

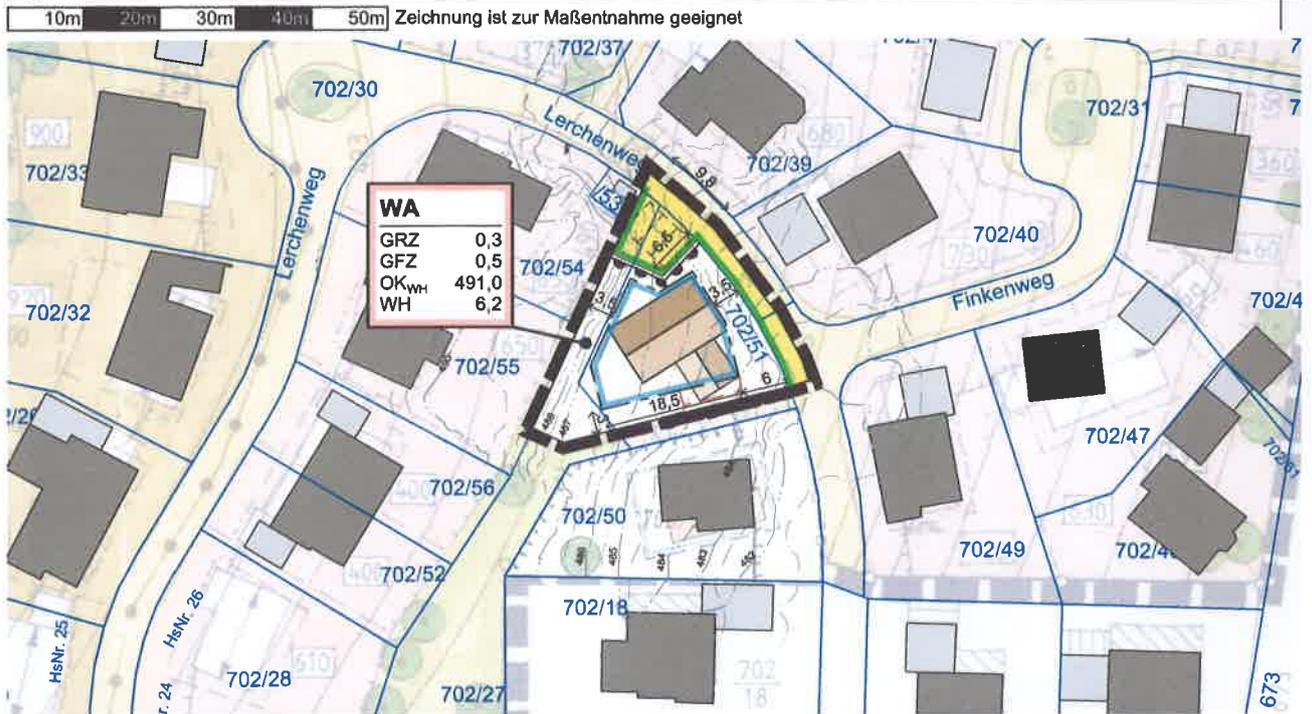
Präambel

Die Gemeinde Griesstätt erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) die 7. Änderung des Bebauungsplans „Radlersberg“ in der Fassung vom 10.11.1993, als Satzung vom 17.04.2019.

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung, verdrängt diese in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen den Ur-Bebauungsplan „Radlersberg“ mit allen seinen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans „Radlersberg“ mit allen seinen Änderungen unberührt.

A) PLANZEICHNUNG

M 1:1.000 N



B) FESTSETZUNG DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

§ 1 Allgemeines

- (1)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
- (2)  Bemaßung in Metern (z.B. 3,0 m)

§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- (1)  Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
- (2) GRZ 0,3 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3
- (3) GFZ 0,5 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,5

§ 3 Höhenentwicklung

- (1) OK_{WH} 491,0 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull (z.B. Oberkante Wandhöhe 491,0 m über NHN im DHHN2016) Die Oberkante der Wandhöhe ist der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches.
- (2) WH 6,2 Maximal zulässige Wandhöhe in Meter (z.B. 6,2 m) Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem geplanten Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite.

§ 4 Baugrenzen



Baugrenze

§ 5 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich sind die Regelungen des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen unverändert anzuwenden. Dies gilt insbesondere für Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

§ 6 Nebenanlagen und Garagen

- (1)  Fläche für Garagen und Nebenanlagen
- (2) Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 5 m², sind nur innerhalb der Bauräume nach § 4 und den Flächen nach § 6 (1) zulässig.
- (3) Nebenanlagen und Garagen dürfen eine maximale Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe ist der senkrechte Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem natürlichen Gelände. Oberer Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut bzw. bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika.
- (4) Von den Regelungen nach § 6 (2) ausgenommen sind:
 - offene Stellplätze
 - offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
 - Stützmauern
 - Einfriedungen
 - Zufahrten und Zuwegungen
 - Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

§ 7 Verkehrs- und Versorgungsflächen

- (1)  Straßenverkehrsfläche
- (2)  Straßenbegrenzungslinie
- (3)  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 8 Abgrabungen und Aufschüttungen

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen sind grundsätzlich nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände und für Maßnahmen in Zusammenhang mit der Versickerung oder dem Wasserabfluss zulässig. Abgrabungen sind dabei nur bis zu einer Differenz von 1,8 m zum bestehenden Gelände, Aufschüttungen bis zu einer Differenz von 60cm zum bestehenden Gelände zulässig.
- (2) Im Rahmen von Abgrabungen dürfen keine Neigungswinkel des Geländes steiler als 1 zu 2 (Höhe zu Länge) entstehen.
- (3) Stützmauern dürfen eine Höhe von 60 cm und eine Länge von 5,0 m nicht überschreiten. Sie müssen mindestens um ihre Höhe von den Grundgrenzen zurückspringen. Bei übereinanderliegenden Stützmauern muss die obere Stützmauer mindestens 80 cm von der Vorderkante der unteren Stützmauer zurückspringen.
- (4) Abweichend von § 8 (3) ist im Allgemeinen Wohngebiet eine Stützmauer mit einer Länge von bis zu 6,0 m und einer Höhe von bis zu 1,8 m zulässig.

§ 9 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Die Festsetzungen B.1.1, B.1.2, B.1.3, B.1.4, B.3.2 und B.4.1 sowie sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen des Ur-Bebauungsplans "Radlersberg" werden im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung, innerhalb des Geltungsbereichs, vollumfänglich ersetzt.

C) HINWEISE DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

C.1 Hinweise durch Planzeichen

- (1)  Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- (2)  Bestehende Baukörper (Haupt und Nebenanlagen)
- (3)  Größe der vorgeschlagenen Grundstücke
- (4)  Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage
- (5)  Höhenschichtlinie in 0,5 m Abstand als Hinweis (z.B. 487 m über NHN)

C.2 Hinweise zu Entwässerung / Versickerung / Oberflächenwasser

- (1) Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser flächenhaft über eine Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nur wenn dies aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, sind andere Lösungen wie z.B. Rigolenversickerung zu wählen.
- (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 NWFreiV angewendet werden darf. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen.
- (4) Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes 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 und Nachbargrundstücke gelangt.
- (6) **Wild abfließendes Wasser**
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).
Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

C.3 Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

- (1) Durch die Baumaßnahmen, insbesondere durch Aufschüttungen und Abgrabungen, darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituation, die Situation der Ober- oder Unterlieger bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. §37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.
- (2) Im Rahmen des Klimawandels kann es im voralpinen Raum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. sehr hohen Grundwasserständen kommen. Insbesondere die Gefahr durch Wild abfließendes Wasser ist durch die Topographie besonders zu beachten. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:
 - Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte, so das Gebäude nicht in einer Hanglage bzw. über dem angrenzenden Gelände liegt, mindestens ca. 25 cm über der Oberkante der am Grundstück anliegenden Straße liegen.
 - Das Gebäude sollte bis 25 cm über OK geplantem Gelände wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
- (3) Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird hingewiesen.
- (4) Bei der Entwässerungsplanung ist auch das wild abfließende Oberflächenwasser von angrenzenden Wiesenflächen etc. zu berücksichtigen.

C.4 Hinweise zum Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayrischen 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.

C.5 Hinweise zum Schutz des Bodens

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.

C.6 Hinweise zum Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf §44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Den Regelungen dieses Gesetzes ist (wie auch vor der Bebauungsplanänderung) Rechnung zu tragen.

Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung, noch durch deren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG zuwider gehandelt wird. Dies ist insbesondere bei Baumfällarbeiten, Gehölzentfernungen sowie Abriss oder Umbauarbeiten zu beachten.

C.7 Hinweis zu Gemeindlichen 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 Beschluss dieser Änderung.

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

D) HINWEISE DURCH TEXT UND PLANZEICHEN ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BESTANDSBEBAUUNGSPLANS

Soweit im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung nicht geänderte Regelungen getroffen werden, gelten die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans "Radlersberg" unverändert weiter.

D) VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Griesstätt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.08.2018 die 7. Änderung des Bebauungsplans "Radlersberg" 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 BauGB wurde am 03.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte vom 03.09.2018 bis einschließlich 28.09.2018 die Möglichkeit sich dazu zu äußern.

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans "Radlersberg" mit Begründung, in der Fassung vom 11.12.2018, wurde am 12.12.2018 vom Gemeinderat gebilligt. Die 7. Änderung des Bebauungsplans wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.01.2019 bis einschließlich 15.02.2019 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB fand vom 08.01.2019 bis einschließlich 15.02.2019 statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 08.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Radlersberg“ mit Begründung, in der Fassung vom 20.02.2019, wurde am 20.02.2019 vom Gemeinderat gebilligt und die erneute Auslegung nach §4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Planunterlagen wurden gem. §4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2019 bis einschließlich 29.03.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach §4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.02.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 26.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.04.2019 wurde die 7. Änderung des Bebauungsplans "Radlersberg", in der Fassung vom 17.04.2019, gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Griesstätt, den **13. Mai 2019**



Robert Aßmus, 1. Bürgermeister



Ausgefertigt:

15. Mai 2019

Die 7. Änderung des Bebauungsplan "Radlersberg" wurde am gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans "Radlersberg" tritt damit in Kraft.

Die 7. Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde 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 **15. Mai 2019**



Robert Aßmus, 1. Bürgermeister



Gemeinde Griesstätt

LANDKREIS ROSENHEIM

Original

7. Änderung des Bebauungsplans "Radlersberg"

im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB

als Satzung vom 17.04.2019

in der Fassung vom 17.04.2019

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger.de

Gemeinde:

GRIESSTÄTT

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