

Deckblatt Nr. 18

zum Bebauungsplan "Am Lindenfeld"  
der Stadt Griesbach im Rottal, Landkreis Passau

Anderung

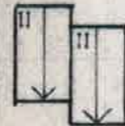
Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vom ..... festgelegte  
Satzung behält für diese Änderung ihre Gültigkeit mit folgenden Aus-  
nahmen:

0.2.2 Zu 13.18

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zur  
Gebäudeaußenkante. Die Neigung verläuft in Pfeilrichtung  
zur Traufe.

0.3.4 Reihenhäuser

Zulässig: 2 Vollgeschoße (= Erd- und Untergeschoß) und  
Dachgeschoß.



Dachform: Pultdach

Dachneigung: 15°

Kniestock und  
Dachgaupen: unzulässig

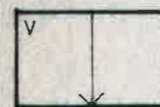
Dachausbau und  
Dachausschnitte: zulässig

Traufhöhe: Talseits ab fertigem Gelände, max. 6,50 m.

Sockelhöhe: Max. 0,30 m ab fertigem Gelände.

Dacheindeckung: Pfannen dunkelbraun oder anthrazit,  
Wellplatten durchgefärbt in dunklen  
Farben.

Wohnblöcke (auch ehemalige Rheumaklinik)



Zulässig: max. 5 Vollgeschoße (= Unter-,  
Erd- und 3 Obergeschoße)

Dachform, Dachneigung etc. wie Reihenhäuser (siehe oben).

|             |          |                             |
|-------------|----------|-----------------------------|
| Traufhöhen: | II max.  | 8,00 m ab fertigem Gelände  |
|             | III max. | 11,00 m ab fertigem Gelände |
|             | IV max.  | 13,50 m ab fertigem Gelände |
|             | V max.   | 16,50 m ab fertigem Gelände |

Bauabschnitte: Das Gelände soll in Bauabschnitten bebaut werden.

1. Bauabschnitt: Parzellen 15/16/17
2. Bauabschnitt: Parzellen 1 - 14, 18 - 21

Mit dem 2. Bauabschnitt darf erst begonnen werden, wenn der  
1. Bauabschnitt fertiggestellt ist.

DURCH FEKTLERBLATT  
ABGEÄNDERT

SCHNITT A-A



BEBAUUNGSPLAN „AM LINDENFELD“ GRIESBACH  
ARCHITEKTURBÜRO DIPL. ING. ADOLF HUMMEL  
HEBERTSFELDEN DEN 4.4.81, GEÄ.25.9.81

*Ad. Hummel*

ZU  
VE

## VERFAHRENSVERMERKE

DAS DECKBLATT NR. 18 VOM 4.4.1981 HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 23.7.1981  
 24.8.1981 BIS ..... IN DER Verwaltungsgemeinschaft Griesbach i. Rottal  
 ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH DURCH Anschlag an den  
 5 Amtstafeln ..... BEKANT GEMACHT. DIE Stadt ..... HAT MIT BESCHLUSS  
 VOM 29.9.1981 DIESES DECKBLATT GEMÄSS § 10 BBAUG UND ART. 107 ABS. 4  
 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

GRIESBACH I. ROTTAL, 12.10.1981

**Stadt Griesbach i. Rottal**  
 VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT

GRIESBACH I. ROTTAL



*Lindinger*  
 LINDINGER

GEMEINSCHAFTSVORSITZENDER

DAS DECKBLATT WIRD GEMÄSS § 11 BBAUG GENEHMIGT. DER GENEHMIGUNG LIEGT  
 DAS SCHREIBEN VOM 22.6.82 NR. 6086397 ZUGRUNDE.

PASSAU, 22.6.82

LANDRATSAMT

I.A.



DAS DECKBLATT WIRD MIT DEM TAGE DER BEKANTMACHUNG GEMÄSS § 12 BBAUG  
 DAS IST AM 1.7.82 RECHTSVERBINDLICH. DAS DECKBLATT HAT MIT BEGRÜNDUNG  
 VOM 1.7.82 BIS 1.8.82 IN DER Stadt GRI. Rottal  
 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE GENEHMIGUNG SOWIE ORT UND ZEIT SEINER AUSLE-  
 GUNG WURDEN ORTSÜBLICH DURCH Anschlag an den 5 Amtstafeln AM 1.7.82  
 BEKANT GEgeben. AUF DIE VORSCHRIFTEN DES § 44 c ABS. 1 SÄTZE 1 UND 2  
 DES BBAUG ÜBER DIE FRISTGEMASSE GELTENDMACHUNG ETWAIGER ENTSCHÄDIGUNGS-  
 ANSPRÜCHE FÜR EINGRIFFE IN EINE BISHER ZULÄSSIGE NUTZUNG DURCH DIESES  
 DECKBLATT UND ÜBER DAS ERLÖSCHEN VON ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHEN WIRD HIN-  
 GEWIESEN. EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN DES  
 BBAUG BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES DECKBLATTES, MIT AUSNAHME DER VORSCHRIFTEN  
 ÜBER DIE GENEHMIGUNG UND DIE BEKANTMACHUNG IST UNBEACHTLICH, WENN DIE  
 VERLETZUNG DER VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN NICHT INNERHALB EINES  
 JAHRES SEIT DEM INKRAFTTRETEN DES DECKBLATTES GEGENÜBER DER GEMEINDE  
 GELTEND GEMACHT WORDEN SIND (§ 155 a BBAUG).

GRIESBACH I. ROTTAL, 1.8.83

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT

GRIESBACH I. ROTTAL



*Lindinger*  
 LINDINGER

GEMEINSCHAFTSVORSITZENDER

# GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM LINDENFELD" GRIESBACH, DECKBL. NR.18

M 1:1000

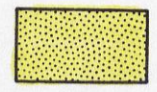
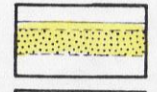
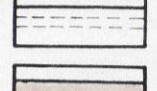
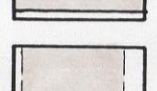
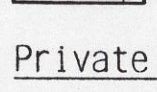
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan  
"AM LINDENFELD" GRIESBACH, DECKBLATT NR. 18

M 1:1000

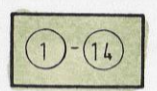

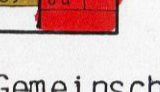
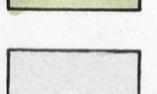
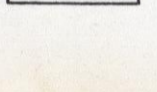
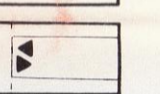
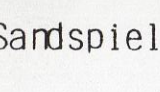
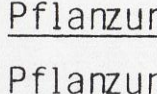
Dieser Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes  
"Griesbach, Am Lindenfeld"

## 1. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Öffentliche Grünflächen und sonstige öffentliche Flächen

- 1.1  öffentliche Rasenfläche
- 1.2  öffentlicher Grünstreifen zwischen Fußweg und vorhandener Kreisstraße Pa 74
- 1.3  vorhandene Fußwege
- 1.4  vorhandene Wohnstraßen
- 1.5  vorhandene Kreisstraße Pa 74

### 2. Private Grünflächen und sonstige private Flächen

- 2.1  private Hausgärten, eingefriedet
  -  offene Vorgärten (siehe II, 2)
  -  Stellflächen vor Garagen
- 2.2  Gemeinschaftsgrünflächen
- 2.3  Erschließungsbereich der Wohnanlagen mit Gestaltungsvorschlag (siehe II.4)
  -  Tiefgaragen
  -  Zufahrten zu Tiefgaragen
- 2.4  Sandspielkästen für Kleinkinder

### 3. Pflanzungen im privaten und öffentlichen Grün

#### 3.1 Pflanzung von Bäumen im privaten und öffentlichen Grün

- BA Bergahorn - Acer pseudoplatanus
- C Weißdorn - Crataegus x caryerlei
- E Esche - Fraxinus excelsior
- EI Eiche - Quercus robur
- L Linde - Tilia platyphyllos
- U Ulme - Ulmus x hollandica "Groeneveld"

#### Auswahlliste für die Baumart:

-  Eberesche - Sorbus aucuparia
- Feldahorn - Acer campestre
- Mehlbeere, schwedische - Sorbus intermedia
- Sandbirke - Betula verrucosa
- Obstgehölze - Prunus avium
- Vogelkirsche - Prunus avium

#### Pflanzqualifikationen:

- Bergahorn Hochstamm, 3-4 x v., e.w.St. mit durchgehendem Leittrieb, StÜ. 20-25 cm
- Eberesche Hochstamm, 3-4 x v., e.w.St. mit durchgehendem Leittrieb, StÜ. 18-20 cm
- Eiche Hochstamm, 3-4 x v., e.w.St., StÜ. 18-20 cm
- Esche Hochstamm, 3-4 x v., e.w.St. mit durchgehendem Leittrieb, StÜ. 20-25 cm
- Feldahorn Hochstamm, 3-4 x v., mit durchgehendem Leittrieb, StÜ. 18-20 cm
- Linde Hochstamm, 3-4 x v., mit durchgehendem Leittrieb, StÜ. 20-25 cm
- Mehlbeere, schwedische Hochstamm, 3-4 x v., mit durchgehendem Leittrieb, StÜ. 18-20 cm
- Obstgehölze Hochstämme
- Sandbirke Solitär, 3 x v., e.w.St., m.B., 300-350 cm
- Ulme Hochstamm, 3-4 x v., mit durchgehendem Leittrieb, e.w.St., StÜ. 18-20 cm
- Vogelkirsche Hochstamm, 3x v., e.w.St., StÜ. 18-20 cm
- Weißdorn Solitär, 4 x v., m. Brahtballen, StÜ. 18-20 cm

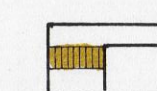
#### 3.2 Festgesetzte Strauchpflanzungen im privaten und öffentl. Grün

-  Feldahorn - Acer campestre
- Hartriegel - Cornus sanguinea
- Kreuzdorn - Rhamnus cathartica
- Liguster - Ligustrum vulgare
- Schneeball, wolliger - Viburnum lantana
- Schlehe - Prunus spinosa
- Strauchrosen - Rosa canina, rugosa
- Weißdorn - Crataegus monogyna


#### Pflanzqualifikation:

Straucher 2 x v., 100-130 cm

#### 3.3 Pflanzung in offenen Vorgärten

-  Straucher bis 1,30 m Endhöhe, Rasen Stauden, Bodendecker

#### 3.4 Pflanzung in Sichtdreiecken

-  Bäume sind bis 3 m über OK Gelände aufzuasten, Straucher dürfen eine Endhöhe von 80cm nicht überschreiten.

## II. Festsetzungen durch Text

### 1. Öffentliches Grün

- Die dargestellten Flächen des öffentlichen Grüns sind mit Rasenmischungen einzusäen, soweit sie nicht bepflanzt oder befestigt werden.

### 2. Privates Grün (Hausgärten und Gemeinschaftsgrün)

- Ohne Einverständnis des Grundstücksnachbarn dürfen Bäume und Straucher bis 2 m Höhe nicht näher als 0,5 m Abstand, Bäume und Straucher über 2 m Höhe nicht näher als 2 m Abstand bis zur Grundstücksgrenze gehalten werden. Nach Art. 74 Abs. 2 des Ausführung.Ges. z. BGB gelten diese Grenzabstände nicht, wo Privatgärten an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen. (Abstand ist die Entfernung von der Grenze bis zur Mitte des Stammes am Erdboden.) Im Übrigen sind die Bestimmungen des Ausführungsgesetzes zum BGB Art. 71-75, 78 maßgebend.
- Wo im Gemeinschaftsgrün Flächen für die Feuerwehr vorzusehen sind, müssen bei Pflanzmaßnahmen die Vorschriften der DIN 14090 berücksichtigt werden.
- In offenen Vorgärten kann bis zu 50 % der Fläche (einschl. des Eingangsbereiches) befestigt werden. Hierbei ist ein einseitiger Abstand von 1,50 m zum Pflanzort des festgesetzten Baumes einzuhalten. Eine Einfriedung ist im offenen Vorgärten nicht zulässig.
- Geschnittene Hecken sind nur dort zugelassen, wo sie nicht an die freie Landschaft angrenzen.
- Der Pflanzort der im Privatgarten festgelegten Bäume kann im Umkreis von 3 m verlegt werden.

### 3. Auf die Verwendung rotlaubiger Laubholzhecken und Lebensbaumhecken ist zu verzichten.

### 4. Der in 1.2,3 gekennzeichnete Erschließungsbereich der Wohnanlage zeigt einen unverbindlichen Gestaltungsvorschlag. Bei alternativen Gestaltungen sind mindestens 40 m<sup>2</sup> Sandspielflächen und 5 Hochstamm-bäume vorzusehen.

### 5. Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3 m Basisbreite und max. 1,50 m Höhe zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit Leguminosenmischung anzusäen.

### 6. Zeitpunkt der Pflanzung

Festgesetzte Pflanzungen müssen 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude des betreffenden Grundstückes ausgeführt sein.

## III. Empfehlungen

### 1. Vorgeschlagene Strauchpflanzung zur Eingrünung und Raumbildung.

### 2. Für Strauchpflanzungen im Privatgarten, jedoch nicht für die festgesetzten Pflanzungen, werden Arten der Liste 1.3.2 und folgende empfohlen:

- |                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Amelanchier canadensis  | - Felsenbirne         |
| Cornus mas              | - Hartriegel in Arten |
| Cornus alba "Sibirica"  | - "                   |
| Cornus florida          | - "                   |
| Deutzia kaimiflora      | - Deutzie             |
| Crataegus prunifolia    | - Pfäuerbl. Weißdorn  |
| Chaenomeles hybrida     | - Zierquitten         |
| Corylus avellana        | - Haselnuß            |
| Cotoneaster multiflorus | - Felsenmispel        |
| Kolkwitzia amabilis     | - Kolkwitzie          |
| Spiraea prunifolia      | - Spierstrauch        |
| Stephanandra incisa     | - Kranzspiere         |
| Syringa in Arten        | - Flieder             |

Pflanzqualifikation: 2 x v., Büsche 100 - 150 cm  
Pflanzdichte : Pflanzabstand 100 - 150 cm  
1-3 oder 5 in einer Art

### 3. Niedrige Arten für Pflanzungen in offenen Vorgärten:

- |                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Cotoneaster microphyllus       | - Zwergmispel      |
| pro m <sup>2</sup> 8-10 Stück  |                    |
| Hypericum calycinum            | - Johanniskraut    |
| pro m <sup>2</sup> 8 Stück     |                    |
| Lavandula angustifolia         | - Lavendel         |
| pro m <sup>2</sup> 15-20 Stück |                    |
| Vinca minor                    | - Immergrün        |
| pro m <sup>2</sup> 12-15 Stück |                    |
| Potentilla fruticosa           | - Fingerstrauch    |
| "Arbuscula"                    |                    |
| pro m <sup>2</sup> 6-8 Stück   |                    |
| Pennisetum compressum          | - Lampenputzergras |
| (einzeln oder in Gruppen)      |                    |
| Stauden, Polyantha Rosen,      |                    |
| Arten nach freier Wahl.        |                    |

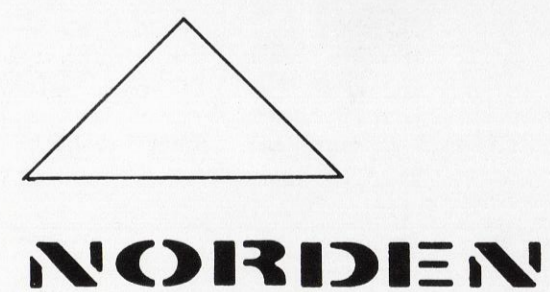
Marzling, 7.7.81

Planfertiger:

Landschaftsarchitekturbüro  
Gisela Anthor - Hörth  
Nordring 8

8051 Marzling  
Tel.: 08161/63023

Mitarbeiter:  
Dipl.Ing. (FH) A. Schneider



## Begründung

zum Deckblatt Nr. ...18... vom 4.4.1980  
zum Bebauungsplan "Am Lindenfeld" Griesbach

### A) Folgende Punkte wurden geändert

- 1.) Die Nutzung wurde von Sondergebiet in allgemeines Wohngebiet gewandelt.
- 2.) Die Baumasse der ehemaligen Nibelungenklinik wurde erheblich gemindert, dafür wurde im Westen eine Zeile Reihenhäuser und im Osten mehrere Wohngebäude angeordnet.
- 3.) Als Dachform wurde statt des vorgesehenen Flachdaches ein Pultdach gewählt.
- 4.) Die Stellflächen wurden mit Ausnahme der Garagen in den Reihenhäusern in einer gemeinsamen, zum Teil zweigeschoßigen Tiefgarage vorgesehen.
- 5.) Das Grundstück wurde in 21 Parzellen geteilt, wobei die Tiefgarage den Parzellen 15 - 21 zugeordnet ist.

### B) Begründung der Änderungen

- zu 1. Das Grundstück soll nicht wie früher geplant mit einer Rheumaklinik bebaut werden, sondern als allgemeines Wohngebiet genutzt werden, da die Realisierung einer Klinik trotz vieler Versuche nicht möglich ist.
- zu 2. Die ursprünglich geplante Baumasse mit 5 Vollgeschoßen und zusätzlichen Dachaufbauten ist sicherlich an dieser Stelle nicht glücklich. Deshalb wurde die Höhe soweit baulich möglich (zum Teil steht ja bereits der Rohbau) und städtebaulich vertretbar gemindert und dafür mehrere niedere Bauten in einer Gruppe vorgesehen.
- zu 3. Das umgebende Baugebiet ist mit geneigten Dachflächen geplant und teilweise schon verwirklicht. Deshalb sollen auch die eingeplanten Gebäude kein Flachdach erhalten. Zur besseren städtebaulichen Gruppenbildung und zur Minderung der (teilweise bereits vorhandenen) Bauhöhe wird eine Pultdachausbildung, größtenteils parallel zum Hang, mit einer relativ niedrigen Dachneigung vorgeschlagen.
- zu 4. Bei einer Nutzung zu Wohnzwecken ist eine größere Anzahl von Stellplätzen notwendig. Als optimale Lösung erscheint die Unterbringung in einer Tiefgarage.

zu 5. Wie die Vergangenheit zeigte, ist die Realisierung in einem Stück nicht möglich. Da zudem die konjunkturelle Lage derzeit nicht allzu rosig ist, wird eine abschnittsweise Durchführung notwendig.

Hebertsfelden, den 4.4.1981

*Dr. Himmer*