

# FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SINGHAMER FELD"

**GEMEINDE:** Stadt Griesbach i. Rottal

**LANDKREIS:** Passau

**REGIERUNGSBEZIRK:** Niederbayern

**ENTWURFSVERFASSER:** Günther Kollmeier  
Architekt BDB/VDA  
Dr.-Wimmer-Ring 2  
94086 Griesbach i. R.

Tel. (08532) 18 98  
Fax: (08532) 75 66

**GRÜNDORDNUNGSPLAN:** Dipl.-Ing. für Garten- und  
Landschaftsgestaltung  
Elisabeth Selbach  
Am Schulhügel 15  
94086 Griesbach i. R.

Tel. (08532) 6 80

Griesbach, 05.05.93  
Geändert: 07.10.93 / 20.01.94 / 03.11.94

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## RECHTSGRUNDLAGEN

Die Stadt Griesbach i. R. erläßt folgende textliche Festsetzungen  
aufgrund

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

### **I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB**

#### **1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.1.1 Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO

1.1.2 Gewerbegebiet eingeschränkt GEe nach § 8 BauNVO, unzulässig sind Tankstellen,  
Diskotheken und Beherbergungsbetriebe

1.1.3 Sondergebiet Sport SO nach § 11 BauNVO

#### **1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 17 BAUNVO**

I zulässig ein Vollgeschoß als Höchstgrenze

II zulässig 2 Vollgeschosse und als Höchstgrenze

0,6 zulässige Grundflächenzahl GRZ max. 0,6

1,2 zulässig Geschoßflächenzahl GFZ max. 1,2

#### **1.3 BAUWEISE**

1.3.1 Bauweise offen

1.3.2 Firstrichtung läuft parallel zum Mittelstrich

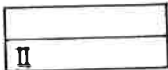
## 1.4 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

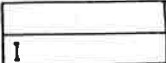
Für die öffentlichen und privaten Freiflächen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erarbeiten mit detaillierten Angaben zur Begrünung, Befestigung, Ausstattung etc., im Maßstab min. 1:200.

Dieser ist im Zuge des Baurechtlichen Genehmigungsverfahrens als Bestandteil des Bauantrages und mit diesem einzureichen.

## II. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

### 2.1 GEBÄUDE

2.1.1		zulässig 2 Vollgeschosse
Dachform		Satteldach
Dachneigung		18° bis 25°
Dachdeckung		Ziegel- oder Betondachpfannen, naturrot
Kniestock		unzulässig
Dachgaupen		unzulässig
Wandhöhe		ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächliche vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche, max. 6,50 m.
Sockelhöhe		max. 30 cm
Ortgang		40 - 80 cm, bei Balkonen die gesamte Balkontiefe.
Traufe		40 - 80 cm, bei Balkonen die gesamte Balkontiefe.
Fassaden		Als Material sind verputzte, hell gestrichene Wandflächen und Holzschalungen zulässig. Vordächer, Balkone und Loggien sind dem Baustil einzuordnen.
Fenster/Türen		Metall-Holz- oder Kunststoffkonstruktion
Rolläden		sind zulässig, wenn sie den Farbtönen des Holzes bzw. Putzes angepaßt sind. Rolladenkästen dürfen nach außen nicht in Erscheinung treten.

2.1.2 

zulässig 1 Vollgeschoß

Dachform	Satteldach
Dachneigung	18° bis 25°
Dachdeckung	Ziegel- oder Betondachpfannen, naturrot
Kniestock	unzulässig
Dachgauben	unzulässig
Wandhöhe	ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächliche vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche, max. 4,00 m.
Sockelhöhe	max. 30 cm
Ortgang	40 - 80 cm, bei Balkonen die gesamte Balkontiefe
Traufe	40 - 80 cm, bei Balkonen die gesamte Balkontiefe
Fassaden	Als Material sind verputzte, hell gestrichene Wandflächen und Holzschalungen zulässig. Vordächer, Balkone und Loggien sind dem Baustil einzuordnen.
Fenster/ Türen	Metall-Holz- oder Kunststoffkonstruktion
Rolläden	sind zulässig, wenn sie den Farbtönen des Holzes bzw. Putzes angepaßt sind. Rolladenkästen dürfen nach außen nicht in Erscheinung treten.

### III. GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Gemäß dem neuen § 8a 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:

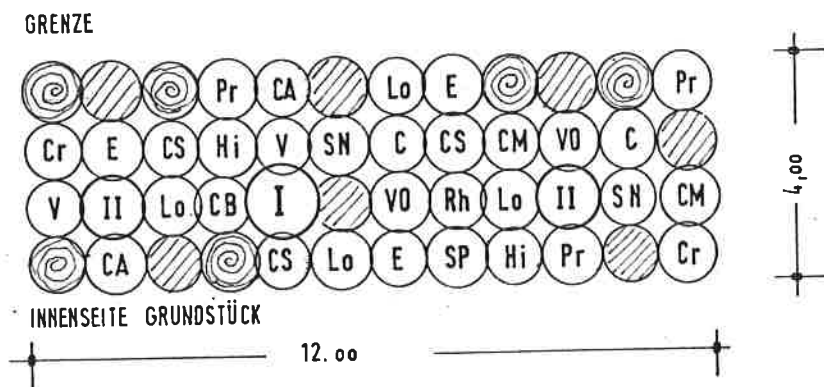
### 3.1 ZU PFLANZENDE BÄUME 1. WUCHSORDNUNG

Arten	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Tilia cordata	Linde
	Fraxinus excelsior	Esche
	Quercus robur	Stieleiche

Größe: Hochstamm, 3 x verpfl. m. B. STU 12/14  
 Anzahl: 24 Stück

### 3.2 ZU PFLANZENDE FELDGEHÖLZDECKE

- Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m
- Pflanzschema 4-reihig, 12 m



Reihe A + D sind für 1- bzw. 2-reihige Bepflanzung zu verwenden.

Pflanzliste pro 1 Schema / Sträucher

2 x verpfl. o. B. 100/150

Arten:

<b>CB</b>	1	Carpinus betulus	-	Hainbuche
<b>CS</b>	3	Cornus sanguineus	-	Hartriegel
<b>CA</b>	2	Cornus alba	-	Hartriegel
<b>CM</b>	2	Cornus mas	-	Kornelkirsche
<b>C</b>	2	Corylus avellana	-	Haselnuß
<b>Cr</b>	2	Crataegus monog.	-	Weißdorn

⊙ E	2	Evonymus europäus	-	Pfaffenhütchen
⊙ Hi	2	Hippophae rhamn.	-	Sanddorn
⊙ (diagonal lines)	7	Ligustrum vulgaris	-	Liguster
⊙ Lo	2	Lonicera tatarica	-	Heckenkirsche
⊙ Lo	2	Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
⊙ Pr	3	Prunus spinosa	-	Schlehe
⊙ (spiral)	2	Rosa canina	-	Heckenrosen in Arten
⊙ (spiral)	1	Rosa glauca	-	Heckenrosen in Arten
⊙ (spiral)	1	Rosa multiflora	-	Heckenrosen in Arten
⊙ (spiral)	2	Rosa pimpinelli-foolia	-	Heckenrosen in Arten
⊙ Rh	1	Rhamnus frangula	-	Faulbaum
⊙ SP	1	Salix purpurea	-	Purpurweide
⊙ SN	2	Sambucus nigra	-	Holunder
⊙ V	2	Virburnum lant.	-	wolliger Schneeball
⊙ VO	2	Virburnum opulus	-	gem. Schneeball
⊙ II	Gehölze, Wuchsklasse II:			

Heister, 2 x verpfl. o. B. 200/250  
Acer campestre, Prunus avium, Sorbus aucup.

⊙ I Bäume, Wuchsklasse I:

3 x verpfl. m. B. STU 12/14  
Acer pseudoplatanus, Fraxinus excelsior,  
Tilia cordata, Quercus robur

### 3.3 PRIVATES GRÜN

Es dürfen nur heimische Arten verwendet werden. Der Nadelholzanteil darf nicht mehr als 15 % betragen. Nadelgehölze der Wuchsklasse 1 sind nicht zugelassen.

Die Richtlinien für Pflanzungen an Kinderspielplätzen sind zu beachten.

Bezüglich der Pflanzungen verweist die Energieversorgung Ostbayern AG auf das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebene "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen".

Hinweis: Die gesetzlichen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) vom 20.09.82 (BayRS 400-1-J) bleiben unberührt.

#### IV. GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN VERKEHRSFLÄCHEN

Die Bodenversiegelung ist gering zu halten.

Zulässige Materialien zur Befestigung sind für:

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 4.1 | KFZ-HAUPTERSCHLISSUNG,<br>FAHRSPUR, STELLPLATZANLAGEN | - Asphalt oder Pflaster   |
| 4.2 | HAUPTGEHWEGE  | - Natursteinpflaster<br>- Betonsteinpflaster<br>- wassergebundene Decke                               |
| 4.3 | NEBENGEHWEGE  | - Natur- oder Betonsteinpflaster<br>- wassergebundene Decke<br>- Schotterrasen<br>- Rasengittersteine |
| 4.4 | PKW-STELLFLÄCHEN                                      | - Natur- oder Betonsteinpflaster<br>- Pflaster<br>- Schotterrasen<br>- Rasengittersteine              |

#### V. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

##### 5.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG


- |       |     |   |
|-------|-----|---|
| 5.1.1 | GE  | Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO               |
| 5.1.2 | GEe | Gewerbegebiet eingeschränkt gem. § 8 BauNVO |
| 5.1.3 | SO  | Sondergebiet Sport gem. § 11 BauNVO         |
| 5.1.4 | 0,6 | zulässige Grundflächenzahl                  |
| 5.1.5 | 1,2 | zulässige Geschoßflächenzahl                |

## 5.2 BAUGRENZE

5.2.1  Baugrenze

## 5.3 VERKEHRSFLÄCHEN

5.3.1  Öffentliche Verkehrsflächen

5.3.2  Private Verkehrsflächen

5.3.3  Pkw-Stellplätze

5.3.4  Straßenbegrenzungslinie

## 5.4 GRÜNFLÄCHEN

5.4.1  neu zu pflanzende Bäume 1. und 2. Wuchsordnung

5.4.2  Feldgehölzhecke

5.4.3  Bestehende Pflanzung

5.4.4  Öffentliches Grün

5.4.5  Privates Grün

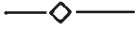



## 5.5 SONSTIGE PLANZEICHEN

5.5.1  Abgrenzung von Gebieten mit verschiedener baulicher Nutzung


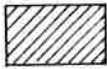

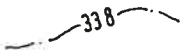
5.5.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

5.5.3  Umgrenzung von Flächen mit flächenbezogenem Schalleistungspegel



- 5.5.4  Kanal
- 5.5.5  20 kV-Erdkabel
- 5.5.6  Tennisplatz
- 5.5.7  Kinderspielplatz

## 5.6 KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTE

- 5.6.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 5.6.2 684/1 Flurstücksnummern
- 5.6.3  Bestehendes Wohngebäude
- 5.6.4  Bestehendes Nebengebäude
- 5.6.5  Höhenlinie

## VI. IMMISSIONSSCHUTZ

- 6.1 Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes für die Nutzungen auf den Grundstücken Flur-Nr. 78 (Wohnhaus) und Flur-Nr. 85/1 (Beherbergung) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens detaillierte Untersuchungen von einem anerkannten Schallschutzfachmann durchzuführen.
- 6.2 In den unter 5.5.3 gekennzeichneten Flächen darf der max. zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel betragen:

am Tag	65 dB (A)
in der Nacht	50 dB (A)

## VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 20.10.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde durch Aushang an den fünf Bekanntmachungstafeln vom 22.11.1993 bis 22.12.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Griesbach i. Rottal, 10.11.1994



*J. Ebner*  
Ebner, 1. Bgm.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 22.11.1993 bis 22.12.1993 durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.11.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Griesbach i. Rottal, 10.11.1994



*J. Ebner*  
Ebner, 1. Bgm.

3. Der Bauausschuß hat am 11.01.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Der Entwurf, bestehend aus dem Lageplan vom 05.05.1993 i.d. Fassung vom 20.01.1994 und den textlichen Festsetzungen vom 05.05.1993 i.d. Fassung vom 20.01.1994, sowie die Begründung vom 03.05.1994 haben in der Zeit vom 28.02.1994 bis 28.03.1994 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 21.02.1994 bis 07.03.1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Griesbach i. Rottal, 10.11.1994



*J. Ebner*  
Ebner, 1. Bgm.

4. Der Bauausschuß hat am 15.11.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB bestimmt. Der Entwurf, bestehend aus dem Lageplan vom 05.05.1993 i.d. Fassung vom 03.11.1994 und den textlichen Festsetzungen vom 05.05.1993 i.d. Fassung vom 03.11.1994, sowie die Begründung vom 03.05.1994 haben in der Zeit vom 28.12.1994 bis 30.01.1995 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 21.12.1994 bis 09.01.1995 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Griesbach i. Rottal, 12.07.1995



*J. Ebner*  
Ebner, 1. Bgm.

5. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.03.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Griesbach i. Rottal, 12.07.1995



*J. Ebner*  
Ebner, 1. Bgm.

5. Der Entwurf, bestehend aus Lageplan und den textlichen Festsetzungen, wurde am 22.03.1995 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit gleichem Beschluß gebilligt.

Griesbach i. Rottal, 12.07.1995



*J. Ebner*  
Ebner, 1. Bgm.

6. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 05.04.1995 dem Landratsamt Passau angezeigt worden. Dieses hat mit Schreiben vom 05.07.1995 erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.

Griesbach i. Rottal, 12.07.1995



*J. Ebner*  
Ebner, 1. Bgm.

7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Lageplan i.d.F. vom 03.11.1994 und den textlichen Festsetzungen i.d.F. vom 03.11.1994, wird hiermit ausgefertigt.

Griesbach i. Rottal, 12.07.1995



*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 13.07.1995 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 13.07.1995 in Kraft getreten.

Griesbach i. Rottal, 13.07.1995



*J. Ebner*  
Ebner, 1. Bgm.