

GRIESBACH IM ROTTAL ALTSTADT QUARTIER STADTPLATZ SÜD



ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN "HAAGSTRASSE" TEIL B Textliche Festsetzungen TEIL C Begründung

Verfasser:

WAGMANN ARCHITEKTEN Habsburgerstraße 1 D - 80 801 München

Griesbach im Rottal
 Quartier Stadtplatz Süd
 Bebauungsplan Haagstraße

Teil B Textliche Festsetzungen und Hinweise

1.)	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)</u>	
1.1	Art der baulichen Nutzung	2
1.2	Maß der baulichen Nutzung	2
1.3	Nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen	3
1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	4
1.5	Sichtdreiecke	4
1.6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5
1.7	Mit Geh- und Fahrtrechten zu belastende Flächen	5
1.8	Öffentliche und Private Freiflächen	5
1.9	Bepflanzung öffentlicher und privater Bereiche	5
1.10	Typenbezogene Festsetzungen	6
2.)	<u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u>	
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen	7
2.2	Gestaltung der Außenanlagen	12
	Teil C Begründung zum Bebauungsplan	14

Teil B Textliche Festsetzungen

Die Rechtsgrundlagen der einzelnen Festsetzungen sind kursiv vermerkt.

1.) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Der Bereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.

1.1.2 Unzulässige Nutzungen

Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 und Abs. 3 (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

*Gartenbaubetriebe
Kleinbetriebe
Wohnungszulassung*

1.1.3 Zulässige Nutzungen

Die Zulässigkeit der Nutzungen wird geschoßweise unterschieden

(§ 1 Abs. 5, 7 und 8 Bau NVO i. V. mit § 9 Abs.3 BauGB).

Zulässig sind ausschließlich

- in Erdgeschossen:
Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5
- in 1. Obergeschossen :
Wohnnutzung, Nutzung durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nutzung durch freiberufliche Tätigkeit
- in weiteren Ober- bzw. Dachgeschossen :
Wohnnutzung, Nutzung durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- in Gebäuden mit einer Straßenfront entlang der Hauptstraße oder des Stadtplatzes in Ober- und Dachgeschossen :
Wohn- und Büronutzung, Läden nur als Erweiterung von im Erdgeschoss liegenden Läden und mit diesen direkt verbunden, Nutzung durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nutzung durch freiberufliche Tätigkeit.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Situation der Altstadt werden für die überbaubaren Grundstücksflächen unterschiedliche Festsetzungen getroffen

(§ 16 Abs. 2, 3, 5 BauNVO).

Die maximal zulässige GRZ beträgt 1,0
(§ 17 Abs. 2 und 3 BauNVO).

Im einzelnen gilt jedoch vorrangig das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Baulinien, Baugrenzen, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlage oder durch typenbezogene Festsetzungen (siehe 1.10) fixiert ist.

Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen

1.3.1 Abweichende Abstandsflächen

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 6 i. V. mit Art. 7 Abs. 1 BayBO).

1.3.1.1 Soweit bei Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksbereiche und der zugelassenen Höhenentwicklung die nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO anfallenden Abstandsflächen die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche überschreiten, werden sie bis zur Straßenmitte verringert.

1.3.1.2 Soweit bei Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksbereiche und der zugelassenen Höhenentwicklung die nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO anfallenden Abstandsflächen nicht auf dem Baugrundstück selbst liegen, werden sie bis zur Grundstücksgrenze verringert.

1.3.1.3 Soweit bei Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksbereiche und der zugelassenen Höhenentwicklung die nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO anfallenden Abstandsflächen zwischen den Gebäuden nicht eingehalten werden können, werden sie auf das sich aus dem Plan ergebende Maß verringert.

1.3.1.4 Werden Baulinien und Baugrenzen von Bauteilen, die nicht mehr als untergeordnete Bauteile gelten und innerhalb von Abstandsflächen nicht zulässig sind gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO, überschritten (siehe 1.3.2.2, 1.3.2.3), so beträgt die nachzuweisende Abstandsfläche 0,5 H.

Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

1.3.2 Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen

1.3.2.1 Baulinien und Baugrenzen können von untergeordneten Bauteilen überschritten werden, sofern diese gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind und nicht nachfolgende Festsetzungen entgegenprechen (§23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

1.3.2.2 Baulinien und Baugrenzen können ausnahmsweise überschritten werden von Balkonen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m und deren Überdachungen bis zu einer

maximalen Tiefe von 1,80 m, auch wenn diese Bauteile mehr als 1/3 der Fassadenlänge ausmachen.
 Bezüglich der Abstandsflächen siehe 1.3.1.4
 (§23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

- 1.3.2.3 Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche können Baulinien durch Laubengänge bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden.
 Bezüglich der Abstandsflächen siehe 1.3.1.4
 (§23 Abs. 2 BauNVO).
- 1.3.3 Eine Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen gem. 1.3.2.1 bis 1.3.2.3 ist nicht zulässig, wenn dadurch Grundstücksgrenzen überschritten würden.
- 1.3.4 In den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen sind Nebenanlagen im Sinne §14 BauNVO nicht zulässig.
 Zulässig sind jedoch Terrassen, Pergolen, Stützmauern, Einfriedungen und für die Unterbringung von Abfallbehältern notwendige Gehäuse, Verkleidungen und Unterstell-dächer, sofern sie den Festsetzungen entsprechen.
 Zulässig sind ferner für den Betrieb der Tiefgarage notwendige Aufgänge, Zuluftöffnungen und ähnliches
 (§ 14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3.5 Die vorgeschriebene Firstrichtung verläuft
- bei Sattel- und Walmdächern (SD bzw. WD) parallel zum die Firstrichtung bestimmenden Planzeichen.
 - bei Pultdächern senkrecht zum die Neigungsrichtung bestimmenden Planzeichen.
- Die Neigung verläuft in Pfeilrichtung zur Traufe
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
 Tiefgaragen, Garagen, gedeckte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen zulässig (§12 Abs. 6 + 7 BauNVO).
 Die Zu- und Abfahrt ist nur über die ausgewiesenen Bereiche zulässig.
 Auf die Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.
- 1.5 Sichtdreiecke
 In der von Bebauung freizuhaltenen Fläche (Sichtfeld) sind zur Sicherung der freien Sicht im Straßenverkehr bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Nutzungen über 0,8 m Höhe über Oberkante Straßenbelag nicht zulässig.

1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die entsprechend gekennzeichneten Bereiche dienen vorrangig dem Fußgängerverkehr. Zulässig ist lediglich das Befahren mit Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen.

1.7 Mit Geh- und Fahrtrechten zu belastende Flächen

Die entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind dem öffentlichen Verkehr zu widmen.

1.8 Öffentliche und private Freiflächen

Die entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind als öffentliche Grünfläche bzw. als private Freifläche zu gestalten.

Eine Einfriedung ist nicht zulässig (*Art. 91 Abs.1 Nr.4 BayBO*). Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

1.9 Bepflanzung öffentlicher und privater Bereiche

- Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- Für die öffentlichen Frei- und Grünflächen sowie die privaten Frei- und Grünflächen, die nicht eingezäunt werden dürfen, sind ausschließlich nachfolgend aufgeführte Gehölze entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu verwenden.

- Pflanzschema A

Bereich Wirtsgarten

Blutkastanie Aesculus x carnea

Wildkirsche Prunus avium

Hochstamm 4 x v., StU 20/25

- Pflanzschema B

kleiner Stadt - Hofbaum

Apfeldorn Crataegus 'Carrierei'

Kugel- Catalpa bignonioides 'Nana'

Trompetenbaum

Kugelakazie Robinia pseudoacacia

'Umbraculifera'

Magnolie Magnolia kobus

Hochstamm 3 x v., StU 16/18

- Pflanzschema C

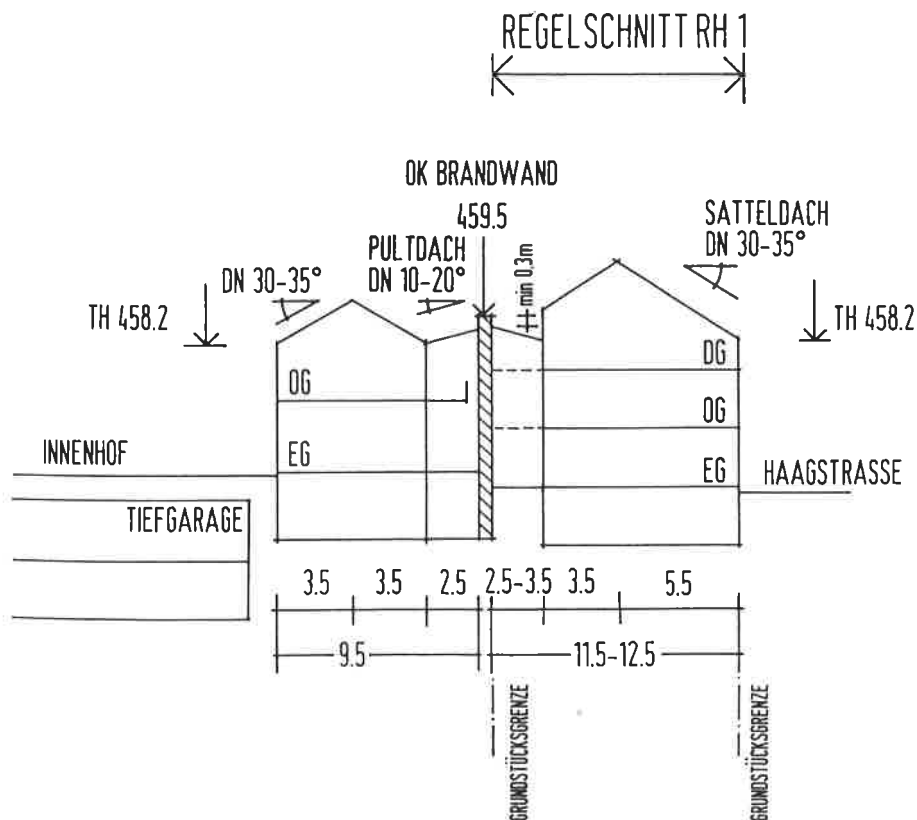
Abschirmende Hecke

Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare 'Atrovirens'
Eibe	Taxus baccata

1.10 Typenbezogene Festsetzungen

1.10.1 RH 1

- maximal zulässig 2 Vollgeschosse mit Dachgeschoß als Vollgeschoß mit Kniestock.
- geschlossene Bauweise
- Asymmetrisches Satteldach, straßenseitige Traufhöhe maximal 458,2 m ü NN,
- Tiefe Hauptbaukörper 9 m ab Straßenflucht (= Grundstücksgrenze) Haagstraße
- Rückwärtige Zone bis Brandwand alternativ als Flachdach bzw. gläsernes Pultdach, Dachneigung 10 - 20°, maximale Firsthöhe 459,2 m ü NN.
Auf ausreichende Belichtung und Belüftung der Räume ist zu achten.



2.) **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (Art. 91 BayBO i.V. mit §9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen

2.1.1 Dachform, Dachgestaltung

2.1.1.1 Sofern keine andere Dachneigung im Bebauungsplan eingeschrieben ist, beträgt die zulässige Dachneigung bei Sattel- und Walmdächern 30 - 35 °, bei Pultdächern 10 - 20°.

Sattel- und Walmdächer sind symmetrisch auszuführen, sofern nicht unterschiedliche Höhen für die Traufseiten eines Gebäudes im Bebauungsplan eingeschrieben sind.

Ungleiche Neigungen der Dachflächen sind unzulässig.

2.1.1.2 Dachneigungen > 30°

- Sattel- und Walmdächer mit einer zulässigen Dachneigung > 30° sind alternativ als naturrote Ziegeldächer (Ziegel oder Betondachsteine) oder als Blechdächer in handwerklicher Stehfalzdeckung (titanisiertes Zinkblech oder Kupferblech) auszuführen.
- Dachüberstände am Ortgang und an der Traufe sind nicht zulässig.
- Die Ausbildung eines bis zu 0,3 m vor die Gebäudeaußenwand vorspringenden Traufgesimses ist möglich.

2.1.1.3 Dachneigungen von 10 - 25°

- Pult- und Satteldächer mit einer zulässigen Dachneigung von 10 - 25° sind alternativ als Blechdächer in handwerklicher Stehfalzdeckung (titanisiertes Zinkblech oder Kupferblech) oder als Glasdächer auszubilden.
- Traufseitig ist ein Dachüberstand bis zu 0,75 m zulässig. Am Ortgang ist kein Dachüberstand zulässig.

2.1.1.4 Flachdächer

Flachdächer sind als Terrassen auszubilden oder flächig zu begrünen.

2.1.1.5 Vorspringende Bauteile

Anbauten wie z.B. Balkonüberdachungen, Erkerabdeckungen, Vordächer, Wintergärten sind von den Dächern der Hauptbaukörper abzusetzen. Dachabschleppungen bei Dächern mit einer Dachneigung > 20° sind unzulässig.

Die Deckungen sind in Blech oder Glas auszuführen.

2.1.2 Dachaufbauten

2.1.2.1 Dachgauben

- Auf steilen Satteldächern (Dachneigung $> 30^\circ$) in Verbindung mit einem Kniestock von mind. 0,8 m sind einzelne stehende Gauben zulässig.
- Schleppgauben sind unzulässig.
- Die Seitenflächen der Gauben sind, sofern sie nicht verglast sind, zu verblechen
- Dachüberstände sind unzulässig.
- Ziegeldeckungen sind unzulässig.
- Die äußere Breite der einzelnen Gaube darf 1,3 m nicht überschreiten.
- Der Abstand der Gauben untereinander sowie zur Giebelwandaußenkante bzw. Gebäudetrennwand muß mind. 1,5 m betragen.
- Der Abstand der Gaubenvorderseite zur traufseitigen Gebäudeaußenwand darf maximal 0,5 m betragen.
- Die Gauben dürfen zusammen höchstens 1/3 der gesamten Trauflänge ausmachen.
- Die Traufe der Gaube darf max. 2,8 m über Ok FFB des untersten Dachgeschosses liegen.

2.1.2.2 Zwerchgiebel

- Bei Gebäuden mit steilem Satteldach ($> 30^\circ$) ist je Gebäudefront maximal 1 Zwerchgiebel als Dachaufbau zulässig, bei Dachneigungen $< 30^\circ$ sind Zwerchgiebel unzulässig.
- Die zulässige Breite der Zwerchgiebel beträgt 2,5 - 4 m, maximal jedoch 1/3 der Gebäudefrontlänge.
- Die Vorderseite des Zwerchgiebels muß in der Ebene der Außenwand des Hauptgebäudes liegen.
- Sämtliche Wandflächen sind zu verputzen und müssen in Struktur und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen.
- Die Dachneigung und die Art der Eindeckung muß dem Hauptgebäude entsprechen. Alternativ ist eine handwerkliche Stehfalzdeckung in titanisiertem Zinkblech oder Kupferblech auch bei ziegelgedecktem Hauptdach möglich.
- Dachüberstände sind nicht zulässig.
- Der First des Zwerchgiebels muß mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
- Die Traufe des Zwerchgiebels darf max. 2,5 m über Ok FFB des untersten Dachgeschosses liegen.
- Bei einer Gebäudefrontlänge unter 20 m ist eine Kombination von Zwerchgiebel und Dachgauben auf derselben Gebäudeseite unzulässig.

2.1.2.3 Dachflächenfenster, Oberlichter

zur Belichtung der Dachräume sind ferner zulässig :

- Einzelne Dachflächenfenster mit einer max. Breite von 0,8 m.
- Glassattel am First mit einer maximalen Feldbreite von 1,0 m.
- Glasdächer auch in Verbindung mit Sonnenkollektoren, sofern sie an der Traufe beginnen, mit einer maximalen Feldbreite von 1,0 m.

2.1.3 Fassadengestaltung

2.1.3.1 Hauptgebäude

- Die Hauptgebäude sind mit glattem Außenputz zu versehen.
- Putz mit Glimmerzusatz, stark gemusterte Putze wie mit Steinchen verriebener Putz oder Zierputze mit Nester-, Nocker-, Würmer-, Waben-, Wellen- oder Fächerstruktur sind nicht zulässig.
- Farblich abgesetzte Sockel sind unzulässig.

2.1.3.2 Rückgebäude, Anbauten

- An- und Zwischenbauten sowie Rück- und Nebengebäude mit Pultdächern können großflächig mit Holz oder Holzwerkstoffen verkleidet oder als Glaskonstruktionen ausgeführt werden.
- Nicht zulässig sind Verkleidungen aus Kunststoff oder Metall sowie kleinformatige Verkleidungen aus Faserzement (Schindeln).

2.1.3.3 Balkone, Loggien und Laubengänge

- Balkone und Loggien sind nicht zulässig an den Straßenfassaden entlang der Hauptstraße, des Stadtplatzes, der Sparkassen- und Haagstraße sowie der Modlergasse.
- Balkone und Laubengänge sind mit filigranen Geländern aus Holz, Metall oder Glas zu versehen. Betonbrüstungen sind unzulässig.
- Die erdgeschossigen Bereiche unter Laubengängen sind von Bebauung freizuhalten. Einzelne Erschließungstreppe sind jedoch zulässig.
- Laubengänge sind mit durchlaufenden, vom Dach des Hauptgebäudes abgesetzten Dächern zu überdecken. Ein Abschleppen des Hauptdaches ist nicht zulässig.

2.1.4 Werbeanlagen

2.1.4.1 Art der Werbung

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Reine Fremdproduktwerbung ist grundsätzlich unzulässig. Über Art. 68 BayBO hinaus sind genehmigungspflichtig die dauernde und vorübergehende Einrichtung, Aufstellung und Anbringung sowie die wesentliche Änderung:

- auch von Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,6 qm, mit Ausnahme von Namensschildern, die flach an der Wand anliegen und eine Größe von 0,2 qm nicht überschreiten.
- von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, auch wenn sie nicht fest mit dem Boden oder einer baulichen Anlage verbunden sind und die Gebäudeflucht nicht überschreiten;
- von Vitrinen, Automaten und Kiosken.

2.1.4.2 Ausbildung von Werbeanlagen

Die Werbeanlagen haben sich in der Farbgestaltung, der Materialwahl, der Anordnung und den Proportionen der gegebenen, altstädtischen Architektur unterzuordnen.

Zulässige Werbeanlagen:

- Schrift oder Zeichen unmittelbar auf die Putzfläche aufgemalt.
- Schriftzüge aus geformten, leuchtenden Glasröhren, sofern das Schriftfeld im oberen Bereich von Schaufenstern angebracht und Bestandteil des Schaufenstereinganges ist.
- Nasenschilder in Anlehnung an Zunft- und Wirtshaus-schilder. Ausführung aus bemalten Blechtafeln oder Massivmetall mit einer maximalen Ansichtsfläche je Seite von 0,5 qm an Kragarmen aus Metall senkrecht zur Wand mit einer maximalen Ausladung von 0,9 m befestigt. Ausführung von Gehäusen mit innerer Beleuchtung unzulässig.
- An einer Gebäudefassade ist je Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte nur eine Werbeanlage zulässig. Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Unzulässig sind:

- zu starke Kontraste und grelle oder abstoßende Farbgebung.
- Verteilung von Buchstaben eines Wortes auf verschiedene Fenster.
- Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung.

- Werbeanlagen, die eine Höhe von 0,4 m überschreiten und/oder weiter als 0,3 m vor die Gebäudefront hervortreten (ausgenommen Nasenschilder).
- Werbeanlagen, bei denen die Werbung für die eigene Leistung oder der eigene Name gegenüber einer Fremdwerbung (z.B. Markenreklame) in den Hintergrund tritt.
- Werbeanlagen mit Kletterschriften (senkrechte Buchstabenfolge).
- Häufung gleicher Anlagen oder das Zusammentreffen miteinander unvereinbarer Anlagen.
- Lichtwerbungen, sofern sie nicht unter den zulässigen Werbeanlagen aufgeführt werden.

2.1.4.3 Werbeanlagen dürfen nicht angebracht werden

- oberhalb der Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses, auch nicht an, in oder hinter Fenstern von Obergeschossen
- an Einfriedungen und Vorgärten
- an Türen, Toren und Fensterläden
- an Bäumen
- an Balkonen und Erkern, Außentreppen und sonstigen, die Gebäudeflucht überschreitenden Bauteilen.
- auf Dächern, Dachgesimsen und Schornsteinen.

2.1.4.4 Schaufenster und Eingangstüren aus Glas dürfen nur insoweit beklebt, angestrichen oder verdeckt werden, als nicht mehr als 20 % jeder einzelnen Glasfläche in Anspruch genommen wird.

2.1.5 Antennen

- Je Gebäude ist nur eine Außenantenne über Dach zulässig.
- Parabolantennen sind nur zulässig, sofern sie von den das Bebauungsplangebiet umgrenzenden Straßen aus nicht sichtbar sind.

2.2 Gestaltung der Außenanlagen

2.2.1 Öffentliche/öffentlich gewidmete Fußgängerbereiche

- Die Deckschicht öffentlicher oder öffentlich gewidmeter Fußgängerbereiche sind auszubilden als rechteckiger Pflasterbelag, Asphaltmastix oder wassergebundene Wegedecke.

2.2.2 Öffentliche Freiflächen / private Freiflächen, die nicht eingezäunt werden dürfen

- Als Deckschicht zulässig sind rechteckiger Pflasterbelag, auch mit Rasenfuge, Schotterrasen, Rasen, wassergebundene Wegedecke (auf für Rettungsfahrzeuge zu befahrenden Flächen auch Rasengittersteine)

2.2.3 Sichtschutzmauern, Zäune, Stützmauern

Zulässig sind

- geschlossene Mauern mit ebener Oberfläche oder Holzschutzwände, mind. 1,80 - maximal 2,0 m hoch, sofern nicht im Bebauungsplan andere Höhen eingeschrieben sind
- Mauern verputzt und gestrichen wie Hauptgebäude, Blechabdeckung gem. Ziff. 2.1.1.3, Höhe wie vor, sofern nicht im Bebauungsplan andere Höhen eingeschrieben sind
- Betonwände, Höhe wie vor, sofern nicht im Bebauungsplan andere Höhen eingeschrieben sind
- Holzwände mit senkrechter Verbretterung, Höhe wie vor.
- Holzzäune, ohne Sockel mit senkrechten Latten, mind. 1,10 m bis max. 1,40 m hoch, auf der Grundstücksgrenze, soweit der B-Plan keine anderen Festsetzungen trifft.
- Drahtzäune ohne Sockel, max. 0,80 m hoch, grundsätzlich 1,0 m hinter der Grundstücksgrenze mit außenliegender Bepflanzung entsprechend Pflanzschema C, Ziff. 1.9.3.
- Hecken aus Sträuchern entsprechend Pflanzschema C, Ziff. 1.9.3

Nicht zulässig sind Wände oder Stützmauern aus grobem Natursteinmauerwerk.

2.2.4 Abfallbehälter

- Abfallbehälter, Wertstofftonnen und ähnliches müssen so aufbewahrt werden, daß sie vom öffentliche Straßenraum aus nicht sichtbar sind.
- Sofern die Aufbewahrung nicht innerhalb der Gebäude möglich ist, sind zur Sichtabschirmung geeignete Umbauungen, Umpflanzungen oder Überdachungen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Die Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden und Umwehrungen gelten entsprechend.

Teil C Begründung zum Bebauungsplan

1.) Allgemeine Hinweise zur Planung

Für die Stadt Griesbach hat neben der Weiterentwicklung des Thermalkurviertels die Wiederbelebung der Altstadt erste Präferenz.

Die funktionale und gestalterische Aufwertung der Altstadt soll sowohl durch Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum wie auch durch umfassende Erneuerung im Bereich der privaten Baustruktur erreicht werden.

Die Entwicklung soll quartierweise geplant und realisiert werden.

Grundlage hierzu bilden

- der Entwicklungsplan Griesbach im Rottal von 1987
- der Städtebauliche Rahmenplan Altstadt von 1988 mit vorangegangener Voruntersuchung.

Das B-Plangebiet liegt im Bereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes. Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes wurden im Hinblick auf die komplexe Aufgabenstellung und die schwierige städteauliche Einbindung in einem Plangutachten "Stadtplatz Süd" von 1991 alternative Lösungsmöglichkeiten erarbeitet, die bereits vor dem Bebauungsplanverfahren im Stadtrat grundsätzlich beraten werden konnten.

Am 17. 7. 1992 wurde im Stadtrat der Stadt Griesbach im Rottal beschlossen, daß die Planungsalternativen S2 und TG A2 des Plangutachtens Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan "Haagstraße" sein sollten.

2.) Planungsziele

Im Planungsgebiet "Stadtplatz Süd" soll ein erster Abschnitt einer umfassenden Erneuerung der Altstadt in Griesbach realisiert werden.

Unter Abstimmung von privaten und öffentlichen Interessen soll das Quartier funktional in wesentlichen Teilen neu geordnet und weiterentwickelt werden.

Mit den baulichen Maßnahmen werden sowohl bei den privaten Gebäuden und Freiräumen, als auch im Bereich des öffentlichen Stadtraumes wesentliche gestalterische Verbesserungen angestrebt. Die Verbesserungen im Quartier "Stadtplatz Süd" sollen auch zur Aufwertung des gesamten Umfeldes führen.

Über die Bereiche von Neubaumaßnahmen hinaus soll durch die Bauleitplanung auch für die Weiterentwicklung der bestehenden Baustruktur ein Rahmen vorgegeben werden.

Folgende Zielsetzungen werden für die Planung im einzelnen festgehalten:

- Öffentliche Tiefgaragenstellplätze im Altstadtzentrum

Die öffentliche Tiefgarage im Planungsgebiet ist wesentlicher Bestandteil des dezentralen Parkierungskonzepts. Durch Anordnung mehrerer Parkgaragen im Umfeld des Stadtplatzes soll für diesen die notwendige Entlastung hinsichtlich des ruhenden Verkehrs erreicht werden. Die Zufahrten zu diesen Garagen sollen außerhalb des Stadtplatzes erfolgen.

Die Einrichtung von öffentlichen Stellplätzen soll im Zusammenhang mit Baumaßnahmen im privaten Bereich erfolgen.

- Fußwegeverbindungen in der Altstadt

Die Schaffung von Fußwegeverbindungen zusätzlich zu den Straßenräumen ist ein wichtiges Ziel der Altstadtsanierung.

Im anschließenden Quartier nördlich der Sparkassenstraße besteht bereits im Zusammenhang mit dem Vorbereich der Stadtpfarrkirche ein attraktiver Freiraum innerhalb der Baustruktur.

Für das Quartier Stadtplatz Süd bietet sich die Chance hier anzubinden, dabei zwischen Stadtplatz und Haagstraße eine durchgehende Fußgängerverbindung in Nord-/Südrichtung zu schaffen, und diese in West-/Ostrichtung mit Stadtplatz und Haagstraße zu verknüpfen.

Die fußläufige Erschließung innerhalb der Baublöcke erhöht die Attraktivität dieser Bereiche und eröffnet Standortmöglichkeiten für interessante Nutzungen.

- Innerörtliche Grünflächen

In Ergänzung zu den innerstädtischen Straßen- und Platzräumen sollen im Zuge der Altstadtsanierung Grünbereiche geschaffen werden.

- Steigerung der Aufenthaltsqualität

Die durch die Umgestaltung der Straßen und Plätze beabsichtigte Verbesserung der Aufenthaltsqualität soll auch innerhalb der Quartiere stattfinden. Neben den öffentlichen Freiräumen sollen auch halböffentliche und private Zonen in ihrer Gestaltung und Nutzbarkeit in Abstimmung mit der Baustruktur angemessen weiterentwickelt werden.

- Belebung der Altstadt durch Verbesserung der Nutzungsstruktur

Über die baulichen und gestalterischen Maßnahmen hinaus ist die Verbesserung der Nutzungsstruktur wesentliche Voraussetzung für eine anhaltende Belebung der Altstadt.

Durch Weiterentwicklung der vorhandenen Baustruktur und abgestimmte Neubaumaßnahmen soll Raum geschaffen werden für ein ausgewogenes Angebot altstadtgerechter Nutzungen. Dabei ist die Erhaltung bzw. Stärkung der Wohnnutzung im Altstadtbereich von besonderer Bedeutung.

- Sanierung und Weiterentwicklung der Baustruktur

Unter Berücksichtigung der historisch wertvollen Baustruktur soll die vorhandene Bausubstanz saniert und weiterentwickelt werden.

Aufgrund gravierender technischer und gestalterischer Mängel an der Baustruktur und wegen der notwendigen funktionalen Umstrukturierung sind in weiten Bereichen Neubaumaßnahmen notwendig.

Ziel der Planung ist es, unter Wahrung der wesentlichen stadträumlichen Qualitäten und des historischen Kontextes für die neuen Baustrukturen zeitgemäße Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

3.) Art der Nutzung

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet des Bebauungsplans "Haagstraße" als Mischgebiet aus. Um eine der zentralen Lage des Quartiers in der Altstadt entsprechende gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, gleichzeitig aber jedoch eine Verdrängung der gerade im Bereich der Haagstraße typischen innerstädtischen Wohnnutzung zu verhindern, wird die Zulässigkeit von Nutzungen geschoßweise unterschieden. Die sich hierbei ergebende Nutzungsordnung entspricht weitgehend dem historischen Typ des innerstädtischen Wohn-Geschäftshauses.

Generell sind in Erdgeschoßzonen sämtliche in Mischgebieten zulässige Nutzungen möglich. Um die Wohnqualität des Quartiers nicht übermäßig zu beeinträchtigen, sind jedoch die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 und Abs. 3 genannten Nutzungen nicht zugelassen.

Die Nutzung der Erdgeschosse mit Geschäften kann zur Belebung der Altstadt einen erheblichen Beitrag leisten. Die Attraktivität der Geschäftslagen wird durch die direkt innerhalb des Quartiers liegende Tiefgarage erheblich verstärkt.

In 1. Obergeschossen sind Wohnnutzung, Nutzung durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und durch freiberufliche Tätigkeit zulässig. Weitere Ober- bzw. Dachgeschosse sind der Wohnnutzung vorbehalten. Die Wohnnutzung der Obergeschosse trägt zu einer Belebung des Quartiers auch außerhalb der Laden- und Bürozeiten bei.

Gebäude entlang der durch Fahrverkehr stärker belasteten Hauptstraße und des Stadtplatzes können auch vollständig gewerblich genutzt werden, wobei die Zulässigkeit der Nutzungen auch hier geschoßweise unterschiedlich ist.

4.) Maß der baulichen Nutzung

Für die Erhaltung der typischen Altbaubaustruktur ist es notwendig, das vorhandene Maß der baulichen Nutzung auch weiterhin zu ermöglichen.

Einzelne kleine Grundstücke z.B. entlang der Haagstraße sind nur bei kompletter Überbauung sinnvoll nutzbar.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Einzelfall über die überbaubare

Fläche und Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- oder Firsthöhe und der möglichen Zahl der Vollgeschosse vorgeschrieben.

Die gemäß § 16/2 BauNVO erforderliche Festsetzung der GRZ ergibt deshalb stellenweise Werte bis 1.0. Die durch den B-Plan im Innenbereich des Quartiers festgesetzten öffentlichen Grün- und Freiflächen stehen in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit der privaten Baustruktur und sind deshalb als Ausgleichsfläche für die stellenweise sehr dichte Bebauung zu sehen und bringen eine entscheidende Verbesserung des Wohnumfeldes.

Für das gesamte Gebiet ergeben sich bei Ausnutzung der Festsetzungen durchschnittliche Werte für die GRZ von 0.8 und für die GFZ von 1.5.

5.) Abstandsflächen

Zur Erhaltung der typischen Baustruktur des innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegenden Quartiers ist es ferner notwendig, von den in Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO geforderten Abstandsflächen im gesamten Bereich des Bebauungsplangebiets abzuweichen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Belange des Brandschutzes bleiben in der Regel gewahrt. Im Bereich der unter Ensembleschutz stehenden Bebauung entlang des Stadtplatzes werden aus Sicht des Brandschutzes notwendige Abstände jedoch unterschritten (Durchgang zwischen Volksbank und nördlich angrenzender Bebauung). Der höheren Gefahr einer Brandübertragung von Gebäude zu Gebäude kann hier jedoch mit brandschutztechnischen Vorkehrungen entgegengewirkt werden.

6.) Flächen für Stellplätze und Garagen

Ein Nachweis der im Falle eines Neubaus notwendigen Stellplätze ist aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschneide innerhalb des Bebauungsplanumgriffs in den meisten Fällen auch in Zukunft nicht auf den Grundstücken selbst möglich. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist zudem die Anordnung von Garagentoren in den kleinteiligen Straßenfassaden gerade der Haagstraße und des Stadtplatzes nicht wünschenswert.

Durch den Bau der zweigeschossigen Tiefgarage werden jedoch in zentraler Lage Stellplätze in ausreichendem Maß zur Verfügung gestellt, so daß die gewünschte Wiederbelebung der Altstadt nicht durch unzureichenden Raum für ruhenden Verkehr behindert würde. (Ablöse von Stellplätzen).

Der innerhalb des Quartiers liegende Freiraum muß daher auch nicht mit Fahrverkehr belastet werden. Ein Befahren mit Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen ist jedoch möglich.

Auf Grundstücken, die über rückseitige Höfe in ausreichender Größe verfügen (südl. Haagstraße) können auch zukünftig in den Erdgeschossen der an die Höfe angrenzenden Rückgebäude Garagen oder Stellplätze errichtet werden.

7.) Sichtdreiecke, Fußwegbreiten

Da ein Zurückweichen hinter die gegebenen Baufluchten das historische

Stadtbild beeinträchtigen würde, kann nicht in allen Bereichen des Quartiers Stadtplatz Süd eine Mindestbreite von 1,5 m der Fußwege entlang der öffentlichen Straßen nachgewiesen werden..

Im Zuge der Umgestaltung der Straßen und Plätze der Altstadt entsprechend dem Wettbewerb von 1991 werden bestehende Engstellen im Bereich der Fußwege entschärft werden können, ohne daß hierzu Baufluchten verändert werden müssen.

Die von Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke an öffentlichen Einmündungen und privaten Ausfahrten können unter Berücksichtigung der historischen Bebauung zum Teil nur in verkleinerter Form nachgewiesen werden.

Die Erhaltung der vorhandenen Baufluchten ist jedoch für die Bewahrung des historischen Stadtbildes von großer Bedeutung, so daß Abweichungen von den geforderten Sichtdreiecken aus städtebaulichen Gründen notwendig sind.

Die bevorstehende Realisierung der Umgehungsstraße wird das Verkehrsaufkommen im innerörtlichen Bereich deutlich vermindern und somit eine Abstufung der Hauptstraße ermöglichen.

Im übrigen wird auf die Anregung der Kreisstraßenverwaltung verwiesen, die Staatsstraßenanteile der Haagstraße und Sparkassenstraße zur Ortsstraße abzustufen.

Durch Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit und Anordnung von Verkehrsspiegeln kann in der Übergangszeit Abhilfe geschaffen werden .

8.) Öffentliche und halböffentliche Freiräume

Die Schaffung von öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen gehört zu den Zielen der Altstadtsanierung (sh. Rahmenplan). Sie sind in Ergänzung zu den Straßenräumen wesentlich für die Steigerung der Aufenthaltsqualität der Altstadt.

Um eine einheitliche Gestaltung dieser Bereiche zu ermöglichen, ist es notwendig, teilweise private Grundstücksbereiche öffentlich zu widmen.

Zudem kann in Teilbereichen des Innenbereichs des Quartiers eine Einfriedung von privaten Grundstücksflächen nicht zugelassen werden, um die Attraktivität und den halböffentlichen Charakter des Gebietes zu wahren.

Die Darstellung der Fußwege entlang der das Bebauungsplangebiet umgrenzenden Straßen stellt die nachrichtliche Übernahme des Bestandes dar. Die endgültige Ausgestaltung dieser Bereiche wird Gegenstand der Planungen auf der Grundlage des Wettbewerbs um die Gestaltung der Straßen und Plätze im Altstadtbereich von 1991 sein.

9.) Baukörpergestaltung

Um eine der Altstadtssituation entsprechende Gebäudegestaltung zu sichern, sind verschiedene gestalterische Festsetzungen getroffen worden.

Die zulässige Dachneigung der Satteldächer orientiert sich an der bestehenden Bebauung und beträgt in der Regel zwischen 30 und 40°, die Firstrichtung wird bindend festgelegt. Aus städtebaulichen Gründen werden hierdurch in 2 Fällen gegenüber dem Bestand Firsdrehungen festgesetzt, die jedoch gleichzeitig zu einer erhöhten Nutzbarkeit der Gebäude führen.

Um eine Nutzung der Dächer für Wohnnutzung sicherzustellen, sind Gauben, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster in gewissem Umfang zulässig. Um jedoch eine untypische Massierung der Dachaufbauten zu verhindern, sind entsprechende einschränkende Festsetzungen getroffen worden.

Dachüberstände bei steilen Satteldächern sind entsprechend der beim Stadthautyp üblichen Sparrendachkonstruktion an der Traufe als Gesims bis 30 cm zulässig.

Um die Unterordnung der Anbauten und Rückgebäude zu unterstreichen, werden für diese Gebäude Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 - 20° festgesetzt.

Diese Gebäude bzw. Anbauten können wie die Hauptgebäude mit verputzten Wandflächen, aber auch in leichten Außenwandkonstruktionen mit Holzschalung und Blechdächern bzw. Glaskonstruktionen ausgeführt werden.

Um die Ortsbildprägende Wirkung der Hauptbaukörper zu unterstreichen, wird festgesetzt, daß Dächer von untergeordneten Bauteilen sowie von Balkonen und Laubengängen von den Hauptdächern abgesetzt werden müssen.

Darüberhinaus soll durch eine Beschränkung auf wenige Materialien wie rote Ziegel, Zink- oder Kupferblech für die Dächer und Gauben, glatten Außenputzfläche und Holzschalungen für Außenwandflächen von Anbauten und Sichtschutzwände, ein zusammenhängendes Siedlungsbild erreicht werden.

10.) Gestaltung von Werbeanlagen

Eine Belegung der Altstadt mit entsprechender, mit der innerstädtischen Wohnnutzung harmonisierender gewerblicher Nutzung ist Ziel der Altstadtsanierung.

Gleichwohl soll durch entsprechende Festsetzungen eine das Ortsbild störende Ausbildung oder Anhäufung von Werbeanlagen verhindert werden.

München, den 6. 5. 1993


Günter Wagmann
Dipl. Ing. Architekt

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Lageplan i.d.F.
vom Mai 1993 und den textlichen Festsetzungen i.d.F. vom
06.05.1993, wird hiermit ausgefertigt.

Griesbach i. Rottal, 07.03.1995



Ebner
Ebner
1. Bgm.

