



WR II+UG
0.4 0.8
o SD 25-35°

**BEBAUUNGSPLAN
ÄNDERUNG**



**GÜLTIGER
BEBAUUNGSPLAN**


BEBAUUNGSPLAN

"AM LINDENFELD"


52. ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 52

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung vom 23.06.93 die Änderung des Bebauungsplanes "Am Lindenfeld" beschlossen. ~~Der Änderungsbeschluß wurde durch Aushang an den fünf Bekanntmachungstafeln vom ... bis ... ortsüblich bekanntgemacht.~~


Griesbach i. Rottal 24.06.93  *J. Ebner*
Ebner, 1. Bgm.

2. Der Bauausschuß hat am 20.10.93 den Entwurf des Bebauungsplanes vom 4.10.1993 mit Begründung vom 4.10.1993 beschlossen und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Der Änderungsentwurf, bestehend aus dem Lageplan vom 4.10.1993 und den textlichen Festsetzungen vom 4.10.1993, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.11.93 bis 22.12.93 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 15.11.93 bis 13.12.93 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.


Griesbach i. Rottal 23.12.93  *J. Ebner*
Ebner, 1. Bgm.

3. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

am 26.01.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Griesbach i. Rottal 16.02.94  *J. Ebner*
Ebner, 1. Bgm.

4. Der Änderungsentwurf, bestehend aus dem Lageplan und den textlichen Festsetzungen, wurde am 26.01.94 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes wurde mit gleichem Beschluß gebilligt.

Griesbach i. Rottal 16.02.94  *J. Ebner*
Ebner, 1. Bgm.

5. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 16.02.94 dem Landratsamt Passau angezeigt worden. Dieses hat mit Schreiben vom 18.03.94 erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.

Griesbach i. Rottal 28. März 1994  *J. Ebner*
Ebner, 1. Bgm.

6. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Lageplan vom 4.10.1993 und den textlichen Festsetzungen vom 4.10.1993, wird hiermit ausgefertigt.

Griesbach i. Rottal 28. März 1994  *J. Ebner*
Ebner, 1. Bgm.

7. 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 30. März 1994 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 30. März 1994 in Kraft getreten.

Griesbach i. Rottal 30. März 1994  *J. Ebner*
Ebner, 1. Bgm.

**BEBAUUNGSPLAN
„AM LINDENFELD“**

STADT: GRIESBACH I. ROTTAL
LANDKREIS: PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

**BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
52. ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 52**

MASSTAB 1:1000

ARCHITEKTURBÜRO
MANFRED F. GRAW
SONNENSTRASSE 4
94072 BAD FÜSSING

BAD FÜSSING, DEN 4.10.1993 *M.F.G.*



BEBAUUNGSPLAN

„AM LINDENFELD“

STADT: GRIESBACH i. ROTTAL
LANDKREIS: PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
52. ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 52

Textliche Festsetzungen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

I. Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 16 Abs. 4 BauNVO

2.1 II+UG Zulässig 2 Vollgeschoße und 1 Untergeschoß.

Als Höchstgrenze GRZ 0,4 (Grundflächenzahl).

Als Höchstgrenze GFZ 0,8 (Geschoßflächenzahl).

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschoßen als Vollgeschoßen sind einschl. ihrer dazugehörigen Flure und Treppenträume und ihrer Umfassungswände bei der anzurechnenden Geschoßfläche ganz mitzurechnen.

3. Bauweise

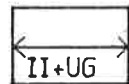
3.1 Bauweise offen.

3.2 Firstrichtung läuft parallel zum eingetragenen Mittelstrich. Winkelbauweise ist unzulässig.

II. Festsetzungen nach Art. 91 BayBO

1. Gestaltung der baulichen Anlage

1.1 Zulässig 2 Vollgeschoße und 1 Untergeschoß.



Dachform: Satteldach.

Dachneigung: 25° - 35°.

Kniestock: Unzulässig.

Dachgauben: Unzulässig.

Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind nur zulässig bei Dachgeschoßausbau. Der Dachflächenfensteranteil darf max. 5 % der Hauptdachfläche betragen.

Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind unzulässig.

Traufhöhe: Ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche: hangseits max. 5,60 m, talseits bei 2 Vollgeschoßen max. 8,50 m.

Sockelhöhe:	Max. 0,20 m.
Dachüberstände:	Ortgang max. 1,00 m, bei Balkonen die gesamte Balkontiefe. Giebel-schotten sind zulässig. Überstand der Giebelschotte über Dachfläche mind. 0,30 m. Traufe mind. 0,50 m, bei Balkonen die gesamte Balkontiefe.
Bewegliche Abfallbehälter:	Diese sind auf uneinsehbaren Flächen des Grundstückes oder als Wandeinbaubehälter auszuführen.

1.2

Baugestaltung:

Die Baukörper sind grundsätzlich in Rechteckform zu wählen. Gliederungs- und Gestaltungselemente wie Wintergärten oder Glasveranden u.ä. sind zulässig. Die sichtbare Konstruktion ist nur in Holz/Glas zulässig. Fassaden am Hauptgebäude, die weder durch Fenster noch durch sonstige Öffnungen unterbrochen werden, sind möglichst zu vermeiden.

Die Fenster sind grundsätzlich hochrechteckig als Holzsprossenfenster auszuführen.

Die Gebäude sind als Putzbauten auszuführen. Unzulässig sind Putzarten wie Nester-, Nockerl-, Würmer-, Wellen-, Waben- oder Fächerputz. Vorzugsweise ist Glattputz zu verwenden.

Holzverkleidungen, Wandspaliere und Holzrankgitter sind zulässig.

Ortsübliche bauliche Stilelemente wie Fensterläden, Loggien und Balkone sind zulässig.

Die Putzflächen sind mit hellen Farben zu versehen. Die Holzschutzanstriche sind nur als Lasurfarben zulässig.

2. Garagen und Nebengebäude

2.1

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude möglichst anzugleichen.

Dachform: Satteldach, Flachdach.

Kniestock: Unzulässig.

Dachgauben: Unzulässig.

Traufhöhe: An der Einfahrtsseite max. 2,75 m.

Sockelhöhe: Max. 0,20 m.

Dachüberstände: Ortgang mind. 0,50 m, ausgenommen Grenzbebauungen.
Traufe mind. 0,50 m.

2.2

Oberirdische Stellplätze dürfen nur an den eingetragenen Stellen errichtet werden. Sie sind zu befestigen.

3. Dacheindeckung

- 3.1 Zu 1.1 und 2.1:
Ziegeldeckung bzw. Betondachpfannen, Farbe ziegelrot engobiert oder dunkelbraun. Glaseindeckungen für Glassattel und Vorbauten sind zulässig.
Begrünte Dächer sind zulässig.

4. Einfriedung

- 4.1 An rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen Maschendrahtzäune, mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, tannengrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Unzulässig sind alle Arten von Rohr- stahlrahmen.
- 4.2 Straßenseitig Holzlattenzäune, Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend.
Zaunhöhe: Max. 1,00 m über Straßen- bzw. Bürgersteigkante.

5. Verkehrsflächen

- 5.1 Verkehrsflächen für die Zufahrten sind so zu befestigen, daß sie für Sicherheits- und Rettungsfahrzeuge geeignet sind. Als Belag wird Teer, Granit- oder Betonpflaster empfohlen.

6. Stellplätze für Pkw

- 6.1 Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach Art. 55 BayBO wird festgesetzt:
1,25 Stellplatz für je eine neu zu errichtende Wohnung,
1,00 Stellplatz für je eine Wohnung im Bestand.
- 6.2 Untergeschoßgaragen sind zulässig. Einfahrtsrampen sind nicht zulässig.
- 6.3 Der Stellplatzbedarf ist im Bauantrag zeichnerisch gemäß BayBO nachzuweisen.

7. Private Grünflächen bzw. Gartenflächen

- 7.1 Pflanzgebot:
Auf dem Baugrundstück müssen Bäume und Sträucher gepflanzt, gepflegt und erhalten werden. Es dürfen hier nur heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Die Pflanzung muß gleichzeitig mit der Fertigstellung des Hauses bzw. zum nächstmöglichen Pflanztermin Frühjahr oder Herbst erfolgen. Im Garten darf der Anteil an Nadelhölzern nicht mehr als 15 % aller Gehölze des Gartens betragen.


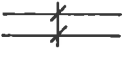

- 7.2 Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln der Energieversorgung Ostbayern AG freizuhalten. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

III. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen





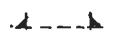


1. Baugrenze, Baulinie

- 1.1  Baugrenze


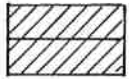

2. Verkehrsflächen

- 2.1  Straßen- und Verkehrsflächen für innere Erschließung
- 2.2  Wege
- 2.3  Straßenbegrenzungslinie

3. Sonstige Festsetzungen

- 3.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.
- 3.2  Flächen für Garagen
- 3.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 3.4 **WR** Reines Wohngebiet, § 3 BauNVO
- 3.5  Einfahrt
- 3.6  Max. Einfahrtsbereich
- 3.7 **M** Mülltonnenstandplatz
- 3.8  Parzellengrenze geplant
- 3.9  Parzellen-Nummer

4. Kennzeichnungen der bayerischen Flurkarte

- 4.1  Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzsteinen
- 4.2  Bestehende Wohngebäude
- 4.3  Bestehende Nebengebäude

4.4 112/3 Flurstücks-Nummern

4.5 $\sim 350 \sim$ Höhenlinien

Griesbach i. Rottal, den 4.10.1993

Ebner, 1. Bürgermeister

Bad Füssing, den 4.10.1993

M. F. Graw

ARCHITEKT
MANFRED F. GRAW
Sonnenstraße 4
94072 Bad Füssing
Tel. 08531/29717

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Lageplan vom 4.10.1993 und den textlichen Festsetzungen vom 4.10.1993, wird hiermit ausgefertigt.

Griesbach i. Rottal, den 28. März 1994



J. Ebner
Ebner, 1. Bürgermeister

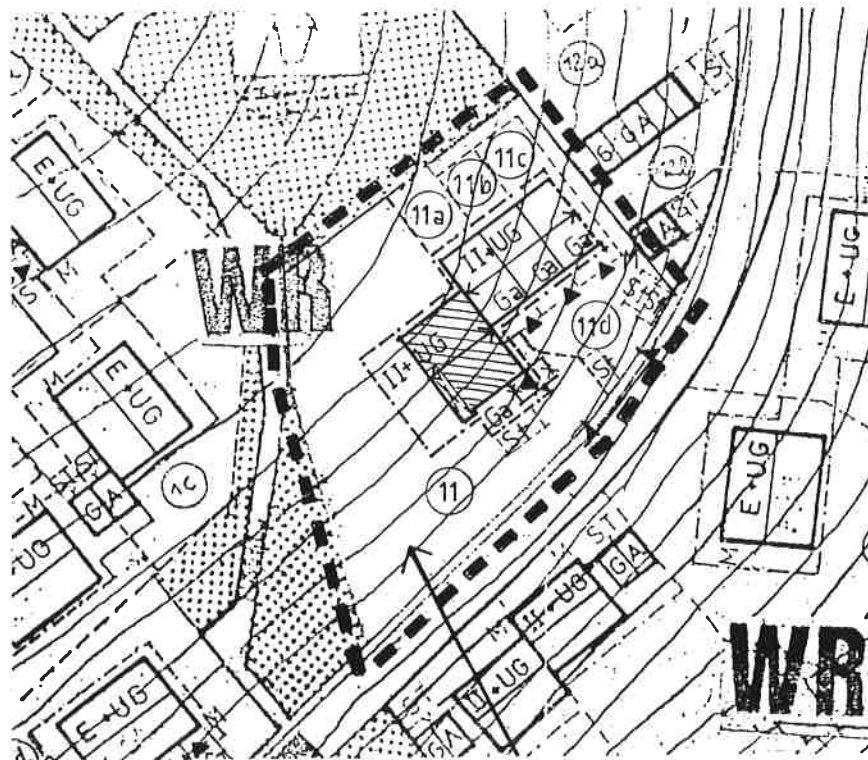
BEBAUUNGSPLAN

„AM LINDENFELD“

STADT: GRIESBACH i. ROTTAL
LANDKREIS: PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
52. ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 52

Begründung



52. ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 52

BEBAUUNGSPLAN "AM LINDENFELD"

STADT GRIESBACH I. ROTTAL, LANDKREIS PASSAU

BEGRÜNDUNG:

Die mit Deckblatt Nr. 52 geplante Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Am Lindenfeld" dient einer besseren Aufteilung der Parzelle 11. Mit dieser Bebauungsplanänderung wird die Möglichkeit einer Reihenhausbauung geschaffen. Städtebaulich gesehen ergibt sich gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan keine wesentliche Veränderung, da in diesem bereits eine massive Doppelhausbauung vorgesehen war.

Die notwendigen Stellplatzflächen werden im Untergeschoß als Einzelgaragen und auf dem Gemeinschaftsgrundstück als Stellplätze ausgewiesen.

In den textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes wird unter Punkt o.11 eine Mindestgröße von 200 m² für Reihenhausergrundstücke festgesetzt. Für die nunmehr auf Parzelle 11 geplanten Reihenhäuser ergeben sich Grundstücksgrößen von

ca. 236 m² für Parzelle 11a,

ca. 220 m² für Parzelle 11b,

ca. 261 m² für Parzelle 11c.

In den genannten Flächen ist die Gemeinschaftsfläche vor den Reihenhäusern enthalten. Sie ist zu gleichen Teilen auf die einzelnen Grundstücke aufgeteilt. Da diese Fläche ausschließlich den Reihenhausergrundstücken dient, ist sie diesen auch anteilig zuzurechnen.

BEARBEITUNGSVERMERK:

Der Entwurf des Deckblattes wurde im Auftrag der Stadt Griesbach i. Rottal aufgestellt.

Bad Füssing, 4.10.1993

M.F.G.

ARCHITEKT
MANFRED F. GRAW
Sonnenstraße 4
94072 Bad Füssing
Tel. 08531/29717