

bebauungsplan -am steinkart-
der stadt griesbach m:1:1000
änderung blatt nr. 12

architekt:
straubing 18. Nov. 1977
28.04.1978

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
zulässige Geschößflächenzahl
(I+D)
(GRZ) : 0,4
(GFZ) : 0,5
1.42 Einfamilienhäuser (Hangbaus)
zulässige Grundflächenzahl
zulässige Geschößflächenzahl
(I+U)
(GRZ) : 0,4
(GFZ) : 0,8
1.43 Miet- und Eigentumswohnungen
zulässige Grundflächenzahl
zulässige Geschößflächenzahl
(III + D)
(GRZ) : 0,4
(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 Geländeober-
fläche, 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 Fertiggaragen 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
Ortgang: 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 Holzpräpärungsmittel gestrichen
1.572 Art: Bruchsteinmauer bis 0,80 m Höhe an Straßenhangseite
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 vistulina pendula)
Fichte (Picea abies)
Tanne (Abies alba)
Scheinzypresse (chamaecyparis)
Lebensbaum (Thuja)

1.64 Schutz des Mutterbodens § 39 BBauG
Die Erhaltung des Mutterbodens ist durch Abschlebung 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.

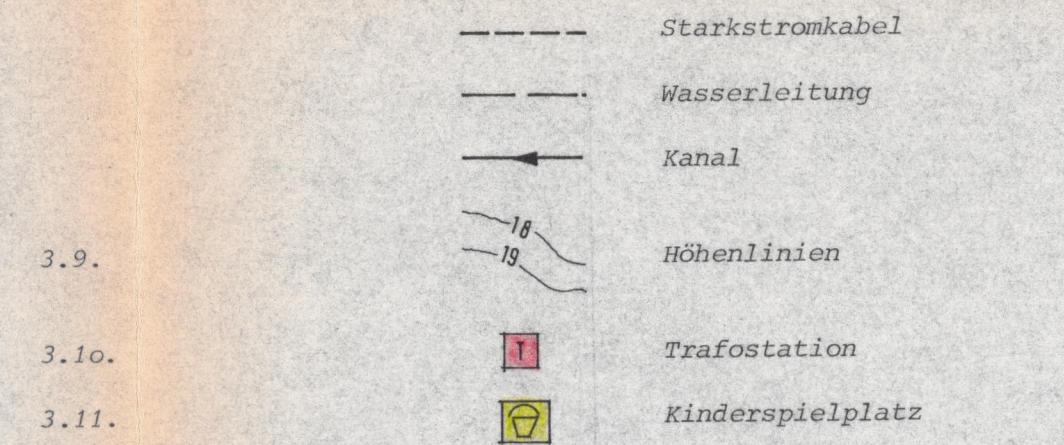
Zeichenerklärung:

- 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 Baugrenze, blau
- 2.32 zulässig Erdgeschoß, (Höchstgrenze)
und ausgebautes Dachgeschoss
- 2.33 zulässig Erdgeschoß und ein Untergeschoß
an der Hangseite
- 2.36 zulässig 3 Geschoße und Dachgeschoßausbau
(Fußbodenhöhe des obersten Vollgeschosses,
nicht höher als 8,50 m ab Geländeoberfläche,
talseitig gemessen)
- 2.37 Garage mit Zufahrt
St = Stellflächen
- 2.38 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 ge-
ordneten, baulichen Entwicklung
- 3.8. Hauptversorgungsleitungen und dgl. mit ent-
sprechender Bezeichnung



VERFAHRENSVERMERKE

Nr. 12 vom 18. Nov. 1977
Das Deckblatt Nr. 11 vom 18. 11. 1977 (mit Begründung) hat vom
1.6.78 bis 3.7.78 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 8.3.78
die Deckblätter gem. § 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 BayBO aufgestellt.

Verwaltungsgemeinschaft
Griesbach i. Rottal
Griesbach i. Rottal, 20. Juni 1978
Lindinger
Gemeinschaftsvorstand

Die Deckblätter Nr. 11 und 12 werden gem. § 11 BBauG genehmigt. (Auflagen!)
Der Genehmigung liegt der Bescheid vom 24.7.1978 Nr. 6.C.1.
zugrunde.

Passau, 24.7.1978
Landrat
Huber
Oberreg. Rat

Die Deckblätter werden mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 12 BBauG das
ist am 02.08.1978 rechtsverbindlich. Die Deckblätter haben mit
Begründung vom 02.08.78 bis 04.09.1978 in der
Griesbach i. Rottal, Rathaus, Zimmer Nr. 10 öffentlich ausgelegen. Die
Genehmigung sowie Ort und Zeit ihrer Auslegung wurden ortsüblich durch
Aushang an allen fünf Amtstafeln am 02.8.1978 bekanntgemacht.

Es wurde darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahrens- oder
Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen der Deck-
blätter, 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 Ent-
schädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung
durch diese Deckblatt und über das Erlöschen von Entschädigungs-
ansprüchen wurde hingewiesen.

Griesbach i. Rottal, 02.08.1978
Verwaltungsgemeinschaft
Griesbach i. Rottal
Lindinger
Gemeinschaftsvorstand

**BEBAUUNGSPLAN
AM - STEINKART -**

DECKBLATT NR. 12 M:1:1000

STADT GRIESBACH

AUFGESTELLT: 18. Nov. 1977

ARCHITEKT: hans miazga
architekt
ittlinger straße 17 b
8440 staubing
telefon 09421/8248

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:

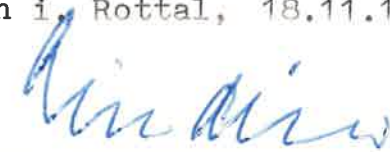
Das gesamte Gebiet ist bereits voll erschlossen. Die Erschließungsmaßnahmen sind abgerechnet. Weitere Erschließungskosten fallen nicht mehr an.

aufgestellt:

Griesbach i. Rottal, 18.11.1977


Scharschmidt
Techn. Amtmann




Lindinger
1. Bürgermeister