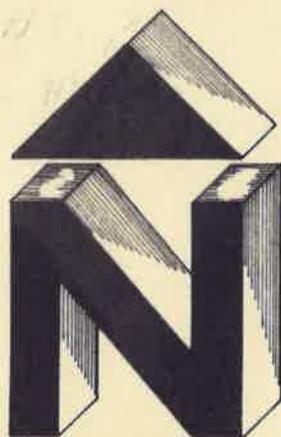


M = 1:1 000

# BEBAUUNGSPLAN „AM POSTBERG“

DER STADT GRIESBACH / ROTTAL  
IM LANDKREIS PASSAU

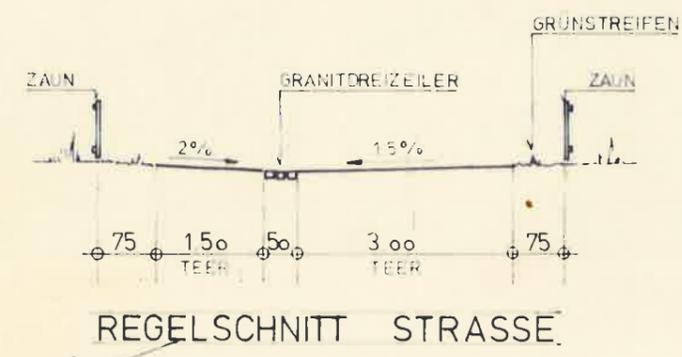
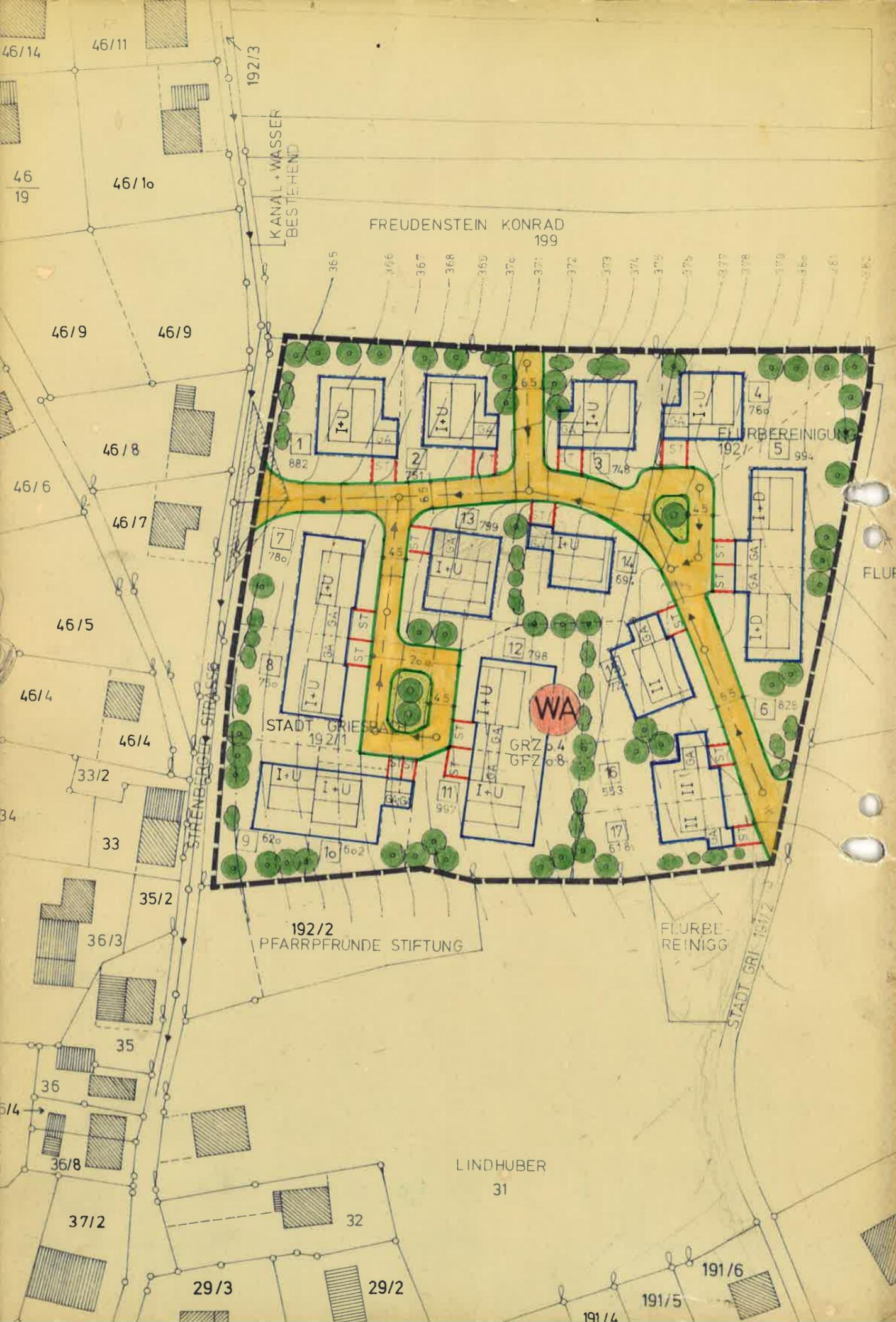


PLANUNG:

ARCHITEKT BDB/VDA GÜNTHER KOLLMEIER  
8399 GRIESBACH i. ROTTAL, STADTPLATZ 9  
TELEFON (08532) 1898

GRIESBACH, DEN 15. 01. 1985





204

191/3

191/6

191/5

191/4

29/2

29/3

37/2

36/8

36

35

36/3

35/2

33

33/2

46/4

46/5

46/7

46/6

46/8

46/9

46/10

46/11

46/14

192/3

LINDHUBER  
31

192/2  
PFARRPFRENDE STIFTUNG

STADT GRIESBACH  
192/1

FREUDENSTEIN KONRAD  
199

FLURBEREINIGUNG  
192/1

FLURBEREINIGUNG  
192/2

STADT GRI 191/2

KANAL + WASSER  
BESTEHEND

365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382

1 882

2 751

3 748

4 760

5 994

7 780

13 799

14 691

12 798

11 731

6 828

9 520

10 602

11 967

16 533

17 518

WA

GRZ 0.4  
GFZ 0.8

I+U

I. Festsetzungen nach § 9 BBauG

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4, Abs. 1 - 4 BauNV
2. Maß der baulichen Nutzung § 17, Abs. 4 BauNV
  - 2.1 II Zulässig 2 Vollgeschosse  
als Höchstgrenze GRZ 0,4 - GFZ 0,8
  - 2.2 I + D Zulässig 1 Vollgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß  
GRZ 0,4 - GFZ 0,8
  - 2.3 I + U Zulässig 1 Vollgeschoß und Untergeschoß  
GRZ 0,4 - GFZ 0,8
3. Bauweise und Grundstücksgröße
  - 3.1 Bauweise offen
  - 3.2 Firstrichtung läuft parallel zum Mittelstrich
  - 3.3 mind. 550,0 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück

II. Festsetzungen nach Art. 107, BayBO

1. Gestaltung der baulichen Anlage

- 1.1 zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoß und Obergeschoß

|    |
|----|
| II |
|    |

- Dachform: Satteldach  
 Dachneigung: 22 - 30°  
 Kniestock: zulässig bis 0,5 m Höhe  
 Dachgaupen: unzulässig  
 Traufhöhe: ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche max. 6,5 m.  
 Sockelhöhe: Max. 0,30 m.  
 Ortgang: 40 - 80 cm.  
bei Balkonen die gesamte Balkontiefe.  
 Traufe: 40 - 60 cm.  
bei Balkonen die gesamte Balkontiefe.  
 Bewegliche Abfallbehälter: sind auf uneinsehbaren Flächen des Grundstückes oder als Wandeinbaueinrichtungen auszuführen.

- 1.2 zulässig 1 Vollgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß als Vollgeschoß

|     |
|-----|
| I+D |
|     |

- Dachform: Satteldach  
 Dachneigung: 28 - 35°  
 Kniestock: zulässig bis 1,10 m Höhe  
 Dachgaupen: unzulässig  
 Traufhöhe: ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder

von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche max. 4,25 m.

- Sockelhöhe: max. 30 cm ab fertigem Gelände  
 Ortgang: 40 - 80 cm  
bei Balkonen die gesamte Balkontiefe  
 Traufe: 40 - 60 cm  
 Bewegliche Abfallbehälter: sind auf uneinsehbaren Flächen des Grundstückes oder als Wandeinbaueinrichtungen auszuführen.

- 1.3 zulässig 1 Vollgeschoß und Untergeschoß als Vollgeschoß

|     |
|-----|
| I+U |
|     |

- Dachform: Satteldach  
 Dachneigung: 22 - 30°  
 Kniestock: zulässig bis 0,5 m Höhe  
 Dachgaupen: unzulässig  
 Traufhöhe: ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche hangseits max. 4,25 m talseits max. 6,50 m  
 Sockelhöhe: Max. 0,30 m  
 Ortgang: 40 - 80 cm  
bei Balkonen die gesamte Balkontiefe  
 Traufe: 40 - 60 cm  
bei Balkonen die gesamte Balkontiefe  
 Bewegliche Abfallbehälter: sind auf uneinsehbaren Flächen des Grundstückes oder als Wandeinbaueinrichtungen auszuführen.

2. Garagen und Nebengebäude

- 2.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.  
Eine Integrierung der Garagen in das Hauptgebäude ist erwünscht.  
Ausführung wie Punkt 1.1, 1.2 und 1.3
- 2.2 Traufhöhe: an der Eingangsseite nicht über 2,50 m.

3. Dacheindeckung

- 3.1 zu 1.1, 1.2, 1.3 und 2.1  
Ziegeldeckung bzw. Betondachpfannen,  
Farbe: ziegelrot oder braun

4. Einfriedung

- 4.1 a) an rückwertigen und seitlichen Grundstücksgrenzen Maschendrahtzäune, mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, tannengrün oder graffitfarben gestrichen, mit durchlaufendem

Drahtgeflecht, unzulässig alle Arten von Rohrstaahlrahmen.

- b) Straßenseitig Holzlattenzäune, Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten, durchlaufend, 10 cm niedriger als Zaunoberkante.

Zaunhöhe: max. 1 m über Straßen- bzw. Bürgersteigkante. Pfeiler: nur beim Eingangs- und Einfahrtstor, zulässig max. 1 m breit, 0,4 m tief. Nicht höher als Zaun aus verputztem Mauerwerk. Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen. Unzulässig sind alle Arten von Fertigbetonsteinen. Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen Zäune bis 0,80 m Höhe erreicht werden (Sichtdreieck). Gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mind. jedoch 20 m Frontlänge in beiden Richtungen.

#### 5. Vorplätze

Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Breite von Garagen entsprechen.

Die Tiefe der Zufahrt mind. 5,0 m.

Die Ausbildung der Fahrtstreifen der Garagenzufahrten ist alternativ mit

- Rasengittersteinen
- Kleinsteinpflaster oder Großkopfpflaster, oder beide im Wechsel,
- Betonverbundpflaster
- Teerdecke

zu gestalten.

### III. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

#### 1. Baugrenze; Baulinie

- 1.1  Baugrenze

#### 2. Verkehrsflächen

- 2.1  Straßen- und Verkehrsflächen
- 2.2  Gehsteige und öffentliche Wege
- 2.3  Straßenbegrenzungslinie

#### 3. Sichtdreieck

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

### 4. Sonstige Festsetzungen

- 4.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.
- 4.2  Flächen für Garagen
- 4.3  Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes.
- 4.4  Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNV
- 4.5  Parzellen-Nr.
- 4.6 62° ca. Grundstücksgröße

### 5. Kennzeichnungen der Bayerischen Flurkarte

- 5.1  bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen
- 5.2  bestehende Wohngebäude
- 5.3  bestehende Nebengebäude
- 5.4 191/1 Flurstücksnummern
- 5.5 ——— 367 Höhenlinien

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

#### 1. Rechtsgrundlage

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich als Grundlage des BBauG § 1 (6), § 9 (15, 25) sowie § 10 der BayBO Art. 5, 8a, 8, 78, 107, des BayNatSchG Art. 3 (1,e). Die Erforderlichkeit eines Grünordnungsplanes für einen Bebauungsplan leitet sich aus den o.g. Gesetzen ab.

#### 2. Private Grünflächen bzw. Gartenflächen

die an die freie Landschaft angrenzen, sind mit heimischen Baum- und Straucharten auf eine Breite von mind. 1,50 m, entsprechend einer freiwachsenden Hecke anzupflanzen.

#### 3. Vorgärten

Gem. Art. 8a BayBO sind diese Flächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Hinweise auf empfohlene Pflanzenarten unter Punkt 4 und 6.

#### 4. Gehölzarten für private Grünflächen

|   |             |
|---|-------------|
| Aesculus hippocastanum                                      | Roßkastanie |
| Acer campestre  | Feldahorn   |
| Acer platanoides  | Spitzahorn  |
| Quercus pedunculata   | Stieleiche  |
| Ulmus carpinifolia  | Feldulme    |
| Fraxinus excelsior  | Esche       |
| Brunus serr. kanzan   | Zierkirsche |
| Tilia cordate   | Winterlinde |
| Pflanzgrößen: Stammumfang 10-20 cm bzw. 2,00 - 2,50 m Höhe. |             |

5. In Ergänzung bzw. alternativ zu den angeführten Baumarten können im privaten Bereich Obstgehölze (Halbstamm) gepflanzt werden.

Pflanzgrößen: 160/180 cm

6. Sträucher

Für die Eingrünung der privaten Flächen sollen wahlweise folgende Arten verwendet werden:

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

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

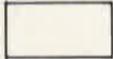
7. Negativliste

von Gehölzarten für den gesamten Bereich des Grünordnungsplanes

Es dürfen nicht gepflanzt werden:

|  |             |
|--|-------------|
| Picea pupens glauca  | Blaufichte  |
| sämtliche Thuja- und Chamaecyparis-Arten                                   |             |
| sämtliche Trauer- oder Hängeformen natürlich wachsender Gehölze, wie z.B.: |             |
| Salix alba tristis   | Trauerweide |
| Sagus sylvatica pendula  | Trauerbuche |

8. Festsetzungen durch Planzeichen

- 8.1  private Grünflächen im Pflanzgebot, gemäß Punkt 2 - 7 der textlichen Festsetzungen.
- 8.2  Baumbepflanzung entsprechend Punkt 4 + 5 der textlichen Festsetzungen. Je Grundstück sind mind. 2 Großbäume zu pflanzen.
- 8.3  öffentliches Grün
- 8.4  Strauchbepflanzung entsprechend Punkt 6 der textlichen Festsetzungen.

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 15.1.85 wurde mit Begründung, gemäß § 2 Abs.6 BBauG vom 21.2.85 bei 22.3.85 in der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit einer Auslegung wurde am 2.2.85 ortsüblich durch Anschlag bekannt gemacht.



Stadt Griesbach i. Rottal, den 22.5.85

J. Mitzam  
Bürgermeister 1. Bürgermeister

Die Stadt Griesbach im Rottal hat mit Beschluß des Stadtrates vom 08.05.85 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 107 BayBO als Satzung beschlossen.

Stadt Griesbach i. Rottal, den 22.5.85



J. Mitzam  
Bürgermeister 1. Bürgermeister

Antrag der Stadt Griesbach i. Rottal auf Genehmigung vom Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 22.5.1985 innerhalb der Frist von 6 Monaten nicht abgelehnt. Die Genehmigung gilt deshalb gem. § 6 Abs. 4 Satz 4 i. V. m. § 11 BBauG (in Verbindung mit § 11 der Verordnung vom 25.11.1985 - CVBl. S. 370) genehmigt. § 11 Abs. 2 BauGB als erteilt.

Passau, den .....  
Landratsamt Passau

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 17. April 1990 bis ..... gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung wurden am 17.4.90 ortsüblich durch Anschlag an den 5 Amtstafeln bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist mit dem Tag der Bekanntmachung, gemäß § 12 Abs. 3 BBauG rechtsverbindlich.

Auf die Vorschriften des § 44c Abs. 1 Satz 1 und 2, sowie Abs. 2 BBauG über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Stadtverwaltung geltend gemacht worden ist. Die Frist beginnt mit dem Tag dieser Bekanntmachung.

Griesbach i. Rottal, den 17. April 1990



J. Mitzam  
1. Bürgermeister