

FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM ALTEN SPORTPLATZ"

Gemeinde: Stadt Griesbach i. Rottal

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Entwurfsverfasser: Günther Kollmeier
Architekt BDB/VDA
Dr.-Wimmer-Ring 2
8394 Griesbach i. R.
Tel. (08532) 18 98

Gründordnungsplan: Dipl.-Ing. für Garten- und
Landschaftsgestaltung
Elisabeth Selbach
8394 Griesbach i. R.

Griesbach, 19.10.92
geändert: 02.02.93

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Stadt Griesbach i. R. erläßt folgende textliche Festsetzungen

- aufgrund
- des Baugesetzbuches BauGB
 - der Bayerischen Bauordnung BayBO
 - der Baunutzungsverordnung BauNVO
 - des BayNatSchGes i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.10.82, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.86

I. Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO.

Auf das privatrechtliche Verbot eines Stehausschankes, des Ausschanks von Getränken und des Verkaufs von Imbissen, sowie auf das Viehtriebs- und Gehrecht wird ausdrücklich hingewiesen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO

II zulässig 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoß als Höchstgrenze

0,4 zulässige Grundflächenzahl GRZ max. 0,4

0,8 zulässige Geschoßflächenzahl GFZ max. 0,8

1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden:

Gebäude 1	16 Wohnungen
Gebäude 2	14 Wohnungen
Gebäude 3 bis 6	jeweils 12 Wohnungen
Gebäude 7	17 Wohnungen
Gebäude 8	13 Wohnungen
Gebäude 9	6 Wohnungen

48

114

Bauweise

- 1.3.1 Bauweise offen
- 1.3.2 Firstrichtung läuft parallel zum Mittelstrich

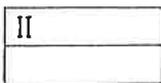
1.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die öffentlichen und privaten Freiflächen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erarbeiten mit detaillierten Angaben zur Begrünung, Befestigung, Ausstattung etc., im Maßstab min. 1 : 200.

Dieser ist im Zuge des Baurechtlichen Genehmigungsverfahrens als Bestandteil des Bauantrages und mit diesem einzureichen.

II. Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Gebäude



zulässig 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoß

- Dachform Satteldach
- Dachneigung 27° bis 35°
- Dachdeckung Ziegel- oder Betondachpfannen, naturrot
- Kniestock zulässig bis max. 0,75 cm vom Rohfußboden bis OK Pfette.
- Dachgaupen Stehende Giebelgaupen ab einer Dachneigung vom mind. 33° zulässig. Die Gesamtlänge der Gaupen darf max. 1/3 der Dachlänge betragen, Einzelgröße max. 1,20 m. Der Abstand untereinander und vom Ortgang muß mind. 2,00 m betragen.
- Wandhöhe ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächliche vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche, max. 6,50 m.
- Sockelhöhe max. 30 cm
- Ortgang 40 - 80 cm, bei Balkonen die gesamte Balkontiefe.
- Traufe 40 - 80 cm, bei Balkonen die gesamte Balkontiefe.

- | | |
|---------------|---|
| Fassaden | Als Material sind verputzte, hell gestrichene Wandflächen und Holzschalungen zulässig.
Vordächer, Balkone und Loggien sind dem Baustil einzuordnen. |
| Fenster/Türen | Glänzende Materialien, hell eloxiertes Metall oder Glasbausteine sind unzulässig.
Fensterflächen über 0,75 m ² müssen durch Sprossen geteilt werden |
| Fensterläden | sind in der Regel in Holz auszuführen. |
| Rolläden | sind zulässig, wenn sie den Farbtönen des Holzes bzw. Putzes angepaßt sind. Rolladenkästen dürfen nach außen nicht in Erscheinung treten. |
-
- 2.2 Stellplätze** sind nur innerhalb der festgesetzten Grenzen zulässig.
Stellplatzschlüssel: 1,25 STP/WE
-
- 2.3 Antennenanlage** Das Anbringen von Einzelantennen über Dach als Außenantenne ist verboten.
Es ist eine Gemeinschaftsantenne an zentraler Stelle zulässig.
Ausnahmsweise können jeweils für die Gebäude 1 bis 3, 4 bis 6 und 7 bis 8 und 9 Gemeinschaftsantennen errichtet werden, wenn die Empfangsmöglichkeit durch die Gesamtanlage eingeschränkt ist.

III. Gestaltung der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen

Die Erschließung der Häuser erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeschleife und davon abzweigenden Wegen.

Dieser Bereich ist gem. § 42 StVO verkehrsberuhigt zu gestalten.

- 3.1** Bei den Vegetationsflächen auf der Tiefgarage ist sowohl für eine Drainageschicht, wie für ausreichende Oberbodendeckung zu sorgen:

bei den Bäumen der 1. Wuchsordnung	60 cm Oberboden
bei den Sträuchern und Bodendeckern	40 cm Oberboden
bei den Rasenflächen	15 cm Oberboden

zu erhaltende Bäume

6 Stück Pappeln (*Populus spec.*)

Werden diese Bäume aus Altergründen gefällt, muß ein Baum
1. Wuchsordnung - Hochstamm, 3 x verpfl., STU 18/20 - an
diese Stelle gepflanzt werden.

3.3 zu pflanzende Bäume 1. Wuchsordnung

Arten:	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
	<i>Alnus glutinosa</i> (Ostgrenze)	Roterle
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Größen: Hochstamm, 3 x verpfl. STU 18/20
Anzahl: 15 Stück

Größen: Hochstamm, 3 x verpfl., STU 14/16
Anzahl: 15 Stück

3.4 zu pflanzende Bäume 2. Wuchsordnung

Arten:	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Crataegus</i> in Arten	Weißdorn, Rotdorn
	<i>Malus communis</i>	Apfel
	<i>Pyrus communis</i>	Birne
	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
	<i>Prunus serotina</i>	Späte Traubenkirsche
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

ferner alle Obstbäume, heimische Arten, Halbstamm
oder Hochstamm

Größen: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpfl., Höhe 200 - 250
Anzahl: 15 Stück

zu pflanzende Feldgehölzdecke

2- bis 5-reihig, Pflanzabstand 1 m x 1 m im Verband

Arten:		%-Anteil
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	5
<i>Alnus incana</i>	Grauerle	3
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	5
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	5
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	10
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	5
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	10
<i>Evonymus europäus</i>	Pfaffenhütchen	5
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	10
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	5
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	5
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose	10
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3
<i>Viburnum opulus</i>	gem. Schneeball	5
<i>Viburnum lantana</i>	wolliger Schneeball	5
<i>Salix caprea</i>	Weide	4
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder	5
Größen:	2 x verpfl., Büsche 100 - 150, bzw. Heister, ohne Ballen.	

3.6 Privates Grün (Hausgärten, Freiflächen um die Geschößwohnungen)

Es dürfen nur heimische Arten verwendet werden.
Der Nadelholzanteil darf nicht mehr als 15 % betragen.
Nadelgehölze der Wuchsklasse 1 sind nicht zugelassen.

Die Richtlinien für die Pflanzungen an Kinderspielplätzen sind zu beachten.

Hinweis:

Die gesetzlichen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) vom 20.09.82 (BayRS 400-1-J) bleiben unberührt.

IV. Gestaltung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen

Die Bodenversiegelung ist gering zu halten.

Zulässige Materialien zur Befestigung sind für:

- 4.1 **Kfz-Haupterschließung, Zufahrt, Zufahrt TGGa, Fahrspur, Stellplatzanlage (z.T.)** - Asphalt
- 4.2 **Hauptgehwege**
 - Natursteinpflaster
 - Betonsteinpflaster
 - wassergebundene Decke
- 4.3 **Nebengehwege**
 - Natur- oder Betonsteinpflaster
 - wassergebundene Decke
 - Schotterrasen
 - Rasengittersteine
- 4.4 **Feuerwehruzufahrten**
 - als Verbreiterung der Gehwege -
 - Schotterrasen
 - Rasengittersteine
- 4.5 **Pkw-Stellflächen**
 - Natur- oder Betonsteinpflaster mit Rasenfugen
 - Schotterrasen
 - Rasengittersteine

V. Festsetzungen durch Planzeichen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-------|------------|--|
| 5.1.1 | WA | Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO |
| 5.1.2 | 0,4 | zulässige Grundflächenzahl |
| 5.1.3 | 0,8 | zulässige Geschößflächenzahl |

Baugrenze

- 5.2.1  Baugrenze
- 5.2.2  neue Grundstücksgrenzen

5.3 Verkehrsflächen

- 5.3.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3.2  Tiefgaragenzufahrt
Die Tiefgaragenrampe ist bis zur Mindestausfahrtshöhe erdbedeckt zu überdachen. Die Seitenwände und die Decken der Rampe sind mit schallabsorbierendem Material auszukleiden.
- 5.3.3  Private Wege mit Angabe der Breite
- 5.3.4  Pkw-Stellplätze
- 5.3.5  Feuerwehrzufahrt mit Angabe der Breite
- 5.3.6  Straßenbegrenzungslinie

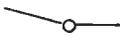
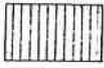
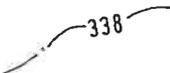
5.4 Grünflächen

- 5.4.1  zu erhaltende Bäume
- 5.4.2  neu zu pflanzende Bäume 1. und 2. Wuchsordnung
- 5.4.3  Feldgehölzhecke
- 5.4.4  Öffentliches Grün
- 5.4.5  Privates Grün

Sonstige Planzeichen

- 5.5.1  Kinderspielplatz
- 5.5.2  Tiefgarage (TGGa)
- 5.5.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 5.5.4  Kanal

5.6 Kartenzeichen der Bayerischen Flurkarte

- 5.6.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 5.6.2 117/3 Flurstücksnummern
- 5.6.3  Bestehendes Wohngebäude
- 5.6.4  Bestehendes Nebengebäude
- 5.6.5  Höhenlinie

VI. Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, daß es zeitweilig zum Auftreten von Geruchsimmissionen durch die umliegenden Tierhaltungsbetriebe kommen kann.

FAHRENSVERMERKE:

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung vom 18.03.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Alten Sportplatz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde durch Aushang an den fünf Bekanntmachungstafeln am 14.09.92 ortsüblich bekannt gemacht.

Griesbach i. R., 15.09.1992 (Siegel)  Ebner, 1.Bgm.



2. Der Bauausschuß hat am 11.11.92 und am 17.02.93 den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 02.02.93 und mit Begründung vom 02.02.93 beschlossen und zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB bestimmt. Der Entwurf, bestehend aus dem Lageplan vom 02.02.93, den textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 14.12.92 bis 14.01.93 und vom 02.02.93 bis 15.03.93 von Montag bis Freitag während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltendgemacht werden können, in der Zeit vom 07.12.92 bis 28.12.92 u. 08.03.93 bis 22.03.93 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Griesbach i. R., 23.03.93 (Siegel)  Ebner, 1.Bgm.



3. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.02.93 u. 14.04.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Griesbach i. R., 16.04.93 (Siegel)  Ebner, 1.Bgm.



4. Der Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 14.04.93 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit dem gleichen Beschluß gebilligt.

5. Die Bebauungsplanaufstellung ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 19.04.93 dem Landratsamt Passau angezeigt worden. Dieses hat mit Schreiben vom 24.06.93 erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltendgemacht wird.

Griesbach i. R., 08.07.93 (Siegel)  Ebner, 1.Bgm.



Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung i.d.F. vom 02.02.93 und
den textlichen Festsetzungen, i.d.F. vom 02.02.93, wird hiermit ausgefertigt.

Griesbach i. R., 08.07.93



E. Ebner

(Siegel) 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 Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 09.07.93 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist somit am 09.07.93 in Kraft getreten.

Griesbach i. R., 09.07.93



E. Ebner

(Siegel) Ebner, 1.Bgm.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 04.06.92 wurde das Deckblatt Nr. 18 zum Flächennutzungsplan der Stadt Griesbach i. Rottal vom 06.08.91 in der Fassung vom 09.10.91 genehmigt. In diesem geänderten Flächennutzungsplan ist das zu beplanende Gebiet als allgemeines Wohngebiet "WA" ausgewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs nach Par. 2 Abs. 1 WoBauErlG.

2. Umgrenzung und Größe des Gebiets

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,47 ha. Es umfaßt die Flur-Nr. 45/5 und 284/20 der Gem. Karpfham, beide Grundstücke befinden sich im Besitz der Stadt Griesbach im Rottal.

Im Westen wird das Gebiet durch die Kreisstraße PA 73 (Rottalstraße), im Norden durch das alte Schulhaus, das mittlerweile einer Wohnnutzung zugeführt wurde, sowie durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Im Süden grenzen ein Wohnhaus, ein Bäckereibetrieb und ein Spenglereibetrieb an, östlich ist das Gebiet durch eine Grünfläche mit anschließendem Bachlauf (Weinzierler Bach) begrenzt.

Im südlicher bzw. südöstlicher Richtung des Plangebietes liegen zwei Schweinemastbetriebe mit 300 bzw. 357 Mastschweinen, beide Betriebe liegen außerhalb der Hauptwindrichtung. Einer der beiden Betriebe betreibt in unmittelbarer Nähe der Hofstelle eine Pension. Der Abstand der nächstgelegenen geplanten Wohngebäude beträgt zu beiden Höfen ca. 160 m.

3. Geplante bauliche Nutzung

Insgesamt sollen acht Baukörper errichtet werden, die sich in zwei Höfen gruppieren, diese Hofformen sollen eine, dem dörflichen Charakter der Ortschaft Karpfham entsprechende Einbindung gewährleisten. Die Höhenentwicklung der Gebäude soll über Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoß nicht hinaus gehen, vorgesehen sind ausschließlich Satteldächer.

Beide Höfe sollen weitgehend vom Fahrverkehr freigehalten werden, der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage im Bereich des westlichen Hofes untergebracht werden.

Der Anlage ist im Westen ein öffentlicher Parkplatz und eine Bushaltestelle vorgelagert. Dieser Platz soll während des Karpfhamer Volksfestes für die Aufstellung des Festzuges genutzt werden.

Die Anzahl der Wohneinheiten soll auf 108 Wohnungen begrenzt werden.

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung:

Die Erschließung der Gesamtanlage einschl. der Parkplätze und der Tiefgarage erfolgt von der Rottalstraße aus. Zwischen dem östlichen und dem westlichen Hof ist eine Wendeplatte für Müllabfuhr, Versorgungsfahrzeuge etc. vorgesehen. Die restlichen Wohnstraßen sollen für Pkw kurzfristig für Anlieferungszwecke befahrbar sein, am Ende der Stichstraße soll ein Pkw-Wendehammer das Wenden ermöglichen.

Feuerwehruzufahrten sind so angeordnet, daß sämtliche Gebäude angeleitet werden können.

4.2 Abwasser:

Der Anschluß der Abwässer erfolgt an den Ortskanal der Stadt Griesbach.

4.3 Trink- und Brauchwasser:

Die Wasserversorgung wird durch das Leitungsnetz des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe sichergestellt.

4.4 Stromversorgung:

Der Stromanschluß erfolgt über das Stromnetz der OBAG.

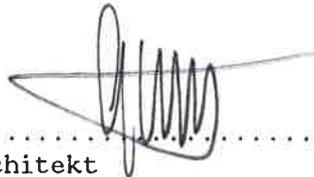
4.5 Müllentsorgung:

Die Müllabfuhr ist zentral geregelt und erfolgt durch den Zweckverband Abfallbeseitigung Donau-Wald.

Griesbach, 19.10.92 / 02.02.93
Gko/AL



.....
Bürgermeister Ebner



.....
Architekt