

BEGRÜNDUNG ZUM D E C K B L A T T NR. 17  
ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM LINDENFELD"  
IN DER STADT GRIESBACH I. ROTTAL

1. Allgemeines

Mit Bescheid vom 26.9.1974 Nr. 220-1202/5-205 hat die Regierung von Niederbayern den Bebauungsplan "Am Lindenfeld" genehmigt. Dieser Genehmigung liegen der von dem Architekten Josef Voggenreiter gefertigte Bebauungsplan vom 15.1.1974 und die dazugehörige Begründung vom 15.1.1974 zugrunde.

2. Anlaß zur Änderung

Im Stadtrat wurde mehrmals - vor allem angeregt durch Diskussionen in der Bevölkerung - über die Geschoßbebauung inmitten des Baugebietes diskutiert. Dabei wurde immer wieder die bereits erfolgte 4-geschossige Bebauung der Parzelle 2 (Stadtbau Amberg) als störend angeführt. Der Stadtrat begrüßte das Angebot eines Bauträgers, anstelle der Geschoßbebauung landschaftsgebundene Einfamilienhäuser zu errichten. Der Bauträger versicherte glaubhaft, daß eine verringerte Nutzung der Grundstücke im Innenbereich nur dann verkraftet werden kann, wenn mindestens ca. 30 Einheiten eines mit höchsten Auszeichnungen bedachten Einfamilienhaustypes errichtet werden könnten.

Um die wirtschaftliche Basis für die reduzierte Nutzung zu schaffen war der Stadtrat bereit, auch Umplanungen außerhalb der bisherigen Geschoßbebauung vorzunehmen.

3. Umfang der Änderung

Der fragliche Bereich war ursprünglich mit Geschoßbauten II - IV (Parz. 3, 4, 7, 8, 9, 10, 12), Doppelhäusern II + UG (Parz. 13 - 20) und Einfamilienhäusern E + UG (Parzelle 24 - 27 und 90 - 92) beplant. An deren Stellen sollen nun 33 Ein-

familienhäuser (Parz. 1a - 1t, 12a, 13 - 18, 24 - 26, 90 - 92) mit E + UG gebaut werden. Sämtliche neue Parzellen sind bereits verkauft. Alle Verkäufer haben sich notariell verpflichtet, einen Haustyp, welcher dem vorliegenden Deckblatt entspricht, zu errichten. Die Einzelbaugenehmigungen sind beantragt. Danach handelt es sich um ausgesprochene Einfamilienhäuser. Aus diesem (dem Stadtrat vom Anfang an bekannten) Grund ist je neuer Parzelle nur 1 Garage mit davorliegender Stellfläche vorgesehen. Für die Häuser der Parzellen 12a und 13 - 18 ist jeweils 1 Garage auf der Parzelle 12 b (Sammelgaragen) vorgesehen. Diese Sammelgaragen wurden deshalb gewählt, da auf Grund der topographischen Gegebenheiten die Zuordnung einer Garage am oder im jeweiligen Haus keine befriedigende Lösung bringt (FOK des EG wesentlich über oder unter der bestehenden Str.OK). Für die übrigen Häuser ist je eine Garage mit davorliegendem Stellplatz auf dem Grundstück vorgesehen (teilweise freistehend, teilweise im Haus).

Aus konstruktiven Gründen und um einen zweckmäßigen Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen wird nunmehr für die Haustypen E + UG die Ausbildung eines Kniestockes bis max. 0,50 m zugelassen. Nachdem die ursprünglich vorgesehene Geschoßbebauung durch Einfamilienhäuser ersetzt wird, läßt sich die elektrische Versorgung nach Angaben der OBAG aus den vorhandenen Trafostationen durchführen. Eine bisher auf der Parzelle 11 geplante Station wird nicht mehr benötigt. Sie ist daher auf dem Deckblatt nicht mehr aufgeführt. Der neue Standort, der zwischenzeitlich gebauten Trafostation auf Parzelle 2, ist entsprechend gekennzeichnet.

#### 4. Erschließung

Das gesamte Baugebiet ist bereits erschlossen. Abgesehen von der Neuanlage von 2 Stichstraßen (ca. 55 + 70 lfm), der Anpassung von Hausanschlußleitungen und Garageneinfahrten (Absenkung von Bordsteinen und Versetzung von Straßenbeleuchtungsmasten) bei einigen Parzellen sind keine Abänderungen der Erschließungsanlagen notwendig. Die Stichstraßen sollen eine Breite von jeweils 5,0 m erhalten. Die Bemessung der dazugehörigen Wendepplatten mit ca. 12x18 m erfolgt mit Rücksicht auf eine günstige Gestaltung der Bauparzellen. Diese Abmessungen haben sich bei reinen Erschließungsstraßen mit vergleichbarem Verkehrsaufkommen sowohl in Griesbach als auch anderswo bewährt.

5. Sonstiges

Im übrigen behalten, wenn und soweit vorstehend und auf dem Deckblatt nicht ausdrücklich anders vermerkt, der in vorstehender Ziffer 1 aufgeführte Plan samt Festsetzungen und die dazugehörige Begründung auch für das Deckblatt Nr. 17 ihre Gültigkeit. Der Stadtrat hat im Zusammenhang mit dem Deckblatt Nr. 15 und der anstehenden Erweiterung des Baugebietes beschlossen, den Bebauungsplan "Am Lindenfeld" generell überarbeiten zu lassen. In diesem Zusammenhang wird auch ein Gründordnungsplan erstellt bzw. eingearbeitet. Das vorliegende Deckblatt Nr. 17 ist mit dem Planfertiger, welchem die Überarbeitung des Gesamtplanes zwischenzeitlich übertragen wurde, und mit der Ortsplanungsstelle abgesprochen. Demnach läßt sich die vorliegende Änderung in das bestehende bzw. abzuändernde Gesamtkonzept des Bebauungsplanes "Am Lindenfeld" einordnen. Dies ist im übrigen auch die Meinung des Bauausschusses und des Stadtrates der Stadt Griesbach i. Rottal.

aufgestellt:

Griesbach i. Rottal, 28.9.1978

geändert und ergänzt:

Griesbach i. Rottal, 2.4.1979

Verwaltungsgemeinschaft

Griesbach i. Rottal



Scharschmidt

Techn.Amtratsrat