

Bebauungsplan "Am Steinkart" M 1: 1000

Deckblatt Nr. 36

Stadt _____ Griesbach i. Rottal _____

Landkreis _____ Passau _____

Pocking, den 20.01.94
geändert: 05.09.94

Planung:

Ingenieurbüro
Dipl. Ing. (FH) Karl Daschner
Passauer Str. 77
94060 Pocking
Tel.: 08531/1058, Fax: 08531/4677

zum Bebauungsplan "Am Steinkart" der Stadt Griesbach i. Rottal, Landkreis Passau

Festsetzungen:

1. für die bauliche Nutzung:

1.1 Reines Wohngebiet (WR) im Sinne § 3, der BauNVO
Ausnahmen nach § 3 der BauNVO, Abs. 3 Nr. 1 sind nicht zulässig

1.2 Bauweise: offen

1.3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

1.31 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4

Das UG und das DG dürfen keine Vollgeschosse im Sinne von Art. 2, Abs. 4 BayBo sein.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind einschließlich ihrer dazugehörigen Flure und Treppenträume und ihrer Umfassungswände bei der anzurechnenden Geschoßflächenzahl mitzurechnen.

zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,8

1.32 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden:

Haus A 14 Wohnungen

Haus B 14 Wohnungen

Haus C 4 Wohnungen

Haus D 4 Wohnungen

insgesamt: 36 Wohnungen

1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.41 zu 1.31

Dachform: Satteldach 25° - 33°

Kniestock: unzulässig

maximal zulässige Wandhöhe (gem. Art. 6, Abs. 3 BayBo): 8,50 m

zu 1.41 Dachgauben

Dachgauben ab 33° zulässig.

Die Summe der Dachgaubenlänge darf nicht größer als 1/3 der Trauflängen sein.

Die Vorderfläche der Einzelgaube darf max. 1,5 m² nicht überschreiten.

Der Abstand der Einzelgauben zueinander beträgt mind. die gewählte Gaubenbreite. Die Gauben sind stehend mit Satteldach auszubilden.

Dachflächenfenster

Der Dachflächenfensteranteil darf max. 5% der Hauptdachfläche nicht überschreiten.

1.42 Garagen u. Nebengebäude

Im Baugebiet sind 1,30 Stellplätze pro Wohnung zu errichten.

Es müssen in der zu errichtenden TG mind. 1 Stellplatz pro Wohnung errichtet werden; mind. 0,3 Stellplätze pro Wohnung dürfen oberirdisch errichtet werden.

Die Anordnung der Tiefgarage hat höhenmäßig und statisch so zu erfolgen, daß die Decke der TG mit mind. 60 cm Wachstumssubstrat ganzflächig überdeckt werden kann.

An Grundstücksrändern oder Grenzen dürfen durch die errichtete Tiefgarage keine An- und Abböschungen entstehen. Bei Bauanträgen für die Tiefgarage sind die Geländelängs- und Querschnitte miteinzureichen.

Überdachung und umseitige Schließung der TG-Abfahrt sind zulässig.

1.43 Oberirdische Stellplätze

Die Stellplätze sind mit Rasenpflaster auszubilden.
Die umfassende Fläche der Stellplätze muß eingegrünt werden.

1.44 Firstrichtung: Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2,32 und 2,33.

1.45 Dacheindeckung:

zu 1.31 Material: Rote Dachziegel (Beton- oder Ziegelmaterial)
Ortgang: bis 50 cm Überstand zulässig
Traufe: bis 80 cm Überstand zulässig

1.46 Einfriedungen:

Art: Holzzäune mit senkrechter Lattung
Höhe: zulässig bis 1,00 m über Straße, einschl. Sockel
Ausführung: mit Holzimprägnierungsmittel gestrichen

1.5 Grünordnende Maßnahmen

1.51 Heckenbepflanzungen

aus Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Hainbuchen (*Carpinus betulus*)
Berberitzen (*Berberis thunbergii*)
(mit Ausnahme der Gehölze der Negativliste)

1.52 Baumpflanzungen nicht über 8 m Höhe

aus Obstbäumen jeder Art
Zierbäumen jeder Art
(mit Ausnahme der Gehölze der Negativliste)

1.53 Negativliste

Die Anpflanzung nachstehender Gehölze ist nicht zulässig:

Trauerweide (*Salix viminalis pendula*)
Fichte (*Picea abies*)
Tanne (*Abies alba*)
Scheinzypresse (*Chamaecyparis*)
Lebensbaum (*Thuja*)

1.54 Schutz des Mutterbodens § 39, BBauG

Die Erhaltung des Mutterbodens ist durch Abschiebung des gesamten Mutterbodens auf der Baustelle vor Beginn der Bauarbeiten zu sichern. Der Mutterboden ist in Mieten aufzusetzen und nach der Beendigung der Bauarbeiten in die Grünflächen aufzufüllen und mit Grassamen einzusäen.

1.55 Hinweis: Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden - bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, ist die OBAG, Bezirksstelle Griesbach zu verständigen.

Zeichenerklärung:

2. für die planlichen Festsetzungen:

2.1  Grenze des Geltungsbereiches

2.2  Verkehrsflächen und Grünflächen

1.43 Oberirdische Stellplätze

Die Stellplätze sind mit Rasenpflaster auszubilden.
Die umfassende Fläche der Stellplätze muß eingegrünt werden.

1.44 Firstrichtung: Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2,32 und 2,33.

1.45 Dacheindeckung:

zu 1.31 Material: Rote Dachziegel (Beton- oder Ziegelmaterial)
Ortgang: bis 50 cm Überstand zulässig
Traufe: bis 80 cm Überstand zulässig

1.46 Einfriedungen:

Art: Holzzäune mit senkrechter Lattung
Höhe: zulässig bis 1,00 m über Straße, einschl. Sockel
Ausführung: mit Holzprägnierungsmittel gestrichen

1.5 Grünordnende Maßnahmen

1.51 Heckenbepflanzungen

aus Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Hainbuchen (*Carpinus betulus*)
Berberitzen (*Berberis thunbergii*)
(mit Ausnahme der Gehölze der Negativliste)

1.52 Baumpflanzungen nicht über 8 m Höhe

aus Obstbäumen jeder Art
Zierbäumen jeder Art
(mit Ausnahme der Gehölze der Negativliste)

1.53 Negativliste

Die Anpflanzung nachstehender Gehölze ist nicht zulässig:

Trauerweide (*Salix viminalis pendula*)
Fichte (*Picea abies*)
Tanne (*Abies alba*)
Scheinzypresse (*Chamaecyparis*)
Lebensbaum (*Thuja*)

1.54 Schutz des Mutterbodens § 39, BBauG





Die Erhaltung des Mutterbodens ist durch Abschiebung des gesamten Mutterbodens auf der Baustelle vor Beginn der Bauarbeiten zu sichern. Der Mutterboden ist in Mieten aufzusetzen und nach der Beendigung der Bauarbeiten in die Grünflächen aufzufüllen und mit Grassamen einzusäen.

Zeichenerklärung:


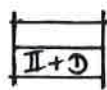



2. für die planlichen Festsetzungen:

2.1  Grenze des Geltungsbereiches


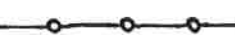







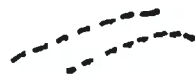


2.2  Verkehrsflächen und Grünflächen

- 2.21  öffentliche Verkehrsflächen, bestehend
- 2.22  Gehsteig
- 2.23  Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie, hellgrün
- 2.24  Forstwirtschaftliche Nutzfläche

2.3 Maß der baulichen Nutzung:

- 2.31  Baugrenze, blau
- 2.32  zulässig 2 Geschosse (Höchstgrenze) und ausgebautes Dachgeschoß
- 2.33  zulässig 2 Vollgeschosse, Dachgeschoß u. Untergeschoß
- 2.34  TGGa
- 2.35  Baugrenze, Abstand vom Wald 25 m, zwingend

3. für die planlichen Hinweise:

- 3.2  Gemeindegrenze
- 3.3  Grundstücksgrenze
- 3.4  Grundstücksflurnummer
- 3.5  vorhandene Wohngebäude
- 3.6  vorhandene Nebengebäude
- 3.7  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten, baulichen Entwicklung
- 3.8  Starkstromkabel
-  Wasserleitung
-  Kanal
- 3.9  Höhenlinien
- 3.10  Trafostation bestehend
- 3.11  Kinderspielplatz

**Begründung zur Bebauungsplanänderung
des Grundstücks Fl.Nr. 501 in Griesbach
"Am Steinkart"**

Begründung

Das gegenständliche Baugebiet wurde erstmals im Jahre 1971 beplant.
Mit Deckblatt Nr. 12 im Jahre 1977 wurde nochmals eine Überplanung vorgenommen.

Diese Planung entsprach nicht mehr den heutigen Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Mit dieser Bebauungsplanänderung Deckblatt Nr. 36 soll für dieses Gebiet eine bessere Lösung angestrebt werden.

- 1.) Die Geschoßflächenzahl von 1,1 wird auf 0,8 herabgesetzt.
- 2.) Die Zahl der Vollgeschoße wird auf II reduziert.
Das Maß der baulichen Nutzung beträgt somit im Höchstfall 2 Vollgeschoße + ausgebautes Dachgeschoß sowie durch die Hanglage ergebend ein Untergeschoß.
Das Untergeschoß sowie das Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß im Sinne der BayBo werden.
- 3.) Anstelle der Garagenanordnung im südlichen Teil des Grundstücks wird eine Tiefgarage errichtet.
- 4.) Der Stellplatzschlüssel wird von 1 : 1 auf 1 : 1,30 heraufgesetzt.
- 5.) Durch diese Maßnahmen wird der Grünflächenanteil gegenüber der bestehenden Planung wesentlich erhöht.

Die Bebauung vom November 77 ergab eine bebaute Fläche mit Stellplätzen, Garagen und Gehwegen von ca. 4.181 m²

Die jetzige Bebauung ergibt ca. 2.560 m²

Der Grünflächenanteil entspricht somit mit der neuen Bebauung ca. 62 % gegenüber 38 % der vorherigen.

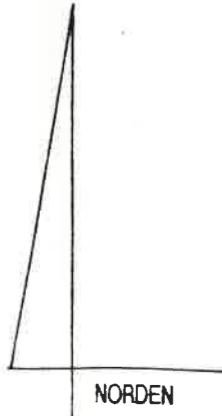
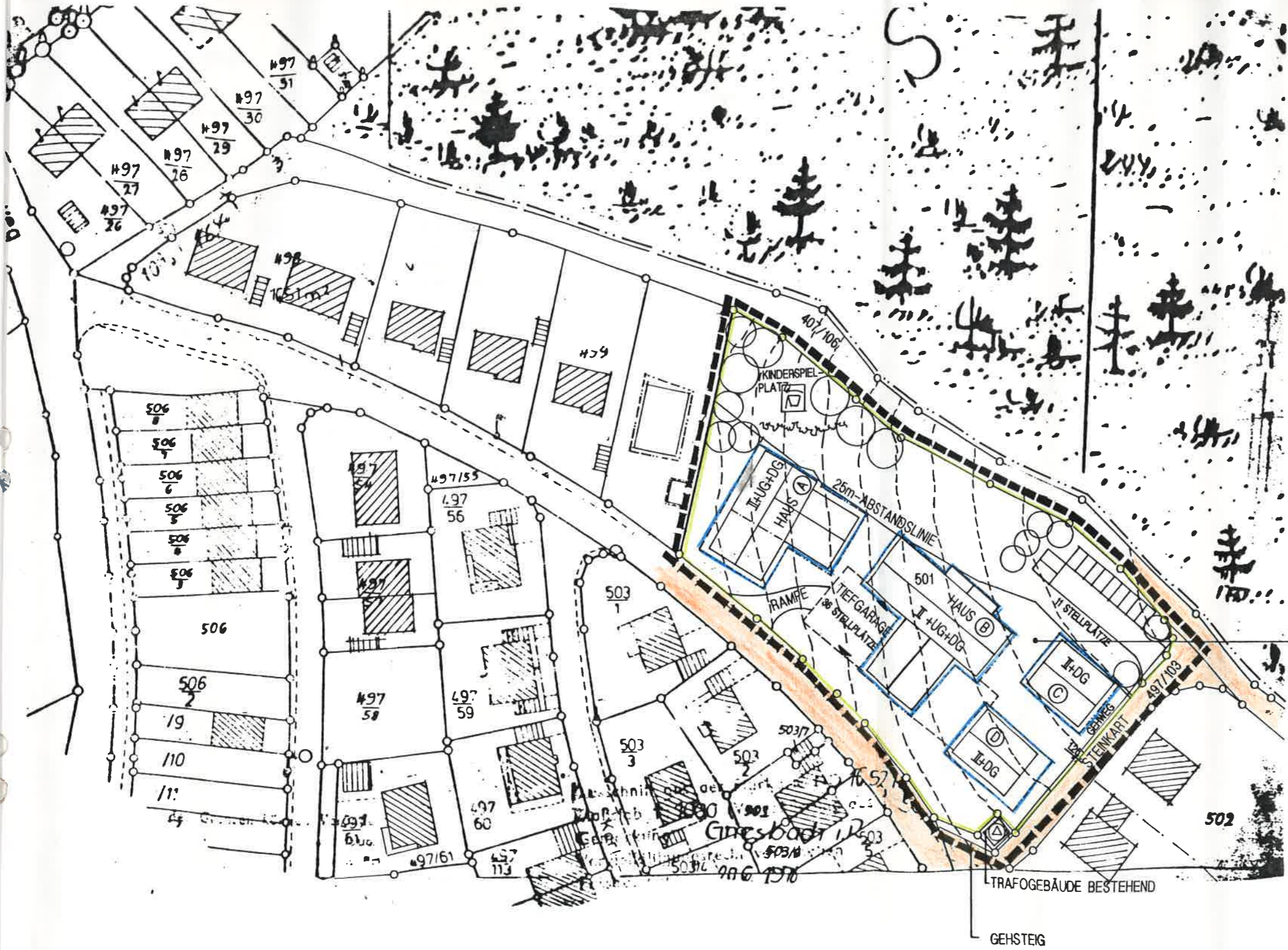
Pocking, den 20.01.94
geändert: 05.09.94

DIPL. ING. FH KARL DASCHNER
INGENIEURBÜRO
PASSAUER STRASSE 77
94060 POCKING
Tel. 0 85 41 / 10 58 + 10 59 FAX 46 77
Dipl.Ing. (FH) K. Daschner

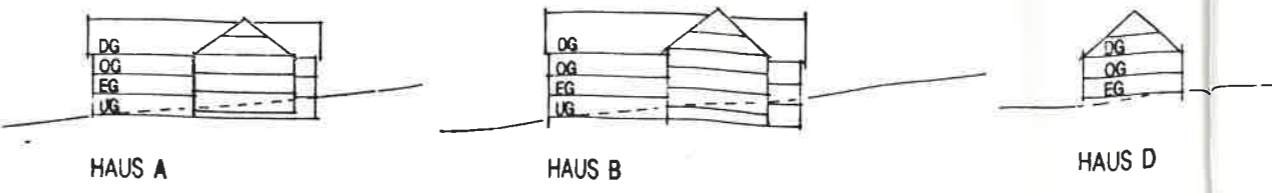


Stadt Griesbach i. Rottal

Ebner (1. Bürgermeister)



WR	
GFZ 0.8	GRZ 0.4
ZWOLLGESCHOSSE	II
UNTERRGESCHOSSE	
DACHGESCHOSSE	h = 25-33'
STELLPLATZSCHLÜSSEL 1:1.3	



GELÄNDESCHNITTE

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 20.01.1993 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Griesbach i. Rottal, 16.02.1994



J. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 05.04.1994 bis 29.04.1994 durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.03.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Griesbach i. Rottal, 06.12.1994



J. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

3. Der Stadtrat hat am 27.07.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Der Entwurf, bestehend aus dem Lageplan vom 20.01.1994 und den textlichen Festsetzungen vom 20.01.1994 in der jeweiligen Fassung vom 05.09.1994, sowie die Begründung vom 20.01.1994 haben in der Zeit vom 19.09.1994 bis 19.10.1994 von Montag bis Freitag während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 12.09.1994 bis 10.10.1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Griesbach i. Rottal, 06.12.1994



J. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

4. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.11.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Griesbach i. Rottal, 06.12.1994



J. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

5. Der Entwurf, bestehend aus Lageplan und den textlichen Festsetzungen, wurde am 30.11.1994 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit gleichem Beschluß gebilligt.

Griesbach i. Rottal, 06.12.1994



J. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

6. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 23.12.1994 dem Landratsamt Passau angezeigt worden. Dieses hat mit Schreiben vom 24.01.1995 erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.

Griesbach i. Rottal, 26.01.1995



J. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Lageplan i.d.F. vom 05.09.1994 und den geänderten textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Griesbach i. Rottal, 27.01.1995



J. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

8. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.02.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist somit am 02.02.1995 in Kraft getreten.

Griesbach i. Rottal, 21.02.1995



J. Ebner
Ebner, 1. Bgm.