



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BauGB+BayOb

0.1	Bauweise	offen (siehe Festsetzung im Plan)
0.2	Firstrichtungen	Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft bei Satteldächern: parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1/2.2/2.3
0.3	Gebäude	Die Gebäude sind in Anlehnung an die regional typische Bauweise auszuführen. Die hierbei üblichen Stilelemente wie Balkone, Erker, Fensterläden usw. sind erwünscht.
0.3.1	Vorbemerkung	Zulässig sind nur "Lochfassaden", d.h. der Flächenanteil der Fensteröffnungen muß geringer sein als der der Wandflächen; für die Oberflächen der Außenwände sind nur Holz und Putz zulässig. Bei Holz (bei Blockbauweise oder Verschalungen) sind nur heimische Holzarten auszuführen. Bei Ausführung des Putzes sind modische Arten wie Nestor-, Würmer-, Nockerl-, Wellen-, Keilschrift-, Waben- oder Fächerputz unzulässig.
0.3.2	Fassaden, Materialien	Für Holzverschaltete Wandflächen sind die folgenden (oder ähnliche) Konstruktionsarten auszuführen: 1. überlakte Schalung mit gleichbreiten Brettern (mind. 20 cm) 2. überlakte Schalung mit unterseitig schmälere Brettern 3. unterseitig breite (20 - 25 cm) Bretter und Fugendeckung durch schmale Leisten. Nut- und Federbretter sowie ausländische Holzarten sind unzulässig. Die Anordnung der Bretter ist senkrecht vorzunehmen.
0.3.4	Farbgebung	Putzflächen sind gedeckt weiß oder in gedeckten erdfarbenen Tönen zu streichen. Alle Holzkonstruktionen sind nur in erdfarbenen Tönen zulässig.
0.3.5	Fensteröffnungen	Fenster und Fenstertüren sollen stehendes Format haben. Das Verhältnis von Fensterbreite zu Fensterhöhe soll 1:1,25 betragen. Fenster bis 0,75 m Höhe können aus einem Flügel und sprossenlos ausgeführt werden. Fenster über 0,75 m Höhe können entweder als Einflügel Fenster mit Kreuzsprosse oder als Zweiflügel Fenster wie links ausgeführt werden. Die Reihung mehrerer Fenster ohne Wandpfeiler oder die Verbindung von Fenster und Fenstertür sind unzulässig.
		 Unzulässige Ausführungen! Glasbaustein, eingefärbtes Glas und Zierrahmen sind unzulässig. Fensterläden sind nur in einfacher Form zulässig. Beispiele siehe links.
0.3.6	Balkone	sind in Material und Proportionen dem Gebäude anzupassen. Dabei sind nur zimmermannsmäßige Holzkonstruktionen zulässig. Geschnitzte oder bemalte Teile sind unzulässig. Sofern aus Gründen des Brandschutzes Holzkonstruktionen ausgeschlossen sind, ist das Erscheinungsbild anderer Konstruktionen der von Holzkonstruktionen anzupassen.
0.3.7	Dachform	Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer auszubilden. Dachneigung 25° bis 35° Dachdeckung alle harten Dachdeckungen in Ziegelform. Zulässige Farbe: naturrot. Dachgauben 1. unzulässig: bei Dachneigung = 25° bis 34° nur zur Akzentuierung (z.B. über Hauseingänge) und max. 2 Stück pro Gebäude. Ausführung als stehende Giebelgauben. Die Außenmaße dürfen 1,30 m in der Länge und 1,50 m in der Höhe (gemessen von DK-Sockel bis DK-Traufe) nicht überschreiten. Gaubenkonstruktion nur in Holz und mit Ziegeldachung zulässig. Bei Anordnung der Gauben in der Ebene der Außenwand ist die Fensterseite wie die darunter befindliche Wand zu gestalten.
		 Dachflächenfenster nur in untergeordneter Zahl (max. 2 Stück je Dachfläche) zulässig. Die Größe darf 1 m² nicht überschreiten. Dacheinschnitte unzulässig Zwerchriegel sind nur zur Akzentuierung (z.B. über Hauseingänge) und 1 Stück an jeder Traufseite zulässig. Das Außenmaß von 2,00 m in der Breite darf nicht überschritten werden.

0.3.8	Kniestock	zulässig bei: 1. Fall II-0 (siehe Skizze) Ausbildung des 1. Obergeschosses als Vollgeschoss mit darüber befindlichem Dachgeschoss Kniestock zulässig bis 20 cm Höhe von DK Rohdecke bis DK Pfette. Dachneigung 25 - 35° zulässig. Sicheres Übergangsverhältnis. 2. Fall U+I-ID (siehe Skizze) Ausbildung des 1. Obergeschosses als ausgebauten Dachgeschoss (Vollgeschoss) Kniestock zulässig bis 120 cm Höhe von DK Rohdecke bis DK Pfette und Dachneigung bis 35°.
		 0.3.9 Traufenüberstand Der Traufenüberstand ist mit mind. 80 cm, bei Balkonüberdachungen mind. Balkontiefe bzw. 1,20 m auszuführen. 0.3.10 Ortsgangüberstand Der Ortsgangüberstand ist mit mind. 60 cm, bei Balkonüberdachungen mind. Balkontiefe bzw. 1,20 m auszuführen.
0.3.11	Kamine	müssen in Firsthöhe aus dem Dach münden. An Außenwänden situierte Kamine sind unzulässig.
0.3.12	Bewegliche Abfallbehälter	sind innerhalb der Gebäude bzw. auf baulich (z.B. Palisaden) oder pflanzlich abgeschirmten Flächen unterzubringen. Holzerner Müllhäuser in Verbindung mit den Zäunen werden empfohlen.
0.3.13	Grenzabstände	Abweichend von Art. 6 BayBO können aus städtebaulichen Gründen die Abstandsflächen nach Art. 7 gemäß Darstellung im Plan verringert werden.
0.3.14	Heizungsanlagen	Die Ausführung von umweltfreundlichen Heizmedien wird empfohlen.
0.4	GARAGEN UND NEBENGEBAUDE	Garagen und Gemeinschaftsgaragen werden zwingend nach den planlichen und textlichen Festsetzungen festgesetzt. Die Anordnung von Stellplätzen anstelle von Garagen ist unzulässig. Garagen und Nebengebäude sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen. Sie sind nur innerhalb Baulinien zulässig. Die Anordnung von Garagen in Kellerräumen ist unzulässig. Die unter 0.2 und 0.3 aufgeführten Festsetzungen behalten hierfür Gültigkeit mit Ausnahme von: 0.4.1 Dachform Bei Garagen ohne Firststrich-Symbol (im Plan) ist nur eine Dachschichtung als Flachdach mit begrenzter Oberfläche zulässig. Mit wändige Schutzgeländer sind in die Begrünung zu integrieren und dicht abzupflanzen. 0.4.2 Dachneigung unzulässig 0.4.3 Dachflächenfenster unzulässig 0.4.4 Kniestock zulässig bis 20 cm Höhe 0.5 Einfriedungen und Stützmauern 0.5.1 Einfriedungen sollen nur sehr sparsam vorgesehen werden. Zulässig sind sie nur an Straßen, öffentlichen Flächen und zur Abgrenzung von Nutzgärten. Ausführung: Zulässig sind nur Holzränge bis zu einer Höhe von 120 cm. Empfohlene Ausführungen: Stangenzaun und Hirsch-Zaun. Sockel sind bis zu einer Höhe von 15 cm nur zulässig, wenn technische Gründe (z.B. Schutz vor Oberflächenwasser aus öffentlichen Flächen) dies erfordern. 0.5.2 Stützmauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn andere Maßnahmen (z.B. Abbochungen) in vertretbarem Maße nicht ausgeführt werden können. Die Ausführung ist so vorzunehmen, daß sich Stützmauern hinsichtlich Gestaltung und Höhe der Umgebung unterordnen. Maßnahmen zur Sicherheit (z.B. Umwehrungen) auf Stützmauern sind in massiver Form unzulässig. Die Ausbildung ist den Einfriedungen entsprechend vorzunehmen.

Grünordnung	Die vorhandenen Baum- und Strauchbestände sind zu erhalten. Beseitigung ist nur aus Altergründen zulässig. In diesem Fall ist für jeden geschlagenen Baum ein gleichartiger Jungbaum zu pflanzen. Öffentliches und privates Grün: Der Anbau von Grünflächen und Freianlagen ist nur nach zu genehmigenden Gestaltungsplänen im Maßstab 1:200 oder 1:100 zulässig. In den Freiflächenplänen sind Bodenmodellierungen, Terrassenwege, Ansaaten, Bepflanzungen, Stufen, Mauern, sowie alle anderen vorgegebenen Gartenbauten darzustellen. Geschlossene Pflanzflächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen abzupflanzen. Einfügen von Gebäuden in das Gelände: Die Höhe des Erdgeschosfußbodens in Gebäuden darf maximal 30 cm über natürlichem Gelände liegen (gemessen an der Bergseite). Eine Veränderung des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen oder Abgrabungen ist unzulässig. Unzulässige Ausführungsbeispiele: 
0.6.1	Bei der Durchführung von Baumpflanzungen entlang von Straßen und Wegen ist darauf zu achten, daß Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von Leitungen oder Einrichtungen der OBAG oder der Oberpostdirektion gepflanzt werden (DIN 18920). Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, so sind entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. Betonfertigteile) durchzuführen.
0.6.2	Geschlossene Pflanzflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern abzupflanzen. Heimische Bäume und Sträucher sind insbesondere: Bäume: Eiche, Sommer- und Winterlinde, Spitz-, Berg- und Feldahorn, Vogelkirsche, Wildbirne, Buche, Eiche, Birke, Kastanie, Pappel, Lärche, Kiefer und alle Obstbäume. Hartföhre, Weißbuche, Hasel, Flieder, Schneeball, Salweide, Rosen. Nicht heimisch sind insbesondere: Fichte, Tanne, Trauerbuche, Thuja, Scheinzypresse, Silberbesenahorn, Berberitze und Essigbaum.
0.7	Emissionsschutz An dem von Süden her ersten und dem südlichen Teil des zweiten Wohnhauses, die westlich des Busunternehmens (auf Fl.Nr. 481) errichtet werden, sind Kinder-, Schlaf- und Ruheräume nach Osten orientiert nicht zulässig. Ggfs. sind Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.
WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO) Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) wird durch Baulinien, Baugrenzen und Geschoszahl festgelegt. Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte: 2.1 zulässig ein Vollgesch. GRZ = 0,4 GFZ = 0,5 2.2 zulässig zwei Vollgesch. als Höchstgrenze GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 2.3 zulässig drei Vollgesch. als Höchstgrenze GRZ = 0,4 GFZ = 1,0 2.4 Dachgeschosausbau ist grundsätzlich zulässig. 2.5 Zahl der Wohnungen Nach § 9(1) BauGB wird die Zahl der Wohnungen für die Häuser I, II mit sechs, für Haus III mit acht Wohnungen als höchstzulässige Zahl festgesetzt.
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO) 0 Offene Bauweise 1 Baugrenze
Flächen für Nebenanlagen, Spielflächen, Flächen für Garagen und Stellplätze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 21a BauNVO) Gg / GGe Garagen/Gemeinschaftsgaragen GSt Gemeinschaftsstellplätze

Flächen für den Verkehr	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 0 Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Breitenangabe ohne Entwässerungseinrichtung) 1 Gehsteige und öffentliche Fußwegflächen 2 Straßenbegrenzungslinie
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und Abs. 6 BauGB) 6.1 Trafostation 6.2 Hochspannungs-Erdkabel (geplant) 6.3 Hochspannungs-Freikabel (mit Angabe Sicherheitsabstand)
Grünflächen und Grünordnerische Belange	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB) 7.1 private Grünflächen 7.2 vorhandener Baumbestand 7.3 Baumpflanzungen nach Pflanzliste
Sonstige Festsetzungen	8.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) 8.2 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrundstückes
Sonstige Hinweise	9.1 Bestehende Hauptgebäude 9.2 Bestehende Nebengebäude 9.3 vorhandene Grundstücksgrenzen 9.4 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen).

## BEBAUUNGSPLAN „INHAMER-TAL I“

STADT: GRIESBACH IM ROTTAL  
LANDKREIS: PASSAU  
REG. BEZ.: NIEDERBAYERN

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14. bzw. 19.12.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 12.01.1989 ortsüblich bekanntgemacht.  
Das Anhörungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 BauGB wurde vom 12.06. - 30.06.1989 durchgeführt.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text vom 23.08.1990 haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.09.1989 bis 12.10.1989 öffentlich ausgelegt.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung in der Fassung vom 13.11.1989 und dem Text, sowie die Begründung in der Zeit vom 14.12.1989 bis 15.01.1990 und der Entwurf in der Fassung vom 23.07.1990 in der Zeit vom 29.08.1990 bis 29.09.1990 erneut öffentlich ausgelegt.  
Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.  
Der Stadtrat hat mit Beschluß vom 10.10.1990 den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.07.1990 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Griesbach i. Rottal, den 18.10.1990 *J. Bauer*  
Ebner  
1. Bürgermeister
- Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 17.04.1991 Az. 64 BB gem. § 11 Abs. 1 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet.
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung wurden am 15. Mai 1991, § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Griesbach i. Rottal zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.  
Auf die Vorschriften der §§ 21a und 21c BauGB wegen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Griesbach i. Rottal, den 16. Mai 1991 *J. Bauer*  
Ebner  
1. Bürgermeister

**NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES IST DER BEBAUUNGSPLAN ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET. DIE HÖHENDARSTELLUNG KANN NUR RICHTLICHE FÜR DIE TATSÄCHLICHEN GELÄNDEVERHÄLTNISSE SEIN. DIE GENAUEN HÖHENVERTHÄLTNISSE SIND VOR EINER BAUPLANUNG AN ORT UND STELLE ZU ERHEBEN.**

ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT PETER MICHALSKI - GÜNTHER KOLLMEIER  
DORF ZELLHUB 48, 8330 EGGENFELDEN, TEL.: 08721/1805  
EGGENFELDEN-GRIESBACH, DEN 23.08.89, GEÄ.: 13.11.89 / 23.7.90

BEBAUUNGSPLAN M = 1:500  
ÜBERSICHTSPLAN M = 1:5000