

Deckblatt Nr. 59

zum Bebauungsplan

"Am Lindenfeld"

Entwurf

M 1 : 1000

Stadt:

Griesbach im Rottal

Landkreis:

Passau

Regierungsbezirk:

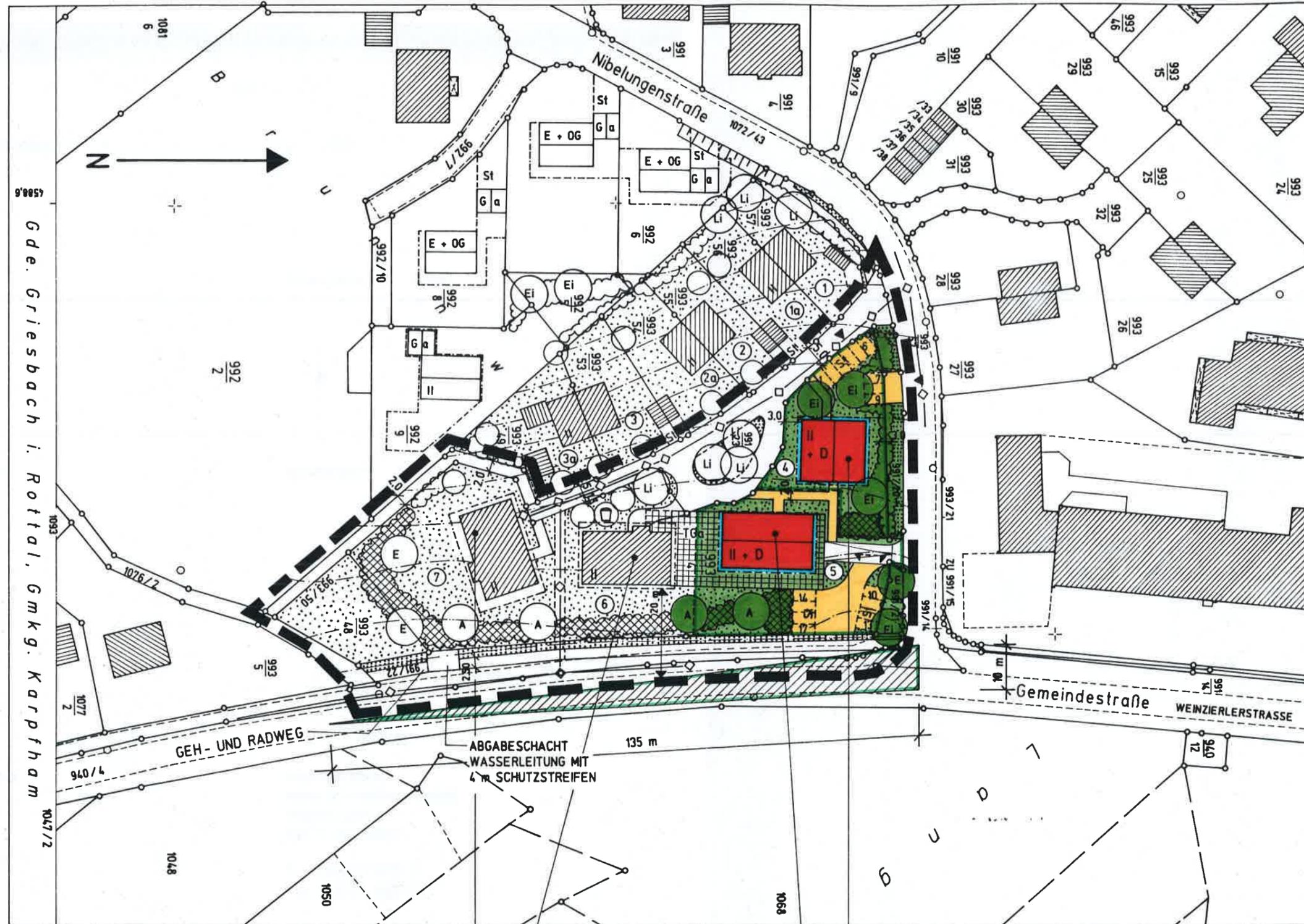
Niederbayern

Entwurfsverfasser:

ARCHITEKTURBÜRO
HORST SCHMEISSNER GMBH
WAIZENBACH 4 • 94474 VILSHOFEN
TEL.: 08541/96 27-0 FAX: 08541/96 27-20

Vilshofen, den 21. Nov. 2001

Geändert : 21. Jan. 2002

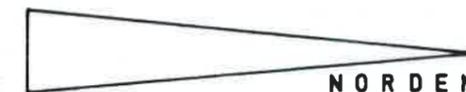


SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE :

BAUGEBIET	
GRUND- FLÄCHENZAHL	GESCHOSS- FLÄCHENZAHL
BAUWEISE , ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	DACHFORM

WA	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o; II	SD

WA	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o; II + D	SD



FESTSETZUNG DURCH TEXT ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM LINDENFELD", DB 59

ENTWURF

59. Änderung / Deckblatt Nr. 59

M 1 : 1000

Stadt:

Stadt Griesbach i. Rottal

Landkreis:

Passau

Regierungsbezirk:

Niederbayern

Entwurfsverfasser:

Architekturbüro
Horst Schmeißner GmbH
Waizenbach 4
94474 Vilshofen

Tel. (08541) 9627-0
Fax (08541) 9627-20

Vilshofen, 21.11.2001
geändert, 21.01.2002

In den Festsetzungen durch Text werden folgende Ziffern ergänzt:

I. Festsetzung nach § 9 Bau G 3

1.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Bau NVO

Auf den Parzellen 4 und 5: zulässig 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss als Höchstgrenze

1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf den Parzellen:

Parzelle 5: 10 Wohneinheiten
Parzelle 4: 8 Wohneinheiten

II. Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Gebäude

Wandhöhe: Parzelle 4: traufseitig nach Süden (zum Wendehammer)
max. 8,40 m, sichtbar über Geblände max. 6,90 m über GOK

Parzelle 5: max. 6,85 m über GOK

Dachform: Satteldach

Dachneigung: max. 40° auf den Parzellen 4 u. 5

Kniestock: a) zulässig bis max. 1,00 m von Rohfußboden bis OK Pfette, bzw. Knickpunkt Trempel/Sargdeckel 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 und 3.

c) zulässig 0,80 m, ausnahmsweise 1,20 m von Rohfußboden bis OK Pfette, bei einer Bauweise von EG + DG.

Ortgang:

a) 40 – 80 cm, bei Balkonen die gesamte Balkontiefe, bei den Parzellen 1, 2, 3

b) kein Vorsprung bei den Parzellen 4, 5, 6, 7

VI. Festsetzung durch Planzeichen

Aufnahme als Punkt 6.6.7

6.6.7



Einfahrt zu Stellplätzen

VII. Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM LINDENFELD", DB 59

ENTWURF

Stadt: Stadt Griesbach i. Rottal

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Entwurfsverfasser: Architekturbüro
Horst Schmeißner GmbH
Waizenbach 4
94474 Vilshofen

Tel. (08541) 9627-0
Fax (08541) 9627-20

Vilshofen, 21.11.2001
geändert: 21.01.2002

Aufgrund der geänderten Nutzungsanforderungen auf dem Wohnungssektor sind zeitgemäße Wohnungszuschnitte notwendig, die eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig machen.

- 1) Die Zahl der Vollgeschosse bei den Parzellen 3 u. 4 wird auf 2 + D festgesetzt, wobei D ein Vollgeschoss darstellen darf.
- 2) Zahl der Wohnungen - auf Parzelle 5 sind max. 10 Wohnungen
- auf Parzelle 4 sind max. 8 Wohnungen zulässig.
- 3) Die zulässige Wandhöhe auf Parzelle 4 beträgt aufgrund der vorhandenen Geländesituation an der Traufseite zum Wendehammer 8,40 m. Die sichtbare Traufhöhe beträgt ca. 6,90 m.
- 4) Kniestock:

Bedingt durch den Stahlbetontempel wird die Definition Kniestock wie folgt festgelegt:
Zulässig bis max. 1,00 m vom Rohfußboden bis raumseitigen Schnittpunkt Stahlbetontempel/Sargdeckel.
- 5) Die Dachneigung wird für die Parzellen 4 u. 5 auf max. 40° festgelegt.
- 6) Bei Haus 4, Parzelle 4 wird das Zeltdach aufgrund der Nutzung in ein Satteldach umgewandelt.
- 7) Auf den Parzellen 4,5,6,7 wird kein Ortgang ausgeführt.
- 8) Die Baugrenzen werden für jedes Haus auf den Parzellen 4,5,6,7 separat festgesetzt. Die Verbindungsbauten zwischen den Gebäuden entfallen.
- 9) Aufgrund des geänderten Stellplatzschlüssels (1,5) sind für Haus 3 und 4 insgesamt 27 Stellplätze nachzuweisen, wobei auf der Grundstücksfläche 11 neue Stellplätze ausgewiesen werden.
- 10) Die neu zu schaffenden Parkplätze stellen eine Fläche von ca. 250 m² dar, die aus der Grünfläche entnommen wird.
Entsprechend der Eingriffsregelung ergibt sich mit einem Kompensationsfaktor von 0,4 daraus ein Wert von 100.
Als Ausgleich wird eine 5-reihige Feldgehölzhecke mit einem Kompensationsfaktor von 0,9 auf einer Fläche von ca. 100 m² angesetzt.
Die Stellflächen werden mit Rasenpflaster ausgeführt, so dass eine Bodenversiegelung weitgehend unterbleibt. Die zu pflanzenden Bäume 1. Wuchsordnung werden, wie im ursprünglichen Grünordnungsplan festgeschrieben, übernommen.

Änderung des Bebauungsplanes „Am Lindenfeld“ durch Deckblatt Nr. 59

Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Lageplan und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 21.02.2002, wird hiermit ausgefertigt.

Bad Griesbach i. Rottal, 14. März 2002


Konrad Ebner
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 07.11.2001 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.11.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2001 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2. BauGB in der Zeit vom 06.12.2001 bis 07.01.2002 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.11.2001 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 26.11.2001 bis 07.01.2002 beteiligt.
4. Die Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.02.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 21.01.2002 als Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss wurde am 14.03.2002 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bad Griesbach i. Rottal, 14.03.2002

Stadt Bad Griesbach i. Rottal


Konrad Ebner
1. Bürgermeister

