler oder Sockel sind nicht zulässig.
- (4) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10cm zum Boden haben. Ein freier Durchgang für Kleinsäugetiere muss möglich bleiben.

§ 10 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur als Schilder oder Beschriftungen aus Einzelbuchstaben an den Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Sie dürfen nicht selbst leuchten. Sie sind nur als Hinweis auf eine im Baugebiet angebotene Leistung/Nutzungen zulässig.
- (2) Sie dürfen eine Gesamtgröße von 3 m² für **MI₂** und von 6m² je Gebiet **MI₁**, **GE₁** und **GE₂** nicht überschreiten.
- (3) Abweichend von §10 (1) und (2) ist je Gewerbe und Mischgebiet (**MI₁**, **MI₂**, **GE₁** und **GE₂**) je eine freistehende Werbeanlage mit einer Gesamtfläche von max. 2m² zulässig. Die Oberkante dieser darf max. 2m über dem Gelände liegen. Für **GE₂** und **MI₂** darf diese Werbeanlage auch auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Privatweg" liegen.

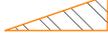
§ 11 Abgrabungen und Aufschüttungen

- (1) Aufschüttungen sind innerhalb von **MI₁**, **MI₂** und **GE₂** nur bis zu 1,0m Höhe, in **GE₁** bis 2,0m Höhe über natürlichem Gelände zulässig. Die Oberkante des so entstehenden Geländes darf in **MI₁**, **MI₂** und **GE₂** 481,80 m üNN und in **GE₁** 482,50 m üNN jedoch nicht überschreiten.
- (2) Abgrabungen sind nur bis zu 0,5m gegenüber dem natürlichen Gelände und nur zu folgenden Zwecken zulässig:
 - Intergration der Hauptgebäude, Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten in die bestehende Topographie
 - zum höhenmäßigen Angleich der Zufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche
 - zur Herstellung von notwendigen Versickerungsmulden und -gräben.
- (3) Abweichend von §11 (2) sind auf den von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Gebäudeseiten Abgrabung als Lichtgraben zur Belichtung des Untergeschosses oder Installationsgräben zur Einbringung von Geräten zulässig. Diese Gräben dürfen maximal 10m lang (parallel zum Gebäude) und 4m breit (Abstand senkrecht vom Gebäude) sein.

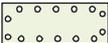
§ 12 Abstandsflächen, Abstände

- (1) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Regelungen zu einzuhaltenden Abstandsflächen des Art. 6 BayBO zu beachten.
- (2) Abweichend von §12 (1) dürfen die nach Art. 6 BayBO anfallenden Abstandsflächen auch auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bis zu deren Mitte fallen.

§ 13 Erschließung

- (1)  Straßenverkehrsfläche
- (2)  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Privatstraße, verkehrsberuhigt"
- (3)  Straßenbegrenzungslinie
- (4)  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- (5)  Geschwindigkeitsabhängige Sichtdreiecke 10m x 200m (nach RAS - K); Innerhalb dieser Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonstige sichthindernde Gegenstände über 0,8m Höhe über Gelände sowie Stellplätze nicht zulässig.

§ 14 Grünordnung

- (1)  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (privat)
- (2) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind von jeglicher Bebauung und Nutzung frei zu halt. Auf ihnen ist ein Heckensaum zu entwickeln.
Je angefangenen 200m² ist mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung nach Artenliste §14 (12) zu pflanzen.
Je 100 m² sind mindestens 8 standortgerechte, autochthone Sträucher zu pflanzen.
- (3)  Private Grünflächen
- (4) Private Grünflächen sind von jeglicher Bebauung und sonstigen Versiegelungen frei zu halten.
- (5) Nicht bebaute und versiegelte Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.
- (6) Stellplätze und versiegelte Flächen mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen sind versickerungsfähig auszuführen.
- (7)  Baum zu pflanzen I. oder II. Ordnung nach Artenliste §14 (11). Von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten darf um bis zu 1,5m abgewichen werden.
- (8) Je angefangenen 500m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung oder ein Obstbaum nach Artenliste §14 (7) zu pflanzen. Wobei mindestens die Hälfte der Bäume der I. Ordnung angehören müssen. Zu pflanzende Bäume aus §14 (11) dürfen darauf angerechnet werden.
- (9) Die als in §14 (2), (7) und (8) festgesetzten Begrünungsmaßnahmen, sind auf Dauer zu erhalten, die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind regelmäßig durchzuführen. Zu pflanzende Bäume dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder nach ihrem vollständigen Absterben gefällt werden. In diesem Fall sind sie durch einen Baum gleicher Ordnung, nach Artenliste §14 (11) zu ersetzen.
- (10) Die Pflanzungen nach §14 (2), (7) und (8) sind spätestens in der, auf den Abschluss der Bauarbeiten des jeweiligen Bauvorhabens (auch bei nur teilweiser Bebauung eines Bauraums) folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten Herbst-Pflanzperiode nachzupflanzen.
- (11) Artenliste

Bäume I. Ordnung:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, Stammumfang 12-14 cm

Acer platanoides	(Spitzahorn)	Tilia platiphyllos	(Sommer-Linde)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Tilia cordata	(Winter-Linde)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)	Ulmus minor	(Feld-Ulme)

Bäume II. Ordnung:

*Mindestpflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, Stammumfang 10-12cm
oder Heister 2x verpflanzt 150-200 cm*

Acer campestre	(Feld-Ahorn)	Prunus avium	(Vogelkirsche)
Betula pendula	(Birke)	Prunus padus	(Traubenkirsche)
Juglans regia	(Walnuss)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Malus domestica	(Apfel)		

Sämtliche heimischen Obstbäume. Es sind autochthone Arten zu verwenden.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm

- (12) Im gesamten Geltungsbereich ist die Pflanzung von Thuja (Lebensbaum) und Chamaecyparis (Scheinzypressen), jeweils inkl. aller Unterarten unzulässig.

§ 15 Immissionsschutz

- (1) Das Bauschalldämm-Maß der Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist gemäß DIN 4109:2016 auszulegen. Für den Lärmpegelbereich gemäß Tabelle 8 DIN 4109:2016 hinsichtlich Verkehrslärm ist für die einzelnen Gebiete folgendes anzusetzen:

MI₁: Lärmpegelbereich III
MI₂: Lärmpegelbereich IV
MI₃: Lärmpegelbereich IV
MI₄: Lärmpegelbereich IV

- (2) In den Gebieten **MI₂**, **GE₁** und **GE₂** sind für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern notwendige Fenster an der Fassade, die der ST 2079 zugewandt sind, nur zulässig, wenn eine der folgenden Maßnahmen umgesetzt wird:
- Abschirmung der Fenster durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (z.B. Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten), Schiebeläden oder vergleichbare Einrichtungen. Diese baulichen Schallschutzmaßnahmen müssen ein Schalldämmmaß > 15 dB aufweisen.
 - Die Räume sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten; der Innenraumpegel der Lüftungsanlage darf 25 dB(A) nicht überschreiten.
- (3) In den Gewerbegebieten **GE₁** und **GE₂** sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr), noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Fläche / m ²	Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m ²]	
		$L_{EK, tags}$ 6-22 Uhr	$L_{EK, nachts}$ 22-6 Uhr
GE ₁	1.536	61	46
GE ₂	710	62	47

- (4) An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der Gewerbegebiete **GE₁** und **GE₂** muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm:1998 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird, bzw. dass der Betreib irrelevant im Sinne der TA Lärm:1998 ist. Sind keine Betriebsleiterwohnungen vorhanden, kann nachts der Immissionsrichtwert für den Tagzeitraum herangezogen werden.

§ 16 Dingliche Sicherung

- (1)  Auf der gekennzeichneten Fläche ist ein Ver- und Entsorgungsleistungsrecht zugunsten der Gemeinde und der Grundeigentümer der Bereiche **GE₂** und **MI₂** dinglich zu sichern.

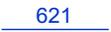
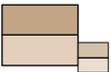
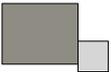
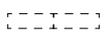
C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

§ 16 Anbauverbotszone

- (1)  Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 Nr.2 BayStrWG entlang Staatsstraße 2079 (20m). Die Anbauverbotszone ist von baulichen Anlagen frei zu halten.

D) HINWEISE DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

D.1 Hinweise durch Planzeichen

- (1)  Flurgrenzen mit Flurnummern
- (2)  Vorgeschlagene Baukörper: Haupt- und Nebenanlagen
- (3)  Bestehende Baukörper: Haupt- und Nebenanlagen
- (4)  Vorgeschlagener Standort für Stellplätze
- (5)  Vorgeschlagene Standorte für zu pflanzende Bäume
- (6)  Höhenlinien in Metern über Normal Null (0,5 m Schritte); in Lage und Höhe Abweichung möglich; diese dienen nur zur Orientierung

D.2 Gemeindliche Satzungen

Im Bereich des Bebauungsplanes sind besonders folgende Satzungen der Gemeinde Griesstätt von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellsten Fassung. Die angegebenen Daten verweisen lediglich auf die neuste Fassung bei Aufstellung des Bebauungsplans.

- (1) Satzung über die Zahl und Größe von Stellplätzen der Gemeinde Griesstätt (Stellplatzsatzung) vom 01.01.2008

D.3 Entwässerung / Versickerung

- (1) Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- (2) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.
- (3) Es ist eigenverantwortlich zu prüfen ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) angewendet werden darf. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Rosenheim zu beantragen.
- (4) Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen. Hierzu wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen.
- (5) Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen oder die Nachbargrundstücke gelangt.

D.4 Baulicher Schutz gegen Starkregenereignissen

Hinsichtlich der Gefahr durch Starkregenereignisse sind folgende bauliche Rahmenbedingungen einzuhalten.

- (1) Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte mindestens ca. 25 cm über der Oberkante der am Grundriss anliegenden Straße liegen.
- (2) Das Gebäude sollte bis Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

D.5 Hinweise zum Immissionsschutz

- (1) Hinweise zu Emissionskontingenten:

Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben in den Gewerbegebieten ist von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent L_{EK} verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.

Der Nachweis ist im benachbarten Mischgebiet im Norden und Westen sowie im Allgemeinen Wohngebiet im Osten zu führen.

Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm:1998 um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

(2) Allgemeine Hinweise zum Immissionsschutz:

Die DIN 4109:2016 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit einem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

Hinweis bezüglich Tieffrequenter Geräusche: Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R_{W} wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert "C" angegeben (R_{W} (C; C_{tr}) dB, zum Beispiel: R_{W} 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert " C_{tr} " berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C_{tr} -Werts erfüllt wird.

D.6 Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
- (2) Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

D.7 Schutz des Bodens

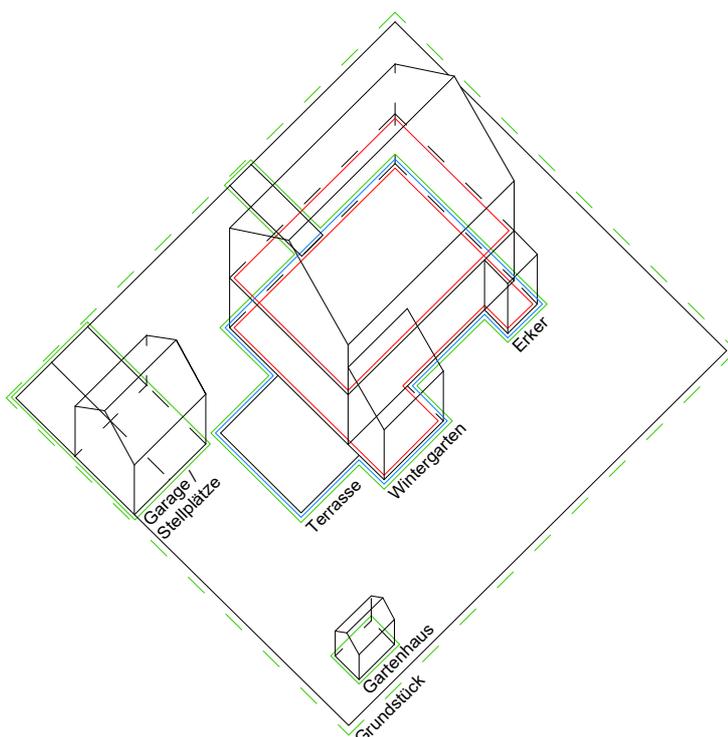
- (1) Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

D.8 Unterirdische Telekommunikationslinien

- (1) Entlang der Ostseite der Alpenstraße verlaufen unterirdische Telekommunikationslinien. Bei Baumpflanzungen in diesem Bereich ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

D.9 Hinweis zum Maß der Nutzung

- (1) Die zulässige Grundfläche "GR" sowie Geschossfläche "GF" sind als absolute Zahl festgesetzt. Die zulässige Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen ist als Verhältniszahl "GRZ NA" festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche von Terrassen überschritten werden. Die durch Planeinschrieb festgesetzte maximale Grundflächenzahl GRZ NA ist jedoch einzuhalten.



zum Beispiel:

MI	
GR	300
GRZ NA	0,75
GF	500
SD 18-28°	
4 WE	

Grundfläche z.B. 300:	
Hauptbaukörper	240 m ²
Wintergarten	12 m ²
Erker	8 m ²
Terrasse	40 m ²
Gesamt	300 m ²

Geschossfläche z.B. 500:	
Hauptbaukörper OG	240 m ²
Hauptbaukörper EG	240 m ²
Wintergarten	12m ²
Erker	8 m ²
Gesamt	500 m ²

GRZ NA	
(Grundflächenzahl inkl. Nebenanlagen)	
Hauptbaukörper	
Wintergarten	
Erker	
Terrasse	
Garage / Stellplätze	
Zufahrten und Zuwege	
Gartenhaus	
Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche	
Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO	
GRZ NA = Gesamt : Grundstück	

Die Gemeinderat Griesstätt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.07.2016 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Alpenstraße Ost" im beschleunigten Verfahren als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. §13a Abs. 3 Nr. 2 wurde am 12.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom 12.08.2016 bis einschließlich 02.09.2016.

Der Entwurf des Bebauungsplans "Alpenstraße Ost" mit Begründung in der Fassung vom 06.09.2016 wurde am 15.09.2016 vom Gemeinderat gebilligt. Er wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2016 bis einschließlich 07.11.2016 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB fand vom 04.10.2016 bis 07.11.2016 statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 23.09.2016 öffentlich bekanntgemacht.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.12.2016 wurde die Fassung vom 15.12.2016 des Bebauungsplanes "Alpenstraße Ost" gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Griesstätt, den

(Siegel)

.....
Stefan Pauker, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Alpenstraße Ost" wurde am gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplans "Alpenstraße Ost" tritt damit in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Griesstätt, Innstraße 4, 83556 Griesstätt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2, §44 Abs. 4 sowie des §215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Griesstätt, den

(Siegel)

.....
Stefan Pauker, 1. Bürgermeister