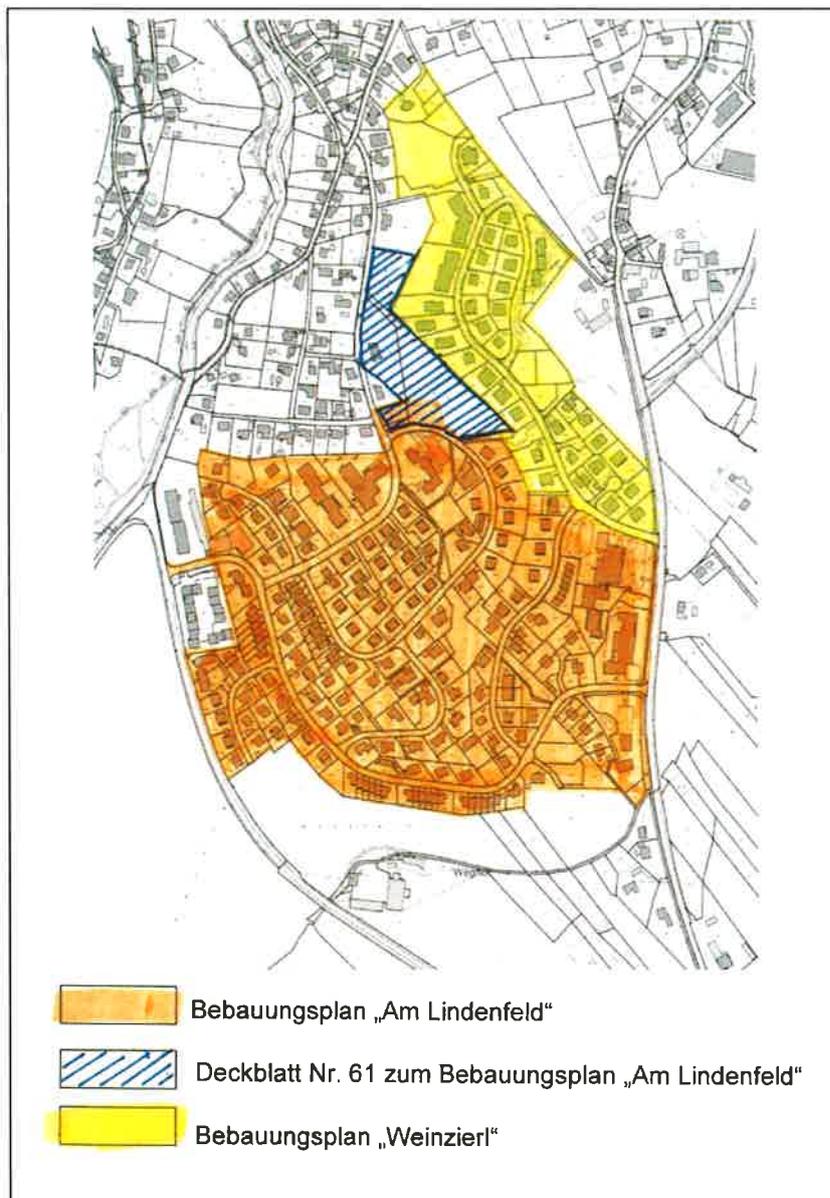


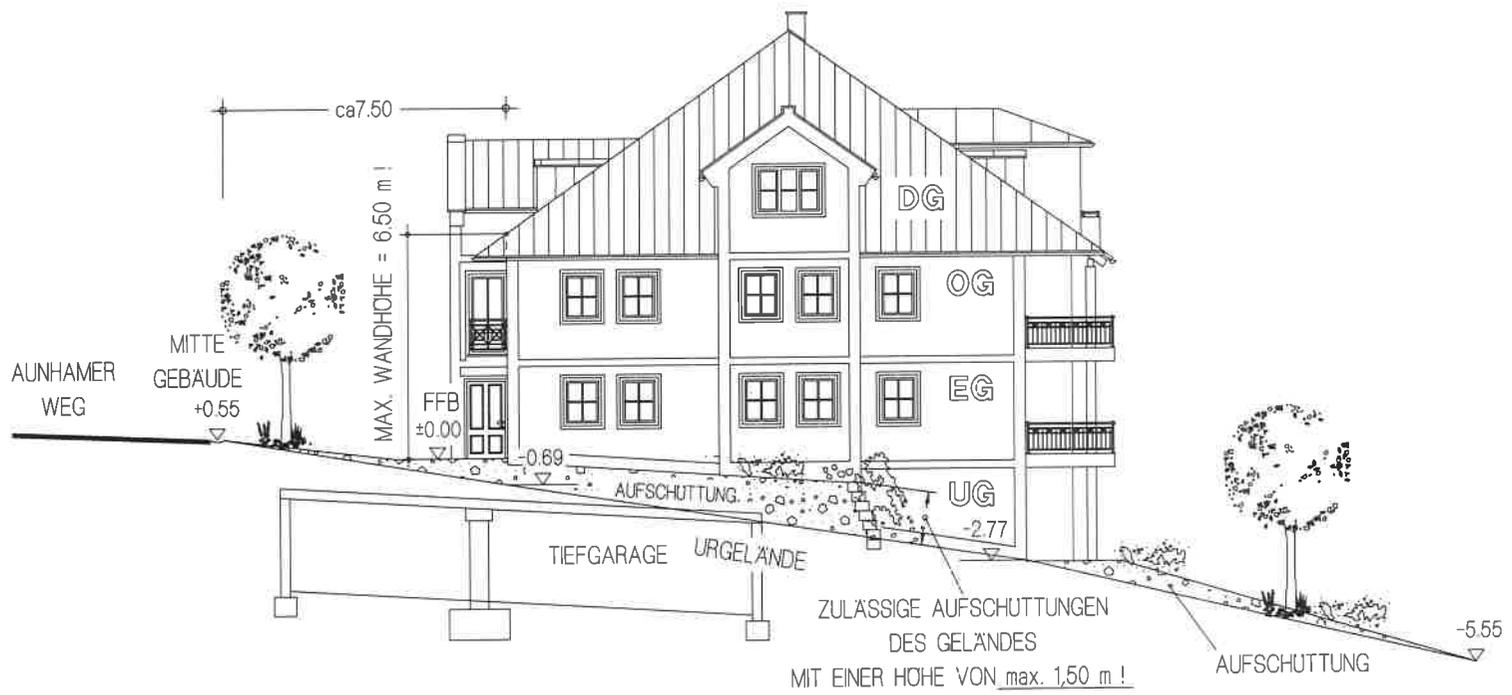
DECKBLATT-NR. 61

Zum Bebauungsplan AM LINDENFELD in Bad Griesbach

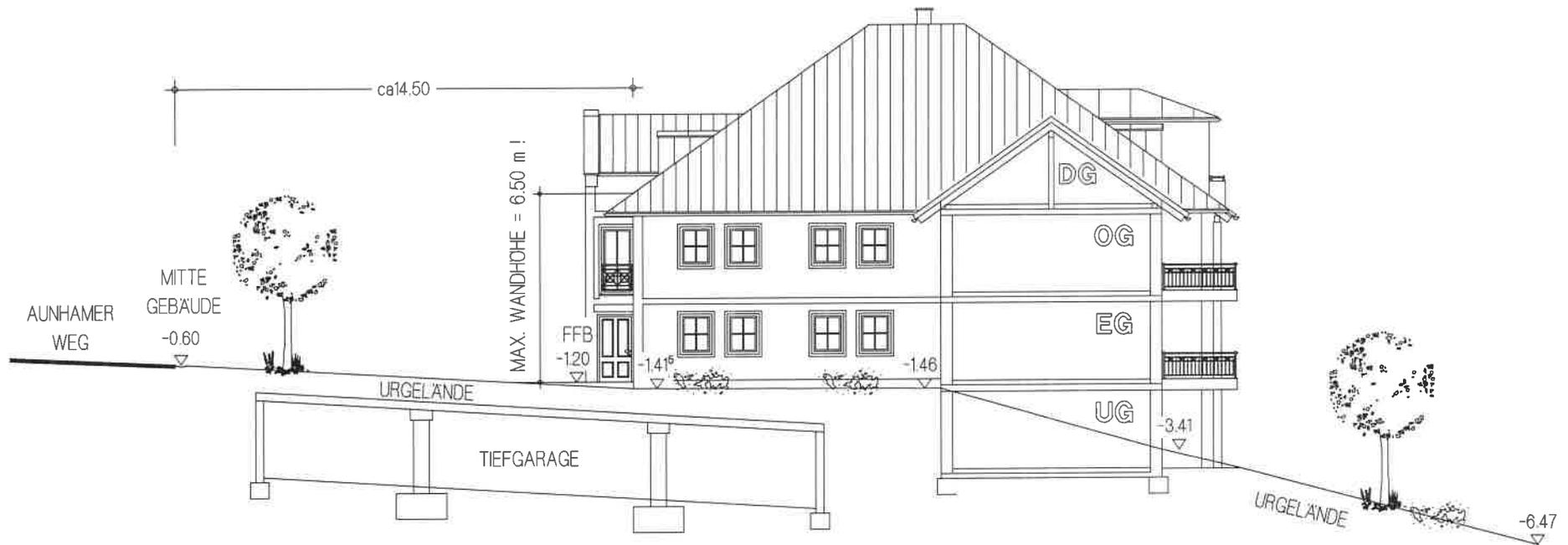


POCKING, 16.01.2008
GEÄNDERT AM 08.04.2008

DIPL.-ING. (FH) KARL DASCHNER
PASSAUER STRAÙE 77
94060 POCKING
TEL.: 08531/91830, FAX: 4677

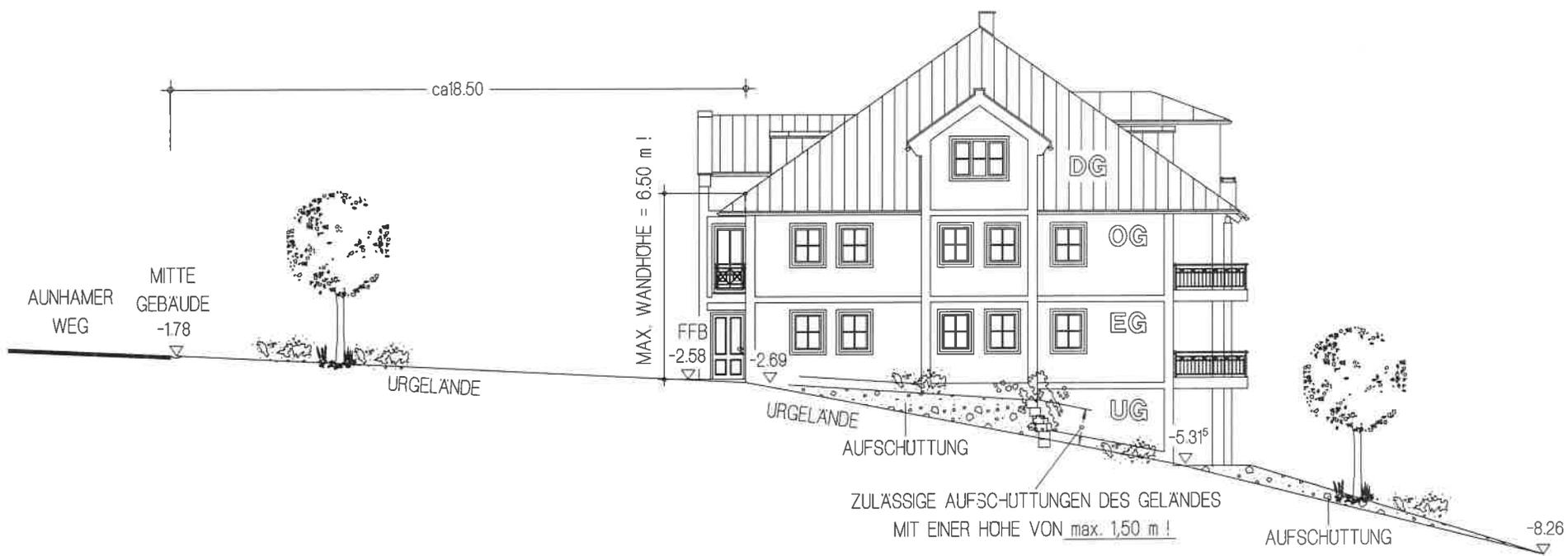


**PARZELLE 3 - SÜDANSICHT
MIT GELÄNDESCHNITT 1 - 1**



**PARZELLE 4 - SÜDANSICHT
MIT GELÄNDESCHNITT 2 - 2**

ZULÄSSIGE AUFSCHTÜTTUNGEN DES GELÄNDES
MIT EINER HOHE VON max. 1,50 m!



**PARZELLE 5 - SÜDANSICHT
MIT GELÄNDESCHNITT 3 - 3**

I. Festsetzungen mit Planzeichen



Geltungsbereiches des Deckblattes



Bestehende Grundstücksgrenze



Neu geplante Grundstücksgrenzen

ST

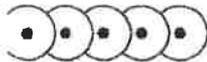
Stellplätze

G

Garagen

TG

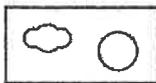
Tiefgarage



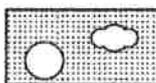
Bestehende Pflanzung (Bäume)



Bestehende Pflanzung (Sträucher)



Grünfläche mit Bepflanzung nach Pflanzliste



Grünfläche (Grüne Lunge) mit Bepflanzung nach Absprache mit der Naturschutzbehörde



Nummern der Bauparzellen

II. Textliche Festsetzungen

als Ergänzung für den dargestellten Geltungsbereich

im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Lindefeld“ vom 03.11.1971

1. Art der baulichen Nutzung

- Parzellen 1, 2 und 7: je ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garagen zulässig.
- Parzellen 3, 4 und 5: zusammen max. 3 Wohngebäude mit insgesamt höchstens 20 Wohneinheiten und mindestens 2 Stellplätzen pro Wohneinheit (davon mindestens 15 Tiefgaragenstellplätze, zuzüglich mindestens 6 Garagenstellplätze und 19 oberirdische Stellplätze) zulässig.
- Parzelle 6: Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten und 4 Garagen (abgesetzt vom Wohngebäude) zulässig. Garagen können in den Hang integriert werden, wobei dann ein begrüntes Flachdach auszuführen ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ = 0,3 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO

2.2 GFZ = 0,6 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO.

2.3 Wandhöhe

2.3.1 Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen (II):

Parzelle 1, 2 und 7: Die Wandhöhe zum Hauptdach wird bezogen auf das Ur-
gelände, bergseitig auf max. 6,50 m festgelegt.

Das Verhältnis der Breite zur Länge der Gebäudeaußenmaße bei Gebäuden mit
Satteldächern ist im Verhältnis von $> 1 : 1,2$ auszuführen.

2.3.2 Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen (III)

Parzelle 3: Die Wandhöhe zum Hauptdach wird auf max. 6,50 m (gem.
beiliegendem Geländeschnitt 1.-1) festgelegt.

Parzelle 4: Die Wandhöhe zum Hauptdach wird auf max. 6,50 m (gem.
beiliegendem Geländeschnitt 2.-2) festgelegt.

Parzelle 5: Die Wandhöhe zum Hauptdach wird auf max. 6,50 m (gem.
beiliegendem Geländeschnitt 3.-3) festgelegt.

Parzelle 6: Die Wandhöhe zum Hauptdach wird, bezogen auf den bereits
vorhandenen Fußboden des Erdgeschosses, des bestehenden
Gebäudes, bergseitig auf max. 6,50 m festgelegt.

2.4 Kniestock

Beim Hauptdach ist max. ein konstruktiver Kniestock von 50 cm auf OK. Pfette
gemessen zulässig.

- 2.5 Das Verhältnis der Breite zur Länge der Gebäudeaußenmaße bei Gebäuden mit Satteldächern ist im Verhältnis von $> 1 : 1,2$ auszuführen.

3. Äußere Gestaltung

3.1 Höhenlage:

Parzelle 1, 2 und 7: Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses muss mind. 50 cm unter der Oberkante der bergseitig gelegenen Straße liegen, gemessen in der Gebäudemitte im rechten Winkel zur Straße.

Parzelle 3: Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses muss mind. 55 cm unter der Oberkante der bergseitig gelegenen Straße liegen, gemessen in der Gebäudemitte im rechten Winkel zum Gebäude (siehe hierzu Geländeschnitt 1 – 1).

Parzelle 4: Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses muss mind. 60 cm unter der Oberkante der bergseitig gelegenen Straße liegen, gemessen in der Gebäudemitte im rechten Winkel zum Gebäude (siehe hierzu Geländeschnitt 2 – 2).

Parzelle 5: Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses muss mind. 80 cm unter der Oberkante der bergseitig gelegenen Straße liegen, gemessen in der Gebäudemitte im rechten Winkel zum Gebäude (siehe hierzu Geländeschnitt 3 – 3).

Parzelle 6: Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses wird auf die best. Fußbodenoberkante vom Erdgeschoss des best. Gebäudes festgelegt.

3.2 Dachform:

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer. Die Firstrichtung muss, parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.

Ausnahmsweise kann die Abfahrt zur Tiefgarage mit einem Pultdach versehen werden.

3.3 Dachneigung / Dachhaut

Sattel- /Walmdach $18^\circ - 35^\circ$ (Hauptdach)

Pultdach $6^\circ - 18^\circ$

Als Eindeckung sind Dachziegel (Rot oder Braun) und bei einer Dachneigung unter 15° auch Blecheindeckungen zulässig.

Andere Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig.

3.4 Dachaufbauten:

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von mehr als 30° und nur auf dem Hauptdach zulässig.

Die Ansichtsfläche jeder Dachgaube darf max. $2,00 \text{ m}^2$ nicht übersteigen.

Dachgauben müssen zum Ortgang einen Abstand von mindestens $2,00 \text{ m}$ einhalten.

Die Dachgauben sind als stehende Giebelgauben auszuführen, die sichtbaren Seitenwände sind zu verputzen, ausnahmsweise dürfen die Seitenwände auch in Glas ausgeführt werden. Bei Parzelle 3, 4 und 5 dürfen die Seitenwände auch in Blech verkleidet ausgeführt werden.

3.5 Grundstückseinfriedungen:

Grundstückseinfriedungen entlang der Straße bis zu einer Höhe von 1,00 m, auch mit Betonsockel zulässig; Maschendrahtzäune sind unzulässig.

Ansonsten sind nur Zäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1.00 m zulässig.

3.6 Garagen und Stellplätze:

Die Gestaltung der Garagen ist an das jeweilige Hauptgebäude anzupassen.

Die Garagen dürfen mit einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m, an der Traufe gemessen, ausgeführt werden, bei Grenzgaragen gem. Art. 7 Abs. 4 der BayBO.

Auf Parzelle 6 können die Garagen in den Hang eingebaut werden und mit einem begrünten Flachdach ausgeführt werden.

Folgender Stellplatzschlüssel ist zugrunde zu legen:

Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser - 2 Stellplätze je Wohneinheit

Hinsichtlich der weiteren Gestaltung und Ausführung gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Bad Griesbach i. Rottal.

3.7 Nebenanlagen:

Nebenanlagen im Sinne den § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

3.8 Fassadenausbildung bzw. Gestaltung:

Die Fassaden der Gebäude sind in Putzbauweise auszuführen. Sockel bis max. 30 cm über Gelände sind zulässig.

Auffallend unruhige Putze (Zierputze) sind unzulässig.

Fassadenverkleidungen anderer Art (Holz, Holzwerkstoffe, Metall, transluzente Wärmedämmung etc.) sind ausnahmsweise zulässig.

Ornament-Strukturträger und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch holzverschalt bzw. in Holzbauweise zulässig. Die Holzverschalung ist senkrecht auszuführen.

3.9 Geländeaufschüttungen:

Geländeaufschüttungen an den Wohngebäuden sind talseitig bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

4. Bepflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Wird eine Nutzung des Baurechts auf den Grundstücken in Anspruch genommen, so ist zugleich ein Baum je 150 m² Grünfläche nach Pflanzliste zu pflanzen.

Die Bepflanzung der privaten Grünflächen erfolgt nach Pflanzliste.

Pflanzliste

Obstbäume

3 x v.m.B., STU 10 – 12 cm

Hochstamm alle Sorten

Laubbäume

3 x v.m.B., STU 14-16 cm

Acer platanoides – Spitzahorn
Acer campestre – Feldahorn
Betula pendula – Birke
Carpinus betulus – Hainbuche
Fagus sylvatica – Buche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Quercus robur – Eiche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Linde

Heister und Solitärgehölze

2 x v.o.B. 100 – 125 cm

Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus avium – Vogelkirsche
Forsythia spectabilis – Forsythie
Chaenomeles japonica – Scheinquitte
Chaenomeles lagenaria – Scheinquitte
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Taxus – Eibe in Arten

Sträucher

2 x v.o.B. 60 – 100 cm

Corylus colurna – Haselnuss
Cornus sanguinea – Hartriegel
Crataegus monogyna – Weißdorn
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Ros arvensis – Heckenrose
Symphoricarpos racemosus – Gemeine Schneebeere
Symphoricarpos chenaultii – Schneebeere
Cornus mas – Kornelkirsche
cydonia oblonga - Quitten
Kolkwitzia amabilis – Kolkwitzie
Philadelphus coronarius – Pfeifenstrauch
Weigelia – Weigelie in Sorten
Ribes sanguineum – Zierjohannesbeere
Wildrosen, Park- und Strauchrosen in Arten

Ergänzung durch Blütensträucher

2 x v.o.B. 100 – 150 cm

Amelanchier laevis – Felsenbirne
Cornus mas – Kornelkirsche
Rosa multiflora – Büschelrose
Syringa vulgaris – Flieder
Viburnum opulus – Schneeball

Kletterpflanzen

60 – 80 cm m. TB.

Hedera helix – Gemeiner Efeu
Wisteria sinensis – Blauregen
Polygonum auberth – Kletter-Knötrich
Vitis vinifera – Weintraube
Clematis vitalba – Waldrebe

5. Entwässerung

Das Oberflächenwasser der Dachflächen und aller befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplatz usw.) darf nicht auf die Straße bzw. in die Straßentwässerungsanlage eingeleitet werden, sondern ist in entsprechende Sickerschächte auf dem Grundstück zu entwässern oder wenn vorhanden, in den örtlichen Kanal einzuleiten.

6. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

6.1 Stellplätze:

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengitterstein, Rasenfuge, Schotterrasen oder ähnliches auszuführen.

6.2 Erschließungsflächen:

Alle sonstigen befestigten Flächen (Gehwege, Zufahrten usw.) sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, mit Ausnahme der Flächen, die sich über der Tiefgarage befinden.

7. Ausgleichsfläche

Als Ausgleichsfläche für die Bebauung der Grundstücke durch das Deckblatt Nr. 61, wird das Grundstück Flur-Nr. 981 als Grünfläche festgesetzt und nach Absprache mit der Naturschutzbehörde als Streuobstwiese bepflanzt.

Begründung zur 61. Änderung des Bebauungsplanes Am Lindenfeld in Bad Griesbach mit Deckblatt Nr. 61 für die Grundstücke Flur-Nrn. 962, 980, 981, 982 und 1072/16

Gegenüber der vorgesehenen Bebauung werden nun differenzierte Baukörper auf Flur-Nr. 982 zur besseren Auflockerung vorgesehen. Dadurch ist eine bessere städtebauliche Gestaltung möglich.

Würdigung der naturschutzrechtlichen Belange:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes bleibt die zulässige GRZ und GFZ weiterhin bestehen. Darüber hinaus können sämtliche Fragen der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise ebenfalls bejaht werden.

Es wird festgestellt, dass das Deckblatt keine weiteren Eingriffe in die Natur vorbereitet, die über das zulässige Maß hinausgehen. Das Grundstück ist gem. § 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen gewesen und daher bereits schon als bebaubar einzustufen. Es wird über das bestehende Baurecht hinaus kein weiteres Baurecht geschaffen.

Ein weiterer Ausgleichsbedarf ist deshalb nicht erforderlich.

Aufgestellt: Pocking, 16.01.2008
geändert am 08.04.2008

Dipl.-Ing. (FH) K. Daschner
Passauer Straße 77
94060 Pocking
Tel.: 08531/91830

Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat in seiner Sitzung am 29.01.2003 die Änderung des Bebauungsplans „Am Lindenfeld“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Lindenfeld“, Deckblatt Nr. 61 in der Fassung vom 16.01.2008 hat in der Zeit vom 04.02.2008 bis 05.03.2008 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Lindenfeld“, Deckblatt Nr. 61 in der Fassung vom 16.01.2008 hat in der Zeit vom 25.01.2008 bis 05.03.2008 stattgefunden.
4. Der Bau- und Werkausschuss der Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat in seiner Sitzung am 16.04.2008 den Bebauungsplan „Am Lindenfeld“, Deckblatt Nr. 61, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung, in der Fassung vom 16.01.2008, zuletzt geändert am 08.04.2008, gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Am Lindenfeld“, Deckblatt Nr. 61 in der Fassung vom 16.01.2008, zuletzt geändert am 08.04.2008, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2008 bis 03.06.2008 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans „Am Lindenfeld“, Deckblatt Nr. 61 in der Fassung vom 16.01.2008, zuletzt geändert am 08.04.2008, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2008 bis 03.06.2008 öffentlich ausgelegt.
7. Die Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 11.06.2008 den Bebauungsplan „Am Lindenfeld“, Deckblatt Nr. 61, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.01.2008, zuletzt geändert am 08.04.2008 als Satzung beschlossen.

Bad Griesbach i. Rottal, 16.06.2008


Jürgen Fundke
Erster Bürgermeister



Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Am Lindenfeld“, Deckblatt Nr. 61 in der Fassung vom 16.01.2008, zuletzt geändert am 08.04.2008, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Bad Griesbach i. Rottal, 16.06.2008


Jürgen Fundke
Erster Bürgermeister



Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 18.06.2008 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Am Lindenfeld“, Deckblatt Nr. 61 mit Begründung und textlichen Festsetzungen vom 08.04.2008 wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bad Griesbach i. Rottal, 18.06.2008


Jürgen Fundke
Erster Bürgermeister

