



Deckblatt Nr. 11 und 12  
zum Bebauungsplan "Am Steinkart" der Stadt Griesbach i. Rottal  
Landkreis Passau

**Festsetzungen:**

**1. für die bauliche Nutzung:**

1.1. Reines Wohngebiet (WR) im Sinne § 3, der BauNVO  
Ausnahmen nach § 3 der BauNVO

1.2. Bauweise: offen

1.3. Mindestgröße der Baugrundstücke:

1.31 500 qm für Einfamilienhäuser

1.4. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

1.41 erdgeschoßige Einfamilienhäuser  
zulässige Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4  
zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) : 0,5

1.42 Einfamilienhäuser (Hanghaus)  
zulässige Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4  
zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) : 0,8

1.43 Miet- und Eigentumswohnungen  
zulässige Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4  
zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) : 1,1

1.5. Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.51 zu 1.41  
Dachform: Satteldach 22-28 °  
Kniestock: nicht über 0,80 m  
Dachgauben: je eine pro Dachfläche, bis 1,60 m lang zulässig  
Traufhöhe: talseitig gemessen ab Geländeoberfläche, nicht über 3,50 m

1.52 zu 1.42  
Dachform: Satteldach 22-28 °  
Kniestock: konstruktiver Kniestock bis 0,30 m zulässig  
Dachgauben: unzulässig

1.53 zu 1.43  
Dachform: Satteldach 22-28 °  
Kniestock: konstruktiver Kniestock bis 0,30 m zulässig  
Fußboden des obersten Wohngeschosses nicht höher als 8,50 m über Geländeoberfläche, talseitig gemessen

1.54 Garagen können als Fertigaragen mit geringer Dachneigung an die Einfamilienhäuser angebaut werden, Garagen zu 1.43 sind erdgeschoßig in den Hanghineinzubauen.

1.55 Firstrichtung: Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2,32, 2,33 und 2,36

1.56 Dacheindeckung:  
zu 1.41 und 1.42

Material: Falzpfannen oder Asbestzementwellplatten  
Farbe: dunkelbraun  
Ortsgang: bis 30 cm Überstand zulässig  
Traufe: bis 50 cm Überstand zulässig

zu 1.43  
Falzpfannen oder Asbestzementwellplatten

1.57 Einfriedungen an Straßen und Wegen:

1.571 Art: Hanichelzaun  
Höhe: zulässig bis 1,00 m über Straße, einschl. Sockel  
Ausführung: mit Holzimprägnierungsmittel gestrichen

1.572 Art: Bruchsteinmauer bis 0,80 m Höhe an Straßenseite  
Ausführung: aus am Ort gebrochenen Quarzitbruchsteinen mit Zementmörtel aufgemauert, ohne Fugenbetonung.

1.573 Einfriedungshöhe an unübersichtlichen Kurven nicht höher als 0,80 m (auch für Hinterpflanzung gültig).

1.6. Grünordnende Maßnahmen:

1.61 Heckenbepflanzungen  
aus Liguster (Ligustrum vulgare)  
Hainbuchen (Carpinus betulus)  
Berberitzen (Berberis thunbergii)  
mit Ausnahme der Gehölze der Negativliste)

1.62 Baumpflanzungen nicht über 80 m Höhe  
aus Obstbäumen jeder Art  
Zierbäumen jeder Art  
(mit Ausnahme der Gehölze der Negativliste)

1.63 Negativliste  
Die Anpflanzung nachstehender Gehölze ist nicht zulässig:  
Trauerweide (Salix viminalis)  
Fichte (Picea abies)  
Tanne (Abies alba)  
Scheinzypresse (Chamaecyparis)  
Lebensbaum (Thuja)

1.64 Schutz des Mutterbodens § 39 BBauG  
Die Erhaltung des Mutterbodens ist durch Abschiebung des gesamten Mutterbodens auf der Baustelle vor Beginn der Bauarbeiten zu sichern. Der Mutterboden ist in Mieten aufzusetzen und nach der Beendigung der Bauarbeiten in die Grünflächen aufzufüllen und mit Grassamen einzusäen.

**Zeichenerklärung:**

2. für die planlichen Festsetzungen:

2.1. Grenze des Geltungsbereiches

2.2. Verkehrsflächen und Grünflächen

2.21 öffentliche Verkehrsflächen, bestehend

2.22 öffentliche Verkehrsflächen, geplant

2.23 Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie, hellgrün

2.24 öffentliche Grünflächen

2.25 Forstwirtschaftliche Nutzfläche

2.3. Maß der baulichen Nutzung:

2.31 zulässig Erdgeschoß, (Höchstgrenze) und ausgebautes Dachgeschoss

2.32 zulässig Erdgeschoß und ein Untergeschoß an der Hangseite

2.33 zulässig 3 Geschöße und Dachgeschoßausbau (Fußbodenhöhe des obersten Vollgeschosses, nicht höher als 8,50 m ab Geländeoberfläche, talseitig gemessen)

2.36 Garage mit Zufahrt St = Stellflächen

2.37 Baugrenze, Abstand vom Wald 25 m, zwingend

3. für die planlichen Hinweise:

3.2. Gemeindegrenze

3.3. Grundstücksgrenze

3.4. Grundstücksplannummer

3.5. vorhandene Wohngebäude

3.6. vorhandene Nebengebäude

3.7. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten, baulichen Entwicklung

3.8. Hauptversorgungsleitungen und dgl. mit entsprechender Bezeichnung

Starkstromkabel

Wasserleitung

Kanal

Höhenlinien

Trafostation

Kinderspielplatz

VERFAHRENSVERMERKE

Nr. 12 vom 18. Nov. 1977

Das Deckblatt Nr. 11 vom 18. 11. 1977 (mit Begründung) hat vom 18. 11. 1977 bis 18. 11. 1978 in der Stadt Griesbach i. Rottal, Rathaus, Zimmer Nr. 10 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Aushang an allen fünf Amtstafeln bekanntgemacht. Die Stadt Griesbach i. Rottal hat mit Beschluß vom 18. 11. 1977 die Deckblätter gem. § 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 BayBO aufgestellt.

20. Juni 1978

Griesbach i. Rottal, .....  
Lindinger  
Gemeinschaftsvorsitzender

Die Deckblätter Nr. 11 und 12 werden gem. § 11 BBauG genehmigt. (Hafungen)

Der Genehmigung liegt der Bescheid vom 24.7.1978 Nr. 6.0.1. zugrunde.

Passau, ... 24.7.1978 ...  
Landratsamt Passau  
Huber  
Berger, Rost

Die Deckblätter werden mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 12 BBauG das ist am 02.08.1978 rechtsverbindlich. Die Deckblätter haben mit Begründung vom 02.08.1978 bis 04.09.1978 in der Stadt Griesbach i. Rottal, Rathaus, Zimmer Nr. 12 öffentlich ausgelegen. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit ihrer Auslegung wurden ortsüblich durch Aushang an allen fünf Amtstafeln am 02.08.1978 bekanntgemacht. Es wurde darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen der Deckblätter, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die

Bekanntmachung, unbeachtlich ist, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift nicht unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist. Die Frist beginnt mit dem Tage der Bekanntmachung.

Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 sowie Abs. 2 Bundesbaugesetz über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch dieses Deckblatt und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wurde hingewiesen.

Verwaltungsgemeinschaft Griesbach i. Rottal

Griesbach i. Rottal, 02.08.1978



BEBAUUNGSPLAN  
AM - STEINKART -  
DECKBLATT NR. 11 M : 1 : 1000  
STADT GRIESBACH  
AUFGESTELLT : 28.04.1978  
ARCHITEKT: hans miazga  
architekt  
Hittlinger Straße 17b  
8440 Straubing  
telefon 09421/0249

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

ZU DEN DECKBLÄTTERN NR. 11 UND 12  
ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM STEINKART"

1. Allgemeines

Mit Bescheid vom 17.9.1971 Nr. II 1 a - 616/71 hat das Landratsamt Griesbach i. Rottal (nun Landratsamt Passau) den Bebauungsplan "Am Steinkart" genehmigt. Dieser Genehmigung liegen der von dem Architekten Carl Feldmaier gefertigte Bebauungsplan vom 11.2.1971 und die dazugehörige Begründung vom 6.5.1971 zugrunde.

2. Anlass zur Änderung

Das Baugebiet ist zwischenzeitlich, dem Bebauungsplan entsprechend, voll erschlossen und zu ca. 70 % bebaut.

- a) Die Parzellen 68 mit 71 sind ursprünglich mit 4 Punkthäusern (Miet- oder Appartementshäuser, achtgeschossig) beplant und bisher unbebaut. Im Stadtrat und Bauausschuß wurde wiederholt angeregt, diese Parzellen umzuplanen und mit Einzelhäusern zu bebauen. Der Luftkurort ist bestrebt, den vorhandenen landschaftsgebundenen Baustil zu erhalten. Die 4 Punkthäuser - im Volksmund bereits als Wohnsilo bezeichnet - zerstören nach Ansicht der Stadt die harmonische Landschaft, insbesondere den angrenzenden Waldgürtel.

Die Grundeigentümer (2 Baugesellschaften) haben bei der Stadt wiederholt Antrag auf Abänderung des Bebauungsplanes für die Parzellen 68 mit 71 gestellt. Die Eigentümer wünschen ebenfalls, daß anstelle der Geschossbauten Einzelhäuser eingeplant werden. Nach glaubhaften Angaben der Baugesellschaften ist eine wirtschaftliche Nutzung wie ursprünglich geplant, nicht möglich.

Eine Umplanung ist daher im öffentlichen wie auch im privaten Interesse notwendig und zweckmäßig. Eine vom Stadtrat am 15.3.1976 beschlossene Änderung (Deckblatt Nr. 12 vom 25.10.1976) fand wegen des zu geringen Waldabstandes nicht die Billigung der Genehmigungsbehörde.

Das nunmehrige Deckblatt Nr. 12 gefertigt am 18.11.1977 vom Architekten Carl Feldmaier, Pfarrkirchen, weist anstelle der 4 Geschoßbauten 12 Einfamilienhäuser (I+U, I+D) und 4 Mehrfamilienhäuser (III+D) aus.

- b) Die Parzellen 72 mit 102 sind ursprünglich mit 6 Reihenhausergruppen (insgesamt 31 Reihenhäuser) beplant. Davon ist eine Gruppe mit 7 Häusern (Parzelle 72 mit 78) gebaut. Anschließend an diese Häuser soll eine weitere Gruppe (Parzelle 79 mit 84 und Kinderspielplatz) mit 7 Reihenhäusern bebaut werden. Die Parzellen 85 mit 102 sollen entsprechend dem Deckblatt Nr. 11, gefertigt am 18.11.1977 von Architekt Carl Feldmaier, Pfarrkirchen, mit 5 Einfamilienhäusern (I+U), 2 Doppelhäusern (I+U) und 2 Kinderspielplätzen bebaut werden. Die Stadt hält im Einvernehmen mit den Grundeigentümern aus städtebaulichen (Auflockerung) und wirtschaftlichen Gründen (Reihenhäuser nur schwer absetzbar) die Umplanung für notwendig und zweckmäßig.

### 3. Änderung der Begründung vom 6.5.1971

- a) Zu Ziffer 1 - 7: Unverändert
- b) zu Ziffer 8 Bebauung: Das gesamte Baugebiet ist ursprünglich als reines Wohnbaugebiet (WR) ausgewiesen. Der Bereich des Deckblattes Nr. 11 (ursprünglich Parzellen 72 - 102) soll nunmehr als allgemeines Wohnbaugebiet (WA) ausgewiesen werden. Der Bereich des Deckblattes Nr. 15 vom 21.7.1976 (ursprünglich Parzellen 103 - 120) wurde bereits in ein Mischgebiet (MI) abgeändert.

Im allgemeinen ist für jede Wohnung eine Garage beim Haus vorgesehen. Nur bei den Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern

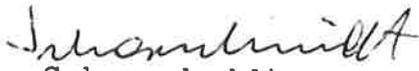
sind die Garagen zusammengelegt und als Sammelgaragen geplant.

c) Zu Ziffer 9 Gesamterschließungskosten:

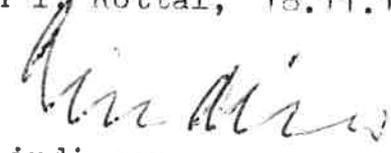
Das gesamte Gebiet ist bereits voll erschlossen. Die Erschließungsmaßnahmen sind abgerechnet. Weitere Erschließungskosten fallen nicht mehr an.

aufgestellt:

Griesbach i. Rottal, 18.11.1977

  
Scharschmidt  
Techn. Amtmann



  
Lindinger  
1. Bürgermeister