

**BEBAUUNGSPLAN UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
Bad Griesbach i. Rottal
- AM STEINKART -**



STADT: Bad Griesbach i. Rottal
LANDKREIS: Passau
REGIERUNGSBEZIRK : Niederbayern

ÄNDERUNG ZUM

**BEBAUUNGSPLAN UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
Bad Griesbach i. Rottal
- AM STEINKART -**

Entwurf

M. 1 : 1000

Deckblatt
Nr. 39

**Architekturbüro
Würmseher**

Hochstr. 20 - 94099 Ruhstorf
Tel. 08531/93150 Fax 08531/32981
E.-mail: info@architekt-wuermseher.de



RUHSTORF/ROTT, DEN 14.11.2016



Begründung
zur 39.Änderung
des
Bebauungs- und Grünordnungsplanes
„Am Steinkart“
der Stadt Bad Griesbach i. Rottal

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes betrifft das Grundstück mit der Fl.-Nr. 497/70 der Gemarkung Griesbach i. Rottal.
Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Bereich des betreffenden Grundstückes eine Bebauung mit I + U als Einfamilienhaus in Hangbauweise vor.
Auf diesem Grundstück befindet sich eine Doppelhaushälfte, die im Jahre 1980 erbaut wurde, jedoch als 3-Familienwohnhaus.
Dieser widersprüchliche Zustand soll mit diesem Deckblatt behoben werden.
Die erforderliche Anzahl der Stellplätze für die Anzahl der Wohneinheiten wird auf nachfolgenden Antragsplänen nachgewiesen.

Im Deckblatt Nr. 37 dieses Bebauungsplanes wurde bereits der Bau von Dachgauben bewilligt um zusätzlich Wohnraum zu schaffen und modernere Baustile zu ermöglichen.
Auf der Südwestseite entstand schon beim Neubau 1980 eine Dachgaube, auf der Nordostseite soll eine neue Dachgaube mit Loggia erstellt werden.
Ohne diese Dachgaube ist die Nutzung des betreffenden Schlafrumes stark eingeschränkt da der Raum sonst zum größten Teil als Dachschräge besteht.
Die bestehende und auch die neu geplante Dachgaube entsprechen hinsichtlich Größe, Form, Dachneigung und Abstand zum Ortgang nicht den Festsetzungen des Deckblattes.

Die Voraussetzungen zur Durchführung im beschleunigten Verfahren liegen vor, da die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt.
Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange:
Durch dieses Deckblatt bleiben die Festsetzungen für GRZ und GFZ unberührt.
Ausgleich ist dadurch nicht erforderlich.
Ebenso ist kein Umweltbericht notwendig, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.



Festsetzungen:

Nachfolgende Festsetzungen sind nur gültig für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr.39

	Bestehende Regelung	Änderung
Zu Ziffer 1.42: BBPlan	Einfamilienhaus	Dreifamilienhaus
Zu Ziffer 1.51: Deckblatt Nr.37	zu 1.41 bis 1.43 Dachgauben: ab 30° Dachneigung als stehende Giebelgaube zulässig Ansichtsfläche je Dachgaube max. 2,5m ² max. 2 Dachgauben je Dachhälfte Abstand der Dachgauben untereinander und zum Ortgang mindestens 2,5m	zu 1.41 bis 1.43 Dachgauben: ab 26° Dachneigung des Hauptdaches - als liegende Giebelgaube zulässig mit 27° Dachneigung - als liegende SchlepPGAube (Pulldach) mit 5° - 15° Dachneigung und vorgesetzter Loggia Max. Breite der Giebelgaube 2,80m, Ansichtsfläche max. 5,5 m ² , Abstand zum Ortgang mind. 1,70 m Max. Breite der SchlepPGAube 4,40m, Ansichtsfläche max. 8,5 m ² gemessen von Dachhaut Gaube bis angenommener Dachhaut Hauptdach Abstand zum Ortgang mind. 1,80 m Traufhöhe Gaube: talseitig max. 7,80m und hangseitig max. 6,95m ab gewachsenen Boden
Zu Ziffer 1.55: BBPlan	Dacheindeckung zu 1.41. - 1.43 Traufe: 30 - 50 cm Überstand	Dacheindeckung zu 1.41. - 1.43 Traufe: Bei neuer SchlepPGAube 150 cm Überstand

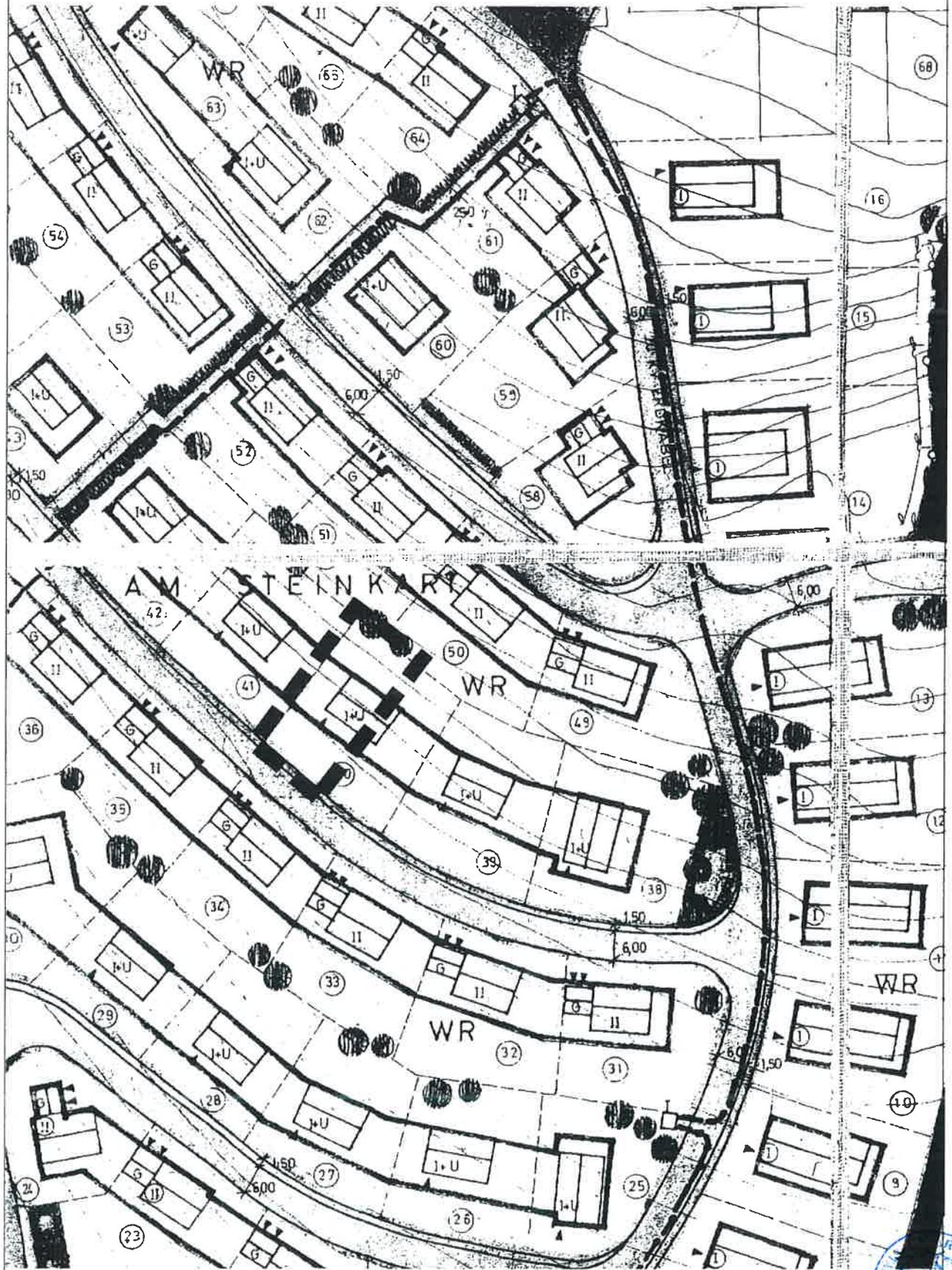
Hinweis:

Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.



Bisheriger Bebauungsplan und Bebauungsplanänderung

■ ■ ■ Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 39



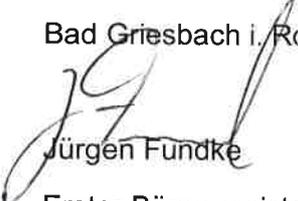
Änderung des Bebauungsplanes „ Am Steinkart „

Deckblatt Nr. 39

Verfahrensvermerke:

1. Der Bau- und Werkausschuss hat am 26.07.2016 beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes „ Am Steinkart „ durch das Deckblatt Nr. 39 vorzunehmen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 39 zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.07.2016, wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2016 bis 26.09. 2016 öffentlich ausgelegt.
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 01.09.2016 Gelegenheit gegeben, innerhalb einer Frist von einem Monat, Stellung zu nehmen.
4. Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 29.11.2016 die Änderung des Bebauungsplanes „ Am Steinkart „ durch das Deckblatt Nr. 39 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.11.2016 als Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss wird am 14.12.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Griesbach i. Rottal, 12.12.2016


Jürgen Fundke

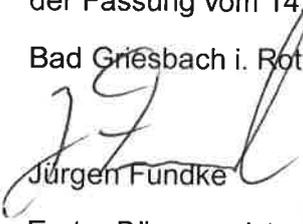
Erster Bürgermeister



Ausfertigung

Die Änderung des Bebauungsplanes „ Am Steinkart „ durch das Deckblatt Nr.39 in der Fassung vom 14.11.2016 wird hiermit ausgefertigt.

Bad Griesbach i. Rottal, 12.12.2016


Jürgen Fundke

Erster Bürgermeister



Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „ Am Steinkart „ Deckblatt Nr. 39, wurde am 14.12.2016 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht .Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Bad Griesbach i. Rottal, 16.12.2016


Jürgen Fundke

Erster Bürgermeister

