

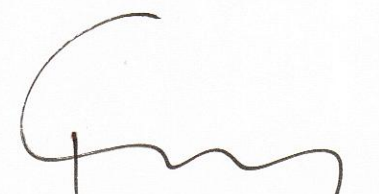
Stadt : Bad Griesbach i. Rottal  
 Landkreis: Passau  
 Regierungsbezirk: Niederbayern

Deckblatt Nr.  
**5**

Bebauungsplan und  
 Grünordnungsplan

Grieskirchner Feld II  
 5. Änderung  
 Lageplan M 1:500

Entwurf:  
 Bad Griesbach i. Rottal, den 21.10.2003  
 STADT BAD GRIESBACH I. ROTAL  
 - STADTBAUAMT -

  
 Kanizsay  
 Dipl.-Ing (FH)



Stadt : Bad Griesbach i. Rottal

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Deckblatt Nr.

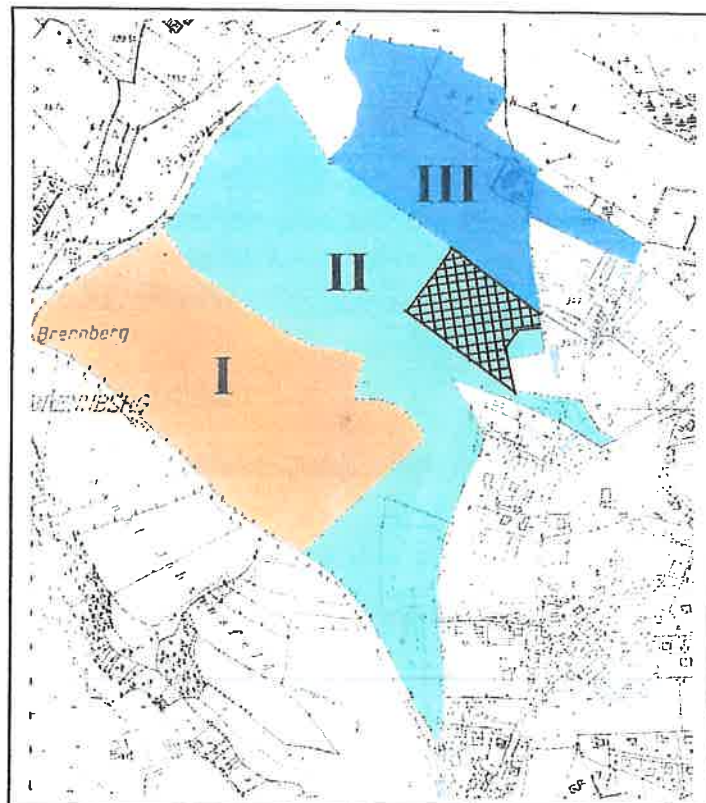
5

- Bebauungsplan und  
Grünordnungsplan

# Grieskirchner Feld II

5. Änderung

## Textliche Festsetzungen



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Festsetzungen nach § 9 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4, Abs. 1 – 3 BauNVO

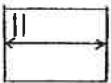
#### 2. Maß der baulichen Nutzung § 16, Abs. 2 BauNVO

2.1 II zulässig 2 Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO  
als Höchstgrenze GRZ 0,4 gem. § 19 BauNVO  
als Höchstgrenze GRZ 0,8 gem. § 20 BauNVO

2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Bauparzelle:  
2 Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

#### 3. Bauweise und Grundstücksgröße

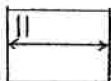
3.1 Bauweise offen

3.2  Frirstrichtung läuft parallel zum Mittelstrich, wahlweise senkrecht zum Mittelstrich, wenn die Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes verläuft.  
Winkelbauweise ist zulässig.  
Zwerchgiebel ist zulässig.

3.3 mind. 300 qm pro Baugrundstück

### II. Festsetzungen nach Art. 98, BayBO

#### 1. Gestaltung der baulichen Anlage:



Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen zulässig:

1.1 Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe:  
zulässig 2 Vollgeschosse in hangbauweise  
= talseitig 2 Geschosse, hangseitig 1 Geschoss,  
Keller darf nicht sichtbar werden.

1.2 Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände:  
zulässig max. 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss,  
oder Erdgeschoss und 1 Obergeschoss,  
oder Erdgeschoss und Dachgeschoss,  
(Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)

1.3 Für Gebäudetypen Ziff. 1.1 und 1.2:

Dachform: Satteldach, Schopfwalm zulässig ab einer Dachneigung von 35 Grad, wenn die Walmfläche max. 1/3 der Giebelfläche des Gebäudes beträgt.

Dachneigung: 22 – 35 °

Kniestock:

bei 2 Vollgeschossen: zulässig max. bis 0,75 m Höhe, gemessen vom Rohfußboden bis OK Pfette.

Dachgauben: zulässig ab 32 Grad Dachneigung, max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 1,50 qm, wobei der Abstand vom Ortgang und untereinander mindestens 2,0 m betragen muss. Werden Dachgauben errichtet, so sind Zwerchgiebel unzulässig.

Wandhöhe: talseitig max. 7,00 m

Sockelhöhe : max. 0,30 m

Ortgang: mind. 0,50 m  
bei Balkonen die gesamte Balkontiefe

Traufe: mind. 0,50 m  
bei Balkonen die gesamte Balkontiefe

Abstellflächen für bewegliche Abfallbehälter: sind auf  
uneinsehbaren Flächen des Grundstückes oder als  
Wandeinbaubehälter auszuführen.

## 2. Garagen und Nebengebäude

2.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Eine Integrierung der Garagen in das Hauptgebäude ist erwünscht.  
Ausführung wie Ziff. 1.3

2.2 Traufhöhe: an der Eingangsseite nicht über 2,50 m.

### 3. Dacheindeckung

3.1 zu Ziff. 1 und 2  
Ziegeldeckung bzw. Betondachpfannen,  
Farbe: ziegelrot oder braun

### 4. Einfriedung

- a) Straßenseitig:  
bis zu einer Höhe von max. 1,0 m.  
Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.
- b) An rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen:  
bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

### 5. Vorplätze

Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Breite von Garagen entsprechen.  
Die Tiefe der Zufahrt mind. 6,0 m.

Die privaten Stellplätze vor den Garagen dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Die Ausbildung der Fahrtstreifen der Garagenzufahrten ist alternativ zu gestalten mit:

- a) Rasengittersteinen,
- b) Kleinsteinpflaster oder Großkopfpflaster oder beide im Wechsel,
- c) Betonverbundpflaster.

### 6. Geländeauffüllungen:

Der natürliche Geländeverlauf ist beizubehalten; Auffüllungen und Aufschüttungen sind unzulässig, Terrassen können angeböschert werden.

## III. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

### 1. Baugrenze; Baulinie

 Baugrenze

## 2. Verkehrsflächen

2.1  Straßen- und Verkehrsflächen


2.2  Gehsteige und öffentliche Wege

2.3  Verkehrsberuhigter Bereich


## 3. Sichtdreieck

3.1  Sichtdreieck (innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht über 0,8 m oberhalb der Straßenoberkante nicht behindert werden).

## 4. Sonstige Festsetzungen

4.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.


4.2  Flächen für Garagen

4.3  Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes.






4.4  Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

4.5  Parzellen-Nr.

4.6  ca. Grundstücksgröße in qm

4.7  Bereich entlang von Verkehrsflächen, der von Ein- und Ausfahrten freizuhalten ist (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 und Abs. 6 BauGB)

### 5. Kennzeichnungen der Bayer. Flurkarte

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 5.1 |  | bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen |
| 5.2 |  | bestehende Wohngebäude                       |
| 5.3 |  | bestehende Nebengebäude                      |
| 5.4 |  | Flurstücksnummer                             |
| 5.5 |  | Höhenlinien                                  |

### IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung als Bestandteil des Bebauungsplanes

Gemäß § 8 a BNatSchG, der mit Inkrafttreten des Investitions- und Wohnungsbauerleichterungsgesetzes anzuwenden ist, wird den Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch das Baugebiet zu erwarten sind, wie folgt Rechnung getragen:

1. Rechtsgrundlage  
Die Grünordnung ist Bestandteil des Bebauungsplanes und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich als Grundlage des BauGB (§ 1 (6), § 9 (15, 25) sowie § 10 der BayBO Art. 5, 8 a, 8, 78, 107, des BayNatSchG Art. 3 (1, e). Die Erforderlichkeit eines Grünordnungsplanes für einen Bebauungsplan leitet sich aus den o.g. Gesetzen ab.
2. Private Grünflächen bzw. Gartenflächen  
die an die freie Landschaft angrenzen, sind mit Laubgehölzen aus heimischen Baum- und Straucharten auf eine Breite von mind. 1,50 m, entsprechend einer freiwachsenden Hecke, anzupflanzen.
3. Vorgärten  
gemäß Art. 8 a BayBO sind diese Flächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.  
Hinweise auf empfohlene Pflanzenarten unter Punkt 4.

4. Gehölzarten, wahlweise Empfehlung für private und öffentliche Grünflächen

4.1 Großbäume: Je Baugrundstück sind mindestens 2 Großbäume zu pflanzen.

Aesulus hippocastanum	Roßkastanie
Acer camestres	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus pedunculata	Stieleiche
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Fraxinus excelsior	Esche
Brunus serr. kanzan	Zierkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzgrößen: Stammumfang 10 – 20 cm bzw.  
2,00 – 2,50 m Höhe.

Obstgehölze Hochstamm  
Pflanzgrößen: 160/180 cm

4.2 Sträucher:

Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Kornelkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythie	Goldglöckchen
Buddleia-Arten	Sommerflieder

Pflanzengröße: 2 x verpflanzt 150/175 aus weitem  
Stand.

5. Negativliste  
von Gehölzarten für den gesamten Bereich des Grünordnungsplanes

Es dürfen nicht gepflanzt werden:

Picea pungens glauca Blaufichte  
sämtliche Thuja- und Chamaecyparia-Arten  
sämtliche Trauer- oder Hängeformen natürlich wachsender Gehölze, wie  
z.B.:

Salix alba tristis	Trauerweide
Sagus sylvatica pendula	Trauerbuche



6. Festsetzungen durch Planzeichen

6.1



private Grünflächen mit Pflanzgebot,  
gem. Punkt 2 – 5 der vorstehenden  
textlichen Festsetzungen

6.2



Baumbepflanzung entsprechend Punkt  
4.1  
Je Baugrundstück ist mind. 1 Großbaum  
zu pflanzen.

6.3



Öffentliches Grün, mit Pflanzgebot gem.  
Punkt 4.1 und 4.2

6.4

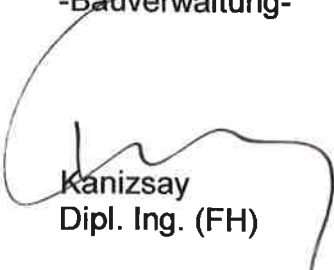


Strauchbepflanzung entsprechend Punkt  
2 der vorstehenden textlichen Festset-  
zungen

**Entwurf:**

Bad Griesbach i.Rottal, 21.10.2003

Stadt Bad Griesbach i.Rottal  
-Bauverwaltung-

  
Kanizsay  
Dipl. Ing. (FH)



Stadt : Bad Griesbach i. Rottal

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Deckblatt Nr.

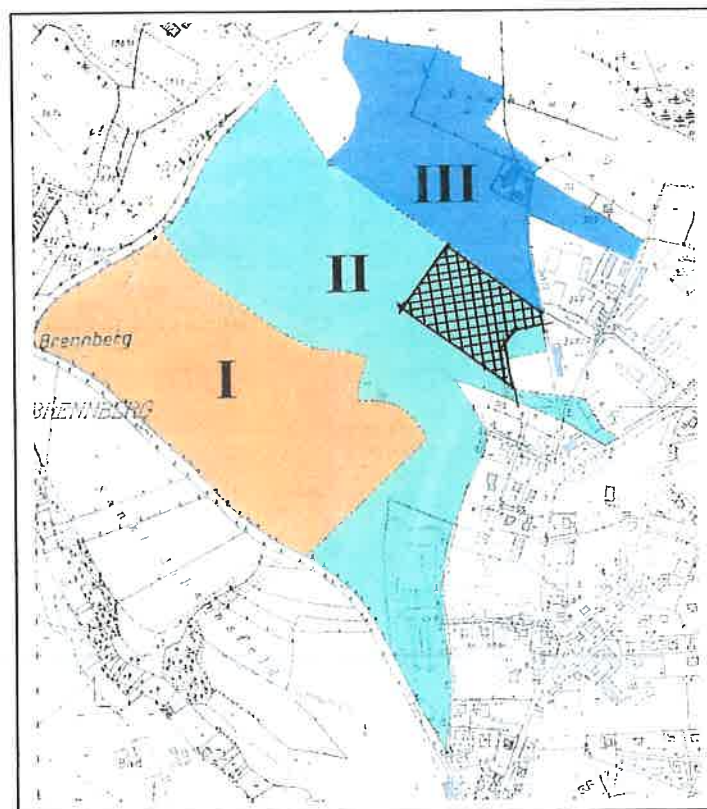
5

Bebauungsplan und  
Grünordnungsplan

# Grieskirchner Feld II

5. Änderung

## Begründung



Die Begründung zum rechtsgültigen Bebauungsplan und Grünordnungsplan (siehe nachfolgende Anlage) gilt auch für das Deckblatt Nr. 5 unter Einbeziehung nachstehender

Ergänzung und Änderungen:

Der Planungsbereich des Bebauungsplanes „Grieskirchner Feld II“ weist 63.000 qm Nettobauland für eine allgemeines Wohngebiet WA aus.

Wie die Erfahrung seit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1994 zeigt, sind die Baugrundstücke trotz intensiver Bemühungen unverkäuflich. Die Interessenten lehnen die Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich Zuschnitt der Parzellen und bauliche Gestaltung kategorisch ab.

In Anbetracht dieser Tatsache und zusätzlich erschwert durch den unrealistischen Grundstückspreis infolge auflaufender Zinsen sieht sich die Stadt gezwungen eine Änderung herbeizuführen.

Von den im Jahr 1997 mit Deckblatt Nr. 1 umgeplanten 6 Parzellen und dem mit Deckblatt Nr. 2 umgeplanten 9 Parzellen, sowie den mit Deckblatt Nr. 4 umgeplanten 14 Parzellen sind mittlerweile 90 % verkauft und 80 % bereits bebaut.

Deswegen soll für eine weitere Teilfläche von rd. 14.326 qm der Bebauungsplan geändert werden.

Der Planungsbereich fügt sich mit den vorgesehenen Festsetzungen harmonisch in die südliche Bebauung ein.


Grundlage des Deckblattes Nr. 5 ist der Entwurf des Lageplanes vom 21.10.2003 und der textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 21.10.2003.

Das Bauland vergrößert sich nur unwesentlich um ca. 100 qm auf Kosten von Straßenbegleitgrün, dafür jedoch reduziert sich die Verkehrsfläche für Wohnstraßen zugunsten der privaten Grünflächen.

Entwurf:

Bad Griesbach i. Rottal, 21.10.2003

STADT BAD GRIESBACH I. ROTTAL  
- STADTBAUAMT -



Kanizsay  
Dipl.Ing. (FH)

# Änderung des Bebauungsplanes „Grieskirchner Feld II“ durch Deckblatt Nr. 5

## Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vom 21.10.2003, wird hiermit ausgefertigt.

Bad Griesbach i. Rottal, 09.02.2003



**Robert Erdl**  
Erster Bürgermeister



## Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.10.2003 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Mit Beschluss vom 29.10.2003 hat der Stadtrat den ausgearbeiteten Deckblattvorentwurf in der Fassung vom 21.10.2003 gebilligt. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.10.2003 hat vom 07.11.2003 bis 08.12.2003 stattgefunden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.11.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Der Bau- und Werkausschuss hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.12.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.10.2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2. BauGB in der Zeit vom 29.12.2003 bis 30.01.2004 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.10.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 22.12.2003 bis 30.01.2004 beteiligt.
6. Die Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 04.02.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 21.10.2003 als Satzung beschlossen.
7. Der Satzungsbeschluss wurde am 11.02.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 11.02.2004 in Kraft getreten.

Bad Griesbach i. Rottal, 12.02.2004

**Stadt Bad Griesbach i. Rottal**



**Robert Erdl**  
Erster Bürgermeister

