

II. Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung

(1. Abschnitt BauNVO)

WA: Das Baugebiet wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1-3 BauNVO mit folgenden Abweichungen:

- Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sind unzulässig
- zu § 4 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO werden Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

1.2. Mass der baulichen Nutzung

(2. Abschnitt BauNVO)

1.2.1. Vollgeschosse: II zulässig 2 Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

1.2.2. Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl:

GRZ 0,4 gem. § 19 BauNVO

GFZ 0,8 gem. § 20 BauNVO

1.2.3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen:

- zul. max. 2 WE/Wohngebäude bei Grundstücksfläche von $< 800 \text{ m}^2$
- zul. max. 4 WE/Wohngebäude bei Grundstücksfläche von $\geq 800 \text{ m}^2$

1.2.4. Mindestgröße der Baugrundstücke:

- Min. 600 m^2
- bei Grundstücksteilung: Min. 300 m^2

1.3. Bauweise

gem. § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO

offene Bauweise

2. Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

zu Art. 91 BayBO (Äussere Gestaltung von baulichen Anlagen)

2.1. Allgemeine Festsetzungen

2.1.1. Fassadengestaltung:

zulässig sind folgende Oberflächen:

* Putz -nur ruhige Putzstrukturen

(nicht zulässig: Putze mit Glimmerzusatz, stark gemusterte Putze oder Zierputze mit Nester-, Würmer-, Waben-, Wellen oder Fächerstruktur)

* Holzverschalungen -nur einheimische Hölzer

2.1.2. Dachform:

D1 D3

* Hauptgebäude /Garagen /Nebengebäude: Symmetrisches Satteldach

* Anbauten /Vordächer etc.: Pultdach zulässig.

2.1.3. Dacheindeckung:

D1 D3

* Ziegel- oder Betondachpfannen rot

* Vorspringende Bauteile wie z.B. überdachte Balkone auch mit Glas- oder Blecheindeckung zulässig.

2.1.4. Dachüberstände:

D3

* Traufüberstand: Min. 0,60 m, max. 1,00 m

- * Ortsgangüberstand: Min. 0,60 m, max. 1,00 m
bei Balkonen: Max. Balkentiefe + 0,60 m.

2.1.5. Dachgauben:

D3

Als stehende Gaube zulässig

Voraussetzung: Dachneigung Hauptdach mind. 30 Grad Dachneigung

max. 2 Stück je Dachfläche

max. 1,40 m² Ansichtsfläche pro Gaube

am Ortsrand ind Richtung Landschaft sind Dachgauben unzulässig!

2.1.6. Zwerchgiebel:

zulässig

max. 1 Stück je Seite

Der First des Zwerchgiebels muß deutlich unter dem First des Hauptdaches liegen.

2.1.7. Dacheinschnitte: (z.B. Dachterrassen)

unzulässig

2.1.8. Sockelhöhe: max. 0,30 m (OK Gelände bis OK FFB EG)

2.2. T y p e n b e z o g e n e F e s t s e t z u n g e n

Bemessung: Kniestock: von OK Rohdecke bis OK Pfette

Wandhöhe: von best. Gelände bis Schnittpunkt Außenwand
mit der Dachhaut (traufseitig)

Abhängig von der natürlichen Geländeneigung auf Gebäude - bzw.
Gebäudeteiltiefe (-länge)

2.2.1. Geländeneigung bis 0,75 m auf Gebäudetiefe (-länge)

zulässig: Erdgeschoß + Dachgeschoß
2 Vollgeschosse

E+DG

3

Kniestock: zul. bis max. 1,25 m *DB 2,50 m*

Wandhöhe: max. 6,00 m (DG-Aussenwand befenstert)

Dachneigung: Bei Kniestock bis 1,25 m 30 bis 35 Grad
sonst 25 bis 30 Grad

2.2.2. Geländeneigung über 0,75 m bis 1,50 m auf Gebäudetiefe (-länge)

zulässig: Ergeschoss + Dachgeschoss
2 Vollgeschosse

E+DG

Kniestock: Bergseits zul. bis max. 1,25 m

Wandhöhe: Bergseits: max. 4,75 m
Talseits: max. 6,00 m (DG-Aussenwand befenstert)
bei versetzten Geschossen (Split - Level)

Dachneigung: 30 bis 35 Grad

2.2.3. Geländeneigung über 1,50 m auf Gebäudetiefe (-länge)

zulässig: Untergeschoss + Erdgeschoss (DG nicht als Vollgeschoss)
2 Vollgeschosse
(Untergeschoss als Vollgeschoss)

UG+E

Das Untergeschoss ist durch horizontal gliedernde Bauteile (Vordächer

Balkone etc.) deutlich von den darüberliegenden Geschossen abzu-
setzen

(optische Höhenreduzierung!)

Kniestock: zul. bis max. 0,75 m

Wandhöhe: Bergseits: max. 4,25 m

 Talseits: max. 7,00 m

Dachneigung: 25 - 35 Grad

2.3. Garagen / Nebengebäude :

2.3.1. Gestaltung:

Garagen und Nebengebäude sind in Bauform, Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

2.3.2. Zusammengebaute Garagen oder Nebengebäude an der Grenze:

Bei zusammengebauten Garagen oder Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze sind Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich auszubilden.

Bei ebenem oder leicht geneigtem Gelände sind die aneinanderggebauten Gebäude auf dieselbe Höhe abzustimmen, bei stärker geneigtem Gelände sind die benachbarten Gebäude in der Höhe zu versetzen

2.3.3. Grenzüberbau auf das Nachbargrundstück:

(Art. 7, Rd.Nr. 29 d BayBO)

entfällt!
D3

Bei Grenzgaragen oder Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze werden aus gestalterischen Gründen Dachvorsprünge, die in das Nachbargrundstück hineinragen, zugelassen. Die Grundstückserwerber ver-

pflichten sich beim Kauf des Grundstücks in Form einer Grunddienstbarkeit, einen Überbau (wie oben beschrieben) zu dulden.

2.4. S t e l l p l ä t z e

2.4.1. Stauraum:

Vor der Garage ist ein Stauraum von mind. 5,00 einzuhalten
(Ausnahme: Parzelle 8 Stauraum mind. 3,00 m)

Der Stauraum kann als Stellplatz für Kraftfahrzeuge genutzt werden.

2.4.2. Beläge:

zugelassen sind nur wasserdurchlässige Beläge (Pflaster mit
Rasenfuge, Schotterrasen etc.)

2.4.3. Stellplatzschlüssel: 1,5 Stellplätze / WE

2.5. E i n f r i e d u n g e n

2.5.1. Höhe: zul. max. 1,25 m

2.5.2. Ausführung: a) Straßenseitig: Holzzäune

b) An rückwärtigen u. seidl. Grundstücksgrenzen:
Holz- oder Maschendrahtzäune, zur Landschaft hin
Hinterpflanzung

c) unzulässig: Sockeln, Betonpfosten, Jägerzäune.

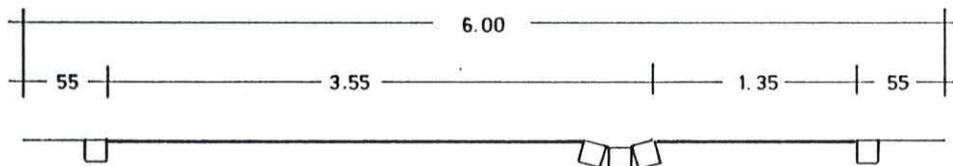
3. F e s t s e t z u n g e n z u m B a u a n t r a g

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag ist das Urgelände sowie das geplante Gelände darzustellen.

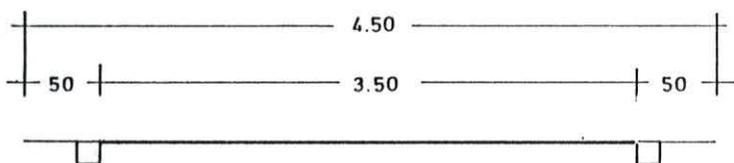
4. Erschließung

4.1. Straßen und Wege:

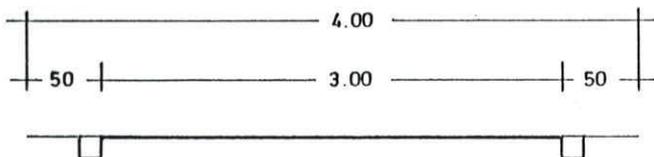
4.1.1. Anliegerstraße



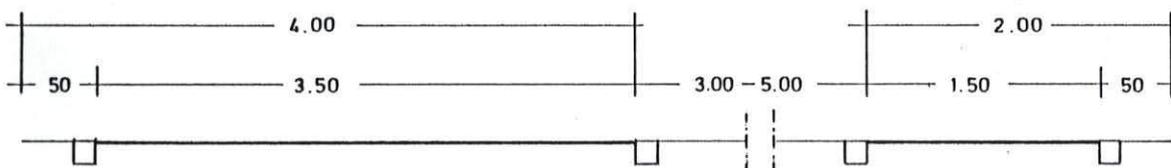
4.1.2. Befahrbarer Wohnweg Typ 1



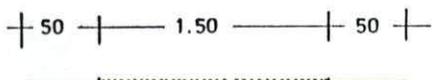
4.1.3. Befahrbarer Wohnweg Typ 2



4.1.4. Befahrbarer Wohnweg Typ 3



4.1.5. Fußwege



4.2. Wasserversorgung

Sämtliche Grundstücke erhalten einen Anschluß an die Wasserversorgung des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe. Auf eine sparsame Verwendung von Grundwasser durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste f. Toilettenspülkästen) wird besonders hingewiesen.

4.3. Wasserwirtschaft und Kanalisation

Das Baugebiet erhält eine Trennkanalisation.

Die Planunterlagen dazu sind zur Prüfung und abschließend zur Beurteilung dem Wasserwirtschaftsamt Passau vorzulegen.

Bei versickerungsfähigem Untergrund ist das Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahren und Hofflächen möglichst über Versickerungsanlagen dem Grundwasser zuzuführen. Die Möglichkeit der dezentralen Regenwasserspeicherung u.-nutzung (z.B. Gartenbewässerung) sollte, soweit satzungsrechtlich möglich, verstärkt gefördert werden. Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung und einer ökologischen Pufferzone ist ein mind. 10 Meter breiter Uferstreifen entlang des Altbaches von jeglicher Bebauung und Auffüllung freizuhalten.

4.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG) durchgeführt.

5. Duldungspflicht der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung:

Inmissionen aus der Landwirtschaft müssen im gesetzlichen Rahmen hingenommen werden.

III. Grünordnung

SCHUTZ, PFLEGE u. ENTWICKLUNG der LANDSCHAFT

1. Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenfläche anzulegen.
Eine eventl. Bepflanzung erfolgt nach Artenwahlliste.

2. Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz soll als Rasen-, Wiesen- bzw. Sandfläche erstellt werden.

Giftige, dornige und stachelige Pflanzenarten sind in Spielplatznähe auszuschließen.

3. Private Grünflächen

Alle nicht überbauten und befestigten privaten Flächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Ansaaten zu begrünen.

4. Vorgärten, Gärten

Die Gestaltung der Vorgärten und Gärten sowie die Pflanzenauswahl für Gehölze, Rosen, Stauden, Sommerblumen und Ansaaten im Innenbereich der Gärten ist freigestellt. Punkt 8. ist zu beachten.

5. Randpflanzungen

Alle Pflanzungen im Randbereich des Baugebietes sind als mindestens 2 m breite und max. 3 m hohe frei wachsende Hecken mit heimischen, bodenständigen Gehölzen anzulegen.

Die Grenzabstände des bayer. Nachbarrechts sind einzuhalten.

Pflanzarten für Bäume und Sträucher nach Pflanzliste.

Mindestabstände der Bepflanzung an der Grenze zu landwirtschaftlichen Nutzflächen:

- Pflanzarten bis zu einer Höhe von 2 m: Grenzabstand mind. 2 m
- Pflanzarten mit einer Höhe von über 2 m: Grenzabstand mind. 4 m

6. Pflanzliste für Bäume

In Ergänzung bzw. alternativ zu den nachfolgend aufgeführten Baumarten können im privaten Bereich Obstgehölze gepflanzt werden.

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

7. Pflanzliste für Sträucher

<i>Crataegus laevigata</i>	Gemeiner Weißdorn
<i>Corylus avellana</i>	Hals
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa multiflora</i>	Vielblütige Wildrose
<i>Ribes alpinum</i>	Alpenjohannisbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

8. Negativliste

Die Anpflanzung nachstehender Hölzer ist nicht zulässig:

<i>Chamaecyparis</i>	Scheinzypresse
----------------------	----------------

Thuja	Lebensbaum
Picea pungens	Stechfichte

9. Hinweise zum § 8 aB NatSchG:

9.1. Die notwendigen Ausgleichsflächen werden auf Restflächen der Bauparzellen als naturnahe Gärten mit einheimischen Pflanzen geschaffen.

9.2. Eine Randeingrünung mit mind. 3,00 m Breite wird vorgeschrieben.
(siehe Punkt 5.)

9.3. Die Versiegelung des Bodens ist zu vermeiden. Stellflächen und Vorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten (siehe Pkt. 2.4.2.)

Rechtliche Grundlagen:

BauGB	in der Fassung vom 08.Dez. 1986
BauNVO	in der Fassung vom 23.Jan. 1990
PlanZVO	in der Fassung vom 18.Dez. 1990
BayBO	in der jeweils gültigen Fassung

Griesbach, den 12.03.1996 Aufgestellt:
LN61

HERBERT MAIER
Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Oberweinzierler Straße 2
94086 Griesbach i. Rottal
Telefon (085 32) 37 93
Telefax (085 32) 38 85