

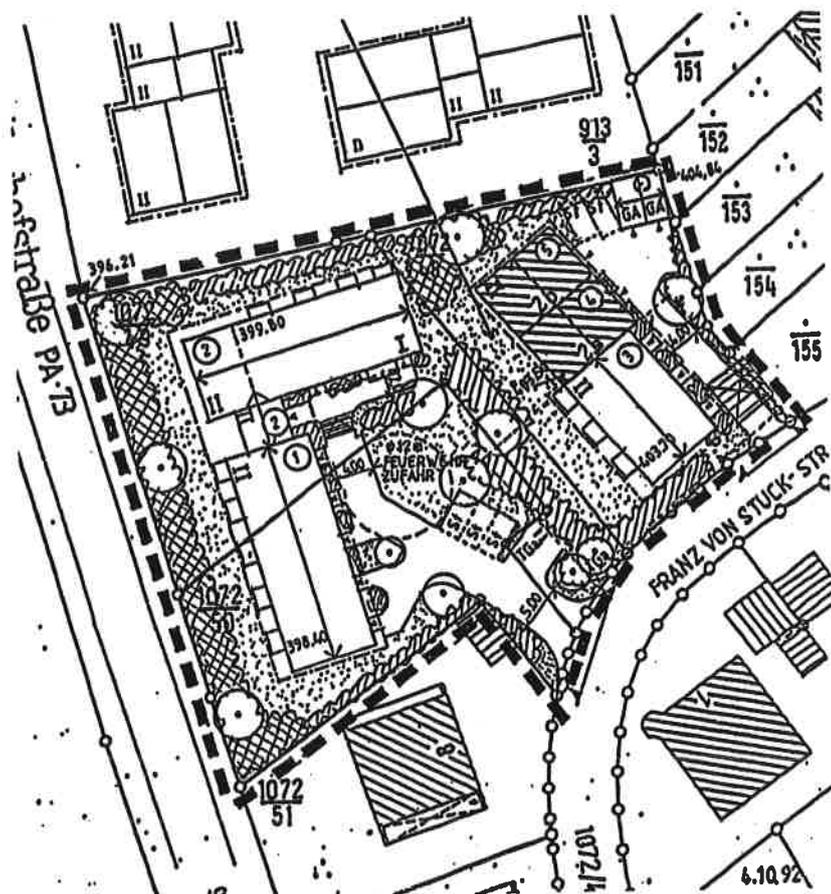
BEBAUUNGSPLAN

"AM LINDENFELD"

STADT: GRIESBACH i. ROTTAL
LANDKREIS: PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
48. ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 48

Textliche Festsetzungen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:I. Festsetzungen nach § 9 BauGB1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1-3 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 4 BauNVO

2.1 I, II Zulässig 1 bzw. 2 Vollgeschoße.
 Als Höchstgrenze GRZ 0,4 (Grundflächenzahl).
 Als Höchstgrenze GFZ 0,8 (Geschoßflächenzahl).
 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen
 Geschoßen als Vollgeschoßen sind einschl. ihrer
 dazugehörigen Flure und Treppenträume und ihrer
 Umfassungswände bei der anzurechnenden Geschoß-
 fläche ganz mitzurechnen.

2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohn-
 gebäuden:

Gebäude 1: 15 Wohnungen.

Gebäude 2: 10 Wohnungen.

Gebäude 3: 3 Wohnungen.

Gebäude 4: 1 Wohnung.

Gebäude 5: 1 Wohnung.

Insgesamt: 30 Wohnungen.

3. Bauweise

3.1 Bauweise offen.

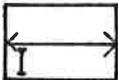
3.2 Firstrichtung läuft parallel zum eingetragenen
 Mittelstrich. Winkelbauweise ist zulässig.

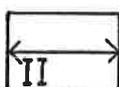
3.3 Höhenlage:

3.3.1 Die eingetragenen Höhenkoten für Gebäude
 innerhalb der Baugrenzen sind jeweils Höhen-
 koten der fertigen Fußbodenkonstruktion im
 Erdgeschoß. Geringfügige Abweichungen bis zu
 0,20 m können zugelassen werden.

3.3.2 Die Oberkante der fertig bepflanzten oder
 befestigten Tiefgarage muß mit dem Niveau des
 angrenzenden Geländes übereinstimmen (Gelände-
 modellierung).

II. Festsetzungen nach Art. 91 BayBO1. Gestaltung der baulichen Anlage

1.1  Zulässig 1 Vollgeschoß = Erdgeschoß.



Zulässig 2 Vollgeschoße = Untergeschoß
 und Erdgeschoß.

Dachform:	Satteldach.
Dachneigung:	25° - 35°.
Kniestock:	Zulässig bis max. 1,00 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette, gemessen an Außenkante Wand.
Dachgauben:	Zulässig ausschließlich stehende Giebelgauben ab 30° Dachneigung. Dachneigung der Gaubendächer 30° - 45°. Die Summe der Einzelgaubenbreiten darf 1/3 der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Gemessen wird die Vorderfront der Gauben ohne Dachüberstände. Die Firstoberkante der Dachgaube muß deutlich unter der des Hauptdaches sein.
Dachflächenfenster:	Dachflächenfenster sind nur zulässig bei Dachgeschoßausbau. Der Dachflächenfensteranteil darf max. 5 % der Hauptdachfläche betragen.
Dacheinschnitte:	Dacheinschnitte sind nur vor Dachgauben zulässig.
Erker:	Erker sind zulässig.
Traufhöhe:	Ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche: hangseits max. 4,60 m, talseits bei 1 Vollgeschoß max. 4,25 m, talseits bei 2 Vollgeschoßen max. 7,00 m.
Sockelhöhe:	Max. 0,20 m.
Dachüberstände:	Ortgang max. 1,00 m, bei Balkonen die gesamte Balkontiefe. Giebel-schotten sind zulässig. Überstand der Giebelschotte über Dachfläche mind. 0,30 m. Traufe mind. 0,50 m, bei Balkonen die gesamte Balkontiefe.
Bewegliche Abfallbehälter:	Diese sind auf uneinsehbaren Flächen des Grundstückes oder als Wandeinbaubehälter auszuführen.

1.2

Baugestaltung:
Die Baukörper sind grundsätzlich in Rechteckform zu wählen. Gliederungs- und Gestaltungselemente wie Wintergärten oder Glasveranden u.ä. sind zulässig. Die sichtbare Konstruktion ist nur in Holz/Glas zulässig. Fassaden am Hauptgebäude, die weder durch Fenster noch durch sonstige Öffnungen unterbrochen werden, sind nicht zulässig.

Die Fenster sind grundsätzlich hochrechteckig als Holzsprossenfenster auszuführen. Die Gebäude sind als Putzbauten auszuführen. Unzulässig sind Putzarten wie Nester-, Nockerl-, Würmer-, Wellen-, Waben- oder Fächerputz. Vorzugsweise ist Glattputz zu verwenden. Holzverkleidungen, Wandspaliere und Holzrankgitter sind zulässig. Ortsübliche bauliche Stilelemente wie Fensterläden, Loggien und Balkone sind zulässig. Die Putzflächen sind mit hellen Farben zu versehen. Die Holzschutzanstriche sind nur als Lasurfarben zulässig.

2. Garagen und Nebengebäude

- 2.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.
- Dachform: Satteldach.
- Kniestock: Unzulässig.
- Dachgauben: Unzulässig.
- Traufhöhe: An der Einfahrtsseite max. 2,75 m.
- Sockelhöhe: Max. 0,20 m.
- Dachüberstände: Ortgang mind. 0,50 m, ausgenommen Grenzbebauungen.
Traufe mind. 0,50 m.

Wenn Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an den Grundstücksgrenzen errichtet werden dürfen, sind sie auch grundsätzlich an der Grundstücksgrenze zu errichten.

- 2.2 Auf Tiefgaragen ist eine Vegetationsschicht aufzubringen. Die Fläche ist zu begrünen und zu bepflanzen entsprechend der Grünordnung. Wenn Doppelparkeranlagen (Duplex) in der Tiefgarage installiert werden, so sind waagrechte bewegliche Plattformen zu verwenden.
- 2.3 Oberirdische Stellplätze dürfen nur an den eingetragenen Stellen errichtet werden. Sie sind mit Rasengittersteinen zu befestigen.

3. Dacheindeckung

- 3.1 Zu 1.1 und 2.1:
Ziegeldeckung bzw. Betondachpfannen, Farbe ziegelrot engobiert oder naturbelassen;
Glaseindeckungen für Glassattel und Vorbauten; sind zulässig.
Begrünte Dächer sind zulässig.

4. Einfriedung

- 4.1 An rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen Maschendrahtzäune, mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, tannengrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Unzulässig sind alle Arten von Rohr- stahlrahmen.
- 4.2 Straßenseitig Holzlattenzäune, Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunhöhe: Max. 1 m über Straßen- bzw. Bürgersteigkante.
Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen Zäune nur bis 0,80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck). Gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mind. jedoch 20 m Frontlänge in beiden Richtungen.

5. Verkehrsflächen

- 5.1 Verkehrsflächen für die innere Erschließung sind so zu befestigen, daß sie für Sicherheits- und Rettungsfahrzeuge geeignet sind. Als Belag wird Teer, Granit- oder Betonpflaster empfohlen.

6. Stellplätze für Pkw

- 6.1 Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach Art. 55 BayBO wird festgesetzt:
- 1,25 Stellplatz für je eine neu zu errichtende Wohnung, ausschließlich in der Tiefgarage.
 - 1,00 Stellplatz für je eine Wohnung im Bestand, wahlweise oberirdische Garage oder oberirdischer Stellplatz, wobei 50 % des Bedarfes als Garagen errichtet werden müssen.
- 6.2 Zusätzlich wird festgelegt, daß für Besucher mindestens 3 Stellplätze zu errichten sind. Die Besucherparkplätze sind von den Dauerparkern freizuhalten.
- 6.3 Der Stellplatzbedarf ist im Bauantrag zeichnerisch gemäß BayBO nachzuweisen.

7. Schallschutz

- 7.1 Entlang der Kreisstraße PA 73 (Weghofstraße) werden folgende Schallschutzmaßnahmen für die Gebäude 1 + 2 festgesetzt:
- 7.1.1 Kinder-, Schlaf- und Ruheräume sollen auf den lärmabgewandten Seiten der Gebäude eingeplant werden. Ist dies nicht möglich, so sind diese nur hinter verglasten Balkonen, Vorbauten oder Wintergärten zulässig. Die Gesamtlänge der Balkone, Vorbauten oder Wintergärten darf jedoch 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

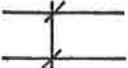
- 7.1.2 An der Nord-, West- und Südfassade der Gebäude 1+2 müssen sämtliche Fenster, auch hinter verglasten Balkonen, Vorbauten und Wintergärten, der Schallschutzklasse II entsprechen.

III. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

1. Baugrenze, Baulinie

- 1.1  Baugrenze
1.2  Baulinie

2. Verkehrsflächen

- 2.1  Straßen- und Verkehrsflächen für innere Erschließung
2.2  Wege für innere Erschließung
2.3  Straßenbegrenzungslinie
2.4  Sichtdreieck (innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht über 0,80 m der Straßenoberkante nicht behindert werden)

3. Sonstige Festsetzungen

- 3.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.
3.2  Flächen für Garagen
3.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
3.4  Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
3.5  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TGa)
3.6  Max. Einfahrtsbereich
3.7  Einfahrt
3.8  Treppenanlagen

4. Grünflächen

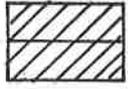
- 4.1  Laubgehölze Wuchsklasse I
4.2  Laubgehölze Wuchsklasse II
4.3  Feldgehölzhecke 3-reihig

4.4  Wild- und Gartensträucher

4.5  Allgemeines Grün (Rasen, Wiese)

5. Kennzeichnungen der bayerischen Flurkarte

5.1  Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen

5.2  Bestehende Wohngebäude

5.3  Bestehende Nebengebäude

5.4 112/3 Flurstücksnummern

IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung als Bestandteil des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlage

1.1 Die Grünordnung ist Bestandteil des Bebauungsplanes und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich auf der Grundlage der §§ 1 Abs. 5, 9 Abs. 15 und 25, 10 des BauGB, der Art. 5, 8, 63 und 91 der BayBO, des Art. 3 Abs. 1e des BayNatSchG. Die Erforderlichkeit einer Grünordnung für einen Bebauungsplan leitet sich aus den o.g. Gesetzen ab.

2. Grünflächenzahl (GÜZ)

2.1 Gärten und Vorgärten sind so anzulegen, daß die reinen Grünflächen mindestens 40 % des Baugrundstückes betragen.
GÜZ = 0,4.

3. Private Grünflächen bzw. Gartenflächen

3.1 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Grünordnungsplan einzureichen.

3.2 Pflanzgebot:
An den im Bebauungsplan eingezeichneten Stellen müssen Bäume und Sträucher gepflanzt, gepflegt und erhalten werden. Es dürfen hier nur die Bäume und Sträucher gepflanzt werden, die nachfolgend unter Punkt 3.2.1 bis 3.2.4 aufgeführt sind. Die genannten Mindestanforderungen müssen eingehalten werden. Die Pflanzung muß gleichzeitig mit der Fertigstellung des Hauses bzw. zum nächstmöglichen Pflanztermin Frühjahr oder Herbst erfolgen. Im übrigen Garten darf der

Anteil an Nadelhölzern nicht mehr als 15 % aller Gehölze des Gartens betragen. Nadelbäume der Wuchsklasse I (Fichte, Tanne, Kiefer) dürfen nicht gepflanzt werden.

Bei Vegetationsflächen auf der Tiefgarage ist sowohl für eine Drainageschicht wie für eine ausreichende Oberbodenüberdeckung zu sorgen: bei Bäumen der I. und II. Wuchsklasse 60 cm Oberboden, bei Sträuchern, Bodendeckern und Rasenflächen 40 cm Oberboden.

3.2.1

Laubgehölze Wuchsklasse I:

Arten: *Tilia cordata*, Winterlinde.
Tilia platiphyllos, Sommerlinde.
Quercus robur, Stieleiche.

Größen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 18/20.

3.2.2

Laubgehölze Wuchsklasse II:

Arten: *Acer campestre*, Feldahorn.
Crataegusa in Arten, Weißdorn, Rotdorn ...
Malus communis, Apfel.
Prunus sargentii, Zierkirsche.
Pyrus communis, Birne.
Sorbus aucuparia, Eberesche.
Sorbus aria, Mehlbeere.

Größen: Hochstamm bzw. Stammbusch, 3 x verpflanzt, Höhe 200 - 250.

3.2.3

Feldgehölzhecke 3-reihig:

Pflanzabstand 1 m x 1 m im Verband.

Arten:	<i>Acer campestre</i> , Feldahorn.	5	%-Anteil
	<i>Berberis thunbergii</i> , Berberitze.	10	"
	<i>Crataegus monogyna</i> , Weißdorn.	5	"
	<i>Carpinus betulus</i> , Hainbuche.	5	"
	<i>Cornus mas</i> , Kornelkirsche.	5	"
	<i>Cornus sanguinea</i> , Hartriegel.	10	"
	<i>Corylus avellana</i> , Haselnuß.	5	"
	<i>Eonymus europaeus</i> , Pfaffenhütch.	2	"
	<i>Ligustrum vulgare</i> , Liguster.	10	"
	<i>Lonicera tatarica</i> , Heckenkirsche.	2	"
	<i>Prunus spinosa</i> , Schlehe.	5	"
	<i>Rosa glauca</i> u. Arten, Heckenrose.	15	"
	<i>Rhamnus frangula</i> , Faulbaum.	2	"
	<i>Rubus fruticosus</i> , Brombeere.	2	"
	<i>Salix caprea</i> , Weide.	2	"
	<i>Sambucus nigra</i> , Holunder.	5	"
	<i>Viburnum lantana</i> , woll. Schneeb.	10	"

Größen: Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 150.
 Sträucher, 2 x verpflanzt o.B. 60 - 100.

3.2.4

Wild- und Gartensträucher:

Arten: Feldgehölze sowie einheimische Ziersträucher und verschiedene Bodendecker. Der Anteil der Bodendecker darf nicht mehr als 40 % betragen.

Größen: Heister, 2 x verpflanzt, o.B. 100-150.
 Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100.

3.3

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln der Energieversorgung Ostbayern AG freizuhalten. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit zu vermeiden.



Griesbach i. Rottal, 4.10.1992

Ebner, 1.Bgm.

Bebauungsplan:

Architekturbüro
Manfred F. Graw
Sonnenstraße 4
8397 Bad Füssing

Grünordnung:

Elisabeth Selbach
Dipl.Ing. für Garten- und
Landschaftsgestaltung
Am Schulhügel 15
8394 Griesbach i. Rottal

Bad Füssing, 4.10.1992

geändert

2.11.1992,

28.11.1992,

25.2.1993



Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Lageplan mit integriertem Grünordnungsplan vom 4.10.1992 i.d.F. vom 25.2.1993 und den textlichen Festsetzungen vom 4.10.1992 i.d.F. vom 25.2.1993, wird hiermit ausgefertigt.



Griesbach i. Rottal 21.06.93..

Ebner, 1. Bgm.