



Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Lageplan in d.F. vom 18.03.1994 und den textlichen Festsetzungen i.d.F. vom 18.03.1994 wird hiermit ausgefertigt



J. Ebner

Griesbach i. Rottal, 16.09.94

Ebner, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "AM LINDENFELD"

51. Änderung / Deckblatt Nr. 51

M 1:1000

Stadt Griesbach i. Rottal

Landkreis Passau

Regierungsbezirk Niederbayern

Griesbach i. R., 24.11.93

Geändert **18.03.94**

Der Architekt ARCHITEKT BDB/VDA GÜNTHER KOLLMEIER
94086 GRIESBACH I. ROTTAL, DR.-WIMMER-RING
TELEFON (08532) 1898, TELEFAX (08532) 7506

Gründordnung: Dipl.-Ing. f. Landschaftsgestaltung
Elisabeth Selbach, Griesbach





Festsetzungen durch Text

Rechtsgrundlagen

Die Stadt Griesbach im Rottal erläßt folgende textliche Festsetzungen

- aufgrund
- des Baugesetzbuches BauGB
 - der Bayerischen Bauordnung BayBO
 - der Baunutzungsverordnung BauNVO
 - des BayNatSchges. i. d. F. der Bekanntmachung vom 10.10.82, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.86

I. Festsetzung nach § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO
Zulässig sind Wohngebäude und für die Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nichtstörende Handwerksbetriebe.

1.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO

- | | |
|-----|--|
| II | zulässig 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschöß, das kein Vollgeschöß darstellt, als Höchstgrenze. |
| 0,4 | zulässige Grundflächenzahl GRZ max. 0,4 |
| 0,8 | zulässig Geschoßflächenzahl GFZ max. 0,8
Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. (§ 2 Abs. 3 BauNVO) |

1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Parzelle 1 bis 3 a: je 1 Wohnung
Parzelle 5: 9 Wohnungen
Parzelle 6 und 7: je 10 Wohnungen
Parzelle 8: 6 Wohnungen

1.3 Bauweise

1.3.1 Bauweise offen

1.3.2 Firstrichtung läuft parallel zum Mittelstrich.

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

Für die öffentlichen und privaten Freiflächen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erarbeiten mit detaillierten Angaben zu Begründung, Befestigung, Ausstattung etc., Maßstab mind. M 1 : 200.

Dieser ist im Zuge des Baurechtlichen Genehmigungsverfahrens als Bestandteil des Bauantrags und mit diesem einzureichen.

II. Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Gebäude

zulässig 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoß, das kein Vollgeschoß darstellt.

zulässig 1 Vollgeschoß, Verbindungsbauten

zulässig 2 Vollgeschosse mit Zeltdach

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 27 Grad - 35 Grad

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachpfannen

- Kniestock:
- a) zulässig bis max. 0,75 m von Rohfußboden bis OK Pfette, bei den Parzellen 4, 5, 6 und 7.
 - b) zulässig bis max. 0,50 m von Rohfußboden bis OK Pfette, bei den Parzellen 1, 2, 3 und 8.
 - c) zulässig 0,80 m, ausnahmsweise 1,20 m von Rohfußboden bis OK Pfette, bei einer Bauweise von EG und DG.

Dachgaupen:	Stehende Giebelgaupen ab einer Dachneigung von mind. 33 Grad zulässig. Die Gesamtlängen der Gaupen darf max. 1/3 der Dachlänge betragen, Einzelgröße max. 1,2 m. Der Abstand untereinander und vom Ortgang muß mind. 2,0 m betragen. Wandhöhe: ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche, max. 6,5 m.
Sockelhöhe:	max. 30 m
Ortgang:	40 - 80 cm, bei Balkonen die gesamte Balkontiefe
Traufe:	40 - 80 cm, bei Balkonen die gesamte Balkontiefe
Fassaden:	Als Material sind nur verputzte, hell gestrichene Wandflächen und Holzschalungen zulässig. Vordächer, Balkone und Loggien sind dem Baustil einzuordnen.
Fenster/Türen:	Glänzende Materialien, hell eloxiertes Metall oder Glasbausteine sind unzulässig. Fensterflächen 0,75 m ² müssen durch Sprossen geteilt werden.
Fensterläden:	sind in der Regel in Holz auszuführen.
Rolläden:	sind zulässig, wenn sie den Farbtönen des Holzes bzw. des Putzes angepaßt sind. Rollädenkästen dürfen nach außen nicht in Erscheinung treten.

2.2 Pro Parzelle ist jeweils nur eine sichtbare Antenne zulässig.

2.3 Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Grenzen zulässig. Garagen sind dem Hauptgebäude anzupassen.

III. Gestaltung der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen

Die Erschließung der Häuser erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeschleife und davon abzweigenden Wegen. Dieser Bereich ist gem. § 42 STVO verkehrsberuhigt zu gestalten.

3.1 Bei den Vegetationsflächen auf der Tiefgarage ist sowohl für eine Drainageschicht, wie für ausreichende Oberbodenüberdeckung zu sorgen:

bei den Bäumen 1. und 2. Wuchsordnung	60 cm Oberboden
bei den Sträuchern, Bodendeckern	40 cm Oberboden
bei den Rasenflächen	15 cm Oberboden

3.2 zu pflanzende Bäume 1. Wuchsordnung

Arten: A	=	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
E	=	Fraxinus excelsior	Esche
Li	=	Tilia platiphyllos	Sommerlinde
Ei	=	Quercus robur	Stieleiche

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

3.3 zu pflanzende Bäume 2. Wuchsordnung

Arten:	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Crataegus in Arten	Weißdorn, Rotdorn
	Malus communis	Apfel
	Pyrus communis	Birne
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus serotina	Späte Traubenkirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Sorbus aria	Mehlbeere
	ferner alle Obstbäume, heimische Arten	
	Halbstamm oder Hochstamm	

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

3.4 zu pflanzende Feldgehölze, 3 - 5-reihig, Pflanzabstand 1 m x 1 m im Verband

Arten:		%-Anteil
Acer campestre	Feldahorn	5
Alnus glutinosa	Roterle	5
Alnus incana	Grauerle	5
Carpinus betulus	Hainbuche	10
Crataegus monogyna	Weißdorn	4
Cornus sanguinea	Hartriegel	10
Corylus avellana	Haselnuß	10
Evonymus europäus	Pfaffenhütchen	5
Ligustrum vulgaris	Liguster	10
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	5
Prunus padus	Traubenkirsche	5
Rosa canina	Heckenrose	4
Rhamnus frangula	Faulbaum	2
Salix caprea	Weide	5
Sorbus aucuparia	Eberesche	5
Viburnum lantana	wolliger Schneeball	5
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball	5

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

3.5 zu pflanzende Feldgehölzhecke, 2 - 3-reihig,
Pflanzabstand 1 m x 1 m im Verband

Arten			%-Anteil
	Berberis thunbergii	Berberitze	5
	Carpinus betulus	Hainbuche	4
	Cornus mas	Kornelkirsche	12
	Cornus sanguinea	Hartriegel	10
	Corylus avellana	Haselnuß	7
	Crataegus monogyna	Weißdorn	12
	Evonymus europäus	Pfaffenhütchen	2
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	2
	Ligustrum vulgare	Liguster	10
	Prunus spinosa	Schlehe	10
	Rosa canina	Hundsrose	2
	Rosa glauca	Hechtrose	2
	Rosa multiflora	Büschelrose	4
	Rosa rubiginosa	Weinrose	2
	Sambucus nigra	Holunder	5
	Viburnum lantana	wolliger Schneeball	10

Größen: Heister 2 x verpfl. 100 - 150
Sträucher 2 x verpfl. 4 - 60 - 100

- 3.6** Privates Grün (Hausgärten, Freiflächen um die Geschößwohnungen) Einzäunungen mit einfachen Latten- oder Maschendraht, Höhe 1,20 m; mit freiwachsenden oder geschnittenen Laubgehölzhecken, Höhe 1,60 - 2,00 m.
Eine Einzäunung zur Kreisstraße PA 74 muß innerhalb oder direkt vor dem Pflanzstreifen zur Straße hin erfolgen. Für Pflanzungen im privaten Grün gilt folgendes:
Der Nadelholzanteil darf nicht mehr als 15 % betragen; Nadelgehölze der Wuchsklasse I sind nicht zugelassen; (Fichte, Tanne, Kiefer). Es wird empfohlen, heimische Géhölze zu verwenden.
Die Richtlinien für die Pflanzung im Bereich des Kinderspielplatzes sind zu beachten.

IV. Gestaltung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen

Die Bodenversiegelung ist gering zu halten.
Zulässige Materialien zur Befestigung sind für:

4.1 Kfz-Haupterschließung, Zufahrt, Zufahrt Tiefgarage, Fahrspur Stellplatzanlagen -
Asphalt

4.2 Hauptgehwege

- Natursteinpflaster
- Betonsteinpflaster
- wassergebundene Decke

4.3 Neben-Gehwege

- Natur- und Betonsteinpflaster
- wassergebundene Decke
- Schotterrasen

4.4 Feuerwehrzufahrten als Verbreiterung der Gehwege

- Schotterrasen
- Rasengittersteine

4.5 Pkw-Stellflächen

- Natur- oder Betonsteinpflaster mit Rasenfugen
- Schotterrasen
- Rasengittersteine

V. Einfriedung

Einfriedung sind in Form von Zäunen bis 1,20 m Höhe und geschnittenen oder freiwachsenden Hecken (Artenauswahl für Gehölze lt. 3.5) zulässig. Einfriedungsmauern sind nicht zulässig.

VI. Festsetzungen durch Planzeichen

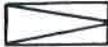
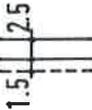
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1	WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
6.1.2	0,4	zulässige Grundflächenzahl
6.1.3	0,8	zulässige Geschosflächenzahl

6.2 Baugrenze

6.2.1		Baugrenze
-------	---	-----------

6.3 Verkehrsflächen

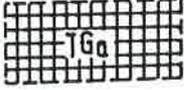
6.3.1		Private Verkehrsflächen
6.3.2		Öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Breite
6.3.3		Tiefgaragenzufahrt
6.3.4		Öffentliche Gehwege mit Angabe der Breite
6.3.5		Stellplätze
6.3.6		Feuerwehrrzufahrten mit Angabe der Breite

6.4 Grünflächen

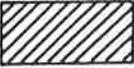
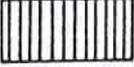
6.4.1		Neu zu pflanzende Bäume I. Wuchsordnung
6.4.2		Neu zu pflanzende Bäume II. Wuchsordnung
6.4.3		Feldgehölzhecke 3 - 5-reihig
6.4.4		Feldgehölzhecke 2 - 3-reihig
6.4.5		Öffentliches Grün
6.4.6		Privates Grün
6.4.7		Sichtdreieck mit hochstämmigem Baum, aufgeastet

6.5 Sonstige Planzeichen

6.5.1		Kinderspielplatz
-------	---	------------------

6.5.2		Tiefgarage
6.5.3		Parzellennummer
6.5.4		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
6.5.5		Kanal
6.5.6		mit Leitungsrechten gem. § 9 Abs. Nr. 21 BauGB belastete Flächen

6.6 Kartenzeichen der Bayerischen Flurkarte

6.6.1		Flurstücksgrenze mit Grenzstein
6.6.2	$\frac{993}{7}$	Flurstücksnummern
6.6.3		Bestehendes Wohngebäude
6.6.4		Bestehendes Nebengebäude
6.6.5		Höhenlinie
6.6.6		neue Grundstücksgrenzen

VI. Hinweis

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, ist bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die OBAG - Bezirksstelle Griesbach i. Rottal - zu verständigen. Bezüglich der Pflanzungen wird auf das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- u. Verkehrswesen herausgegebene "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" verwiesen.

Griesbach, 24.11.93
geändert am: 18.03.94


.....
Der Architekt

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 06. Oktober 1993 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB beschlossen. Den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange und Eigentümern betroffener Grundstücke ist mit Schreiben vom 04.01.1994 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Griesbach i. Rottal, 05.04.1994



J. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

2. Der Entwurf, bestehend aus Lageplan und den textlichen Festsetzungen, wurde am 30.03.1994 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes wurde mit gleichem Beschluß gebilligt.

Griesbach i. Rottal, 05.04.1994



J. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

3. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.03.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Griesbach i. Rottal, 05.04.1994



J. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

4. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 06.04.1994 dem Landratsamt Passau angezeigt worden. Dieses hat mit Schreiben vom 29.06.1994 erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.

Griesbach i. Rottal, 30.06.1994



J. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

5. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Lageplan i.d.F. vom 18.03.1994 und den textlichen Festsetzungen i.d.F. vom 18.03.1994, wird hiermit ausgefertigt.

Griesbach i. Rottal, 16.09.1994



J. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

6. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 19.09.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewie-

sen worden. Die Satzung ist somit am 19.09.1994 in Kraft getreten.

Griesbach i. Rottal, 19.09.1994



J. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM LINDENFELD"

Gemeinde:

Stadt Griesbach i. Rottal

Landkreis:

Passau

Regierungsbezirk:

Niederbayern

Entwurfsverfasser:

Günther Kollmeier
Architekt BDB/VDA
Dr.-Wimmer-Ring 2
94086 Griesbach i. R.
Tel. (08532) 18 98
Fax: (08532) 75 66

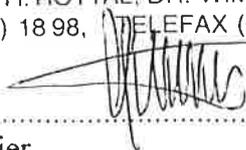
Griesbach, 21.12.93

Die in beiliegender Planzeichnung (Deckblatt Nr. 51) dokumentierten Änderungen begründen sich wie folgt:

1. Die südliche Grundstücksgrenze wird nach Norden verschoben um für eine künftige Erschließungsstraße, welche in diesem Bereich in die Kreisstraße PA 74 mündet, ausreichende Flächen bereitzuhalten. Der geänderte Grenzverlauf wurde bei dem Grundstücksverkauf der Gesamtfläche bereits berücksichtigt.
2. Der im Bebauungsplan vorgesehene Radweg am östlichen Rand des Geltungsbereichs war in der ursprünglichen Planung im Straßengrundstück der Kreisstraße PA 74 eingezeichnet. Der Radweg wurde nun nach Westen verlegt. Hierzu wurde mit einer zusätzlichen Grenze ein Grundstückstreifen von 2,50 m Breite vom Gesamtgrundstück abgetrennt.
3. Auf den Parzellen 1 bis 3 werden Doppelhäuser ausgeführt. Hierzu werden zusätzliche Grenzen vorgesehen und den zur jeweiligen Doppelhaushälfte gehörenden Garagen auf der Bauparzelle zugeordnet. Es ergeben sich somit die Parzellen 1, 1a, 2, 2a, 3 und 3a. Die Baugrenzen sowie das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.
4. Zur Abrundung des bestehenden Bebauungsplanes "Am Lindenfeld" soll im Südwesten des Grundstücks noch eine Parzelle ausgewiesen werden.

Griesbach, 21.12.93
GKo/AL

ARCHITEKT BDB/VDA GÜNTHER KOLLMEIER
94086 GRIESBACH i. ROTTAL, DR.-WIMMER-RING 2
TELEFON (08532) 18 98, TELEFAX (08532) 75 66



.....
Günther Kollmeier
Architekt

