

DECKBLATT NR. 56

Blatt Nr. 1

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "AM LINDENFELD"

**ARCHITEKTURBÜRO
DIPL.-ING. TONI MÜLLER
DR.R.-V.-SCHEURINGSTRASSE 14
94036 PASSAU Tel. 0851-57077**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

I. Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 16 Abs. 4 BauNVO

2.1 EG + UG Zulässig 1 Vollgeschoß und 1 Untergeschoß.

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 anzu-
 rechnenden Geschoßfläche ganz mitzurechnen.

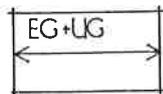
3. Bauweise

3.1 Bauweise offen.
 3.2 Firstrichtung läuft parallel zum eingetragenen
 Mittelstrich, Winkelbauweise ist unzulässig.

II. Festsetzungen nach Art. 91 BayBO

1. Gestaltung der baulichen Anlage

1.1 Zulässig 1 Vollgeschoß und 1 Untergeschoß.



Dachform: **Pulldach, Satteldach**

Dachneigung: **5° - 25°**

Kniestock: **Unzulässig**

Dachgauben: **Unzulässig**

Dachflächenfenster: **Dachflächenfenster sind zulässig.**
 Der Dachflächenfensteranteil darf
 max. 5 % der Hauptdachfläche betragen.

Dacheinschnitte: **Dacheinschnitte sind unzulässig.**

Traufhöhe: **Ab fertigem Gelände, das ist die natürliche,
 tatsächlich vorhandene oder von der Kreisver-
 waltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche:
 hangseits max. 4.00 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.
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:

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 möglichst zu vermeiden.

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 möglichst anzugleichen.

Dachform: Satteldach, Flachdach.

Kniestock: Unzulässig.

Dachgauben: Unzulässig.

Traufhöhe: An der Einfahrtsseite max. 3.00 m.

Sockelhöhe: Max. 0,20 m.

Dachüberstände: Ortgang mind. 0,50 m, ausgenommen Grenzbebauungen.
Traufe mind. 0,50 m.

2.2

Oberirdische Stellplätze dürfen nur an den eingetragenen Stellen errichtet werden. Sie sind zu befestigen.

3. Dacheindeckung

- 3.1 Zu 1.1 und 2.1:
Ziegeldeckung bzw. Betondachpfannen, Farbe ziegelrot engobiert oder dunkelbraun.
Blechdach in Stehfalzdeckung u. 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 Rohrstahlrahmen.
- 4.2 Straßenseitig Holzlattenzäune, Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend.
Zaunhöhe: Max. 1,00 m über Straßen- bzw. Bürgersteigkante.

5. Verkehrsflächen

- 5.1 Verkehrsflächen für die Zufahrten 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,
1,00 Stellplatz für je eine Wohnung im Bestand.
- 6.2 Untergeschoßgaragen sind zulässig. Einfahrtsrampen sind nicht zulässig.
- 6.3 Der Stellplatzbedarf ist im Bauantrag zeichnerisch gemäß BayBO nachzuweisen.

7. Private Grünflächen bzw. Gartenflächen

- 7.1 Pflanzgebot:
Auf dem Baugrundstück müssen Bäume und Sträucher gepflanzt, gepflegt und erhalten werden. Es dürfen hier nur heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Die Pflanzung muß gleichzeitig mit der Fertigstellung des Hauses bzw. zum nächstmöglichen Pflanztermin Frühjahr oder Herbst erfolgen. Im Garten darf der Anteil an Nadelhölzern nicht mehr als 15 % aller Gehölze des Gartens betragen.

- 7.2 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.

III. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

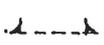
1. Baugrenze, Baulinie

- 1.1  Baugrenze

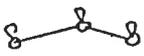
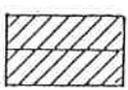
2. Verkehrsflächen

- 2.1  Straßen- und Verkehrsflächen für innere Erschließung
- 2.2  Wege
- 2.3  Straßenbegrenzungslinie

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 **WR** Reines Wohngebiet, § 3 BauNVO
- 3.5  Einfahrt
- 3.6  Max. Einfahrtsbereich
- 3.7 **M** Mülltonnenstandplatz
- 3.8  Parzellengrenze geplant
- 3.9  Parzellen-Nummer

4. Kennzeichnungen der bayerischen Flurkarte

- 4.1  Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzsteinen
- 4.2  Bestehende Wohngebäude
- 4.3  Bestehende Nebengebäude

4.4 112/3 Flurstücks-Nummern

4.5  Höhenlinien

Griesbach i. Rottal, den 13. Mai 1996



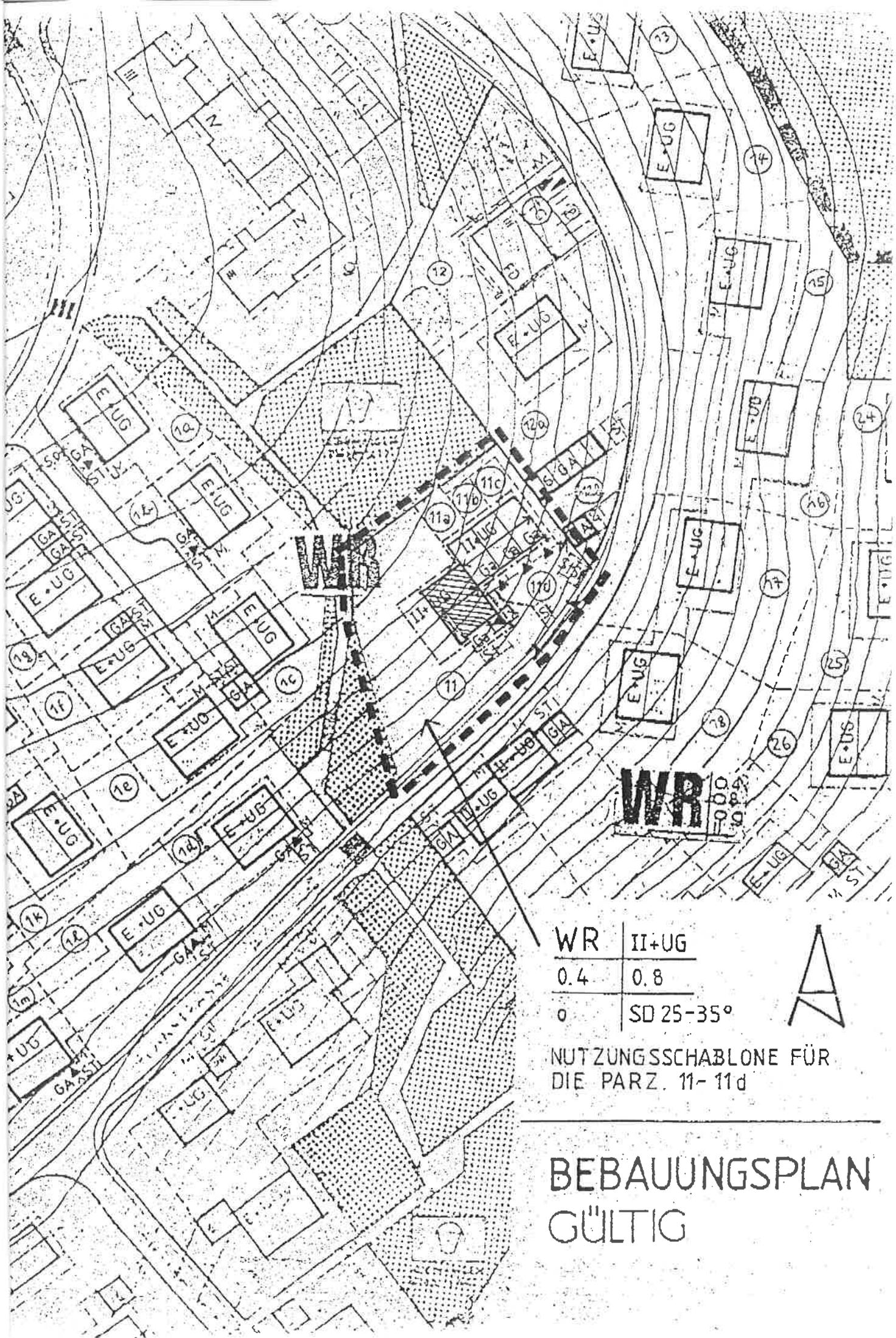
Ebner, 1. Bürgermeister



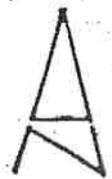
Passau, den 9. Mai 1996



ARCHITEKTURBÜRO
DIPLOM. ING. TONI MÜLLER
DR.-R.-V. SCHEURINGSTR. 14
TEL. 94036 PASSAU FAX
0851-57077 0851-72760

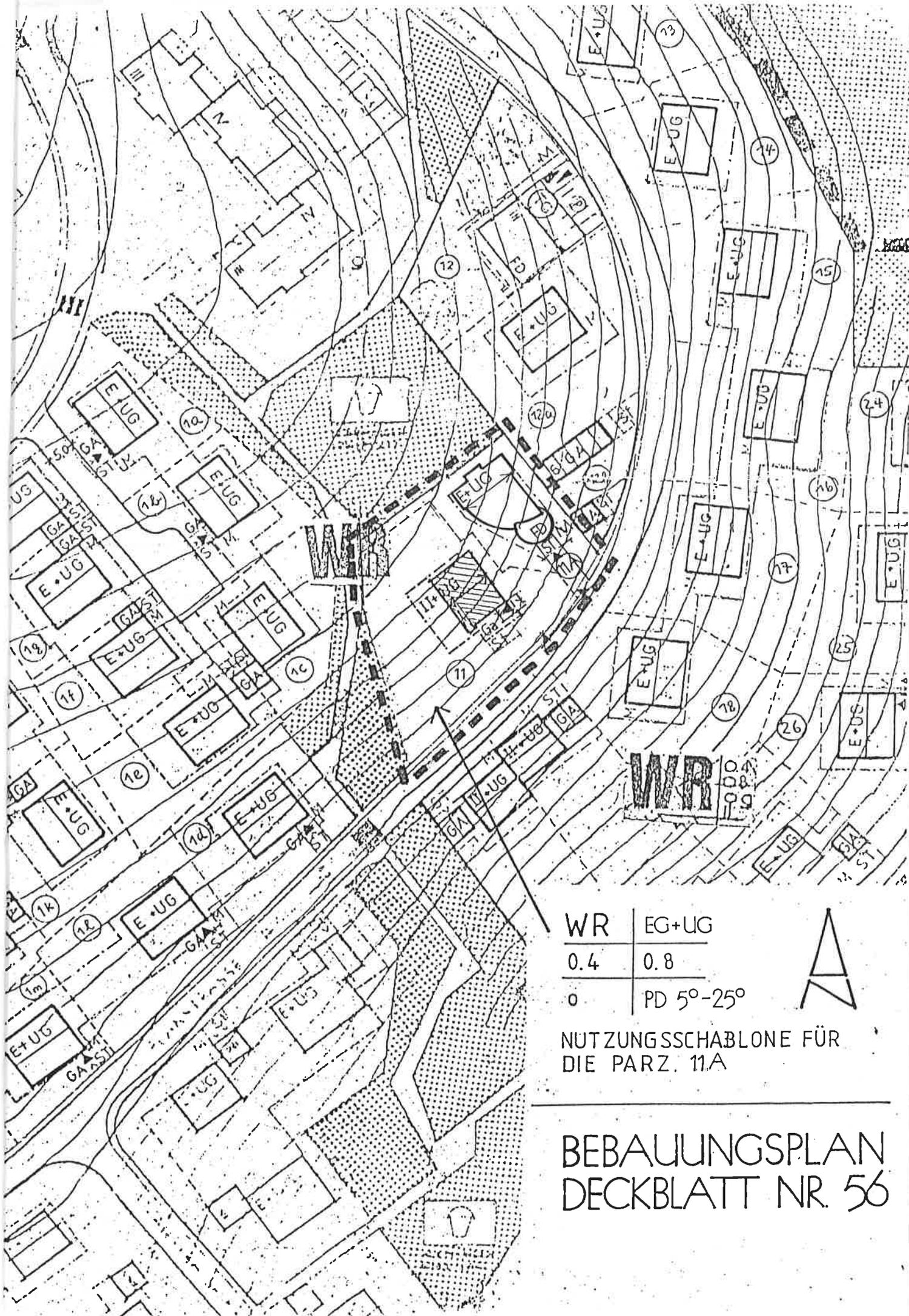


WR	II+UG
0.4	0.8
0	SD 25-35°

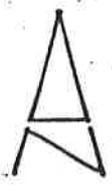


NÜTZUNGSSCHABLONE FÜR
DIE PARZ. 11- 11d

BEBAUUNGSPLAN
GÜLTIG



WR	EG+UG
0.4	0.8
0	PD 5°-25°



NUTZUNGSSCHABLONE FÜR
DIE PARZ. 11A

BEBAUUNGSPLAN DECKBLATT NR. 56

Begründung zum Bebauungsplan "Am Lindenfeld"

Die in beiliegender Planzeichnung (Deckblatt Nr. 56) dokumentierten Änderungen begründen sich wie folgt:

1. Der am 11.02.1975 in Kraft getretene Bebauungsplan " Am Lindenfeld " wurde im hier angeführten Bereich durch Deckblatt Nr. 52 geändert, um die Bebauung mit 3 Reihenhäusern zu ermöglichen. Diese Baumaßnahme wurde nicht durchgeführt. Der neue Grundstückseigner will das Grundstück nun mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebauen.

Geändert werden:

- Anzahl der Gebäude
- Lage des Gebäudes und der Garage
- Dachform und Dachneigung

Passau, 22.03.1996



Dipl.-Ing. Toni Müller
Architekt

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 03. April 1996 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 14. Mai 1996 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Griesbach i. Rottal, 18.07.1996



J. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

2. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.07.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Griesbach i. Rottal, 18.07.1996



J. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

3. Der Entwurf, bestehend aus Lageplan und den textlichen Festsetzungen, wurde am 10. Juli 1996 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes wurde mit gleichem Beschluß gebilligt.

Griesbach i. Rottal, 18.07.1996



J. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

4. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 19.07.96 dem Landratsamt Passau angezeigt worden. Dieses hat mit Schreiben vom 01.08.96 erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.

Griesbach i. Rottal, 29.08.1996



J. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

5. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Lageplan und den textlichen Festsetzungen i.d.F. vom 09. Mai 1996, wird hiermit ausgefertigt.

Griesbach i. Rottal, 30.08.1996



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 ~~02.09.~~^{12.08.}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 ~~02.09.~~^{12.08.}1996 in Kraft getreten.

Griesbach i. Rottal, 02.09.1996



J. Ebner
Ebner, 1. Bgm.