

FESETZUNGEN DURCH TEXT

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Stadt Griesbach im Rottal erläßt folgende textliche Festsetzungen

- des Baugesetzbuches BauGB
- der Bayerischen Bauordnung BayBO
- der Baunutzungsverordnung BauNVO
- des BayNatSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.10.82, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.86

I. Festsetzung nach § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO. Zulässig sind Wohngebäude und für die Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nichtstörende Handwerksbetriebe.

1.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO

- II zulässig 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschloß, das kein Vollgeschloß darstellt, als Höchstgrenze.
0,4 zulässige Grundflächenzahl GRZ max. 0,4
0,8 zulässige Geschößflächenzahl GFZ max. 0,8
Bau der Ermittlung der zulässigen Geschößfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschl. ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. (§ 2 Abs. 3 BauNVO)

1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf den Parzellen

Parzelle 1 bis 3: je 2 Wohneinheiten;
Parzelle 5: 9 Wohneinheiten
Parzelle 6 und 7: je 10 Wohneinheiten.

1.3 Bauweise

1.3.1 Bauweise offen

1.3.2 Firstrichtung läuft parallel zum Mittelstrich.

1.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die öffentlichen und privaten Freiflächen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erarbeiten mit detaillierten Angaben zu Begründung, Befestigung, Ausstattung etc., Maßstab mind. M 1:200. Dieser ist im Zuge des Baurechtlichen Genehmigungsverfahrens als Bestandteil des Bauantrags und mit diesem einzureichen.

II. Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Gebäude

- II zulässig 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschloß, das kein Vollgeschloß darstellt.
III zulässig 1 Vollgeschloß, Verbindungsbauten
IV zulässig 2 Vollgeschosse mit Zelt Dach

- Dachform: Satteldach
Dachneigung: 27 Grad - 35 Grad
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachpfannen
Kniestock: a) zulässig bis max. 0,75 m von Rohfußboden bis OK Pfette, bei den Parzellen 4, 5, 6 und 7.
b) zulässig bis max. 0,50 m von Rohfußboden bis OK Pfette, bei den Parzellen 1, 2 und 3.
c) zulässig 0,80 m, ausnahmsweise 1,20 m von Rohfußboden bis OK Pfette, bei einer Bauweise von EG + DG.

- Dachgaupen: Stehende Giebelgaupen ab einer Dachneigung von mind. 33 Grad zulässig. Die Gesamtängen der Gaupen darf max. 1/3 der Dachlänge betragen, Einzelgröße max 1,2 m. Der Abstand untereinander und vom Ortgang muß mind. 2,0 m betragen. Wandhöhe: ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche, max. 6,5 m.
Sockelhöhe: max. 30 m
Ortgang: 40 - 80 cm, bei Balkonen die gesamte Balkontiefe
Traufe: 40 - 80 cm, bei Balkonen die gesamte Balkontiefe
 Fassaden: Als Material sind nur verputzte, hell gestrichene Wandflächen und Holzschalungen zulässig. Vordächer, Balkone und Loggien sind dem Baustil einzuordnen.
 Fenster/Türen: Glänzende Materialien, hell eloxiertes Metall oder Glasbausteine sind unzulässig. Fensterflächen 0,75 m2 müssen durch Sprossen geteilt werden.
 Fensterläden: sind in der Regel in Holz auszuführen.
 Rollläden: sind zulässig, wenn sie den Farbtonen des Holzes bzw. des Putzes angepaßt sind. Rolllädenkästen dürfen nach außen nicht in Erscheinung treten.

2.2 Pro Parzelle ist jeweils nur eine sichtbare Antenne zulässig.

2.3 Stellplätze und Garagen
Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Grenzen zulässig. Garagen sind dem Hauptgebäude anzupassen.

III. Gestaltung der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen

Die Erschließung der Häuser erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeschleife und davon abzweigenden Wegen. Dieser Bereich ist gem. § 42 StVO verkehrsberuhigt zu gestalten.

- 3.1 Bei den Vegetationsflächen auf der Tiefgarage ist sowohl für eine Drainageschicht, wie für ausreichende Oberbodenüberdeckung zu sorgen:
bei den Bäumen I. un d2. Wuchsordnung 60 cm Oberboden
bei den Sträuchern, Bodendeckern 40 cm Oberboden
bei den Rasenflächen 15 cm Oberboden

- 3.2 zu pflanzende Bäume I. Wuchsordnung
Arten: A = Acer pseudoplatanus Bergahorn
E = Fraxinus excelsior Esche
LI = Tilia platyphyllos Sommerlinde
EI = Quercus robur Stieleiche
Größen: Hochstamm, 3 x verpfl. STU 18/20

- 3.3 zu pflanzende Bäume II. Wuchsordnung
Arten: Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus in Arten Weißdorn, Rottorn,
Malus communis Apfel
Pyrus communis Birne
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus serotina Späte Traubenkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus aria Mehlbeere
ferner alle Obstbäume, heimische Arten
Halbstamm oder Hochstamm
Größen: Hochstamm bzw. Stammbusch, 3 x verpfl. Höhe 200 - 250

- 3.4 zu pflanzende Feldgehölze, 3 - 5 reihig, Pflanzabstand 1 m x 1 m im Verband
Arten: Acer campestre Feldahorn % - Anteil 5
Ainus glutinosa Roterle 5
Ainus incana Grauerle 5
Carpinus betulus Hainbuche 10
Crataegus monogyna Weißdorn 4
Cornus sanguinea Hartriegel 10
Corylus avellana Haselnuß 10
Evonymus europäus Pfaffenhütchen 5
Ligustrum vulgare Liguster 10
Lonicera xylosteum Heckenkirsche 5
Prunus padus Traubenkirsche 5
Rosa canina Heckenrose 4
Rhamnus frangula Faulbaum 2
Salix caprea Weide 5
Sorbus aucuparia Eberesche 5
Viburnum lantana wolliger Schneeball 5
Viburnum opulus gemeiner Schneeball 5
Größen: Heister, 2 x verpfl. 100 - 150
Sträucher, 2 x verpfl. o.B. 60 - 100

- 3.5 zu pflanzende Feldgehölzehecke, 2 - 3 reihig, Pflanzabstand 1 m x 1 m im Verband
Arten: Berberis thunbergii Berberitze 5
Carpinus betulus Hainbuche 4
Cornus mas Kornelkirsche 12
Cornus sanguinea Hartriegel 10
Corylus avellana Haselnuß 7
Crataegus monogyna Weißdorn 12
Evonymus europäus Pfaffenhütchen 2
Lonicera xylosteum Heckenkirsche 2
Ligustrum vulgare Liguster 10
Prunus spinosa Schlehe 10
Rosa canina Hundrose 2
Rosa glauca Hechtrose 2
Rosa multiflora Büschelrose 4
Rosa rugiflora Weinrose 2
Sambucus nigra Holunder 5
Viburnum lantana wolliger Schneeball 10
Größen: Heister 2 x verpfl. 100 - 150
Sträucher, 2 x verpfl. 4 - 60 - 100

- 3.6 Privates Grün (Hausgärten, Freiflächen um die Geschöbwohnungen) Einzäunungen mit einfachen Latten- oder Maschendraht, Höhe 1,20 m; mit freiwachsenden oder geschnittenen Laubgehölzhecken, Höhe 1,60 - 2,00 m. Eine Einzäunung zur Kreisstraße PA 74 muß innerhalb oder direkt vor dem Pflanzstreifen zur Straße hin erfolgen. Für Pflanzungen im privaten Grün gilt folgendes: Der Nadelholzanteil darf nicht mehr als 15 % betragen; Nadelgehölze der Wuchsklasse I sind nicht zugelassen; Fichte, Tanne, Kiefer, Es wird empfohlen, heimische Gehölze zu verwenden. Die Richtlinien für die Pflanzung im Bereich des Kinderspielplatzes sind zu beachten.

IV. Gestaltung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen

Die Bodenversiegelung ist gering zu halten. Zulässige Materialien zur Befestigung sind für:

- 4.1 Kfz-Haupterschließung, Zufahrt, Zufahrt Tiefgarage, Fahrspur Stellplatzanlagen - Asphalt
4.2 Hauptgehwege
- Natursteinpflaster
- Betonsteinpflaster
- wassergebundene Decke

4.3 Neben-Gehwege,

- Natur- und Betonsteinpflaster
- wassergebundene Decke
- Schotterrasen

4.4 Feuerwehrzufahrten als Verbreiterung der Gehwege

- Schotterrasen
- Rasengittersteine

4.5 Pkw-Stellflächen

- Natur- oder Betonsteinpflaster mit Rasengrün
- Schotterrasen
- Rasengittersteine

V. Einfriedung

Einfriedung sind in Form von Zäunen bis 1,20 m Höhe und geschnittenen oder freiwachsenden Hecken (Artenauswahl für Gehölze lt. 3.5) zulässig. Einfriedungsmauern sind nicht zulässig.

VI. Festsetzungen durch Planzeichen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 6.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
6.1.2 0,4 zulässige Grundflächenzahl
6.1.3 0,8 zulässige Geschößflächenzahl

6.2 Baugrenze

- 6.2.1 Baugrenze

6.3 Verkehrsflächen

- 6.3.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Breite
6.3.2 Tiefgaragenzufahrt
6.3.3 Öffentliche Gehwege mit Angabe der Breite
6.3.4 Stellplätze
6.3.5 Feuerwehrzufahrten mit Angabe der Breite

6.4 Grünflächen

- 6.4.1 Neu zu pflanzende Bäume I. Wuchsordnung
6.4.2 Neu zu pflanzende Bäume II. Wuchsordnung
6.4.3 Feldgehölzhecke 3 - 5 reihig
6.4.4 Feldgehölzhecke 2 - 3 reihig
6.4.5 Öffentliches Grün
6.4.6 Privates Grün
6.4.7 Sichtdreieck mit hochstämmigem Baum, aufgesteet

6.5 Sonstige Planzeichen

- 6.5.1 Kinderspielplatz

- 6.5.2 Tiefgarage
6.5.3 Parzellnummer
6.5.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
6.5.5 Kanal

6.6 Kartenzeichen der Bayerischen Flurkarte

- 6.6.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
6.6.2 Flurstücksnummern
6.6.3 Bestehendes Wohngebäude
6.6.4 Bestehendes Nebengebäude
6.6.5 Höhenlinie

VERFAHRENSVERMERKE:

- 09. 10. 91 19. 02. 92
1. Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung vom ... die Änderung des Bebauungsplanes "Am Lindenfeld" beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde durch Aushang an den fünf Bekanntmachungstafeln am 13. 04. 92 ...
14. 04. 92
2. Der Bauausschuß hat am 18. 03. 92 den Änderungsentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 04. 03. 92 mit Begründung vom 08. 02. 92 ...
21. 04. 92, 21. 05. 92
3. Der ... hat die evorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08. 07. 92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
22. 05. 92
22. 07. 92

BEBAUUNGSPLAN "AM LINDENFELD"

47. Änderung / Deckblatt Nr. 47 M 1:1000

Stadt Griesbach i. Rottal
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Griesbach i. R., 18.02.92
Geändert am 04.03.92
am 06.04.92
am 02.06.92

Der Architekt ARCHITEKT BOB/DA GÜNTHER KOLLMEIER
8384 GRIESBACH I. ROTTAL, DR. WIMMER-RING 2
TELEFON (08532) 1898, TELEFAX (08532) 7586

Gründordnung: Dipl.-Ing. i. Landschaftsgestaltung
Elisabeth Salbach, Griesbach



B E G R Ü N D U N G Z U M D E C K B L A T T N r . 4 7

B E B A U U N G S P L A N " A M L I N D E N F E L D "

Gemeinde: Stadt Griesbach i. Rottal

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Entwurfsverfasser: Architekt BDB/VDA
 Günther Kollmeier
 Dr.-Wimmer-Ring 2
 8394 Griesbach i.R.
 Tel. 08532/1898

Grünordnungsplan: Dipl.-Ing. f. Garten-
 und Landschaftgestaltung
 Elisabeth Selbach
 Am Schulhügel 15
 8394 Griesbach i. R.
 Tel. 08532/680

1. Planungsrechtliche Voraussetzung

Mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 26.01.80 wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Griesbach im Rottal in der Fassung vom 20.07.79/03.10.80 genehmigt. In diesen Flächennutzungsplan ist das zu beplanende Gebiet als allgemeines Wohngebiet "WA" ausgewiesen. Dieses liegt unmittelbar am Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Lindenfeld", so daß die Erstellung des Bebauungsplanes als Erweiterung gesehen und somit als Deckblatt zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan erstellt werden kann.

Im Entwicklungsplan für Griesbach, (Pietrusky, Lang, Landbrecht + Wagmann, Brenner) ist ca. 1/3 des zu beplanenden Gebietes für eine Bebauung, der übrige Teil für gliedernde Ortsrandeingrünung vorgesehen. Diesem Planungsvorschlag lagen 2 Ziele zugrunde: Die Abgrenzung des Ortes Griesbach gegen Aunham, und eine Milderung des grossen Hotelkomplexes Residenz durch die vorgelagerte Wohnbebauung mit guter Ortsrandeingrünung.

Inzwischen wurde südöstlich des Hotelkomplexes Residenz eine ebenso komplexe Erweiterung (Hotel/Klinik Kurfürst) mit sehr spärlicher Begrünung vorgenommen. Deshalb erscheint es angezeigt, die ortsrandbildende Bebauung mit entsprechender Eingrünung bis zur Kreisstr. PA 74 auszudehnen.

2. Umgrenzung und Größe des Gebiets

Die Größe der Erweiterungsfläche beträgt ca. 1,1 ha. Es umfaßt die Flur-Nr. 993/7 und 993/4 der Gemarkung Karpfham, beide Grundstücke liegen auf dem Hoheitsgebiet der Stadt Griesbach. Im Osten wird das Gebiet durch die Kreisstraße PA 74 (Weinzierler Straße) im Norden durch die Nibelungenstraße, im Westen durch das Bebauungsgebiet "Am Lindenfeld" und im Süden durch den Ortsteil Aunham begrenzt.

Der Grundwasserstand liegt bei ca. 12 m, die Tragfähigkeit des Baugrundes ist ohne besondere Maßnahmen gewährleistet.

3. Geplante bauliche Nutzung

Im westlichen Teil des Baugebietes sollen 3 Wohnhäuser als Einzelhäuser errichtet werden, zulässig ist Untergeschoß, Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß.

Im östlichen Teil sollen in 3 gegliederten Baukörpern ca. 30 Eigentumswohnungen untergebracht werden. Die Höhenentwicklung dieser Geschosßwohnungen soll max. 2 Vollgeschoße und ein ausgebautes Dachgeschoß zulassen, durch dieses ruhige Erscheinungsbild soll ein städtebaulich besserer Übergang von den im Norden befindlichen Hotels zur freien Landschaft hin gewährleistet werden. Um eine gute Eingrünung der Anlage sicherzustellen, wurden sowohl planerische wie textliche Festsetzungen getroffen, die dem Freiflächengestaltungsplan, der zusammen mit dem Bauantrag einzureichen ist, zugrunde zu legen sind.

In dem pavillionartigen, quadratischen Baukörper im Norden des Baugebietes soll eine Weinstube eingeplant werden.

Durch die Anordnung einer Tiefgarage, deren Erschließung von außerhalb über die Nibelungenstraße erfolgt, soll der verkehrsberuhigte Innenhof weitgehend von Autos freigehalten werden.

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung:

Die Erschließung der geplanten Anlage erfolgt über die Nibelungenstraße. Die interne Erschließungsstraße wird als Stichstraße mit Wendeschleife in die Anlage geführt. Von der Wendeschleife aus kann jeder Baukörper über Wege (Breite 2,5 + 1,5 Schotterrasen) mit dem Fahrzeug (Feuerwehr, Anlieferung) erreicht werden. Beruhigter Bereich nach 42 STVO.

Der bereits im Baugebiet "Lindenfeld" vorhandene Fußweg, soll an der westlichen Grenze des Plangebietes weitergeführt werden.

Die Erschließung der Tiefgarage soll ebenfalls von der Nibelungenstraße aus erfolgen.

4.2 Abwasser:

Der Anschluß der Abwasser erfolgt an den Ortskanal der Stadt Griesbach.

