



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen nach § 9 BauO

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4, Abs. 1-4 BauNV
 - 1.2. Sondergebiet für gewerbliche Beherbergung gemäß § 11, Abs. 2 BauNV;
- zulässig sind:
Gebäude zur Errichtung von Beherbergungsbetrieben, Tiefgaragen, Arzt- u. Massagepraxen, Saunen, Fitnessräume
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 17, Abs. 4 BauNV
 - 2.1. II zulässig 2 Vollgeschosse und Dachgeschosses als Vollgeschosse als Höchstgrenze GRZ 0,4 als Höchstgrenze GFZ 0,8 im Sondergebiet (SO) als Höchstgrenze GRZ 0,4 als Höchstgrenze GFZ 1,1

3. Bauweise und Grundrissgröße

- 3.1. offene Bauweise
- 3.2. Firstrichtung läuft wahlweise parallel oder rechtwinklig zum Mittelstreich, Winkelbauweise zulässig
- 3.3. mind. 300 qm pro Baugrundstück

4. Immissionschutz

Im Sondergebiet sind die Immissionsrichtwerte von tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) in Bezug auf das westliche Wohngebiet, das östlich geplante Wohngebiet "Steinkart" sowie im Baugbiet "Birketweg Süd" einzuhalten.

II. Gestaltung der baulichen Anlage

- 1.1. Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:
Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe zulässig 2 Vollgeschosse + Untergesch. Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschosse
Bei schwach geneigtem oder ebenem Gelände zulässig 2 Vollgeschosse + Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschosse

Dachform : Satteldach
Dachneigung : 22-35°
Dacheindeckung : Flachdachfannen natur- oder ziegelrot
Kniestock : unzulässig
Dachgauben oder überdachte Dachanschnitte in Gaubenform : zulässig, jedoch nur bei Dachneigung ab 30° als stehende Giebelgauben. Durchlaufende Gauben sind unzulässig. Die Einzelgaube darf die Länge von 1,30 m Außenmaß nicht überschreiten. (gemessen von OK Sparren bis Traufe).
Der Mindestabstand von der Giebelwandaußenkante beträgt 1,50 m, der Mindestabstand der Gauben untereinander beträgt 1,50 m.
Gaubenkonstruktion nur in Holz und Ziegeldachung zulässig. Die Summe der Länge der Gauben darf 1/3 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

Traufhöhe : ab fertigen Gelände, das ist die natürliche, tatsächliche vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche. Bei Unter- und Erdgeschoss hangseitig max. 4,25 m taleitig max. 6,50 m Bei Erd- und 1. Obergeschoss max. 6,50 m

Sockelhöhe : max. 0,30 m

Ortgang : mind. 0,50 m Bei Balkonen mind. Balkontiefe

Traufe : mind. 0,50 m Bei Balkonen mind. Balkontiefe

Bei Parzelle 17 im SO ist eine Tiefgarage zulässig

2. Garagen und Nebengebäude

- 2.1. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Eine Integration der Garagen in das Hauptgebäude ist erwünscht.

3. Einfriedung

- 3.1. a) An rückseitigen und seitlichen Grundstücksgrenzen Maschendrahtzäune mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, tamengrün oder graffitifarben gestrichen. Höhe max. 1,00 m
- b) An Straßenseiten Holzlatenzäune, Oberflächenbehandlung mit braunem Holz imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbanstrich; Zaunleider vor Zaunpfosten durchlaufend. Tore sind in Material und Konstruktion anzupassen. Höhe max. 1,00 m

4. Vorplätze

- 4.1. Die Ausbildung von Zufahrten ist alternativ zum Asphaltbelag der Strassen zu gestalten mit Rasengittersteinen Kleinformat- oder Großformatpflaster Betonverbundpflaster

III. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

- 1. Baugrenze, Baulinie
- 1.1. Baulinie
- 1.2. Baugrenze
- 1.2. vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Verkehrsflächen

- 2.1. Straßen- und Verkehrsflächen
 - 2.2. Gehwege und öffentliche Flächen
 - 2.3. Straßengrenzlinie
- 3. Sonstige Festsetzungen**
- 3.1. ST Flächen für private Stellplätze
 - 3.2. GA Garagen
 - 3.3. TG Tiefgarage
 - 3.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 3.5. Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Nutzung
 - 3.6. Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNV
 - 3.7. Sondergebiet, § 11 BauNV
 - 3.8. Parzellen-Nr.
 - 3.9. Sichtdreiecke (innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht über 0,80 m der Straßenscherkte nicht behindert werden)
 - 3.10. Stromleitung
 - 3.11. Wasserleitung

4. Kennzeichnungen der Bayerischen Flurkarte

- 4.1. bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen
- 4.2. bestehende Wohngebäude
- 4.3. bestehende Nebengebäude
- 4.4. Flurstücksnummern
- 4.5. Höhenlinien

IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung als Bestandteil des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlage

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes und mit diesem als ein zusammengehöriges Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich als Grundlage des BauO § 10 (1), § 9 (1, 2, 5) sowie § 10 der BayBO Art. 5, 8a, 8, 78, 107, des BayNatSchG Art. 3 (1, 2). Die Erforderlichkeit eines Grünordnungsplanes für einen Bebauungsplan leitet sich aus den o.g. Gesetzen ab.

2. Private Grünflächen bzw. Gartenflächen

die an die freie Landschaft angrenzen, sind mit heimischen Baum- und Straucharten auf einer Breite von mind. 1,50 m, entsprechend einer freiwachsenden Hecke anzupflanzen.

3. Vorgärten

Gem. Art. 8a BayBO sind diese Flächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Hinweise auf empfohlene Pflanzenarten unter Punkt 4 und 6.

4. Gehölzarten für private Grünflächen

- | | |
|------------------------|-------------|
| Aesculus hippocastanum | Ko Kastanie |
| Acer campestre | Feldhorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Quercus pedunculata | Stieleiche |
| Ulmus carpinifolia | Feldulme |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Brunus serr. kanzan | Zierkirsche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
- Pflanzgrößen: Stammumfang 10 - 20 cm bzw. 2,00 - 2,50 m HSbe.

5. In Ergänzung bzw. alternativ zu den angeführten Baumarten können im privaten Bereich Oberröhrlöhle (Halbstamm) gepflanzt werden. Pflanzgrößen: 160/180 cm

6. Sträucher

- Für die Eingrünung der privaten Flächen sollen wahlweise folgende Arten verwendet werden:
- | | |
|--------------------|---------------------|
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Cornus sanguinea | Kornelkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehdorn |
| Viburnum lantana | wolliger Schneeball |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Euonymus europaeus | Pfaffenblütchen |
| Forstythie | Goldlöckchen |
| Buddleia-Arten | Sommerflieder |
- Pflanzgrößen: 2 x verpflanzt 150/175 aus weitem Stand.

7. Regart/liste

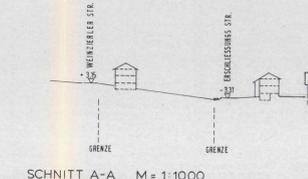
von Gehölzarten für den gesamten Bereich des Grünordnungsplanes. Es dürfen nicht gepflanzt werden:
Ficus jungens glauca Blaufichte
sämtliche Thuja- und Chamaecyparis-Arten
sämtliche Trauer- oder Hängeformen natürlich wachsender Gehölze, wie z.B.:
Salix alba tristis Trauerweide
Sagrus sylvatica pendula Trauerbuche

8. Festsetzungen durch Planzeichen

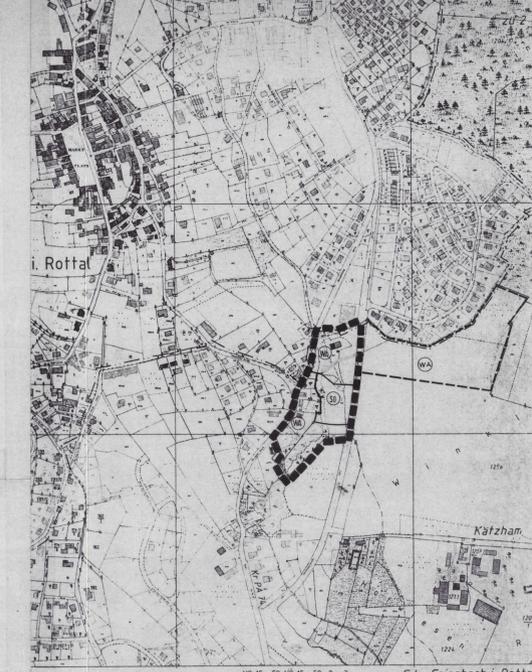
- 8.1. private Grünflächen im Pflanzgebot, gem. Punkt 2 - 7 der textlichen Festsetzungen.
- 8.2. Baumbeplanzung entsprechend Punkt 4 + 5 der textlichen Festsetzungen. Je Grundstück sind mind. 2 Großbäume zu pflanzen.
- 8.3. öffentliches Grün
- 8.4. Strauchbeplanzung entsprechend Punkt 6 der textlichen Festsetzungen.



REGELPROFIL ERSCHLIESSUNGSSTRASSE M=1:100



SCHNITT A-A M=1:1000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M=1:1000

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauO vom 08.12.1987 bis 08.12.1987 in Griesbach i. Rottal öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 08.12.1987 bekannt gemacht. Besichtig. von den Beteiligten...

Stadt Griesbach i. Rottal - 9.12.88
Bürgermeister

Die Stadt Griesbach i. Rottal hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.12.1987 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauO und Art. 91 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.

Stadt Griesbach i. Rottal - 9.12.88
Bürgermeister

Das Landratsamt Rottal hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 08.12.1987, Nr. 100/87, gen. § 11 BauO genehmigt. als rechtsverbindlich anzuwenden. Besichtig. am 28. Dez. 1988

Prof. Dr. habil. R. Rottal
Froschhammer
20.11.88
Bürgermeister

NORDEN

M=1:1000

**BEBAUUNGSPLAN
BIRKETWEG SÜD
STADT GRIESBACH I. ROTTAL
LANDKREIS PASSAU**

GRIESBACH DEN 28.10.1987

PLANUNG:
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
GRIESBACH I. ROTTAL
I.A. SCHARSCHMIDT DIPL.ING.FH

GEZ.: 28.10.1987
GEAND.: 03.02.1988
GEAND.: 10.08.1988