

BEBAUUNGSPLAN

SO Einzelhandel Katzham Deckblatt Nr. 2

BEBPLAN-Verfahren § 13a BauGB
11324B 3.2/4.2

der Stadt

BAD GRIESBACH I. ROTTAL

LKR Passau

Reg. Bezirk Niederbayern

Aufgestellt:
Vilshofen, den 21.11.2025

Architekturbüro Ott
in Bürogemeinschaft
Tilman Johs. Ott Architekt BDA
Christine Ott Architektin
Bürg 1
94474 Vilshofen
Tel: 08541 / 96 11 1
Fax: 08541 / 96 11 22
info@architekturbuero-ott.com

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausschnitt aus dem Bayern Atlas, Luftbild, M*1:1000
2. Bebauungsplan Bestand SO Einzelhandel Katzham M*1:1000
3. Bebauungsplan Deckblatt Nr. 2 SO Einzelhandel Katzham M*1:1000
4. Begründung und Erläuterung
5. Textliche Festsetzungen für SO Einzelhandel Katzham
6. Planliche Festsetzungen für SO Einzelhandel Katzham

1. Ausschnitt aus dem Bayernatlas, Luftbild, M*1:1000



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 10 20 30 40m

Maßstab 1: 1.000

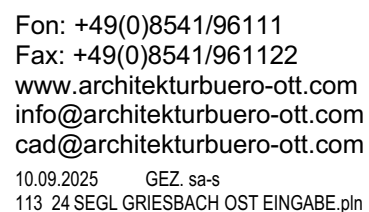
Erstellt am 18.09.2025 16:18
<https://v.bayern.de/frpvX>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus



STADT BAD GRIESBACH I. ROTTAL
 BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
 2. SONDERGEBIET EINZELHANDEL KATZHAM
 BESTAND, M*1:1000





4. Begründung und Erläuterung

Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13a (BauGB) Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren vorgenommen, da es sich um eine Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches handelt.

Es betrifft im Wesentlichen die Flurnummer 1256/4, Gemarkung: Karpfham.

Der Bebauungsplan Sondergebiet Einzelhandel Katzham trat am 25.02.2010 in Kraft.

Gemäß Baubescheid vom 10.08.2011 wurde der Penny-Markt errichtet und in Betrieb genommen.

Mit Deckblatt Nr. 1 aus dem Jahr 2015 wurde anstatt Lebensmittel-Vollsortimenter / Supermarkt / Getränkemarkt ein Baumarkt genehmigt.

Es zeigt sich nun, dass die Eigenarten eines Baumarkts, wie eine andere Produktpalette, größere Produkteinheiten und weniger Kundenfrequenz, anders sind als die Notwendigkeiten eines Lebensmittel-Vollsortimenter.

Deshalb wird es nun nach den Erfahrungen der letzten 10 Jahren notwendig, die Verkaufs- und Freiflächen den jetzigen Gegebenheiten anzupassen. Dabei soll die maximale erdgeschossige Gebäudefläche von bisher ca. 1.750 m² auf ca. 2.300 m² erweitert werden.

Die bisherige festgesetzte Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 1256/4 ist ca. 2.355 m².

Die im Deckblatt 2 nun ausgewiesene Fläche ist ca. 2.400 m².

Die Stellplatzsituation stellt sich wie folgt dar. Die Stellplätze sind im Plan entsprechend ausgewiesen.

Stellplatzsatzung der Stadt Bad Griesbach i. Rottal vom 02.10.2025

2.1 Büro- und Verwaltungsräume allgemein

1 Stpl. je 40 m² Nutzfläche

$9,88 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2 = 0,25 \rightarrow$ **1 Stpl.**

3.2 Waren- und Geschäftshäuser

1 Stpl. je 40 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr,

$1.400 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2 = 35,00 \rightarrow$ **35 Stpl.**

9.2 Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze

1 Stpl. je 100 m² Nutzfläche

$1000 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 10,00 \rightarrow$ **10 Stpl.**

Notwendige Stellplätze Soll 46 Stpl.

Ausgewiesene Stellplätze 53 Stpl.

Es erfolgte Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf,
Herrn Michael Franz, 18.07.2025.

Es wird festgestellt, dass durch die geplante Erweiterung der
Verkaufsfläche die an das Regenrückhaltebecken angeschlossenen befestigten
Flächen gegenüber dem bestehenden Wasserrecht nicht verändert werden.
(Parkplatzfläche / Dachfläche).

Nach Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes wird im Vorgriff auf die
zukünftige erforderliche Regenwasserbehandlung für das Niederschlagswasser
von den Parkflächen gem. DWA Arbeitsblatt A 102-2 bereits im Zuge der
anstehenden Umgestaltung eine dezentrale Regenwasserbehandlungsanlage
eingebaut.

Die Behandlungsanlage wird in Form einer Tektur zum bestehenden Wasserecht
mit den entsprechenden Nachweisen (bzw. Herstellernachweis) durch den
Bescheidsinhaber (Stadt Bad Griesbach) beim Landratsamt Passau vorgelegt.

5. Textliche Festsetzungen

Es ist notwendig, die Baugrenzen und die Freifläche entsprechend zu erweitern bzw. zu ergänzen.

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Verkaufsfläche Gebäude 2 1.400 m²
Lager und Sozial 1.000 m²
13. Regenwasserbehandlung
Für das auf den Parkplatzflächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß DWA Arbeitsblatt A 102-2 eine dezentrale Regenwasserbehandlungsanlage einzubauen.

Ansonsten verbleiben die Festsetzungen zum Bebauungsplan unverändert.

Hinweise und Empfehlungen

1. Grundwasserschutz
Die anfallenden häuslichen und gewerblichen Abwässer sind über die bestehenden Schmutzwasserkanal der Gemeinde abzuleiten.
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, in den Untergrund einzuleiten bzw. über Regenrückhalteanlagen abzuleiten.
Stellplätze für PKW sind möglichst durchlässig zu gestalten.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass Lärm-, Geruchs- Staubbelästigungen aufgrund der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht auszuschließen sind und geduldet werden müssen.

6. Planliche Festsetzungen

1. Festsetzung durch Planzeichen

1.1 Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet nach §11 BauNVO

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse max.
Bauweise	Wandhöhe max.
Grundflächenzahl	Dachform

1.2 Mass der baulichen Nutzung

GRZ 0,5 Grundflächenzahl als Höchstmass, hier 0,5

WH max Wandhöhe maximal, hier 11,00m

I Zahl der Vollgeschosse, hier 1 Geschoss

1.3 Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise Gebäude 1 Länge max. 79m
Gebäude 2 Länge max. 60m



Baugrenze, festzusetzende

1.4 Verkehrsflächen



private Strassenverkehrsfläche / private Freifläche



Fläche für Stellplätze



Einfahrtsbereich



Bushaltestelle für öffentlichen Nahverkehr

1.5 Grünordnerische Festsetzungen



Baum 1. Wuchsordnung zu pflanzen lt. Artenliste



Baum 2. Wuchsordnung zu pflanzen lt. Artenliste



Versickerungsfähiges Pflaster



Pflaster



Rasen / Wiese



Flächige Strauchpflanzung mit Baumgruppen



Dachfläche



Ausgleichsfläche Streuobstwiese

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft



Entwässerungsmulde



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.7 Sonstige Festsetzung durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.8 Hinweise und nachrichtliche Übernahme



bestehende Gebäude



Grundstücksgrenze, vorhanden

1256

Flurnummern



Höhenlinien Bestand