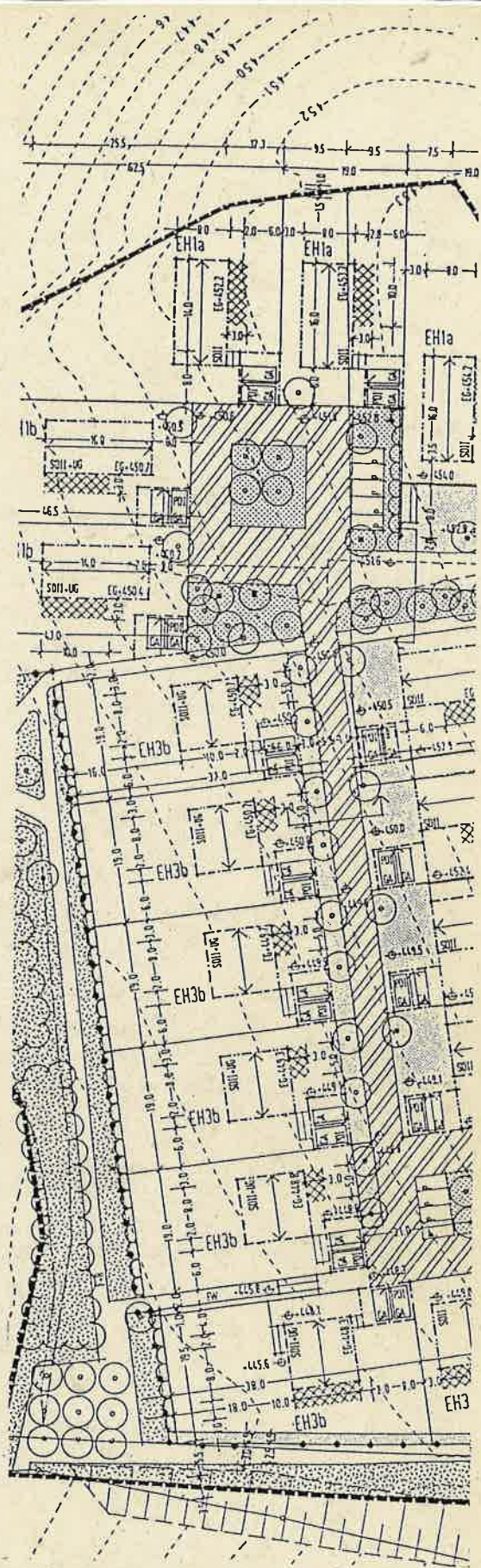




- Verfahrensvermerke**
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 8. März 1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang an dem für Bekanntmachungen vom 11. 4. 94 bis 26. 4. 94 ortsüblich bekanntgemacht.
Griesbach i. Rottal, 7. März 1995
J. Bauer
(Ebner, 1. Bürgermeister)
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 5. 8. 94 bis 9. 94 durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 5. 8. 94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Griesbach i. Rottal, 7. März 1995
J. Bauer
(Ebner, 1. Bürgermeister)
 - Der Bauausschuss hat am 12. 10. 1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Der Entwurf, bestehend aus dem Lageplan vom 12. 10. 1994 und den textlichen Festsetzungen vom 12. 10. 1994 sowie die Begründung vom 20. Juli 1994 haben in der Zeit vom 5. 12. 1994 bis 5. 1. 1995 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 28. 11. 1994 bis 12. 12. 1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Griesbach i. Rottal, 7. März 1995
J. Bauer
(Ebner, 1. Bürgermeister)
 - Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 8. 2. 1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Griesbach i. Rottal, 7. März 1995
J. Bauer
(Ebner, 1. Bürgermeister)
 - Der Entwurf, bestehend aus Lageplan und den textlichen Festsetzungen, wurde am 8. 2. 1995 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.
Griesbach i. Rottal, 7. März 1995
J. Bauer
(Ebner, 1. Bürgermeister)
 - Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 27. 03. 95 dem Landratsamt Passau angezeigt worden. Dieses hat mit Schreiben vom 11. 04. 95 erklärt, dass keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.
Griesbach i. Rottal, 12. 04. 1995
J. Bauer
(Ebner, 1. Bürgermeister)
 - Die Bebauungsplanung, bestehend aus dem Lageplan i. d. F. vom 12. 10. 1994 und den textlichen Festsetzungen i. d. F. vom 12. 10. 1994 wird hiermit ausgeteilt.
Griesbach i. Rottal, 12. 04. 1995
J. Bauer
(Ebner, 1. Bürgermeister)
 - 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 13. 04. 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 Eröschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist somit am 13. 04. 95 in Kraft getreten.
Griesbach i. Rottal, 13. 04. 1995
J. Bauer
(Ebner, 1. Bürgermeister)

GRIESBACH IM ROTAL
GRIESKIRCHNER FELD III
 BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN
 M 1/500
 12. OKT. 1994
 BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN
Wagmann *H. Brenner*
 WAGMANN ARCHITEKTEN
 DIPL.-ING. G. WAGMANN
 HABSBÜRGERSTRASSE 1
 D - 80 801 MÜNCHEN
 DIPL.-ING. H. BRENNER
 LANDSCHAFTSARCHITEKT
 AM BUCHENHANG 10
 D - 84 036 LANDSHUT



GRIESBACH IM ROTTAL

GRIESKIRCHNER FELD III

BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN + BEGRÜNDUNG

12.OKT.1994

WAGMANN ARCHITEKTEN Habsburgerstraße 1 D - 80 801 München
 H. BRENNER Landschaftsarchitekt Am Buchenheng 10 D - 84 036 Landshut

GLIEDERUNG

Teil A Festsetzungen durch Planzeichen

Bebauungsplan M 1/500

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3 Typenbezogene Festsetzungen
 - 1.3.1 EH 1a Einzelhaus
 - 1.3.2 EH 1b Einzelhaus
 - 1.3.3 EH 2 Einzelhaus
 - 1.3.4 EH 3a Einzelhaus
 - 1.3.5 EH 3b Einzelhaus
 - 1.3.6 EH 4 Einzelhaus
 - 1.3.7 RH 1 Reihenhäuser
 - 1.3.8 G 1a Geschoss- bzw. Maisonettewohnungsbau
 - 1.3.9 G 1b Geschoss- bzw. Maisonettewohnungsbau
 - 1.3.10 G 2 Geschoss- bzw. Maisonettewohnungsbau
 - 1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen
 - 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten
 - 1.6 Sichtdreiecke
 - 1.7 Verkehrsflächen
 - 1.8 Öffentliche u. private Grünflächen
 - 1.9 Grünordnungsplan

2) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Gestaltung baulicher Anlagen
 - 2.1.1 Dachform, Dachgestaltung
 - 2.1.2 Fassadengestaltung
 - 2.1.3 Nebengebäude
 - 2.1.4 Werbeanlagen
 - 2.1.5 Antennen
- 2.2 Gestaltung von Außenanlagen
 - 2.2.1 Beläge
 - 2.2.2 Einfriedungen
 - 2.2.3 Stützmauern
 - 2.2.4 Abfallbehälter

**Teil C Begründung zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsplan
mit Nachweis der Ausgleichs- und Ersatzflächen**

Anhang:

- I "Grieskirchner Feld" B-Pläne I ,II und III
Lage der Bebauungspläne im Stadtgebiet
M 1/5.000
- II "Grieskirchner Feld" B-Pläne I ,II und III
Bestehende Flächen für die Energieversorgung
M 1/1.000

Tell B Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Baulichen Nutzung

WA: die entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind festgesetzt als allgem. Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 - 3 BauNVO mit folgenden Abweichungen:

- Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen sowie Schank- und Speisewirtschaften (vgl. §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sind unzulässig.
- Zu § 4 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO werden Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.
- Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3/Nr. 5 BauNVO) sind unzulässig.

Stellplätze/Garagen sind oberirdisch nur zulässig, sofern sie durch planliche Festsetzung ausdrücklich vorgesehen sind (§12 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgem. Wohngebiet:

Die höchst zulässige GRZ beträgt 0,4 (§ 17, Abs. 1, BauNVO)

Im einzelnen gilt jedoch vorrangig das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Angabe der überbaubaren Flächen, der Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlage oder durch typenbezogene Festsetzungen festgesetzt ist.

Die Grundstücksgrenzen sind als Hinweis im Plan eingetragen.

1.3 Typenbezogene Festsetzungen

Zur Regelung der Höhenentwicklung des Geländes und der Gebäudeanschlüsse sind im B-Plan verbindliche Geländekoten angegeben.

Die Höhenlage von Hauptgebäuden wird im B-Plan über die FB-Kote des Eingangsgeschosses über NN festgesetzt.

Im Regelschnitt der typenbezogenen Festsetzungen wird die Höhenkote des Fußbodens des Eingangsgeschosses mit EG = ±0.00 definiert.

Die max. Trauf- bzw. Firsthöhen werden mit Koten über Eingangsgeschoß (± 0.00) verbindlich festgesetzt. Für die Geschoßhöhen werden ausgehend von ± 0.00 Richtmaße angegeben. Die gesamte Gebäudehöhe (Summe aller Geschoßhöhen) ist als Maximalmaß bindend.

Bei Nebengebäuden wird die max. Trauf- bzw. Firsthöhe als Höhenmaß über den im B-Plan festgesetzten Geländeanschluß angegeben. Wenn keine Geländekote angegeben ist, gilt ersatzweise der natürliche Geländeverlauf.

Bei Tiefgaragen sind im Lageplan Mindestkoten für die Höhenlage des Fussbodens eingetragen.

Über die Anordnung von Kellern werden in den typenbezogenen Festsetzungen keine bindenden Angaben gemacht.

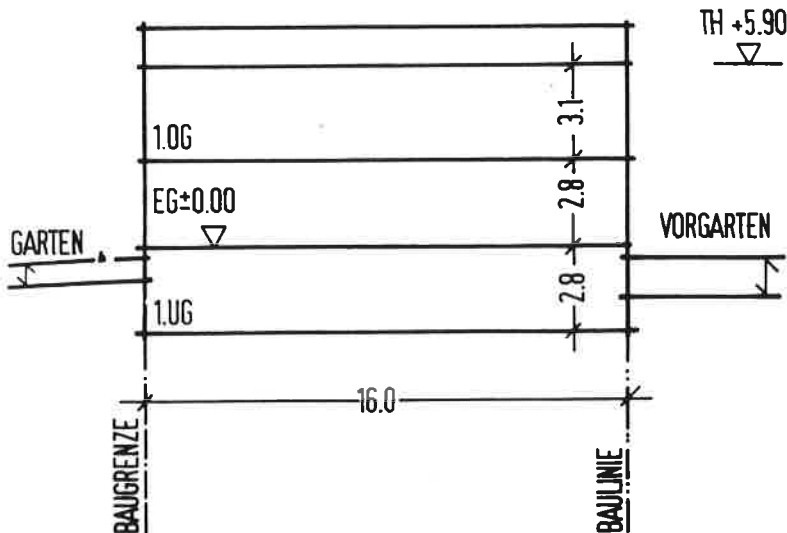
Unter Gebäuden sind Kellergeschoße zulässig soweit deren Belichtung und natürliche Belüftung in ausreichendem Maß gewährleistet ist und die Belange von Nachbarn nicht beeinträchtigt werden.

1.3.1 **EH1a** : Einzelhaus
(1. OG, EG)

Regelschnitt

EH1a

SDII
20-24°



EH1a /1 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung
1. OG, EG als Vollgeschoß zulässig.
Die Ausbildung eines Kniestocks ist unzulässig.

EH1a /2 Hauptgebäude im Grundriß als Rechteck,
mit symmetrischem Satteldach, Dachneigung 20° - 24°.

EH1a /3 Anbauten

Innerhalb der in B-Plan angegebenen Anbauzone ist
ein Wintergarten zulässig.

Pultdach, Dachneigung 10 - 15°.

(max. FH +3.50m über EG ±0.00).

(Siehe auch bauordnungsrechtl. Festsetzungen)

Straßenseitig ist im B-Plan innerhalb der angegebenen
Baugrenzen und Baulinien ein Nebengebäude für überdachte
Stellplätze, Müll und Fahrräder zulässig.

Pultdach, Dachneigung 10 - 15°.

(max. TH +3.10m über festgesetztem Geländeanschluß).

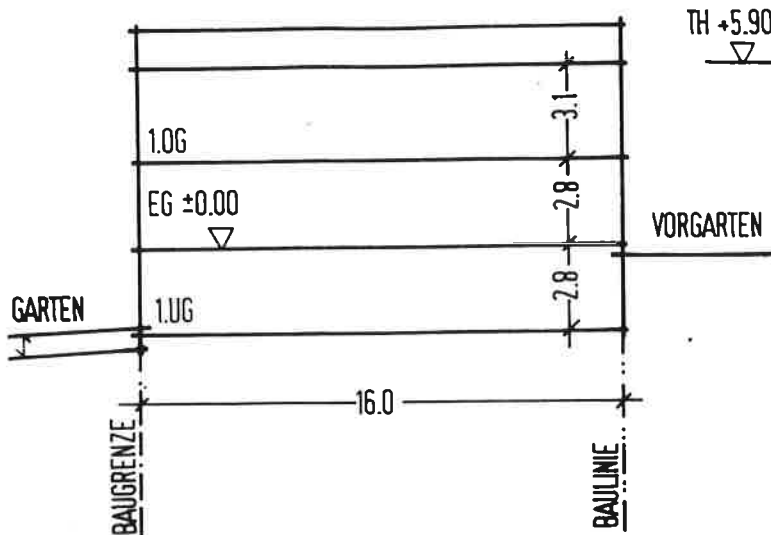
1.3.2 **EH1b**: Einzelhaus
(1.OG, EG, UG)

Regelschnitt

EH1b

SDII+UG

20-24°



EH1b /1 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung
1. OG, EG, UG als Vollgeschoß zulässig.
Die Ausbildung eines Kniestocks ist unzulässig.

EH1b /2 Hauptgebäude im Grundriß als Rechteck, mit
symmetrischem Satteldach, Dachneigung 20° - 24°.

EH1b/3 Anbauten

Innerhalb der in B-Plan angegebenen Anbauzone ist
ein Wintergarten zulässig.

Pultdach, Dachneigung 10 - 15°.

(max. FH +3.50m über EG ±0.00).

(Siehe auch bauordnungsrechtl. Festsetzungen)

Straßenseitig ist im B-Plan innerhalb der angegebenen
Baugrenzen und Baulinien ein Nebengebäude für überdachte
Stellplätze, Müll und Fahrräder zulässig.

Pultdach, Dachneigung 10 - 15°.

(max. TH +3.10m über festgesetztem Geländeanschluß).

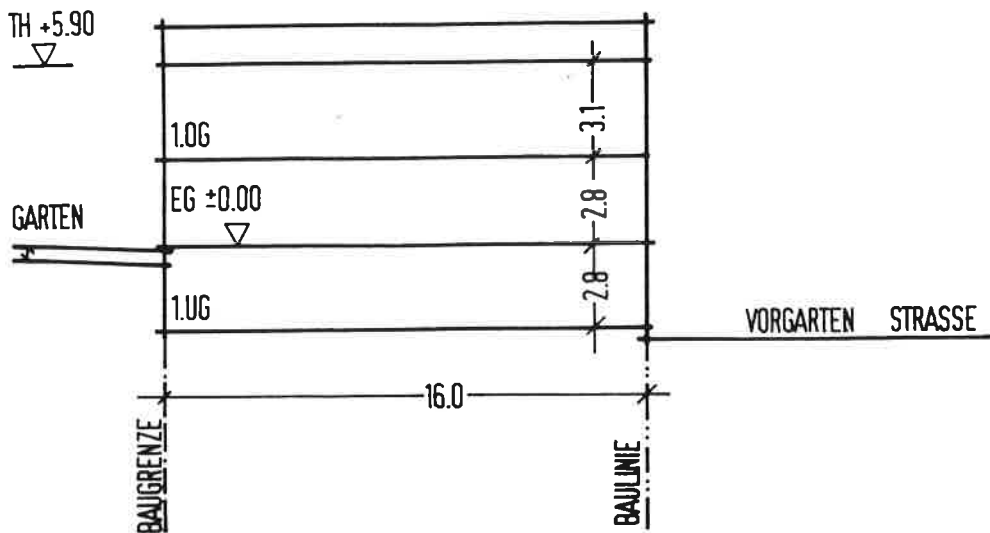
1.3.3 **EH2** : Einzelhaus
(1. OG, EG)

Regelschnitt

EH2

SDII

20-24°



EH2 /1 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung
1. OG, EG als Vollgeschoß zulässig.
Die Ausbildung eines Kniestocks ist unzulässig.

EH2 /2 Hauptgebäude im Grundriß als Rechteck, mit
symmetrischem Satteldach, Dachneigung 20° - 24°.

EH2 /3 Anbauten

Innerhalb der in B-Plan angegebenen Anbauzone ist
ein Wintergarten zulässig.

Pultdach, Dachneigung 10 - 15°.

(max. FH +3.50m über EG ±0.00).

(Siehe auch bauordnungsrechtl. Festsetzungen)

Straßenseitig ist im B-Plan innerhalb der angegebenen
Baugrenzen und Baulinien ein Nebengebäude für überdachte
Stellplätze, Müll und Fahrräder zulässig.

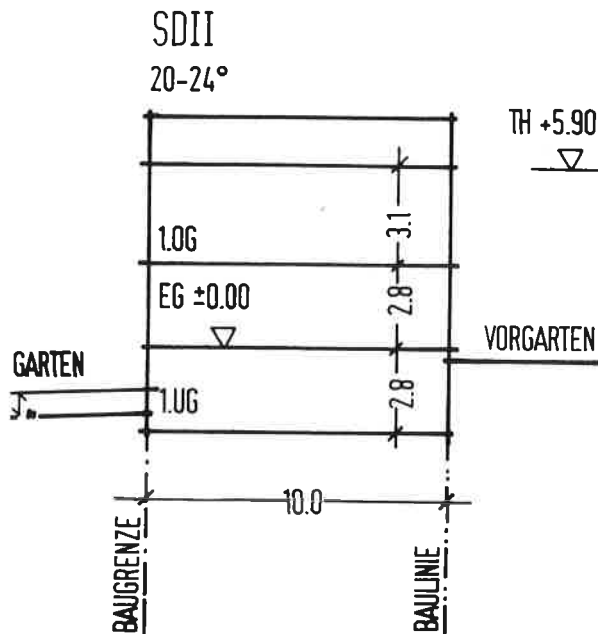
Pultdach, Dachneigung 10 - 15°.

(max. TH +3.10m über festgesetztem Geländeanschluß).

1.3.4 **EH3a** : Einzelhaus
(1. OG, EG,UG)

Regelschnitt

EH3a



EH 3a /1 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung
1. OG, EG als Vollgeschoß zulässig.
Die Ausbildung eines Kniestocks ist unzulässig.

EH3a /2 Hauptgebäude im Grundriß als Rechteck, mit
symmetrischem Satteldach, Dachneigung 20° - 24°.

EH3a /3 Anbauten

Innerhalb der in B-Plan angegebenen Anbauzone ist
ein Wintergarten zulässig.

Pultdach, Dachneigung 10 - 15°.

(max. FH +3.50m über EG ±0.00).

(Siehe auch bauordnungsrechtl. Festsetzungen)

Straßenseitig ist im B-Plan innerhalb der angegebenen
Baugrenzen und Baulinien ein Nebengebäude für überdachte
Stellplätze, Müll und Fahrräder zulässig.

Pultdach, Dachneigung 10 - 15°.

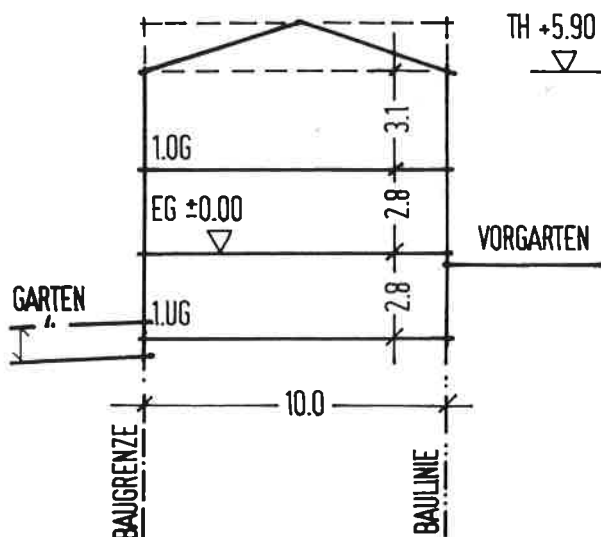
(max. TH +3.10m über festgesetztem Geländeanschluß).

1.3.5 **EH3b** : Einzelhaus
(1. OG, EG)

Regelschnitt

EH3b

SDII+UG
20-24°



EH3b /1 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung
1. OG, EG, UG als Vollgeschoß zulässig.
Die Ausbildung eines Kniestocks ist unzulässig.

EH3b /2 Hauptgebäude im Grundriß als Rechteck, mit
symmetrischem Satteldach, Dachneigung 20° - 24°.

EH3b /3 Anbauten

Innerhalb der in B-Plan angegebenen Anbauzone ist
ein Wintergarten zulässig.

Pultdach, Dachneigung 10 - 15°.

(max. FH +3.50m über EG ±0.00).

(Siehe auch bauordnungsrechtl. Festsetzungen)

Straßenseitig ist im B-Plan innerhalb der angegebenen
Baugrenzen und Baulinien ein Nebengebäude für überdachte
Stellplätze, Müll und Fahrräder zulässig.

Pultdach, Dachneigung 10 - 15°.

(max. TH +3.10m über festgesetztem Geländeanschluß).

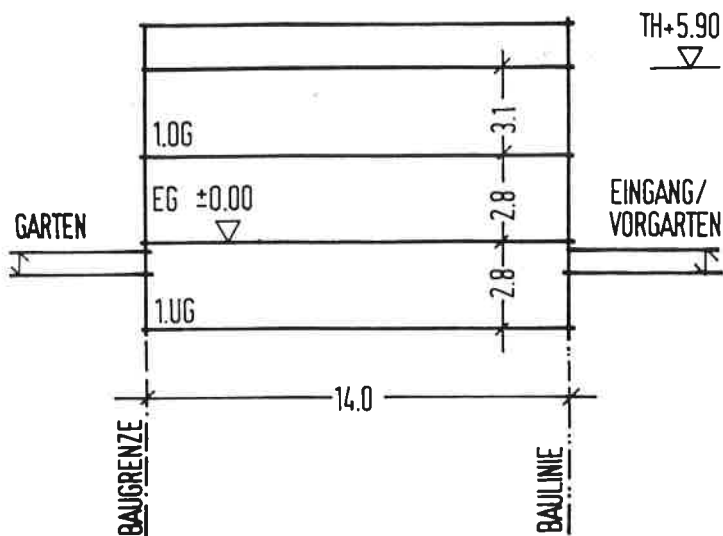
1.3.6 **EH4** : Einzelhaus
(1. OG, EG)

Regelschnitt

EH4

SDII

20-24°



EH4 /1 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

1. OG, EG als Vollgeschoß zulässig.
Die Ausbildung eines Kniestocks ist unzulässig.

EH4 /2 Hauptgebäude im Grundriß als Rechteck, mit
symmetrischem Satteldach, Dachneigung 20 - 24°.

EH4 /3 Anbauten

Innerhalb der im B-Plan angegebenen Anbauzone ist
ein Wintergarten zulässig.

Pultdach, Dachneigung 10 - 15°.

(max. FH +3.50m über EG ±0.00).

(Siehe auch bauordnungsrechtl. Festsetzungen)

Straßenseitig ist im B-Plan innerhalb der angegebenen
Baugrenzen und Baulinien ein Nebengebäude für überdachte
Stellplätze, Müll und Fahrräder zulässig.

Pultdach, Dachneigung 10 - 15°.

(max. TH +3.10m über festgesetztem Geländeanschluß).

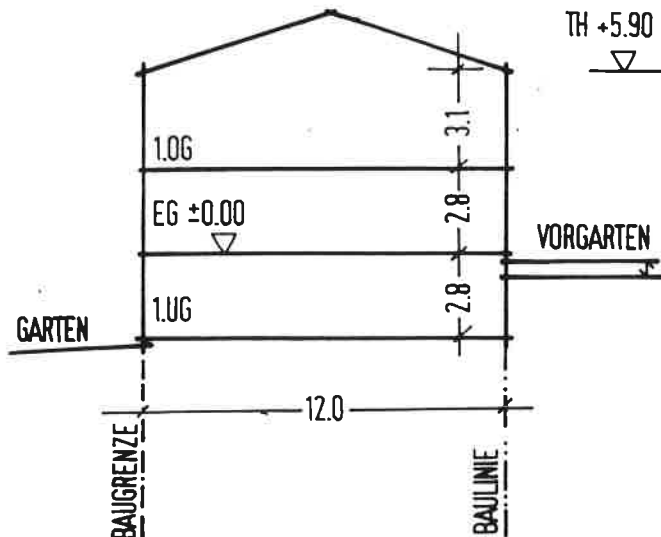
1.3.7 **RH1** : Reihenhaus
(1.OG, EG, UG)

Regelschnitt

RH1

SDII+UG

20-24°



- RH1 /1** Bauweise, Maß der baulichen Nutzung
1. OG, EG, UG als Vollgeschoß zulässig.
Die Ausbildung eines Kniestocks ist unzulässig.
Mindestgrundstücksbreite 6 m.
- RH1 /2** Hauptgebäude im Grundriß als Rechteck, mit
symmetrischem Satteldach, Dachneigung 18° - 22°.

RH1 /3 Anbauten

Innerhalb der in B-Plan angegebenen Anbauzone ist
ein Wintergarten zulässig.

Pultdach, Dachneigung 10 - 15°.

(max. FH +3.50m über EG ±0.00).

(Siehe auch bauordnungsrechtl. Festsetzungen)

Straßenseitig ist im B-Plan innerhalb der angegebenen
Baugrenzen und Baulinien ein Nebengebäude für überdachte
Stellplätze, Müll und Fahrräder zulässig.

Pultdach, Dachneigung 10 - 15°.

(max. TH +3.10m über festgesetztem Geländeanschluß).

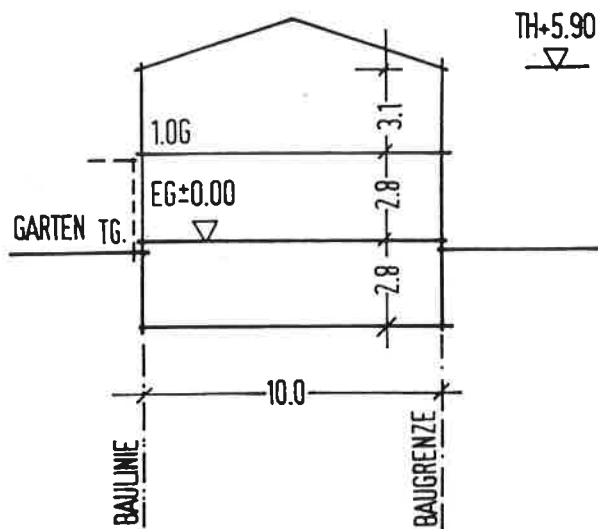
Giebelseitig ist im B-Plan innerhalb der angegebenen Baugrenzen
und Baulinien ein Anbau zulässig.
Pultdach, Dachneigung 10 - 15°.
(max. FH +3.50m über EG ±0.00).

1.3.8 **G1a**: Geschoss- bzw. Maisonettewohnungsbau
(1.OG, EG)

Regelschnitt

G1a

SDII
20-24°



- G1a /1** Bauweise, Maß der baulichen Nutzung
1. OG, EG als Vollgeschoß zulässig.
Die Ausbildung eines Kniestocks ist unzulässig.
- G1a /2** Hauptgebäude im Grundriß als Rechteck, mit
symmetrischem Satteldach, Dachneigung 20° - 24°.

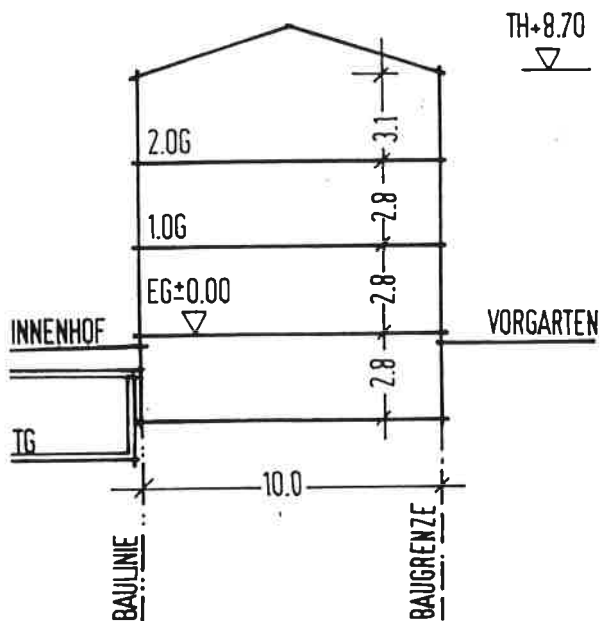
1.3.9 **G1b** : Geschoss- bzw. Maisonettewohnungsbau
(2.OG, 1.OG, EG)

Regelschnitt

G1b

SDIII

20-24°



G1b /1 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung
2.OG, 1. OG, EG als Vollgeschoß zulässig.
Die Ausbildung eines Kniestocks ist unzulässig.

G1b /2 Hauptgebäude im Grundriß als Rechteck, mit
symmetrischem Satteldach, Dachneigung 20° - 24°.

G1b /3 Anbauten

Giebelseitig ist innerhalb der in B-Plan angegebenen Baugrenzen
und Baulinien ein Anbau zulässig.
Satteldach, Dachneigung 10 - 15°.
(max. FH +6.30m über EG ±0.00).
(Siehe auch bauordnungsrechtl. Festsetzungen)

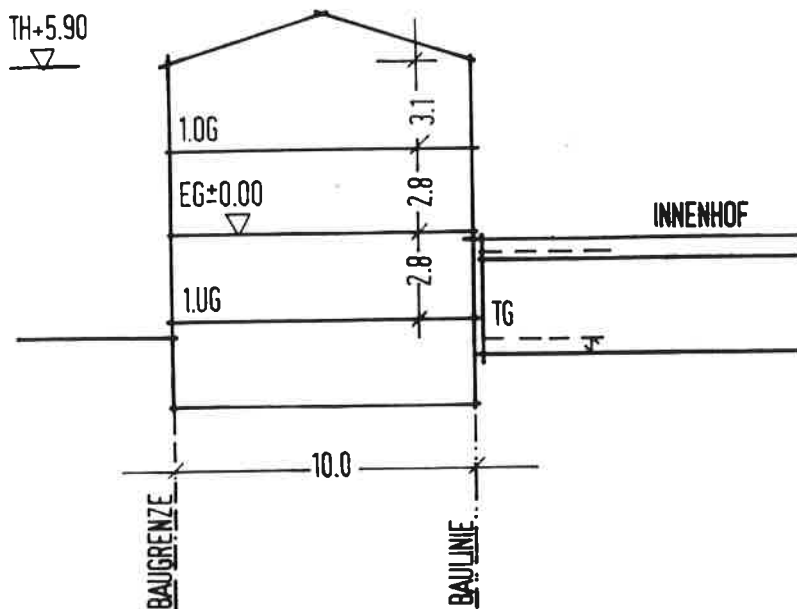
1.3.10 **G2** : Geschoss- bzw. Maisonettewohnungsbau
(1.OG, EG, 1.UG)

Regelschnitt

G2

SDII+UG

20-24°



G2 /1 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung
1. OG, EG, 1.UG als Vollgeschoß zulässig.
Die Ausbildung eines Kniestocks ist unzulässig.

G2 /2 Hauptgebäude im Grundriß als Rechteck, mit
symmetrischem Satteldach, Dachneigung 20° - 24°.

G2 /3 Anbauten

Innerhalb der in B-Plan angegebenen Baugrenzen und Baulinien
ist ein Verbindungsbau zum Gebäude G1' zulässig.
Satteldach, Dachneigung 10 - 15°.
(max. TH +3.10m über EG ±0.00).
Zulässige Nutzung: Überdachung Einfahrt TG, überdachter Freisitz.

Innerhalb der in B-Plan angegebenen Baugrenzen und Baulinien
ist ein Verbindungsbau zum Gebäude G1 zulässig.
Pultdach, Dachneigung 10 - 15°.
(max. TH +3.10m über EG ±0.00).
Zulässige Nutzung: Überdachter Freisitz.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen

1.4.1 Abweichende Abstandsflächen (Art. 7 Abs. 1 BayBO).

Soweit bei Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksbereiche und der zugelassenen Höhenentwicklung die nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO anfallenden Abstandsflächen zwischen den Gebäuden nicht eingehalten werden können, werden sie auf das sich aus dem Plan ergebende Maß verringert.

1.4.2 Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen

1.4.2.1 Baulinien und Baugrenzen können von untergeordneten Bauteilen überschritten werden, sofern diese gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind und nicht nachfolgende Festsetzungen entgegenprechen (§23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

1.4.2.2 Sofern es in den typenbezogenen Festsetzungen vorgesehen ist, können Baulinien und Baugrenzen überschritten werden von Balkonen, Wintergärten und Laubengängen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m und deren Überdachungen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,80 m, auch wenn diese Bauteile mehr als 1/3 der Fassadenlänge ausmachen.

1.4.3 In den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen sind Nebenanlagen im Sinne §14 BauNVO nicht zulässig, sofern im Bebauungsplan nichts anderes zeichnerisch fixiert ist. Zulässig sind jedoch Terrassen, Pergolen, Einfriedungen, Verkleidungen und Unterstelldächer, sofern sie den gestalterischen Festsetzungen entsprechen und in den typenbezogenen Festsetzungen nichts anderes vermerkt ist.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

Tiefgaragen, Garagen, gedeckte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze sind nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig. (§12 Abs. 6 + 7 BauNVO). Die Zu- und Abfahrt ist nur über die ausgewiesenen Bereiche zulässig.

Für die Ermittlung der notwendigen Stellplätze gelten folgende Stellplatzschlüssel:

2 Stpl. / Einfamilienhaus
Kettenhaus
Reihenhaus
Doppelhaus

1.5 Stpl. / Wohneinheit bei Geschößwohnungen
Für gewerblich nutzbare Flächen ist der Stellplatzschlüssel nach Art. 58 BayBO) zugrunde zu legen.

1.6 Sichtdreiecke

Zur Sicherung der freien Sicht im Straßenverkehr sind die im B-Plan eingetragenen Sichtdreiecke von baulichen Anlagen, Bepflanzungen oder sonstigen Nutzungen mit einer Höhe von > 0.8 m freizuhalten.

1.7 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind mit Planzeichen (siehe Planzeichen Absatz 3) im B-Plan eingetragen. Ergänzend dazu gelten die diesbezüglichen Festsetzungen des Grünordnungsplans durch Pflanzschemata und Regelschnitte.

1.8 Öffentliche und private Grünflächen

Die im B-Plan durch Planzeichen (siehe Planzeichen Absatz 4) entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind als öffentliche Grünflächen bzw. als private Freiflächen zu gestalten. In Verbindung mit den Planzeichen gelten die Festsetzungen des Grünordnungsplans durch Pflanzschemata und Regelschnitte.

1.9 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan eingearbeitet. Nachfolgende Festsetzungen durch Pflanzschemata und Regelschnitte gelten in Verbindung mit den Planzeichen des B-Plans. Für die öffentlichen und privaten Frei- und Grünflächen sowie die Bepflanzung von Verkehrsflächen sind ausschließlich die nachfolgend aufgeführten Gehölze zu verwenden.

Zu jedem Bauantrag mit mehr als 3 Wohneinheiten ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Pflanzschema A/A

Haupterschließungsstraße
mit einer charakteristischen Baumreihe, Pflanzenabstand
ca 10m, angrenzender Fußweg mit Plattenbelag,
abschirmende Pflanzung mit heimischen Sträuchern und
Heistern zu den privaten Gärten,
private Zufahrten und Eingangsbereiche mit Hofbaum,
Sichern des vorhandenen Obstbaumbestandes am bestehenden
Bauernhof,

Bäume:

Baumreihe:

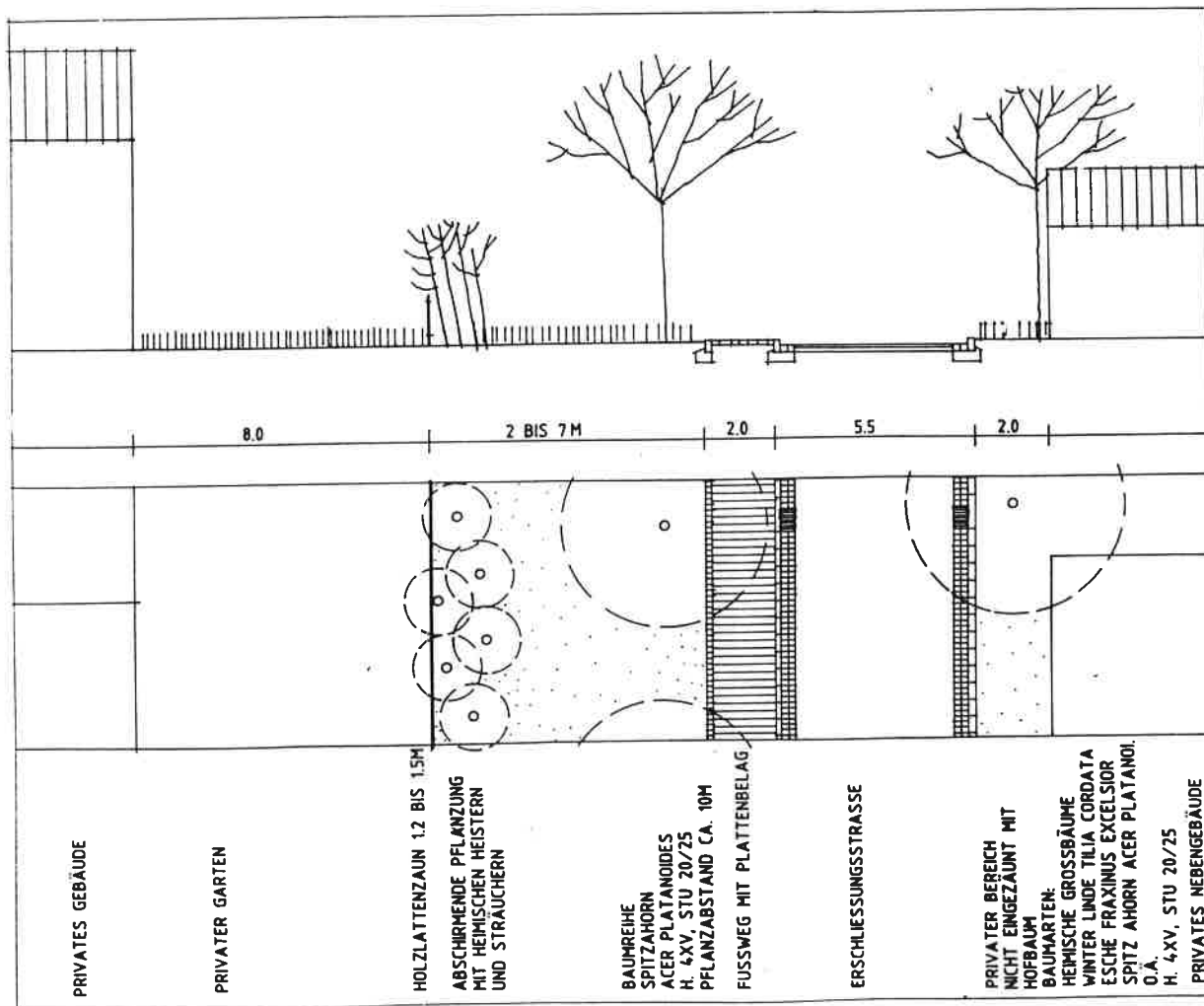
Spitzahorn - *Acer platanoides*
H. 4xv., Stu 20/25

Hofbäume:

Linden - *Tilia* in Arten
Ahorn - *Acer* in Arten
Eichen - *Quercus* in Arten
und vergleichbare heimische Großbäume
H. 4xv., Stu 20/25

Sträucher:

Weißdorn - *Crataegus monogyna*
Hasel - *Corylus avellana*
Kornelkirsche - *Cornus mas*
Schneeball - *Viburnum opulus*
Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
und vergleichbare heimische Sträucher
Hst. 2xv., Stu 10/12
Str. 2xv., H 100/150



REGELSCHNITT
PFLANZSCHEMA A/A

HAUPTERSCHLIESSUNGSSTRASSE

Pflanzschema B/B

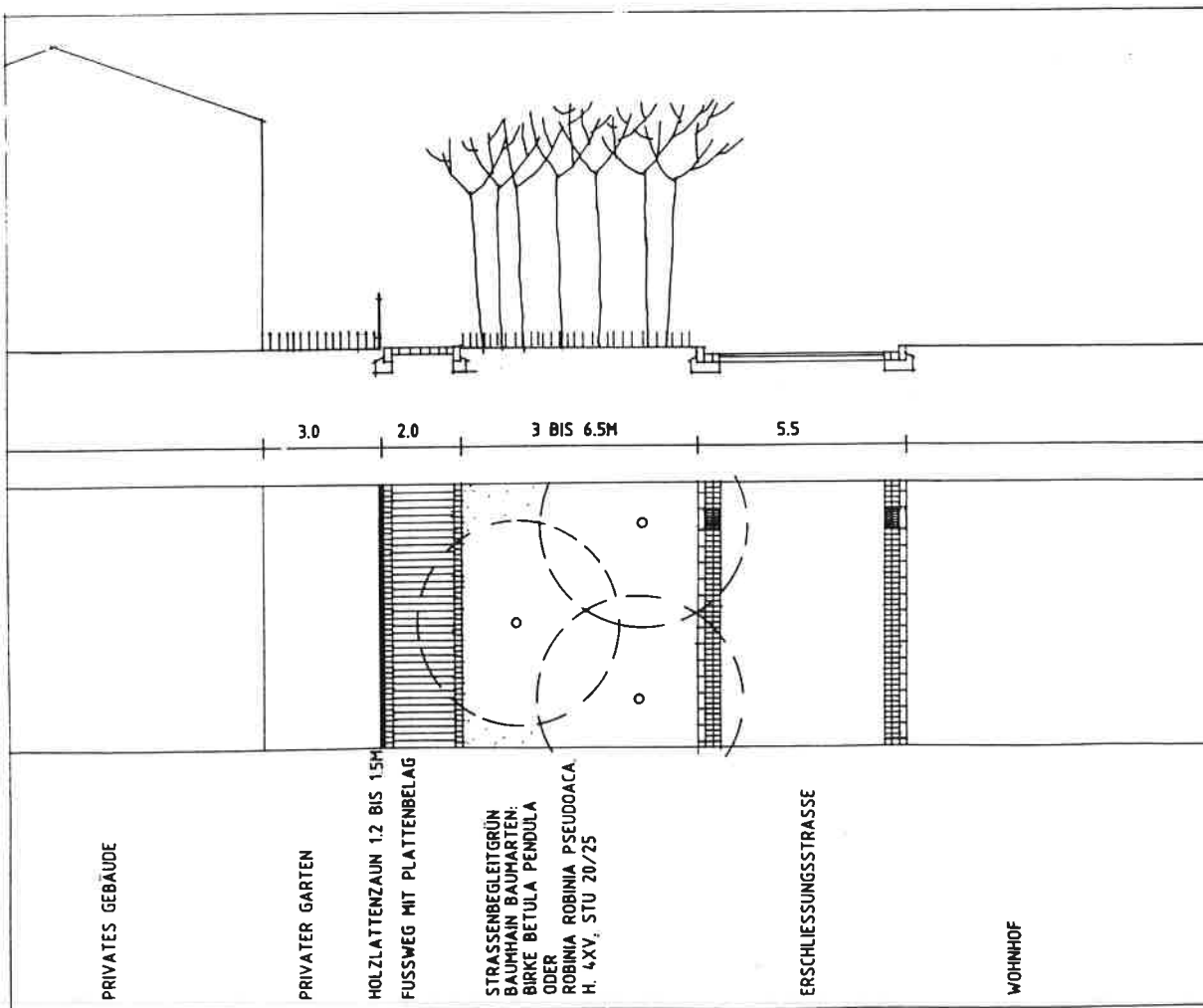
Haupterschließungsstraße
mit Begleitgrün als lichten Baumhain, Fußweg mit
Baumhain abgetrennt, private Zufahrten und Eingangs-
bereiche mit heimischen Großbäumen, Endpunkt der Straße
als Platz ausgebildet, mit Bäumen überstanden,

Bäume:
Baumreihen:
wie Pflanzschema A/A

Baumhain:
Birke - *Betula pendula*
Robinie - *Robina pseudoacacia*
H. 3xv., Stü 14/16
sehr eng gepflanzt

Hofbäume:
wie Pflanzschema A/A

Baumplatz:
Kastanie - *Aesculus hippocastanum*
Buche - *Fagus silvatica*
Stieleiche - *Quercus robur*
H. 4xv., Stü 20/25



REGELSCHNITT
PFLANZSCHEMA B/B

HAUPTERSCHLIESSUNGSSTRASSE

Pflanzschema C/C

Wohnstraßen

mit einseitiger Baumreihe auf privater Vorzone, Erschließung als Mischfläche ausgebildet, nicht eingezäunte private Zufahrten und Eingangsbereiche mit heimischen Laubbäumen, Baumplatz am Ende der Wohnstraßen z.T. mit Großbäumen überstellt,

Bäume:

Baumreihe:

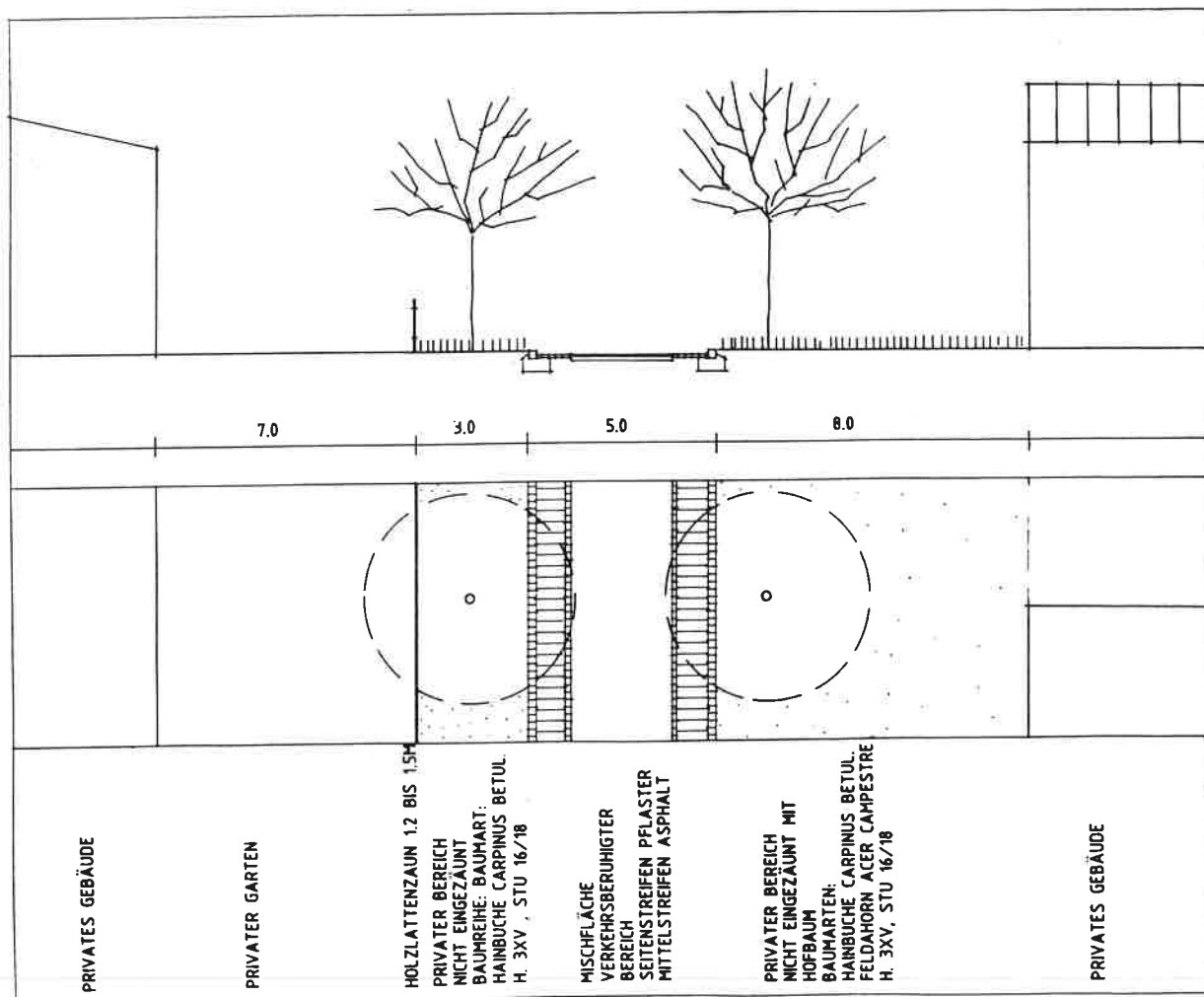
- Hainbuche - *Carpinus betulus*
 - Baumhasel - *Corylus colurna*
 - Mehlbeere - *Sorbus intermedia*
 - Feldahorn - *Acer campestre*
- H 3xv., Stu 16/18

Baumplatz:

- Walnuß - *Juglans regia*
 - Wildkirsche - *Prunus avium*
- und vergleichbare Fruchtbäume
H. 4xv., Stu 20/25

Hofbäume:

wie Pflanzschema A/A



REGELSCHNITT
PFLANZSCHEMA C/C

WOHNSTRASSE

PFLANZSCHEMA D/D

Öffentlicher Fußweg und Spielplatz am südlichen Graben,
wegbegleitende Baumreihe mit Wildobstbäumen, punktuelle
Bepflanzung des Spielplatzes mit heimischen Bäumen und
Fruchtsträuchern, Schutzpflanzung vor Privatgärten,

Bäume für Wildobstbaumreihe und Spielplatz:

- Wildkirsche - *Prunus avium*
- Wildbirne - *Pyrus communis*
- Holzapfel - *Malus* in Arten
- Walnuß' - *Juglans regia*

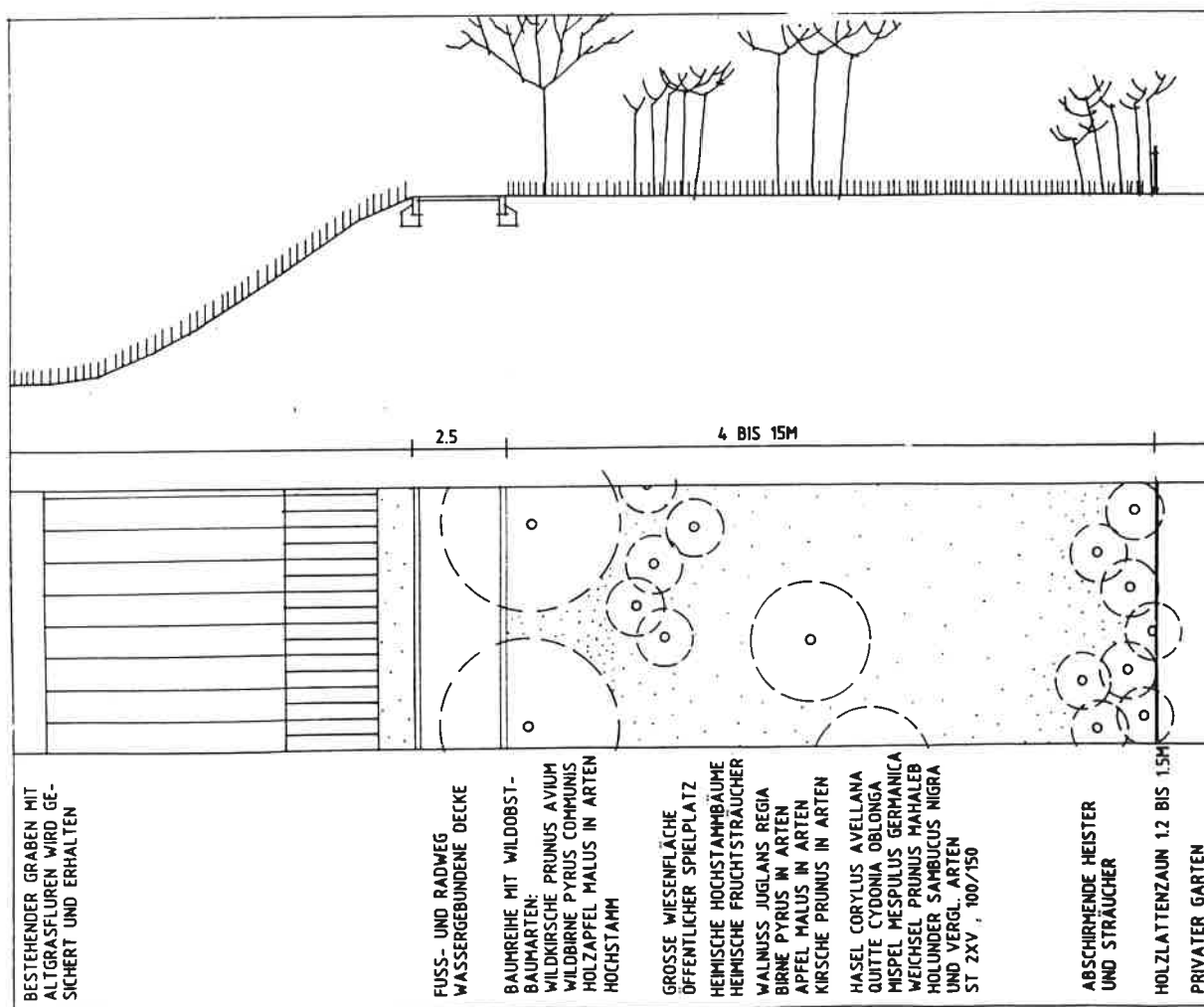
H. 3xv., Stu 16/18

Sträucher für Spielplatz:

- Hasel - *Corylus avellana*
- Quitte - *Cydonia oblonga*
- Mispel - *Mespulus germanica*
- Weichsel - *Prunus mahaleb*
- Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*

und vergleichbare Arten

Str. 2xv., 100/150



REGELSCHNITT
PFLANZSCHEMA D/D

ÖFFENTLICHER FUSSWEG UND
SPIELPLATZ AM SÜDLICHEN
GRABEN

Pflanzschema E/E

Öffentlicher Fußweg und Ortsrandeingrünung
am bestehenden Graben, Altgrasflur im Graben wird
gesichert, auf der Böschungskante Baumreihen mit
Wildobst, abschirmende Bepflanzung zu den privaten
Gärten, Baumplatz am Knotenpunkt der Fußwege,

Bäume:

Baumreihen:

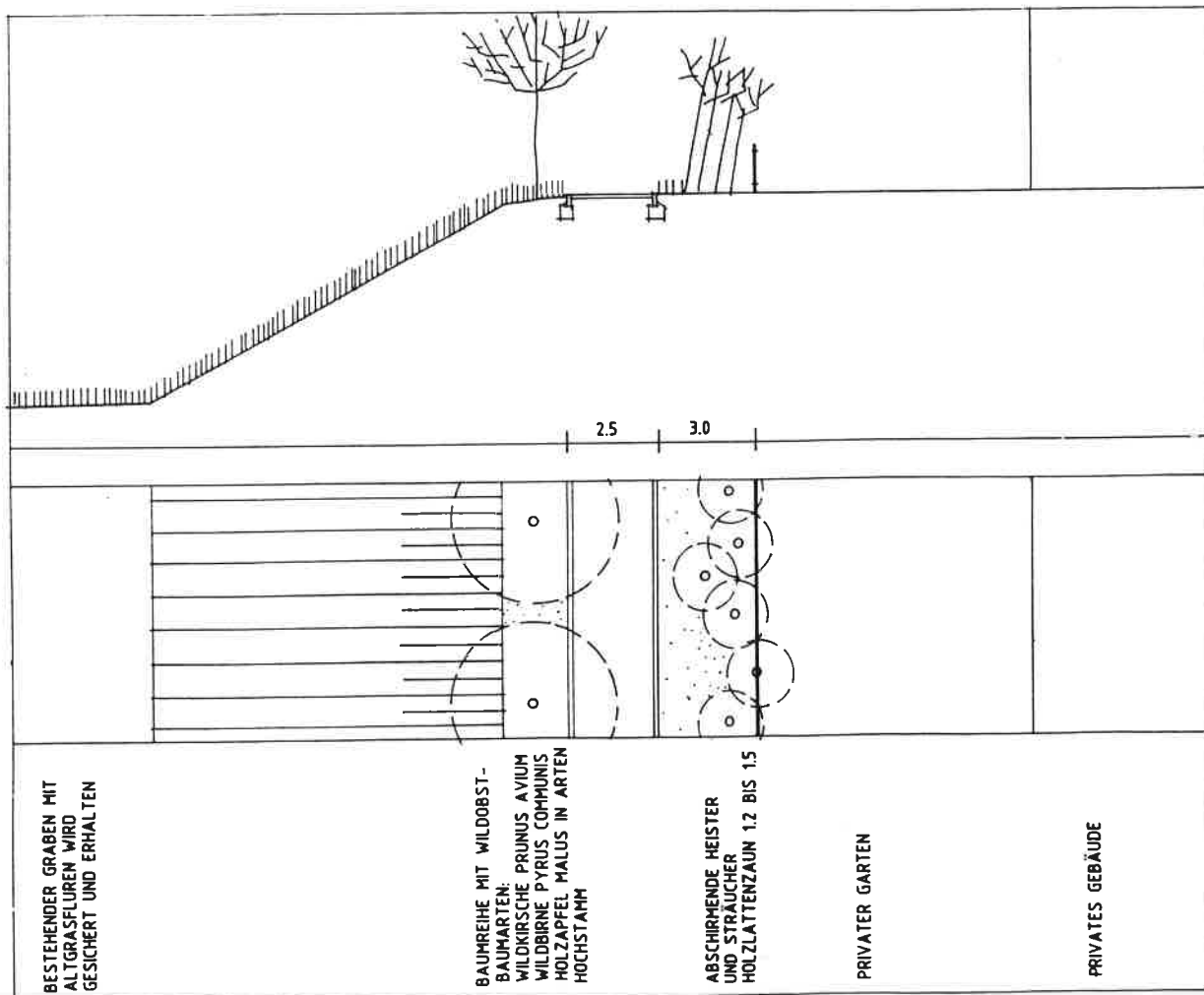
- Wildkirsche - *Prunus avium*
- Wildbirne - *Pyrus communis*
- Holzappel - *Malus* in Arten
- Walnußbaum - *Juglans regia*
- H. 3xv., Stu 14/16

Baumplatz:

- Kastanien - *Aesculus hippocastanum*
- H. 4xv., Stu 20/25

Sträucher:

- Hasel - *Corylus avellana*
- Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
- Schneeball - *Viburnum opulus*
- Weißdorn - *Crataegus monogyna*
- Liguster - *Ligustrum vulgare*
- Wildrosen - *Rosa* in Arten
- und vergleichbare heimische Sträucher und Heister
- Hst. 2xv., Stu 10/12
- Str. 2xv., H. 100/150



REGELSCHNITT
PFLANZSCHEMA E/E

ÖFFENTLICHER FUSSWEG
AM SÜDLICHEN GRABEN

Pflanzschema F/F

Westlicher Ortsrand
 mit öffentlichem Fußweg unter Erhaltung und
 Ergänzung der bestehenden Baum- und Strauchhecke,
 wegbegleitende Obstwiese mit heimischen Hochstamm-
 obstbäumen, Abpflanzung der privaten Gärten mit
 Fruchtsträuchern, Spielplatz unter Bäumen,

Bäume zur Wegbegleitung:

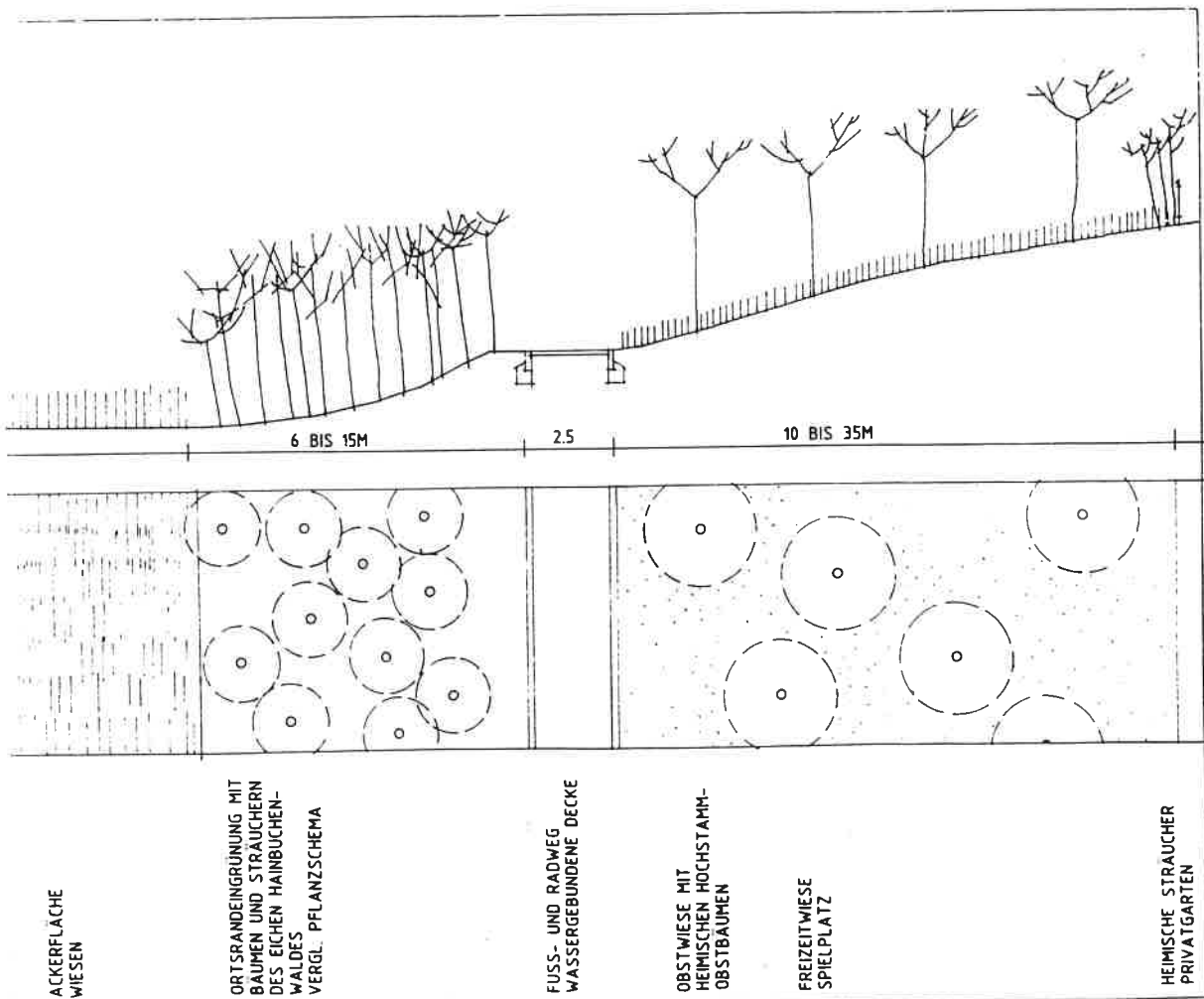
Wildkirsche - *Prunus avium*
 H. 3xv., Stu 16/18

Bäume des Eichen- Hainbuchenwaldes:

Hainbuche - *Carpinus betulus*
 Berg-Ahorn - *Acer pseudoplatanus*
 Esche - *Fraxinus excelsior*
 Sommerlinde - *Tilia platyphyllos*
 Rotbuche - *Fagus silvatica*
 Stiel-Eiche - *Quercus robur*

Sträucher:

Hasel - *Corylus avellana*
 Hartriegel - *Cornus sanguinea*
 Eberesche - *Sorbus aucuparia*
 Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
 Liguster - *Ligustrum vulgare*
 Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*
 Woll.Schneeball - *Viburnum lantana*
 Schneeball - *Viburnum opulus*
 und vergleichbare Arten
 Str. 2xv., 100/150



REGELSCHNITT
 PFLANZSCHEMA F/F

WESTLICHER ORTSRAND

Pflanzschema G/G

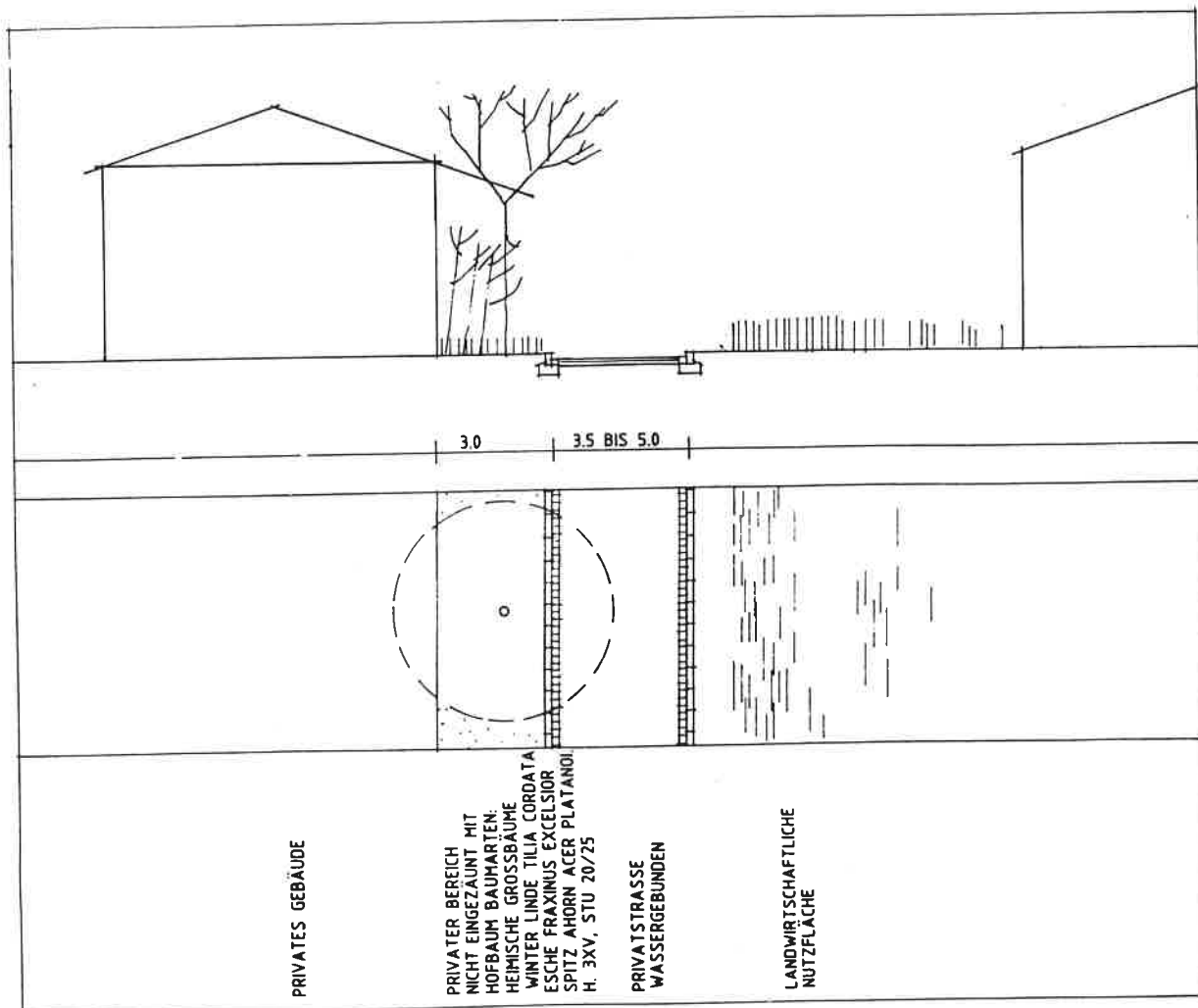
Privater Erschließungsweg
mit einfachem Ausbau als Mischfläche, Grünflächen
und Hausbaum vor den Einfahrten und Zugängen,

Bäume:

- Obstbäume
 - Wildkirsche - *Prunus avium*
 - Wildbirne - *Pyrus communis*
 - Holzapfel - *Malus in Arten*
 - Walnuß - *Juglans regia*
 - Hainbuche - *Carpinus betulus*
 - Esche - *Fraxinus excelsior*
 - Roskastanie - *Aesculus hippocastanum*
 - Stiel-Eiche - *Quercus robur*
 - Rot-Buche - *Fagus silvatica*
- und vergleichbare Arten
H. 3xv., Stu 16/18

Sträucher:

- Hasel - *Corylus avellana*
 - Hartriegel - *Cornus sanguinea*
 - Eberesche - *Sorbus aucuparia*
 - Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
 - Liguster - *Ligustrum vulgare*
 - Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*
 - Woll.Schneeball - *Viburnum lantana*
 - Schneeball - *Viburnum opulus*
- und vergleichbare Arten
Str. 2xv., 100/150



REGELSCHNITT
PFLANZSCHEMA G/G

PRIVATSTRASSE

2.) **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
(Art. 98 BayBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Dachform / Dachgestaltung

2.1.1.1 Dachneigung

Sofern keine andere Dachneigung im Bebauungsplan eingeschrieben oder in den typenbezogenen Festsetzungen angeführt ist, beträgt die zulässige Dachneigung 20° - 24°.

Satteldächer sind symmetrisch auszuführen.

Bei Hausgruppen (Reihenhäuser) sind Neigung und Höhenlage von Dächern dem jeweiligen Nachbargebäude anzupassen.

2.1.1.2 Kniestock

Die Ausbildung eines Kniestocks ist nicht zulässig.

2.1.1.3 Dachüberstände

An der Traufseite ist ein Dachüberstand von 80 cm - 150 cm, am Ortgang bis zu 80 cm zulässig. Am First von Pultdächern ist ein Dachüberstand bis zu 80 cm möglich.

Zum Schutz von Balkonen bzw. von Außentreppen kann der traufseitige Dachüberstand des Hauptdaches durch ein in der Höhe abgesetztes, zusätzliches Vordach ohne Rinne mit Blech- bzw. Glasdeckung um eine Breite von 0,5 m ergänzt werden.

2.1.1.4 Schildwände am Ortgang

Alternativ zu 2.1.1.3 ist am Ortgang die Ausbildung von Schildwänden bis zu einer Höhe von 0,4 m über der Dachhaut zulässig. Schildwände sind mit Blech abzudecken.

2.1.1.5 Schildwände am First von Pultdächern

Alternativ zu 2.1.1.3 können am First von freistehenden Pultdächern Schildwände bis zu einer Höhe von 0,4 m über der Dachhaut ausgebildet werden. Schildwände sind mit Blech abzudecken. Liegt der Firstpunkt eines Pultdaches aufgrund der Topografie in Brüstungshöhe zum anschließenden Gelände, ist dieser in jedem Fall als Schildwand auszuführen und auf eine Höhe von $H > 1.1$ m über Gelände zu führen.

2.1.1.6 Dachdeckungsmaterial

Sämtliche Dächer von Hauptbaukörpern und Anbauten mit einer Neigung von 20° - 24° können wahlweise mit naturroten Ziegeln bzw. Betondachsteinen eingedeckt werden.

Alternativ sind Stehfalzdeckungen in handwerklicher Ausführung

in Titanzink, Kupfer oder deckend gestrichenem Blech zulässig. Dächer mit einer Neigung von 10° - 15° sind ausschließlich als Stehfalzdeckung in vorstehender Ausführung auszubilden.

2.1.1.7 Überdachungen von vorspringenden Bauteilen

Die Überdachungen von vorspringenden Bauteilen wie z.B. Balkonen, Erkern u.s.w., unabhängig von Hauptdächern, sind mit Stehfalzdeckung gemäß 2.1.1.6 bzw. in Glas auszuführen. (Für Dachüberstände ist die Festsetzung nach 1.4.2.2 zu berücksichtigen).

2.1.1.8 Dachgauben

Dachgauben und Dacheinschnitte (sog. "negative Gauben") sind unzulässig.

2.1.1.9 Dachflächenfenster, Oberlichter

Zur Belichtung von Dachräumen sind zulässig:
 einzelne Dachflächenfenster mit einer max. Breite von 0,8 m.
 Die Koppelung einzelner Dachflächenfenster zu zusammenhängenden Belichtungsflächen bis zu 4 qm ist möglich.
 Durchgehende Glasfirste bis zu einer Breite von 2,0m und einer Länge von 2/3 der Gebäudelänge sind zulässig.
 Abweichungen von der Dachneigung (wie z.B. Aufkeilrahmen) sind nicht zulässig.
 Die Aufbauhöhe darf 15 cm ab Eindeckung nicht überschreiten. Einfassungen sind in deckend gestrichenem Metall bzw. in Titanzink oder Kupfer auszuführen.

2.1.1.10 Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung

Kollektorflächen mit durchgehenden Glasabdeckungen in der Neigung des betreffenden Daches sind möglich. Die Kollektorfläche soll an der Firstkante angeordnet werden. Zu Ostgang und Traufe ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Die Einfassungen sind in Titanzink, Kupfer oder deckend gestrichenem Blech auszuführen.

2.1.1.11 Kamine

Kamine sind mit verputzter Oberfläche auszuführen. Struktur und Farbe ist den Fassaden anzugleichen. Alternativ sind Kamine mit Blechverkleidungen aus Kupfer oder Titanzink in handwerklicher Ausführung zulässig.

2.1.2 Fassadengestaltung

2.1.2.1 Wandflächen

Zulässig sind folgende Oberflächen:

- glatter Außenputz
 (Putze mit Glimmerzusatz, stark gemusterte bzw. strukturierte Putze oder Zierputze mit Nester-, Würmer-, Waben-, Wellen-, oder Fächerstruktur sind nicht zulässig)

Anstrich in Pastellfarben

Durch Farbe bzw. Struktur abgesetzte Sockel sind nicht zulässig

- großflächige Verkleidungen mit Holz bzw. Holzwerkstoffen, lasiert oder deckend gestrichen
- besonders der Bewitterung ausgesetzte Wandflächen können mit kleinteiligen Plattenverkleidungen aus Faserzement in natürlicher Färbung bzw. mit Vormauerung aus Betonsteinen versehen werden.
- Sichtbare Betonflächen sind nur mit glatter Bretterstruktur oder in gestockter Ausführung zulässig.

2.1.2.2 Wintergärten

Für Wintergärten in Anbauzonen bzw. die Ausbildung von untergeordneten Bauteilen als Wintergarten gelten folgende Festsetzungen:

Wände und Dachflächen sind in Metall/Glas-Konstruktion bzw. Holz/Glas-Konstruktion zu errichten. Metallteile und Holzteile sind außen deckend zu streichen.

Alternativ können Metallteile auch verzinkt belassen werden. Reflektierende Gläser sind unzulässig.

An Nachbargrenzen liegende Wände von Wintergärten sind als massive Wandscheibe auszubilden.

2.1.2.3 Balkone, Laubengänge, Außentreppen

Balkone (Loggien), sowie Außentreppen sind mit filigranen Geländern aus Holz, Holzwerkstoffen oder Metall zu versehen.

Betonbrüstungen sind nur in Verbindung mit Stützmauern zulässig.

2.1.2.4 Öffnungselemente

Außentüren, Fenster und Fensterläden sowie Garagentore sind nur aus heimischen Hölzern, in lasierter bzw. deckend gestrichener Ausführung zulässig.

Fenster aus Metall oder Kunststoff sind nur mit weißer Oberfläche zulässig.

Reflektierende Gläser sind unzulässig.

2.1.2.5 Fenster von Untergeschossen

Fenster von Untergeschossen sind in Abhängigkeit vom Geländeanschluß auszubilden. Die Anordnung von sichtbaren Fenstern ohne Lichtschacht ist möglich, wenn die Unterkante der Decke mehr als 1,2 m über dem Geländeanschluß liegt.

Fenster von Untergeschossen sind in Größe und Gestaltung den übrigen Fenstern anzupassen.

2.1.3 Nebengebäude

Nebengebäude sind als verputzte Massivbauten bzw. als Skelettbauten in Holz- oder Metallkonstruktion mit durchgehender Holzbeplankung zu erstellen, soweit im Rahmen der Brandschutzvorschriften möglich. Alternativ können auch Unterstelldächer, die nicht oder nur teilweise unterbaut sind, ausgebildet werden.

Die Dächer sind als Stehfalzdeckung gem. 2.1.1.6 auszubilden. Für Dachvorsprünge gelten die Bestimmungen nach 2.1.1.3.

Geräteschuppen sind in Holzkonstruktion mit Holzverkleidung bis zu einer maximalen Größe von 9 qm zulässig. Die Dächer sind als Stehfalzdeckung gem. 2.1.1.6 auszubilden.

2.1.4 Werbeanlagen

2.1.4.1 Art der Werbung

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Reine Fremdproduktwerbung ist grundsätzlich unzulässig. Über Art. 72 BayBO hinaus sind genehmigungspflichtig die dauernde und vorübergehende Einrichtung, Aufstellung und Anbringung sowie die wesentliche Änderung:

- auch von Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,6 qm, mit Ausnahme von Namensschildern, die flach an der Wand anliegen und eine Größe von 0,2 qm nicht überschreiten.
- von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, auch wenn sie nicht fest mit dem Boden oder einer baulichen Anlage verbunden sind und die Gebäudeflucht nicht überschreiten.
- von Vitrinen, Automaten und Kiosken.

2.1.4.2 Ausbildung von Werbeanlagen

- a) Zulässig sind:
- flächige Schilder an Gebäudewänden in Verbindung mit dem Eingang bis zu einer Größe von 0,6 qm. Die Werbeanlage darf die Höhe der Eingangstür nicht überschreiten.

- b) Zulässig sind freistehende, flächige Schilder in Verbindung mit Zugängen bzw. Einfahrten bis zu einer Größe von 0.6 qm in rechteckigen Metallrahmen bis zu einer Höhe von 0.8 m und einer Länge von 1.2 m.
- c) Verschiedene Werbeanlagen an einem Gebäude müssen zu einer Gesamtanlage zusammengefaßt werden und in Ausbildung und Oberfläche angepaßt werden.
Die Größe der gesamten Werbeanlage pro Gebäude darf 1.2 m nicht überschreiten.
- d) Sämtliche Teile von Werbeanlagen müssen aus deckend lackierten Materialien bzw. nicht glänzendem Metall bestehen. Farbig hinterlegtes Plexiglas ist zulässig.
Bei Anbringung an Gebäuden dürfen sie nicht mehr als 5 cm vor die Wand treten. Leuchtende oder hinterleuchtete Schilder sind nicht zulässig.

2.1.5 Antennen

- Je Gebäude ist nur eine Außenantenne über Dach zulässig.
- Parabolantennen sind, sofern sie nicht Bestandteil von Gemeinschaftsantennen sind, nur zulässig, wenn sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht sichtbar sind.

2.2 Gestaltung der Außenanlagen

Für die Gestaltung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie für Erschließungsflächen werden im Rahmen des Grünordnungsplans unter 1.9 durch Regelschnitte und Pflanzschemata Festsetzungen getroffen.
(Abmessungen, Beläge, Bepflanzung)

Ergänzend dazu gelten folgende Festsetzungen:

2.2.1 Beläge

- 2.2.1.1 Fußwege im Grünbereich sind mit wassergebundenen Decken herzustellen.
- 2.2.1.2 Öffentliche und private Stellplätze sowie Teilflächen in verkehrsberuhigten Bereichen und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Kiesdecke, Schotterrasen, Pflaster mit Fugen)
- 2.2.1.3 Garageneinfahrten und Hauszugänge sowie öffentliche und private Fußwege an den Erschließungsstraßen sind mit Platten- oder Pflasterbelägen zu befestigen.

- 2.2.1.4 Terrassen und private Gartenwege:
Gartenwege sind mit wassergebundener Decke bzw. mit Pflaster mit offener Fuge auszuführen. Terrassen können mit natürlich zu entwässernden Pflasterbelägen versehen werden.
- 2.2.2 Einfriedungen - Sichtschutzmauern / Zäune
zulässig sind:
- 2.2.2.1 Holzschutzwände mit senkrechter bzw. waagrechter Verbreiterung mit einer Höhe von 1.8 - 2.2m sofern keine andere Höhe festgesetzt ist.
- 2.2.2.2 Geschlossene Wände aus verputztem Mauerwerk bzw. aus glattem Sichtbeton mit Brettstruktur mit einer Höhe von 1.8 - 2.2m sofern keine andere Höhe festgesetzt ist, nur in Verbindung mit Gebäuden in einer maximalen Länge von 7m. Verputzte Oberflächen sind in Struktur und Farbe dem Gebäude anzupassen.
- 2.2.2.3 Holzzäune, ohne Sockel, mit senkrechten Latten mit einer Höhe von 1.0 - 1.2m farblos lasiert.
- 2.2.2.4 Zäune aus regelmäßigem Metallgitter bzw. Maschendraht mit deckend gestrichener Oberfläche, ohne Sockel mit Hinterpflanzung.
- 2.2.3 Stützmauern
Sofern in den typenbezogenen Festsetzungen nichts anderes festgelegt ist, sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen nur in 3m Abstand von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 1.2m gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.
Die Höhe von Stützmauern ohne Verbindung zu Gebäuden ist mit 1.3m begrenzt, abweichend davon sind höhere Stützmauern zulässig, wenn festgesetzte Höhenkoten dies zwingend vorschreiben.
Stützmauern sind als Betonwände mit glatter Betonstruktur oder mit gestockter Oberfläche bzw. als Natursteinwand mit regelmäßigem Verband auszuführen.
Nicht zulässig sind Stützmauern aus grobem Natursteinmauerwerk.
Zäune in Verbindung mit Stützmauern sind nicht zulässig. Absturzsicherungen sind durch Bepflanzung bzw. als massive Brüstungen herzustellen.
- 2.2.4 Abfallbehälter
Abfallbehälter sind in den Garagengebäuden unterzubringen.

Teil C Begründung zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsplan

Bebauungsplan

1. Allgemeine Hinweise zur Planung

Die Stadt Griesbach konnte in den vergangenen Jahren im Bereich "Grieskirchner Feld" umfangreiche Flächen erwerben und somit in unmittelbarer Nähe der Altstadt eine zusammenhängende Entwicklungsfläche von ca. 30 ha bereitstellen (siehe Karte 1)

Es ist beabsichtigt, dem ständig wachsenden Bedarf an Wohnungen im Stadtgebiet nachzukommen.

Darüberhinaus soll in Teilen dieses Bereichs auch Einrichtungen des Fremdenverkehrs eine Entwicklungsmöglichkeit geboten werden, ohne mit dem bestehenden Thermal-Kurviertel in Konkurrenz zu treten.

Übergeordnetes Ziel bei der Entwicklung im Bereich "Grieskirchner Feld" ist die nachhaltige Belebung der Altstadt durch verdichtete Wohnstandorte, aber auch Nutzungen des Fremdenverkehrs in ihrem unmittelbaren Umfeld (siehe auch Rahmenplan für die Altstadt von 1988). Aufgrund dieser besonderen Problematik und der exponierten landschaftlichen Situation wurde im Vorfeld der Bauleitplanung eine Rahmenplanung unter Berücksichtigung von städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten mit alternativen Planungskonzepten erstellt. Dabei wurden Zielsetzungen der interdisziplinären Entwicklungsplanung von 1987 aufgegriffen und entsprechend den neuen, inzwischen erfolgten Entwicklungen, wie z. B. Golfbetrieb, modifiziert und weitergeführt. Die Rahmenplanung wurde im Januar 93 mit den zuständigen Fachstellen beraten und abgestimmt.

Die vorläufigen Ergebnisse der Rahmenplanung sind Grundlage der 20. Änderung des Flächennutzungsplans, Deckblatt Nr. 20 - Bereich Grieskirchner Feld (derzeit Verfahren gem. 3.2./4.2 BauGB).

Für die weitere Bauleitplanung wurde das gesamte Entwicklungsgebiet in folgende B-Plan-Abschnitte unterteilt.

- B-Plan I: Sondergebiet Beherbergung/Altenwohnen
südlicher Abschnitt
- B-Plan II: Allgemeines Wohngebiet
mittlerer Abschnitt
- B-Plan III: Allgemeines Wohngebiet
nördlicher Abschnitt

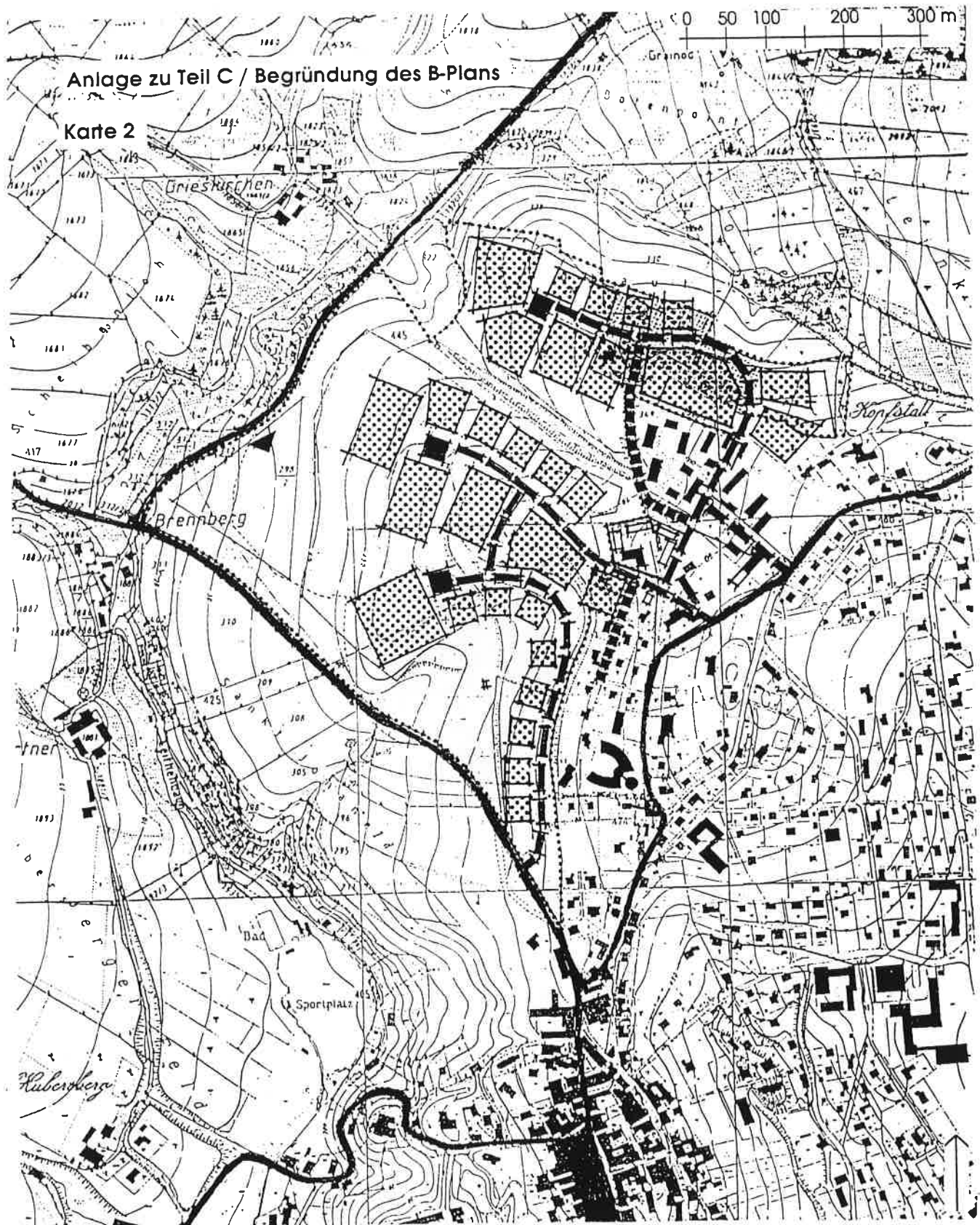
Die Konzepte der B-Pläne mit integriertem Grünordnungsplan folgen hinsichtlich der Erschließung sowie der Baumassen- und Nutzungsverteilung den Grundzügen der Rahmenplanung. (Siehe Karte 2: Auszug aus der Rahmenplanung Konzept K 2).

Der B-Plan III ist erschließungsmäßig, funktional und räumlich eng mit den B-Plänen I und II verknüpft und wird deshalb im Anhang unter Ziffer I im Zusammenhang mit den beiden B-Plänen I und II dargestellt.

Zeitlicher Ablauf:

- | | |
|----------------------|---|
| 8. 7. 92 | Aufstellungsbeschluß
zur Änderung des Flächennutzungsplans |
| 19. 1. 93 | Fachstellenbesprechung
zur Abklärung der Rahmenplanung |
| 30. 6. 93 | Billigung des Entwurfs
zur 20. Änderung des F-Plans
Deckblatt Nr. 20 - Grieskirchner Feld
durch den Stadtrat
Verfahren gem. 3.1/4.1 BauGB
derzeit Verfahren gem. 3.2/4.2 BauGB |
| 20.9.93
/30.11.93 | Billigung der Vorentwürfe
zu den B-Plänen I und II
durch den Bauausschuß |
| 20. 7. 94 | Billigung des Vorentwurfs
zum B-Plan III durch den Bauausschuß |

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird im Maßstab M 1/500 dargestellt. Grundlage ist ein exaktes Geländeaufmaß aus dem Jahr 1993.



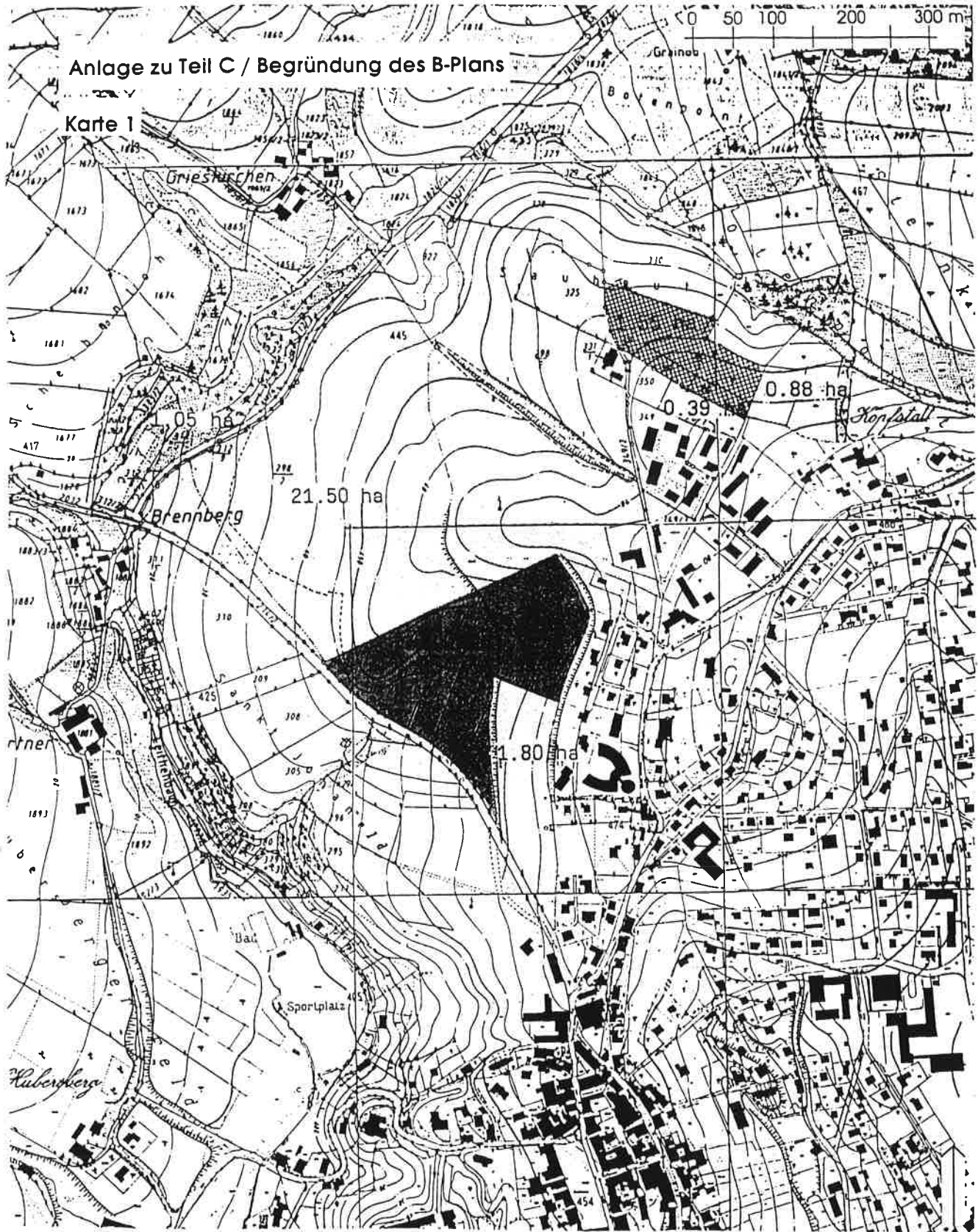
- ZUR VERFÜGBAR STEHENDE GRUNDSTÜCKE
- ▭ SIEDLUNGSRaum
- ▨ BAUFELDER
- +— WOHNSTRASSEN
- ×××× BEFAHRBARE WOHNWEGE
- +— ÜBERÖRTLICHES STRASSENNETZ




5.3.1 PLANUNGSKONZEPT K2
BAUSTRUKTUR UND ERSCHLIESSUNG

GRIESBACH IM ROTAL
ENTWICKLUNGSFLÄCHE "GRIESKIRCHNER FELD"

RAHMENPLAN

1993 34



	GRUNDSTÜCKE IM BESITZ DER STADT	24.60 ha
	BEABSICHTIGTER GRUNDERWERB	1.60 ha
	PRIVATER GRUNDBESITZ	4.50 ha
	GESAMTFLÄCHE	<u>ca. 30.70 ha</u>

1.2 PLANUNGSUMGRIFF GEMÄSS
STADTRATSBESCHLUSS VOM 08.07.1992

GRIESBACH IM ROTTAL
ENTWICKLUNGSFLÄCHE "GRIESKIRCHNER FELD"

RAHMENPLAN 1993

	SCHIESSANLAGE	1.05 ha
---	---------------	---------

WAGMANN ARCHITEKTEN Habsburgerstraße 1 8000 München 40
H.BRENNER Landschaftsarchitekt Am Buchenhang 10 8300 Landshut

2. Übergeordnete Planungsziele (Konzeption für B-Pläne I + II+III)

2.1 naturräumliche Situation:

Durch großzügige zusammenhängende Grünflächen wird der exponierten, naturräumlichen Situation über dem Leithenbachtal Rechnung getragen.

Der Talraum sowie Gräben und Mulden werden von Bebauung freigehalten.

Das Siedlungsgebiet wird durch Grünräume gegliedert und mit der freien Landschaft vernetzt. (Fuß- und Radwege).

2.2 Siedlungsstruktur:

Mit der geplanten baulichen Entwicklung soll eine Abrundung der vorhandenen heterogenen Bau- und Nutzungsstruktur erreicht werden. (Neugestaltung des Ortsrandes).

Entsprechend der historischen Siedlungsstruktur der Altstadt werden die Talräume im wesentlichen freigehalten. Die Baustruktur konzentriert sich auf die Kuppen.

2.3 Nutzungsstruktur:

Gemäß der in Ziffer 1 genannten Zielsetzungen sollen im Bereich Grieskirchner Feld altstadtnahe Wohnstandorte (WA) sowie Entwicklungsmöglichkeiten für fremdenverkehrsorientierte Nutzungen (SO I) geschaffen werden. Darüber hinaus soll im westlichen Bereich eine Kurgärtnerei errichtet werden, die nach Fertigstellung der Umgehungsstraße verkehrsmäßig gut mit dem Kurgebiet verbunden ist (SO II).

Ergänzend zu den Beherbergungsbetrieben in SO I, aber auch in funktionaler Zuordnung zum WA, wird in SO III die Möglichkeit für eine Sporthalle geschaffen.

Das bereits in der 11. Änderung des F-Plans von 1989 ausgewiesene Sondergebiet "Kapelle" soll lediglich zur Erschließung herangezogen werden. Die derzeitige Nutzung als Parkplatz in Altstadtnähe soll nach dem Willen der Stadt auch auf längere Sicht erhalten bleiben.

Ein Teilbereich des nord-östlich anschließenden Gewerbegebietes wird für die Anbindung an die St 2116 genutzt.

Der nördliche Teil der Entwicklungsfläche ist überwiegend für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen, während an den altstadtnahen Bereichen überwiegend verdichtete Wohnformen ermöglicht werden.

Entsprechend der Rahmenplanung und der F-Plan-Änderung ist ein Flächenanteil von ca. 30 % außerhalb der allgemeinen Wohngebiete und der Sondergebiete als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

2.4 Erschließung

Unter Heranziehung von vorhandenen Anbindungen wird das Entwicklungsgebiet sowohl von der St 2116 im Osten als auch von der Pa 74 im Süden erschlossen.

Von der westlich angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße ist die Erschließung der dem Tal zugeordneten Nutzungen (Kurgärtnerei/ Sporthalle) vorgesehen.

Die Führung der Erschließungsstraßen, die weitgehend die vorhandene Topografie berücksichtigt, ermöglicht eine schlüssige innere Verbindung der einzelnen Nutzungsbereiche, verhindert jedoch gebietsfremden Durchgangsverkehr.

Das Sondergebiet ist weitgehend frei von Fahrverkehr (nur für Anlieferung und Notfälle).

Die allgemeinen Wohngebiete werden durch ein differenziertes Straßennetz mit abgestuften Querschnitten erschlossen.

2.5 Baustruktur und Freiraum

Die differenzierte Baustruktur gliedert sich in überschaubare Gruppen, die mit den öffentlichen Grünflächen in räumlicher Wechselbeziehung stehen.

Die Freiflächen sind gliederndes Element und zugleich Verbindungsraum für die verschiedenen Nutzungszonen.

Die Topografie mit Talräumen und Kuppen soll durch die räumliche Verteilung der Baustruktur akzentuiert werden.

Die Topografie mit Talräumen und Kuppen soll durch die räumliche Verteilung der Baustruktur akzentuiert werden.

3. Planungsziele B-Plan III

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das allgemeine Wohngebiet (WA) umfaßt mit einer Fläche von 4,35 ha 80 % des Geltungsbereichs.

Im Geltungsbereich des B-Plans Grieskirchner Feld III soll am Ortsrand entsprechend der bestehenden Nachfrage überwiegend Bauland für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern geschaffen werden. Aus übergeordneten, städtebaulichen Gesichtspunkten sind die der Altstadt näheren Bereiche für dichtere Wohnformen vorgesehen.

Neben einer Gruppe von Reihenhäusern im Bereich des bestehenden bäuerlichen Anwesens und einigen Gebäuden mit Geschoßwohnungen werden überwiegend freistehende Einfamilienhäuser in unterschiedlicher Ausformung festgesetzt.

(typenbezogene Festsetzungen)

3.2 Baustruktur

In Abstimmung mit der Straßen- und Wegeführung gruppieren sich die Einfamilienhäuser zu überschaubaren Nachbarschaften. Die zugeordneten Garagengebäude werden dem jeweiligen Erschließungsraum eng zugeordnet.

Aus dem Zusammenwirken von Haupt- und Nebengebäude ergibt sich eine entschiedene räumliche Zonierung der Grundstücke. Unter Berücksichtigung der Topografie werden durch die Baukörper am Übergang von öffentlichem Straßenraum und privatem Grundstück klar definierte Vorbereiche geschaffen.

Bedingt durch die verschiedenartigen Hanglagen und Straßenraumsituationen werden unterschiedliche Haustypen angeboten. Der Wechsel von giebelständigen und traufständigen Häusern wird bewußt zur räumlichen Gestaltung des Straßenraums eingesetzt.

Die gestalterischen Festsetzungen weisen starke Gemeinsamkeiten mit den B-Plänen I und II auf, um trotz der unterschiedlichen Wohnformen einen gestalterischen Zusammenhang zwischen den einzelnen B-Plan Gebieten zu ermöglichen.

Bei der starken Differenzierung in der Ausbildung der Außenwände durch unterschiedliche Materialwahl und die Anordnung von Anbauten erscheint die durchgängige ruhige Gestaltung der Dachflächen wesentlich für das Erscheinungsbild des Baugebietes.

3.3 Fahrerschließung und Stellplätze

Die Fahrstraßen sind in Querschnitt und Oberflächengestaltung den jeweiligen Anforderungen in den einzelnen Bereichen angepaßt (siehe Festsetzungen zum Grünordnungsplan: Wohnstraße, Wohnweg, Erschließungshof).

Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken der Einfamilienhäuser überwiegend in Garagen bzw. überdeckten Stellplätzen untergebracht. Die Stellplätze der Reihenhäuser sind als überdeckte bzw. offene Stellplätze zentral angeordnet. Im Bereich der Gebäude mit Geschoßwohnungen ist zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze eine Tiefgarage vorgesehen.

Der Stellplatzschlüssel ist in den Festsetzungen zu den Stellplätzen angegeben. Bei der Festsetzung des Stellplatzschlüssels für Geschoßwohnungen wird eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 70 qm zugrundegelegt.

3.4 Fuß- und Radwege

Ergänzend zu den Fahrstraßen mit begleitenden Gehwegen wird in den öffentlichen Grünflächen ein engmaschiges Netz von Fuß- und Radwegen geschaffen. Damit werden zusätzliche Verknüpfungen zwischen den einzelnen Nachbarschaften sowie die Verbindung des Siedlungsraumes mit der freien Landschaft hergestellt.

4. Emissionen

Die Stadt Griesbach hat zur Beurteilung der zukünftigen Lärmbelastungen für die B-Pläne I, II, III eine schalltechnische Untersuchung erstellen lassen. Für den Geltungsbereich des B-Plans III ergeben sich daraus keine Anforderungen. Voraussetzung dafür ist eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf der westlich vorbeiführenden Gemeindeverbindungsstraße. Dies gilt auch für den nord-östlichen Bereich, da in dem hier angrenzenden Gewerbegebiet (GE) Wohnhäuser errichtet wurden.

5. Boden / Baugrund

In hängigen Lagen ist auf die Ableitung von Hangwasser zu achten.

6. Versorgung

Abwasser:

Das gesamte Entwicklungsgebiet "Grieskirchner Feld" wird an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen. Die Planung in Abstimmung mit dem Bebauungsplan ist in Aufstellung.

Wasser:

Der Abwasser-Zweckverband Ruhstorfer Gruppe prüft die Kapazität der vorhandenen Trinkwasserbereitstellung. Weitere Maßnahmen zur Erschließung des Gebietes "Grieskirchner Feld" werden vom Zweckverband und der Stadt im Laufe des B-Plan-Verfahrens abgeklärt. Eine eventuell notwendige zusätzliche Grundwassererschließung in Singham (Tiefbrunnen) wird von der Stadt unterstützt.

Elektrischer Strom:

Für das gesamte Gebiet des B-Plans ist eine Verkabelung vorhandener und künftiger Leitungen vorgesehen. Die Netzprojektierung für das B-Plangebiet soll auf der Grundlage der Bebauungspläne im Bereich "Grieskirchner Feld" von der OBAG-Energieversorgung Ostbayern erfolgen.

Fernmeldeleitungen:

Im Zuge der Erschließung sollen in allen Straßen ausreichende Trassen für Fernmeldeleitungen angelegt werden.

Hinweise zu Versorgungsanlagen:

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- u. Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den Trägern von Versorgungsleitungen rechtzeitig zu melden.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erteilt die OBAG - Bezirksstelle Griesbach, Stadtplatz 22, Tel. 3 40.

Abfallbeseitigung:

Aufgrund der Nähe zum geplanten Wertstoffhof im angrenzenden GE (Eintragung in der F-Plan Änderung) wird auf die Anordnung eines Recycling-Hofes im Geltungsbereich des B-Plans zunächst verzichtet. Im Rahmen der vorgesehenen Neuordnung des südlich angrenzenden Mischgebietes soll ein verkehrsmäßig günstiger Standort für eine Containerinsel (Stufe 1) geschaffen werden. Erschließungsstraßen und Wendeplätze sind entsprechend den Anforderungen von modernen Müllfahrzeugen bemessen.

7. Verfahren

Der Bebauungsplan wird in das Verfahren nach 3.2 BauGB gebracht. Der Grünordnungsplan ist eingearbeitet. Die Begründung zum Grünordnungsplan folgt im Anschluß.

Planverfasser Bebauungsplan:

Wagmann Architekten
Habsburgerstr. 1
80801 München

MA. Dipl. Ing. Claudia Pöppel

aufgestellt am 12.10.94

Günter Wagmann Dipl. Ing. Architekt

Grünordnungsplan

B e g r ü n d u n g

Planungsgrundsätze

Die Festsetzung und die Ausformung des Grünordnungsplanes basieren auf der Rahmenplanung "Entwicklungsflächen Grieskirchner Feld". Die Rahmenplanung wurde mit den wichtigsten Fachstellen abgestimmt. Bedenken und Anregungen sind in der Grünordnungsplanung berücksichtigt und verfeinert.

B e s t a n d

Vorhandener Vegetationsbestand:

Da das Planungsgebiet z.Z. intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, sind nur Reste von Vegetation vorhanden, wie eine Baum- Strauchhecke auf einer Steilböschung im Westen des Planungsgebietes.

Außerhalb des Planungsgebietes liegen im Leitenbachtal wertvolle Biotope mit bachbegleitendem Erlen-Eschen Saum und in den Hangbereichen Eichen-Hainbuchen- und Buchenwald.

Dieser mächtige Grüngürtel begrenzt großräumig im Westen das Planungsgebiet. Die geplanten Grünstrukturen an den Rändern sind auf diese wertvollen Vegetationstypen abgestimmt.

Derzeitige Nutzung:

Bis auf Reste von Grünland an den Randzonen und im steilen Graben wird das Planungsgebiet z.Z. intensiv ackerbaulich bewirtschaftet.

Topografie:

Das Planungsgebiet liegt an einem NW-Hang, der in den Randzonen steil abfällt.

Der Taleinschnitt im Süden des Planungsgebietes trennt das Baugebiet Grieskirchner Feld II und III.

Er wird in der Planung großflächig von Bebauung freigehalten und dient als Erholungsraum und naturnahe Freifläche.

P l a n u n g

Ortsrandeingrünung:

Das Baugebiet "Grieskirchner Feld III" ist durch seine offene Lage ohne leistungsfähige Vegetationsstrukturen grünordnerisch einzubinden.

In Anlehnung an den bestehenden Hangwald, oberhalb des Leitenbaches, wird am westlichen und südlichen Ortsrand ein breiter Grüngürtel festgesetzt.

Mit seiner dichten Vegetation wird er das Baugebiet einbinden; vgl. Regelschnitte und Pflanzschemata D/D, E/E, F/F

Öffentliche Grünflächen:

Schalenförmig schließt sich an die Ortsrandeingrünung ein breiter öffentlicher Obstwiesengürtel an. In diesem läuft der öffentliche Fuß- und Radweg. Spielplätze, Erholungsflächen und ökologische Ausgleichsflächen sind hier angeordnet.

Die lichten, hainartigen Obstwiesen sind für die Stadt Griesbach typische Grünstrukturen. Sie ermöglichen einen fließenden Übergang zu den privaten Gärten. Durch das Zurücksetzen der privaten Zaunanlagen (nicht einzäunbare private Grünflächen), und die Bepflanzung dieser Streifen mit Fruchtsträuchern wird das einheitliche Erscheinungsbild verstärkt.

Der differenzierte bauliche Ortsrand, mit Vor- und Rücksprüngen, ermöglicht eine optimale Einbindung. Er bietet Platz für verschiedenartige Grünbereiche wie Kinderspielplätze, Naherholungsbereiche und naturnahe Bepflanzungen.

Zwischen den Baugebieten Grieskirchner Feld II und III trennt ein "grüner Finger" die Entwicklungsbereiche und schafft so Platz für Pflanzungen und Fußwege; vgl. Regelschnitte und Pflanzschemata D/D, E/E,

Wasserrückhaltung:

Das gesamte Oberflächen- und Dachwasser muß auf dem Grundstück ebenflächig gesammelt und versickert werden.

Durch die festgesetzten wasserdurchlässigen Beläge (Erschließungsflächen, Parkplätze), wird die Oberflächenversiegelung möglichst gering gehalten und der Wasseranfall reduziert.

Straßenbegleitgrün:

Das öffentliche und private Erschließungssystem wird mit einheitlichen Großbäumen bepflanzt. Die geplanten Baumreihen bilden ein gliederndes Grünsystem, die Gebäude an der Straßenseite werden eingegrünt.

Je nach Wertigkeit der Straßen und Wege sind verschiedene Baumarten und Wuchsformen ausgewählt.

Am Ende der Erschließungsstraßen entstehen Plätze, die mit markanten Baumhainen bepflanzt sind.

Um ein gesundes Wachstum der Bäume zu ermöglichen, sind Baumgräben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume so ausgebildet, daß für einen Baum mindestens 8qm Vegetationsfläche gesichert wird.

Zum Schutz des Bodens müssen die Baumgräben mit Rasen, Stauden oder deckenden Sträuchern bepflanzt werden; vgl. Regelschnitte und Pflanzschemata A/A, B/B, C/C, G/G,

Hinweise zur Grünordnung:

Baumstandorte:

Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so auszubilden, daß für 1 Baum mind. 8qm Vegetationsfläche gesichert sind.

Der Wurzelraum ist 80cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, daß Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen.

Qualifikation:

Bäume: Fertige Alleebäume, mind. STU 20/25

Heister/

Solitärgehölze: Ballenware, Höhe mind. 125cm,
Breite mind. 80cm

Sträucher: 2-3xv., 5-7 Grundtriebe, H 80 cm

Pflanzungen in Sichtdreiecken

Bäume ind Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuastern. Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

Sanierungs- und Pflegemaßnahmen an bestehenden Bäumen. Alle Maßnahmen sind von einer qualifizierten Fachkraft vorzunehmen. Bei der Anlage von befestigten Flächen im Wurzelbereich von vorhandenen Bäumen ist so vorzugehen, daß der gesunde Fortbestand der Bäume gesichert ist. Hingewiesen wird auf die einschlägigen DIN 18 920 und auf die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) Teil: Landschaftsgestaltung (RAS-LG) 1986, Abschnitt 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen". Vorhandene Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu verpflanzen.

Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m und einer Kronenbreite von 1 m und in einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden.

Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

Straßenraumgestaltung

Die dargestellten Hinweise für die Straßen- und Wegegestaltung sollen bei dem Ausbau bzw. Neubau von Straßen berücksichtigt werden.

Hinweise zum Umweltschutz

Die Gemeinde Griesbach bemüht sich, Ökologische Gesichtspunkte bereits auf der Ebene der Bebauungs- und Grünordnungsplanung zu berücksichtigen.

Luft

Zur Reinhaltung der Luft sollten umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und verteilungssysteme auf örtlicher oder regionaler Ebene der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.

Flächenversiegelung

Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeit weitgehend beschränkt werden.

Kompostierung

Alle anfallenden organischen Abfälle (Küchenabfälle ect.) sind möglichst zu kompostieren und sollen nicht dem Müll beigegeben werden. Der gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf zuzuführen.

Wasserhaushalt

Mit dem Rohstoff Wasser ist sorgfältig und vorallem sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit dem jeweils neuesten zur Verfügung stehenden Mitteln soweit als möglich zu reduzieren.

Folgende Maßnahmen sind für Einzelbauten und Wohnhöfe zulässig:

Das anfallende Regenwasser sollte dafür in geeignete Behälter wie Regenwasserspeichern gesammelt werden.

Zur Gartenbewässerung, ebenso für Autowäsche sollte nur Regenwasser verwendet werden.

Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft
Ausgleichs- und Ersatzflächen

1.

Feststellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches BBP/GOP
Grieskirchner Feld III beträgt 54 500 m²,
entspricht 100 %.

Durch Baurecht und Erschließung sind folgende Ver-
siegelungen zu erwarten:

WA Nettobauland NBL. 36 000 m ² GRZ 0.31	ca.	11 100 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	7 500 m ²

zu erwartende Versiegelung	ca.	18 600 m ²
entspricht ca. 34 %		

Die restlichen Freiflächen sind als leistungs-
fähige Grünflächen zu erstellen.

Öffentliche Grünflächen	ca.	11 000 m ²
private Grünflächen	ca.	24 900 m ²

Gesamtfläche Grünflächen	ca.	35 900 m ²
entspricht ca. 66 %		

2.

Vermeidbarkeit der Beeinträchtigungen und
des Eingriffes

Entsprechend der Festsetzungen im BBP/GOP sind alle
nicht überbaubaren Freiflächen mit wasser- und luft-
durchlässigen Belägen herzustellen.

Mit der festgesetzten Ortsrandeingrünung, den öffentlichen
Grünflächen, den Großbaumstrukturen über den Parkplätzen
und den Straßen, den Obstwiesen und den waldartigen Be-
pflanzungen, sind die Beeinträchtigungen so gering wie möglich
gehalten.

Die bestehende Laubhecke an der westlichen Gebietsgrenze wird
erhalten und gesichert und in das Grünkonzept eingebunden.

3.

Ausgleich und Ersatz für unvermeidbare
Beeinträchtigungen

Bis auf die südliche Geländemulde, die in ihrer Struktur
erhalten bleibt, sind alle Freiflächen z.Z. als intensivste
landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Als Ausgleich für die Versiegelung und die Überbauung
werden folgende Grünstrukturen erstellt:

Heimische Hochstamm Laubbäume
als Straßenbegleitgrün
ca. 70 Stück

Heimische Hochstamm Laubbäume
in Baumhainen und Gruppen
ca. 50 Stück

Obstwiesen mit heimischen
Hochstammobstbäumen
ca. 3 000 m²

Waldartige Abpflanzung mit
Baum- und Strauchhecken
ca. 2 000 m²

Naturnahe Wiesenflächen mit
Einzelbäumen
ca.

Gesamtfläche Öffentliche Grünflächen	ca. 11 000 m ²
ca. 120 Großbäume	

private Grünflächen bei einer GRZ von 0.31 Grundstücksfläche bei 54 500 m ²	ca. 24 900 m ²
--	---------------------------

Gesamtgrünfläche	ca. 35 900 m ²
entspricht ca. 66 %	

Durch diesen hohen Anteil an Grünflächen ist der
geforderte Ausgleich auf dem Planungsgebiet nachge-
wiesen.

Planverfasser Grünordnungsplan:

Dipl. Ing. H. Brenner
Büro für Stadt- und Freiraumplanung
Am Buchenhang 10

D - 84036 Landshut

Handwritten signature of H. Brenner in black ink.

aufgestellt am 12.10.95

Hermann Brenner Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt SRL

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Lageplan i.d.F. vom 12.10.1994 und den textlichen Festsetzungen i.d.F. vom 12.10.1994, wird hiermit ausgefertigt.

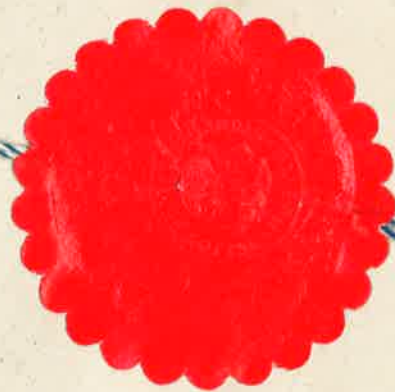


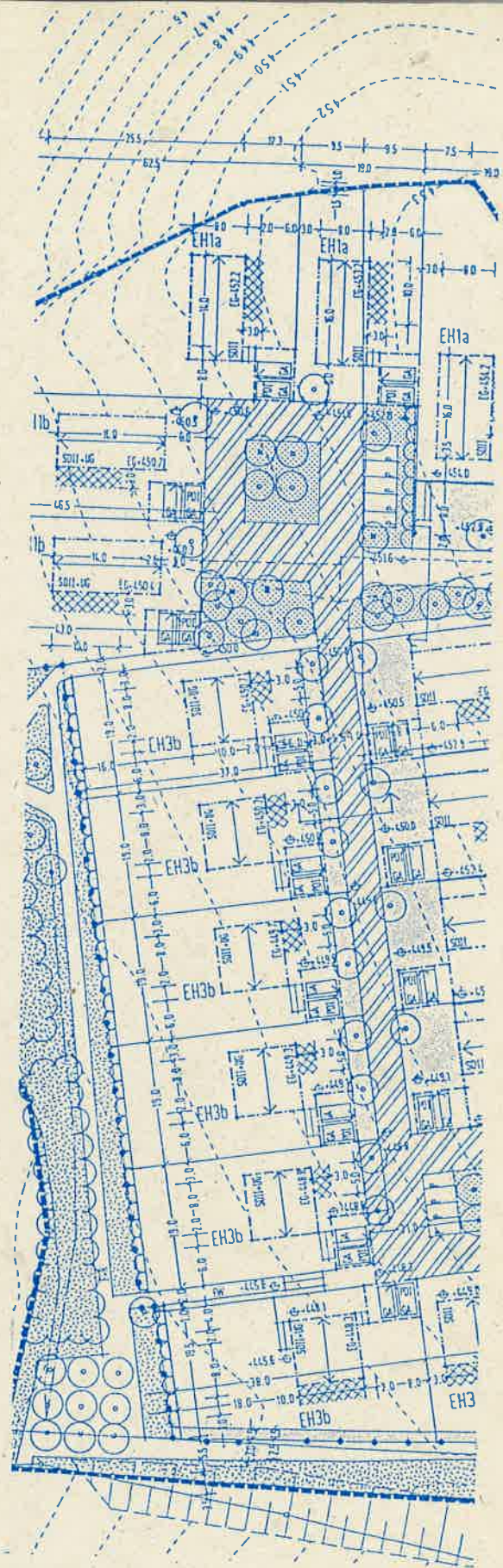
Griesbach i. Rottal, 12.04.1995



J. Ebner

Ebner, 1. Bgm.





GRIESBACH IM ROTTAL
 GRIESKIRCHNER FELD III
 BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN
 ANHANG

WAGMANN ARCHITEKTEN Habsburgerstraße 1 D - 80 801 München
 H. BRENNER Landschaftsarchitekt Am Buchenhang 10 D - 84 036 Landshut

GRIESKIRCHNER FELD I/II/III

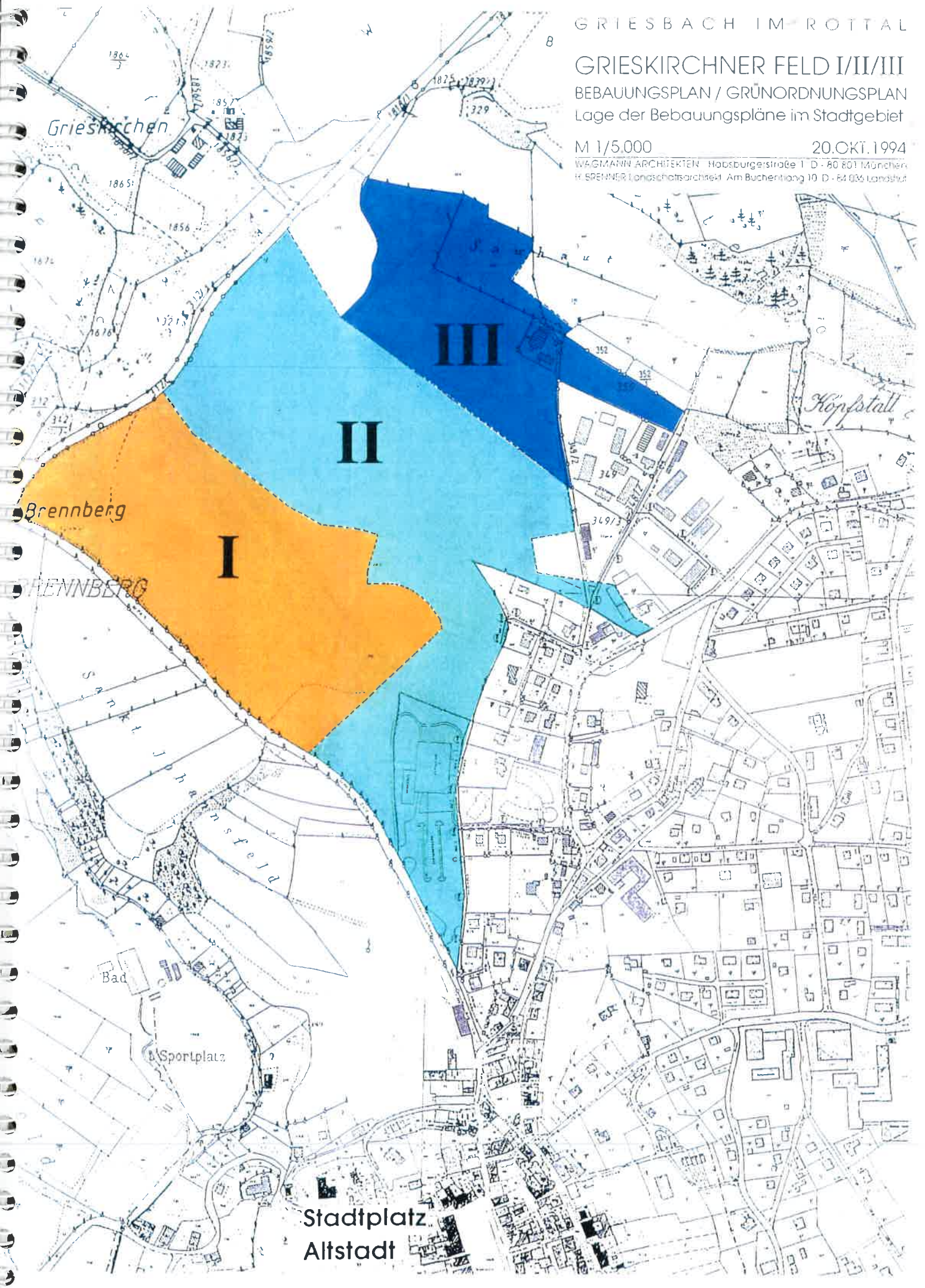
BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN

Lage der Bebauungspläne im Stadtgebiet

M 1/5.000

20. OKT. 1994

WAGMANN ARCHITEKTEN Hoabsburgerstraße 1 D - 80 801 München
H. SPRENNER Landschaftsarchitekt Am Buchenthang 10 D - 84 036 Landshut



Grieskirchen

Brennberg

BRENNBERG

Höpfstall

Bad

Sportplatz

Stadtplatz

Altstadt