



BEBAUUNGSPLAN UND

GRÜNORDNUNGSPLAN

BAD GRIESBACH-WESTAST

STADT:

GRIESBACH i. ROTTAL

LANDKREIS:

PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK:

NIEDERBAYERN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Arbeitsgemeinschaft

Hofmeister/Kessler/Bauer - Lynen

Bearbeitung Bebauungsplan

Architekturbüro Otto Hofmeister
Pfarrkirchener Straße 53
8330 Eggenfelden†

Ing.-Büro P. Kessler Coplan GmbH
Rathausplatz 6
8330 Eggenfelden

Bearbeitung Grünordnungsplan

Freie Landschaftsarchitekten
Bauer - Lynen
Nordring 8
8051 Marzling

ARBEITSGEMEINSCHAFT

ARCHITEKTURBÜRO OTTO HOFMEISTER PFARRKIRCHENER STR.53 8330 EGGENFELDEN
ING.-BÜRO P. KESSLER COPLAN GMBH RATHAUSPLATZ 6 8330 EGGENFELDEN
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BAUER - LYNEN NORDRING 8 8051 MARZLING

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Kurgebiet Westast"

in Bad Griesbach

BEBAUUNGSPLAN BAD GRIESBACH "KURGEBIET WESTAST"

Gemarkung: Bad Griesbach

Planbereich:

Rechtsgrundlagen:

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

- § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986.
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.12.1973 (GVBl. S 600) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.10.1974 (GVBl. S 5502).
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
- des Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie die Darstellung des Planinhalts vom 30.07.1981 (BGBl. I S 833)
- auf Grund des Bay.NatSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.10.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.1986.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1.1 Im Sondergebiet "Kurgebiet" SO I nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind nur folgende Nutzungen
- allgemein zulässig:
Praxen, Hotels, Sanatorien, Pensionen, Kliniken, Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden (die dem Kurgebiet dienen) und Tiefgaragen.
 - unzulässig sind: (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
Beherbergungsbetriebe mit Küchen und sonstigen Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern.
 - Ausnahmsweise sind im Betriebsgebäude integrierte Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

- 1.1.2 Im Sondergebiet "Kurgebiet" SO II nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind nur folgende Nutzungen
- allgemein zulässig:
Praxen, Hotels, Sanatorien, Kliniken, Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden (die dem Kurgebiet dienen) und Tiefgaragen.
 - unzulässig sind: (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
Beherbergungsbetriebe mit Küchen und sonstigen Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern.
 - Ausnahmsweise sind im Betriebsgebäude integrierte Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

- 1.1.3 Im Sondergebiet SO III nach § 11 BauNVO sind nur Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5, 11 und 12 BauGB, wie Zentrale Parkierung mit integrierter Werkstatt, Taxistand, Autovermietung, Tankstelle, Lagerhof, Informationspavillon und Tiefgarage allgemein zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.2.1 Für die einzelnen Baugrundstücke gilt vorrangig das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Baulinien, Baugrenzen, Geschößzahl und festgeschriebene Koten - der Erdgeschoß- oder Untergeschoß- und Tiefgaragenebenen sowie des Schnittpunktes der Gebäudeaußenwand mit dem Gelände - festgesetzt ist. Die Zahl der Geschöße und die festgeschriebenen Koten auf den einzelnen Parzellen ergeben sich aus den planlichen Festsetzungen der Lagepläne und der Schnitte.

- 1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.3.1 Ausnahmsweise können die Baugrenzen und Baulinien durch vorgehängte Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m überschritten werden.
- 1.3.2 Bei Baulinien sind von den gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO Abweichungen nach Art. 91 Abs. 1 Nr. 6 BayBO zulässig.
- 1.3.3 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können Terrassen und gedeckte Freisitze zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 31 Abs. 1 BauGB).
- 1.3.4 Die einzuhaltende Hauptfirstrichtung verläuft bei:
- Sattel- und Walmdächern: parallel zum Mittelstrich,
 - Pultdächern: parallel zur Gebäudeaußenkante. Die Neigung verläuft in Pfeilrichtung zur Traufe.
- 1.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- 1.4.1 Auf der Gemeinbedarfsfläche sind eine Kirche mit Nebengebäude und ein Kurhaus (Haus des Gastes) sowie Tiefgaragen zu errichten.

1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.5.1 In der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtfelder) sind zur Sicherung der freien Sicht im Straßenverkehr bauliche Anlagen, sowie Bepflanzungen und Nutzungen über 0,70 m Höhe - gemessen am äußeren Rande der Verkehrsfläche - nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1 Die schraffiert gekennzeichneten, verkehrsberuhigten Straßen sind nur für Anlieger-, Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge zugelassen, ansonsten dienen sie dem Fußgängerverkehr.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.7.1 Die Fläche für das Tunnel wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der privaten Tunnelgesellschaft, der Stadt und der Ver- und Entsorgungsunternehmen belastet.

1.7.2 Die Fläche für den Verbindungsweg vom Tunnel nach Schwaim wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Brand- und Katastrophen-Schutzes belastet.

1.8 Flächen für Garagen und Tiefgaragen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.8.1 Tiefgaragen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.9 Die Schnitte Nr. 1 bis 27 vom 13.06.1988 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.10 Pflanzzwang; Planungen, Nutzungsregelungen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.10.1 Neuzupflanzende großkronige Einzelbäume auf öffentlichen und privaten Grünflächen:

Zulässig sind:

Pflanzqualifikation:

Alleebäume, Hochstamm, aus extra weitem Stand, mind. 3 x v.,
STU mind. 18/20

Arten:

Acer plantanoides

- Spitzahorn

Betula pendula

- Weißbirke

Alnus incana

- Grauerle

Fraxinus excelsior

- Gemeine Esche

Tilia in Arten

- Linde

Quercus robur

- Stieleiche

Quercus rubra

- Amerikanische Roteiche

Carpinus betulus

- Hainbuche

Prunus serotina	- Späte Traubenkirsche
Aesculus in Arten und Sorten	- Kastanien weiß und rot
Quercus petraea	- Traubeneiche
Populus tremula	- Zitterpappel
Ulmus carpinifolia	- Feldulme
Malus silvestris	- Wildapfel
Pyrus communis	- Wildbirne

1.10.2 Neuzupflanzende kleinkronige Einzelbäume in öffentlichen Grünflächen:

Zulässig sind:

Pflanzqualifikation:

Alleebäume, Hochstamm, aus extra weitem Stand, mind. 3 x v., STU mind. 18/20

Arten:

Acer platanoides "Globosum"	- Kugelhorn
Crataegus in Arten und Sorten	- Apfel-Dorn, Rot-Dorn, Hahndorn usw.
Prunus sargentii und Sorten	- Scharlach-Kirsche
Prunus serrulata in Sorten	- Zierkirsche
Robinia pseudoacacia "Umbraculifera"	- Kugelakazie
Sorbus in Arten und Sorten	- Eberesche, Mehlbeere

1.10.3 Neue geschlossene Gehölzpflanzung auf öffentlichen Grünflächen und für private Randpflanzungen:
Zulässig sind:

1.10.3.1 Bäume:

Pflanzqualifikation:

Heister mind. 2 x v., Mindesthöhe 250 - 300 cm

Arten: wie in Pkt. 1.9.1 beschrieben

1.10.3.2 Solitärgehölze:

Pflanzqualifikation:

Mind. 3 x v., Mindesthöhe 125 - 150

Arten:

Acer campestre	- Feldhorn
Prunus Padus	- Traubenkirsche
Pinus sylvestris	- Waldkiefer
Taxus baccata	- Gemeine Eibe

1.10.3.3 Sträucher:

Pflanzqualifikation:

2 x v., Mindesthöhe 60 - 100

Arten:

Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche

Ligustrum vulgare u. Sorten	- Liguster
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Salix pentandra	- Lorbeer-Weide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Rubus odoratus	- Zimt-Himbeere
Ribes alpinum "Schmidt"	- Alpenbeere
Rosa glauca	- Blaue Hecht Rose
Rosa rugosa	- Kartoffelrose
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa arvensis	- Kriech- oder Ackerrose
Rosa rubiginosa	- Schottische Zaun-Rose
Salix caprea	- Salweide

1.10.3.4 Ergänzend für private Randpflanzungen sind weitere Sträucher zulässig.

Pflanzqualifikation:

Mind. 2 x v., Mindesthöhe 60 - 100 cm

Arten:

Amelanchier lamarckii	- Felsenbirne
Chaenomeles in Arten und Sorten	- Scheinquitte
Kolkwitzia amabilis	- Kolkwitzie
Philadelphus in Arten und Sorten	- Pfeifenstrauch
Ribes sanguineum	- Zierjohannisbeere
Park- und Strauchrosen in Arten und Sorten	
Spiraea in Arten	- Strauchspiere
Symphoricarpos albus var. laevigatus	- Schneebeere
Syringa in Arten u. Sorten	- Flieder
Weigela-Hybriden	- Weigelie in Sorten

1.10.4 Zusätzliche Begrünung von offenen Angerbereichen, Straßenbegleitgrün, Baumgräben, Baumscheiben und Böschungen im öffentlichen Bereich:

Zulässig sind:

1.10.4.1 Sträucher wie in Pkt. 1.10.3.3 und 1.10.3.4 beschrieben.

1.10.4.2 Bodendeckende Sträucher

Pflanzqualifikation:

Mind. 2 x v., Mindesthöhe 30 - 40 cm

Arten:

Buxus sempervirens var. arborescens	= Buchsbaum
Cornus stolonifera "Kelsey"	= niedriger Rotholzhartriegel
Euonymus in kriechenden Arten und Sorten	= Pfaffenhütchen
Hypericum calycinum	= niedriges Johanniskraut

Ligustrum vulgare "Atrovirens Compact"	- niedriger Liguster
Lonicera xylosteum "Clavey's Dwarf"	- niedrige Heckenkirsche
Potentilla in Arten und Sorten	- Fünffingerstrauch
Ribes alpinum "Pumilum"	- niedrige Johannisbeere
Bodendeckende Rosen in Arten und Sorten	

1.10.5 Vorhandene, zu erhaltende Einzelbäume
Vorhandene, zu erhaltende Bäume sind nach DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen und zu erhalten.

1.10.6 Vorhandene, zu verpflanzende Einzelbäume.
Vorhandene, zu verpflanzende Bäume sind fachgerichtet zu verpflanzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: (Art. 91 BayBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.1.1 Dächer: (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Dachform und Dachneigung

- Satteldächer haben eine Dachneigung von 25 - 32 °. Ungleiche Neigungen der Dachseiten sind unzulässig.
- Pultdächer haben eine Dachneigung von 18 - 22 °.
- Flachdächer sind nur bei Bauwerken unter Erdreich, z. B. Tiefgaragen, zulässig und gärtnerisch zu gestalten. (siehe Ziffer 2.3.1 Tiefgaragen). Kiespreßdächer sind unzulässig. Ausnahmsweise können Flachdächer in Bereichen zugelassen werden, die von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind und das Flachdach allseitig von geneigten Dächern eingefasst wird. Die Dachflächen sind dann zu begrünen oder als Terrassen auszubilden, wenn sie nicht als Glaskonstruktion zur Belichtung beitragen.
- Für das SO II, SO III und die Gemeinbedarfflächen können Ausnahmen davon zugelassen werden.
- Außerdem können für die Dachneigung der Türme Ausnahmen zugelassen werden.

Dacheindeckung

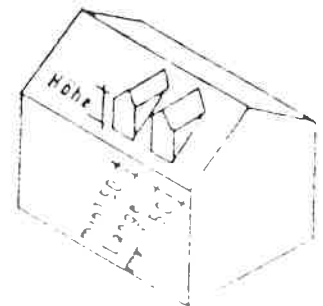
- Für die Dachflächen der Gebäude sind Tonziegel naturrot zu verwenden. Dasselbe gilt für vorspringende Bauteile (wie Vordächer, Wintergärten, überdachte Balkone) Arkadenüberdeckungen und Dachgauben.
- Für das SO II, SO III und die Gemeinbedarfflächen können Ausnahmen davon zugelassen werden sowie bei vorspringenden Bauteilen können auch Glas- bzw. Blecheindeckungen ausnahmsweise zulässig sein.

Dachgauben oder überdachte Dacheinschnitte in Gaubenform

- In den Sondergebieten und in den Gemeinbedarfflächen zulässig, jedoch nur bis Dachneigung ab 30° als stehende Giebelgauben. Durchlaufende Gauben sind unzulässig. Die Einzelgaube darf die Länge von 1,30 m Außenmaß nicht überschreiten. Die Höhe ist auf 1,50 m begrenzt (gemessen von OK Sparren bis Traufe). Der Mindestabstand von der Giebelwand-Außenkante beträgt 1,50 m; der Mindestabstand der Gauben untereinander beträgt 1,50 m. Gaubenkonstruktion nur in Holz und mit Ziegeldeckung zulässig. Für SO I und II darf die Summe der Länge der Gauben $1/3$ der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte

- sind im Sondergebiet SO II und in den Gemeinbedarfflächen nur zu den Innenhofseiten zulässig.
- sind im Sondergebiet SO I und SO III unzulässig.



Dachflächenfenster

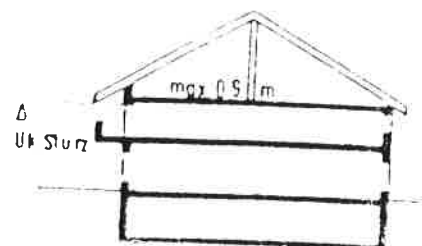
- sind allgemein unzulässig.

Rauchabzüge

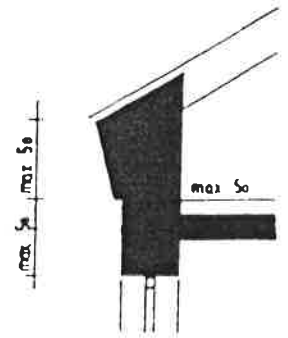
- in der Dachfläche liegend sind unzulässig. Sie sind wie unter Ziffer 2.1.2 (Kamine, Entlüftungsschächte) auszubilden.
- Rauchabzugsöffnungen und sonstige oberirdisch sichtbare Entlüftungseinrichtungen aus dem unterirdischen Verkehrsbereich sind mit Sichtschutzgehölzen zu bepflanzen.

Kniestock

- ist unzulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn die Unterkante der Traufe (auch bei Balkonüberdachungen) die Unterkante des Fenstersturzes des obersten Geschosses unterschreiten würde. Kniestockhöhe dann maximal 0,90 m zulässig.

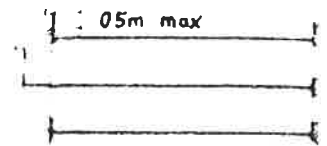


- Ausnahmsweise ist auch bei einer Dachausbildung ohne Dachüberstand ein Kniestock bis maximal 50 cm Höhe zulässig, wenn bei Ausbildung eines umlaufenden Traufgesimses von maximal 50 cm Höhe zwischen Unterkante Gesims und Unterkante Fenstersturz des obersten Geschoßes ein maximal 50 cm hoher, geputzter Mauerstreifen vorgesehen wird.



Abgesetzte Dächer

- zur optischen Verringerung von möglichen Kniestockausbildungen sind zulässig, wenn das Putzband zwischen den Dächern (an der Wandaußenfläche gemessen) die Höhe von 50 cm nicht übersteigt.



2.1.2 Außenwände: (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Fassadengliederung und Material

- Die Gebäude sind als Putzbauten auszuführen. Unzulässig sind Putzarten wie Nester-, Nockerl-, Würmer-, Wellen-, Keilschrift-, Waben- und Fächerputz. Holzverkleidungen sind zulässig und erwünscht. Ortsübliche, bauliche Stilelemente wie Fensterläden, Erker, Loggien, Balkone sind erwünscht. Fenster- und Türausbildungen sind - mit Ausnahme von Brandwänden - nur als Holzkonstruktion zulässig. Andere Konstruktionen in Brandwänden sind in der Profilstärke und Farbgebung den Holzfenstern anzugleichen. Die Fenster und Fenstertüren sind mit Sprossen zu unterteilen (Ausnahme: Schaufenster unter Arkaden). Waagrechte Fensterformate sind unzulässig. Farbige Ornamentgläser sowie Glasbausteine sind unzulässig. Für das Sondergebiet SO II, SO III und die Gemeinbedarfsflächen können Ausnahmen zugelassen werden. Material und Farbe von Rolladen sind auf die Fassaden abzustimmen. Rolladenführungsschienen und Fensterbleche aus blankem Aluminium sind unzulässig. Sie sind in erdfarbenem Farbton oder verdeckt auszuführen. Markisen und ähnliche Einrichtungen müssen so gestaltet sein, daß sie sich nach Maßstab, Form und Farbe in die Gesamtarchitektur des jeweiligen Gebäudes eingliedern. Balkonbrüstungen sind in filigraner Holz- oder Metallbauweise auszuführen. Bei Bauten bis E + 1 sind Balkone nur in Holzkonstruktion (Betonplatten unzulässig) zulässig. Aus Brandschutzgründen notwendige Balkonbodenplatten aus Beton sind unter- und vorderseitig mit Holz zu verschalen. Die tragenden Bauteile wie Schotten oder Konsolen sind farblich anzugleichen. Balkone und Erker dürfen obergeschoßig bis zu 2,00 m Tiefe stützenfrei über die Gebäudeflucht auskragen.

Farbgebung

- Putzflächen sind weiß zu streichen. Alle Holzkonstruktionen (Fenster, Balkone, Holzverkleidungen) sind nur in erdfarbenen Tönen zulässig. Hiervon abweichende Farbtöne können ausnahmeweise zugelassen werden.

Außenwände

- Bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen sind fensterlose Hausseiten unzulässig. Art. 29 Abs. 1 BayBO bleibt unberührt.

Arkaden

- Die Errichtung der Arkaden ist zwingend. Sie sind in einer lichten Mindestbreite von 2,00 m auszuführen. Die Abstände der Pfeiler oder Stützen sind mit der Fassadengliederung abzustimmen. Bei gemauerten Arkaden dürfen die Pfeiler die Ausmaße von 50 cm in der Tiefe und 75 cm in der Breite nicht unterschreiten. Die Öffnungsbreite darf die lichte Scheitelhöhe nicht überschreiten.

Aufzugsüberfahrten

- die aus der Dachfläche heraustreten sind unzulässig.

Kamine, Entlüftungsschächte

- sind nach außen sichtbar nur verputzt oder mit Klinker zulässig. Sonstige Entlüftungsschächte über Dach sind unzulässig. Der Querschnitt der einzelnen Kamine und Lüftungsschächte über Dach ist jeweils nur bis max. 1,50 qm zulässig. Sämtliche sichtbaren Bauteile über Dach sind im Eingabeplan darzustellen.
Hinweise: Detailpläne können im Rahmen des Genehmigungsverfahrens verlangt werden.
- Für das SO II, SO III und die Gemeinbedarfsfläche können Ausnahmen davon zugelassen werden.

Bewegliche Abfallbehälter (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

- sind innerhalb der Gebäude unterzubringen.

Elektrokabel- und Fernmeldeverteilerschränke

- sind in Wandnischen innerhalb von Gebäuden oder Stützwänden (bei Arkaden innenseitig) anzuordnen.

2.1.3 Werbeanlagen, Automaten und Hinweisschilder (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayBO)

Allgemein

- Statthaft sind nur Werbeanlagen, die der Organisation, der Orientierung und der Eigenwerbung im Kurgebiet dienen. Fremdproduktwerbung ist grundsätzlich unzulässig; soweit es sich jedoch um Firmennamen handelt, können diese zugelassen werden, wenn sie den folgenden gestalterischen Festsetzungen entsprechen. Pro Gewerbeeinheit ist nur eine Werbeanlage für eine Firma zulässig. Die Oberkante der Werbeanlagen an Gebäuden darf nicht höher als die Oberkante der Fensterbrüstung des 1. OG's max. jedoch 5,00 m über Gelände liegen.
Über Art. 68 BayBO hinaus sind genehmigungspflichtig die dauernde und vorübergehende Einrichtung, Aufstellung und Anbringung sowie die wesentliche Änderung:

1. Auch von Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,6 qm, mit Ausnahme von Namensschildern, die flach an der Wand anliegen, eine Größe von 0,15 qm nicht überschreiten und aus Holz, Eisen, Messing, Bronze oder Kupfer mit matter Oberfläche bestehen;
2. 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;
3. von Vitrinen, Automaten und Kiosken.

Gestaltungsgrundsätze

- Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, daß sie sich nach Maßstab, Anbringungsart, Werkstoff und Farbe in die Gesamtarchitektur

des jeweiligen Gebäudes eingliedern. Die Werbeanlage soll einem Kurort entsprechen, d. h. eher anheimelnd - einladend als aggressiv-bestimmend sein.

Zulässige Werbeanlagen:

- Schrift oder Zeichen unmittelbar auf die Putzfläche aufgemalt.
- Holz- oder Blechtafeln an der Wand, evtl. auch angestrahlt.
- Blechtafeln mit ausgeschnittener Schrift, mit weißem Glas hinterlegt und hinterleuchtet.
- Einzelbuchstaben aus Blechgehäusen, vorne und seitlich nicht durchscheinend, zur Wand hin offen und die Wand bestrahlend.
- Einzelbuchstaben aus Blechgehäusen, vorne mit Glas abgedeckt, von innen leuchtend.
- Nasenschilder in Anlehnung an Zunft- und Wirtshausschilder. Ausführung aus bemalten Blechtafeln oder Massivmetall an geschmiedeten Kragarmen senkrecht zur Wand befestigt. Ausführung von Gehäusen mit innerer Beleuchtung unzulässig.

Unzulässige Werbeanlagen sind:

- Werbeanlagen, die die Größe von 2,0 x 0,4 m überschreiten.
- Werbeanlagen, bei denen die Werbung für die eigene Leistung oder der eigene Name gegenüber einer Fremdwerbung (z. B. Markenreklame) in den Hintergrund tritt.
- Werbeanlagen mit Kletterschriften (senkrechte Buchstabenfolge).
- Lichtwerbungen, sofern sie nicht unter den zulässigen Werbeanlagen aufgeführt werden.

2.2 Besondere Anforderungen an baulichen Anlagen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

2.2.1 Antennen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

- sichtbare Einzel- bzw. Parabolantennen sind unzulässig.

2.2.2 Sonnenkollektoren (Art. 91 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

- sind unzulässig.

2.2.3 Heizungsanlagen

- nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB dürfen andere Energiearten als Gas oder Strom nicht verwendet werden.

2.3 Gestaltung der Außenanlagen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO).

2.3.1 Verkehrsflächen

2.3.1.1 Straßenverkehrsflächen

- Die Deckschichten der Straßenverkehrsflächen sind in Asphalt auszubilden.

2.3.1.2 Park- und Stellplätze mit Zufahrten

Die Deckschichten für öffentliche und private Stellplätze sind in Rasenpflaster oder Pflasterbelag auszubilden. Die Zufahrten zu den Stellplätzen sind in Asphalt, bitumengebundener Einstreudecke oder Pflasterbelag auszubilden.

2.3.1.3 Verkehrsberuhigter Bereich

Die Deckschichten für verkehrsberuhigte Bereiche sind in bitumengebundener Einstreudecke oder Pflasterbelag auszubilden.

2.3.1.4 Verkehrsflächen für Sicherheits- und Rettungsfahrzeuge

Die Deckschichten für Verkehrsflächen für Sicherheits- und Rettungsfahrzeuge sind in Rasenpflaster oder Rasengitterstein auszubilden.

2.3.1.5 Kurwege

Die Deckschichten für Kurwege sind in bitumengebundener Einstreudecke, Pflaster oder wassergeb. Decke auszubilden.

2.3.1.6 Tiefgaragen

Auf Tiefgaragen unter den Grünflächen ist eine Vegetationsschicht von mindestens 60 cm incl. Filterschicht aufzubringen. Die Flächen sind anzusäen und zu bepflanzen.

2.3.2 Grünflächen

2.3.2.1 Für alle öffentlichen und privaten Freiflächen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Maßstab 1:200 zu fertigen. Diese Freiflächengestaltungspläne sind Bestandteil des Bauantrages und mit diesem einzureichen. Die Freiflächen sind nach diesen Plänen zu errichten.

Im Freiflächengestaltungsplan sind darzustellen:

Alle Grünflächen, Pflanzungen, Terrassen, Zugänge, Zufahrten, Feuerwehruzufahrten, Stellplätze, Umriss der Tiefgaragen, sonstige Gartenbauten wie Pergolen, Wasserbecken, sowie gemäß Art. 5 BayBO erhaltungswürdige Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 40 cm in 100 cm über dem Erdboden gemessen.

2.3.2.2 Öffentliche Grünflächen

a) Parkanlagen und Grünanger

Die Grünflächen sind als Rasen- oder Pflanzflächen anzulegen. Auf den Grünflächen ist die Pflanzung von Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen vorzunehmen. Zulässige Artenauswahl siehe Punkt 1.10.1 bis 1.10.4.2.

b) Private Grünflächen

Private Grünflächen, die im Bereich des Grünangers auf Parc. 26 und 27 liegen, sind wie unter a) anzulegen und zu bepflanzen. Ausnahmsweise werden auf diesen beiden Parzellen Terrassen vor Gästezimmern, nicht tiefer als 3 m, und Restaurant-Terrassen, nicht größer als 50 qm, zugelassen.

c) Baumgräben, Baumscheiben

Baumgräben haben eine Mindestbreite von 2 m, Baumscheiben einen Mindestdurchmesser von 3 m aufzuweisen. Die Vegetationsflächen sind mit Rasen oder Bepflanzung zu versehen.

d) Pflanzungen in Einmündungsbereichen von Straßen.

Bäume in Einmündungsbereichen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften auszuastern. Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

2.3.2.3 Private Grünflächen

a) Private Randpflanzungen

Alle Randpflanzungen entlang der Grenzen sind beiderseits der

Einfriedung in einer Gesamtbreite von mindestens 3 m anzulegen. Zulässige Artenauswahl siehe Punkt 1.9.3.1 bis 1.9.3.4.
Der Pflanzabstand lt. bayerischem Nachbarrecht ist gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten (4 m für Bäume und Gehölze über 2 m Höhe, 2 m für Gehölze bis zu 2 m Höhe).

b) Private Gartenbereiche - Negativliste

Die Pflanzenauswahl für die Innenbereiche der Gärten ist freigestellt. Nichtzulässig sind:

Picea pungens	- Blaufichten in allen Arten
Betula pendula	- Trauerbirke
"Youngii" und "Tristis"	
Berberis vulgaris	- Gemeine Berberitze
Thuja orientalis	- Lebensbaum
Thuja occidentalis	- Lebensbaum
Salix alba "Tristis"	- Trauerweide
Fagus sylvatica purpurea	- Blutbuche
Fagus sylvatica "Pendula"	- Hängebuche
Rhus typhina und "Laciniata"	- Essigbaum

2.3.2.4 Begrünte Architekturelemente

Zulässige begrünte Architekturelemente sind:

Fassadenspaliiere, Rankgitter an Balkonen und Loggien.

Zulässige und empfohlene Pflanzenarten hierfür sind alle klimaverträglichen Schling- und Klettergewächse.

2.3.2.5 Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, daß er jederzeit verwendungsfähig ist. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

2.3.2.6 Bodenmodellierungen

Bodenmodellierungen des Geländes sind gemäß dem Grünordnungsplan zulässig. Sie dürfen nicht kantig angelegt werden, sondern sind S-förmig auszurunden.

2.3.3 Wasserflächen

2.3.3.1 Wasserbecken und Zierbrunnen

Die Gestaltung und Materialverwendung der Wasserbecken und Zierbrunnen ist freigestellt.

2.3.4 Einfriedungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

2.3.4.1 Zäune

- a) Einfriedungen der privaten Grünflächen sind als Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. In Bereichen, wo private Grünflächen an öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen grenzen, sind die Zäune in einem Abstand von mindestens 1,50 m innerhalb der Parzellengrenzen zu setzen.
- b) In privaten Grünflächen im Bereich des Grünangers auf Parc. 26 und 27 sind Einfriedungen unzulässig.

2.3.4.2 Hecken

Hecken sind in freiwachsender Form zulässig.

2.3.4.3 Mauern

Einfriedungsmauern sind unzulässig.

2.3.4.4 Stützmauern, Treppenwangen, Pflanztröge

Ausführung: Entweder in Beton (Sichtflächen sandgestrahlt, gestockt oder grob gespritzt) oder Naturstein (heimische Arten).

2.4 Zahl der Stellplätze

1. Stellplätze für PKW

Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach Art. 55 BayBO wird auf der Grundlage der Bekanntmachung über die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (IMBek. vom 12.02.1978), Anlage zu Abschnitt 3 MABI. S. 181) folgender Schlüssel für die Errichtung von Stellplätzen festgesetzt:

1 Stellplatz für:

1 Wohnung

2 Fremdenbetten

35 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze für Geschäftseinheit

10 qm Nettogasträumfläche

bei Restaurants, Gaststätten und Cafes, die nicht der Öffentlichkeit zugänglich sind, wird nur der Personalanteil (25 %) gerechnet;

20 qm Praxisfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze je Praxis

30 qm Büro- und Verwaltungsfläche, jedoch mindestens 1 Stellplatz je Büro

je 10 Sitzplätze in Versammlungsstätten (z. B. Theater, Konzerthäuser, Lichtspieltheater, Vortragsäle)

je 30 Sitzplätze in Kirchen

je 5 Kleiderablagen in Hallen- und Freibädern

je 20 Kinder in Kindergärten, jedoch mindestens 3 Stellplätze

2 Betten in Sanatorien und Kuranstalten

3 Betten in Krankenanstalten überörtlicher Bedeutung

4 Betten in Krankenanstalten örtlicher Bedeutung

In diesen Stellplätzen sind 25 % Personalanteile enthalten!

3. Hinweise:

- 3.1 Der Grünordnungsplan mit seinen Festsetzungen durch Planzeichen und Text ist nach Art. 3 Abs. 2 BayNat.SchG als Bestandteil der Bebauungsplanänderung "Bad Griesbach Kurgebiet Westast" festgesetzt.
- 3.2 Während dem Genehmigungsverfahren muß die OBAG und der Zweckverband Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe als Fachstelle gehört werden.
- 3.3 Die privaten Tiefgaragen sind durch automatische Tore vom Tunnel abzuschließen. Diese Tore sind auch als Notausgang aus dem Tunnel auszubauen.
- 3.4 Sämtliche Treppenträume sind so anzulegen, daß Feuerwehrezufahrten möglich sind. Zufahrten zu Gebäuden haben der DIN 14090 zu entsprechen und alle Fahrten und Wege über den Tunnel und Tiefgaragen sind mit einem 30-t-Fahrzeug zu bemessen.
- 3.5 Jedes Gebäude mit Gästezimmer oder ähnlicher Nutzung hat zwei voneinander unabhängige, bauseits vorhandene Fluchtwege zu erhalten.

Arbeitsgemeinschaft	Hofmeister / Kessler / Bauer - Lynen
Bearbeitung Bebauungsplan	Architekturbüro Otto Hofmeister Pfarrkirchener Straße 53 8330 Eggenfelden
	Ing.-Büro Peter Kessler Coplan GmbH Rathausplatz 6 8330 Eggenfelden
Bearbeitung Grünordnungsplan	Freie Landschaftsarchitekten Bauer - Lynen Nordring 8 8051 Marzling

Eggenfelden - Marzling,

20. Oktober 1988 - ve/ei -

Otto Hofmeister

H. Bauer