

# DECKBLATT NR. 55

Zum Bebauungsplan „AM LINDENFELD“ Stadt Griesbach i.R., Lkrs. Passau

Griesbach, den 18.01.96/13.02.96

Der Architekt

## VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 07.11.1995 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 06.03.1996 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Griesbach i. Rottal, 18.04.1996



*J. Ebner*  
Ebner, 1. Bgm.

2. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.03.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Griesbach i. Rottal, 18.04.1996



*J. Ebner*  
Ebner, 1. Bgm.

3. Der Entwurf, bestehend aus Lageplan und den textlichen Festsetzungen, wurde am 28.03.1996 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes wurde mit gleichem Beschluß gebilligt.

Griesbach i. Rottal, 18.04.1996



*J. Ebner*  
Ebner, 1. Bgm.

4. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am . .96 dem Landratsamt Passau angezeigt worden. Dieses hat mit Schreiben vom 28.05.1996 erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.

Griesbach i. Rottal, 29.05.1996



*J. Ebner*  
Ebner, 1. Bgm.

5. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Lageplan i.d.F. vom 13.02.1996 und den textlichen Festsetzungen i.d.F. vom 05.03.1996, wird hiermit ausgefertigt.

Griesbach i. Rottal, 29.05.1996



*J. Ebner*  
Ebner, 1. Bgm.

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie 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, sind am 03.06.1996 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) hingewiesen worden. Die Satzung ist somit am 03.06.1996 in Kraft getreten.



*J. Ebner*

Griesbach i. Rottal, Gmkg. Rottal

März 1996 - 1. 1000

Ö. Gde. Griesbach i. Rottel, Gmkg. Kerdflaum



WA  
0.4  
0.8  
0  
II

II

107

11

110

992/8

992/5

108

109

Kr PA 74

Weinzierler Straße

Pralat-Muhldorfer Straße

ABGABESCHNITT  
WASSERLEITUNG MIT  
4m SCHUTZSTREIFEN

WA  
0.4  
0.8  
0  
II

# BEBAUUNGSPLAN "AM LINDENFELD"

55. Änderung/Deckblatt Nr. 55

M 1 : 1000

Stadt:

Griesbach i. Rottal

Landkreis:

Passau

Regierungsbezirk:

Niederbayern

Griesbach i. R., 18.01.96

ARCHITEKT BDB/VDA GÜNTHER KOLLMEIER  
94086 GRIESBACH I. ROTTAL, DR.-WIMMER-RING 2  
TELEFON (0 85 32) 18 98, TELEFAX (0 85 32) 75 66

Der Architekt



# 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 Dachgeschoß, das kein Vollgeschoß 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)

### **1.3 Bauweise**

1.3.1 Bauweise offen

1.3.2 Firstrichtung läuft parallel zum Mittelstrich.

## II. Gestaltung der baulichen Anlagen

### 2.1 Gebäude

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

Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Geländetypen anzuwenden:

- 2.1.1 Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe:  
Zulässig zwei Vollgeschosse in Hangbauweise = Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang.
- 2.1.2 Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände:  
Zulässig zwei Vollgeschosse = Erdgeschoß und ein Obergeschoß. (Kellergeschoß darf nicht sichtbar sein.)
- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 27 Grad - 35 Grad
- Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachpfannen
- Kniestock: a) zulässig bis max. 0,75 m von Rohfußboden bis OK Pfette,
- 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<sup>2</sup> 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. 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.

## IV. Festsetzungen durch Planzeichen

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1	WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
4.1.2	0,4	zulässige Grundflächenzahl
4.1.3	0,8	zulässige Geschoßflächenzahl

### 4.2 Baugrenze

4.2.1		Baugrenze
-------	---	-----------

### 4.3 Verkehrsflächen

4.3.1		Öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Breite
4.3.2		Öffentliche Gehwege mit Angabe der Breite
4.3.3		Stellplätze

#### 4.4 Sonstige Planzeichen

4.4.1



Parzellenummer.

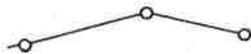
4.4.2



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

#### 4.5 Kartenzeichen der Bayerischen Flurkarte

4.5.1



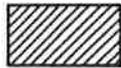
Flurstücksgrenze mit Grenzstein

4.5.2



Flurstücksnummern

4.5.3



Bestehendes Wohngebäude

4.5.4



Bestehendes Nebengebäude

4.5.5



neue Grundstücksgrenzen

#### V. 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, 18.01.96/21.02.96  
05.03.96

*i.A. E. Kollmeier*  
.....  
Der Architekt

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM LINDENFELD"

## Deckblatt Nr. 55

Gemeinde: **Griesbach i. Rottal**

Landkreis: **Passau**

Regierungsbezirk: **Niederbayern**

**Der Architekt**

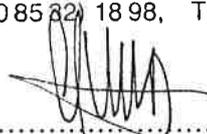
Günther Kollmeier  
Architekt BDB/VDA  
Dr.-Wimmer-Ring 2  
94086 Griesbach i. R.  
Tel.: (08532) 18 98  
Fax: (08532) 75 66

Die in beiliegender Planzeichnung (Deckblatt Nr. 55)  
dokumentierten Änderungen begründen sich wie folgt:

- 1.) Der am 11.02.1975 in Kraft getretene Bebauungsplan "Am Lindenfeld" ist nicht mehr zeitgemäß.  
Die Grundstücke mit den Flurnummern 992/6 , 992/2 (Teilfläche), 992/5 und 992/8 sollen daher den Festssetzungen des Deckblattes Nr. 51 angepaßt werden.

Griesbach, 18.01.96  
Gko/AL

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



.....  
Der Architekt

