

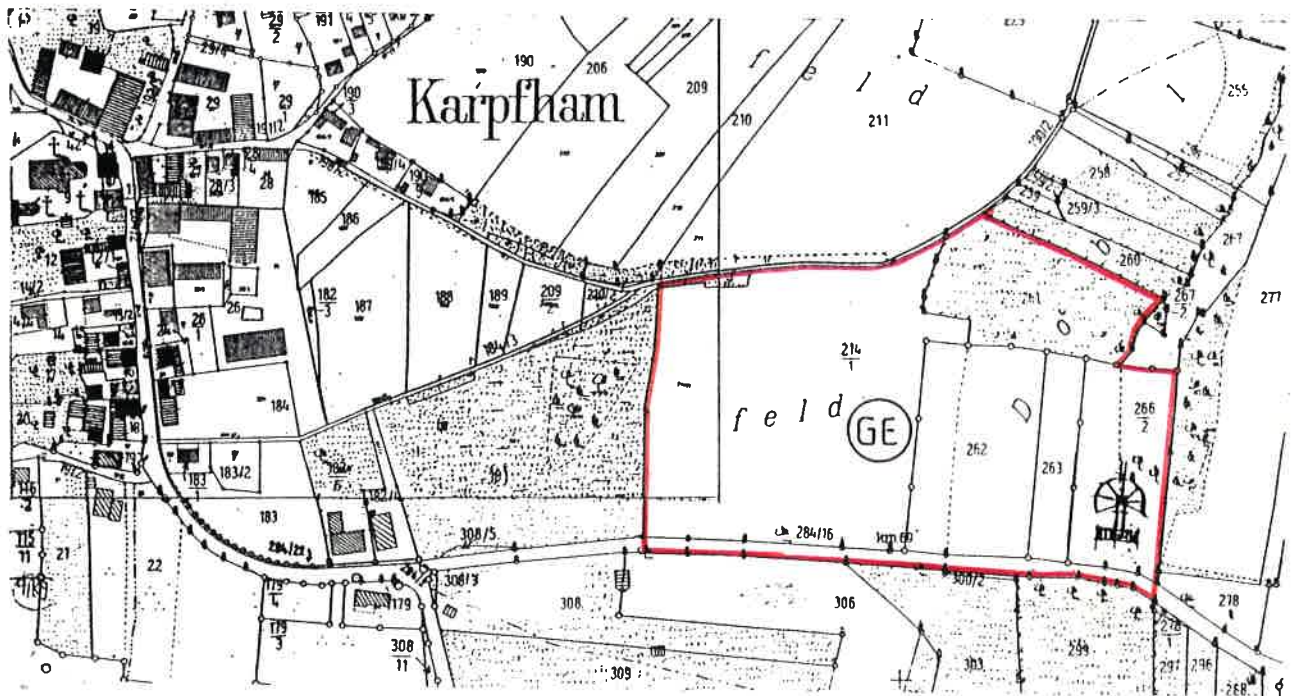
Stadt Griesbach i. Rottal

Staatlich anerkanntes Heilbad und Luftkurort



B E B A U U N G S P L A N

PLAN DER KARPFHAMER FESTWIESE



ZEICHNERISCHE FESTLEGUNGEN: LAGEPLAN M.1/1000

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Lageplan i.d.F. vom 07. Juni 1994 und den textlichen Festsetzungen i.d.F. vom 07. Juni 1994 wird hiermit ausgefertigt.

Planung : 07.06.1994

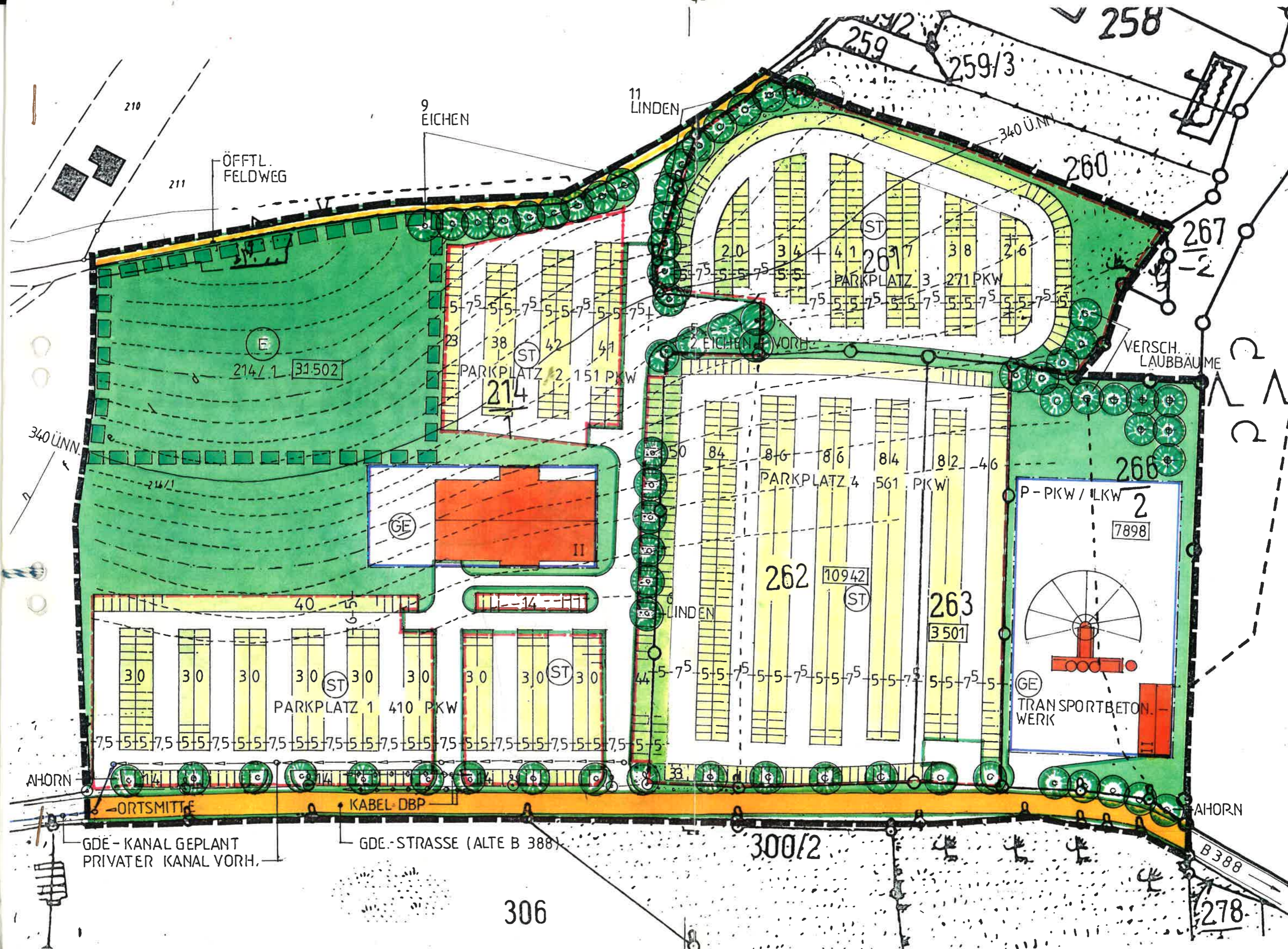
Griesbach i. Rottal 19. Jan. 1995

Spatz, Dipl.-Ing.
Architekt

K. Ebner

Konrad Ebner 1. Bgmstr.



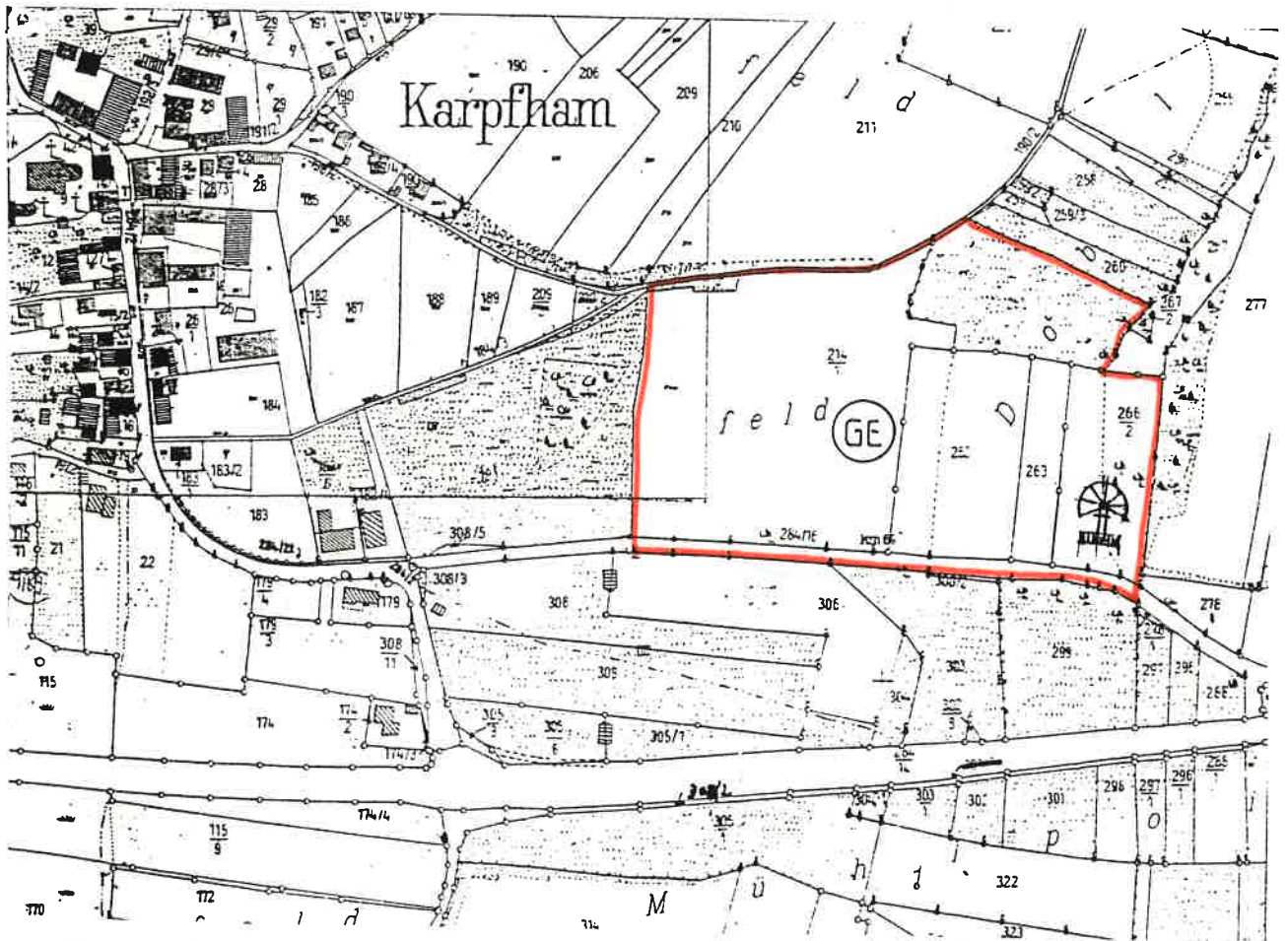


Stadt Griesbach i. Rottal
Staatlich anerkanntes Heilbad und Luftkurort



B E B A U U N G S P L A N

**"AN DER
KARPFHAMER
FESTWIESE"**



**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

B E B A U U N G S P L A N

"A N D E R K A R P F H A M E R F E S T W I E S E"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

(Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8.

Auf die Ausweisung eines Sondergebietes für PKW-Abstellzwecke und Vergnügungstätten wurde verzichtet, da sich die geplante Nutzung nicht wesentlich von Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 unterscheidet und das bestehende Betonwerk bereits § 8 BauNVO entspricht.

2. Maß der baulichen Nutzung

(Baunutzungsverordnung - BauNVO)

2.1 Zulässig max. 2 Vollgeschosse gem. § 18
als Höchstgrenze GRZ 0.6 gem. § 19
als Höchstgrenze GFZ 0.2 gem. § 20

2.2 Für Grundstücke, die im Bebauungsplan ausschließlich für Stellplätze vorgesehen sind, (Fl.Nr. 261, 262, 263) ist die Grundflächenzahl (GRZ) nicht anzuwenden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)

3.1 Bauweise offen gem. § 22

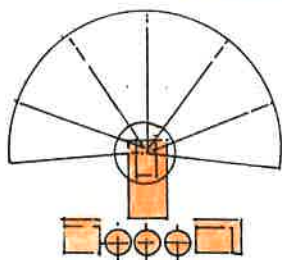
3.2 Bauweise zweck- und funktionsbedingt, bauliche Anlagen und Erweiterungen sind nur innerhalb der festgelegten Baugrenzen (Baulinien) zulässig.

3.3



Firstrichtung läuft parallel zum Mittelstrich, Zwerchgiebel zulässig

3.4



Transportbetonanlage mit Betriebsgebäuden, Zementsilos und Restbetonanlage (Recyclinganlage) entsprechend dem Bestand bzw. den künftigen technischen Erfordernissen.

3.5 Die vorhandenen Grundstücke dürfen nicht geteilt werden und nur der geplanten Nutzung und Zweckbestimmung zugeführt werden.

II. Festsetzungen nach Art. 107 BayBO

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoß und ein Obergeschoß. Kellergeschoß darf nicht in Erscheinung treten.

1.2 Für Gebäudetypen Ziff. 1.1

Dachform: Satteldach, Schopfwalm zulässig

Dachneigung: 15 - 35°

Dachgauben: zulässig ab 32° Dachneigung

Sockelhöhen: max. 50 cm

Ortgang: max. 75 cm

Traufe: max. 75 cm

Traufhöhe: max. 7.00 m

Abfallbehälter sind innerhalb der Gebäude oder auf uneinsehbaren Flächen unterzubringen.

2. Dacheindeckung

2.1 zu Ziff. 1

Ziegeldeckung bzw. Betondachpfannen, nötigenfalls mit Unterdach.

Farbe: ziegelrot oder rotbraun

3. Einfriedungen nur falls notwendig!

3.1 a) Straßenseitig Maschendrahtzaun mit Pfosten aus Rohr Stahl, verzinkt oder mit Kunststoff in einem unauffälligen Farbton ummantelt.

b) An rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen wie 4.1 a)

c) Einfahrtstore sind der Zaunart im Material und in der Konstruktion gestalterisch anzupassen. Torbögen oder triumphbogenartige Konstruktionen dürfen nur im Einvernehmen mit der Stadt Griesbach errichtet werden.

5. Fahrstraßen und Parkplätze

Die Ausbildung der Verkehrsflächen (private Zufahrtsstraßen, Park- und Parkfahrstraßen, Hof- und Abstellflächen) hat zu erfolgen mit:


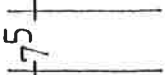

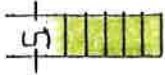

- a) Kiesrasen im Bereich der Parkplätze
- b) falls nötig teilweise mit Rasengittersteinen bewehrt
- c) Betonverbundpflaster für die Hauptzufahrten
- d) wassergebundene Kies- und Sandflächen nur im Bereich des Transportbetonwerkes (Schwerverkehr)

III. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen



1. Baugrenzen, Baulinien

1.1  Baugrenze


2. Verkehrsflächen

- 2.1  öffentliche Straßen- und Wegflächen (alte B 388 vorhanden, Feldweg vorh.)
- 2.2  private Straßen- und Verkehrsflächen 5.a) und b)
- 2.21  davon mit Betonverbundpflasterbefestigung 5.c)
- 2.3  private PKW-Stellflächen 5.a)
- 2.4  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



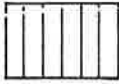

3. Versorgungsleitungen

- 3.1  öffentl. Schmutzwasserkanal geplant
- 3.2  privater Schmutzwasserkanal vorhanden

4. Sonstige Festsetzungen

- | | | |
|-----|---|---|
| 4.1 |  | Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes |
| 4.2 | 200/1 | Flurstücksnummer und |
| 4.3 | <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">7500</div> | Grundstücksgrößen in qm |

5. Kennzeichnungen der Bayerischen Flurkarte

- | | | |
|-----|---|--|
| 5.1 |  | bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen |
| 5.2 |  | bestehende Wohngebäude |
| 5.3 |  | bestehende Nebengebäude |
| 5.4 | 245 | Flurstücksnummern |
| 5.5 |  | bzw. Höhenlinien eingemessen |

IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung als Bestandteil des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlage

Die Grünordnung ist Bestandteil des Bebauungsplanes und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich als Grundlage des BauGB (§ 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. Grünflächen

Wiesenflächen sind so weit möglich zu erhalten und wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Die geplanten Parkflächen samt Zufahrten sind zu begrünen.

(Einsaat mit einer geeigneten Gräsermischung und laufend zu pflegen)

Ziel der Maßnahme muß es sein, dem gesamten Parkplatzgelände - zumindest optisch - den Eindruck einer Wiese zurückzugeben.

3. Baumpflanzungen, Gehölzarten

Allgemeines: Beim fraglichen Gelände handelt es sich um altes Wiesen- und Ackerland, das den Landschaftscharakter des unteren Rottales auch in Zukunft bestimmt.

Im Bereich der Parkflächen erschweren und behindern Bäume eine notwendige Pflege der Rasenflächen und sollten deshalb - aus rein praktischen Erwägungen - sparsam und nur gezielt verwendet werden.

„Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden. (Kabel)

Sollte der Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Betonfertigteilen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Fernmeldeanlagen (Kabeln) fernzuhalten.“

3.1 Großbäume

Als Großbäume heimischen Ursprungs kommen in Betracht:

Aesulus hippocastanum	ROßkastanie
Acer camestres	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

3.2 Sträucher

Als Sträucher heimischen Ursprungs kommen in Betracht:

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

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

4. Negativliste



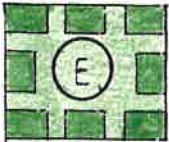
von Gehölzarten für den gesamten Bereich des Grünordnungsplanes.

Es dürfen nicht gepflanzt werden:

Picea pungens glauca Blaufichte
sämtliche Thuja- und Chamaecyparia-Arten
sämtliche Trauer- oder Hängeformen natür-
lich wachsender Gehölze wie z.B.

Salix alba tristis Trauerweide
Agus sylvatica pendula Trauerbuche

5. Festsetzungen durch Planzeichen

- 5.1  - privates Grün, mit Pflanzgebot gem. Punkt 2 - 4 der vorstehenden textlichen Festsetzungen
- 5.2  - Baumbepflanzung entsprechend Punkt 3.1
- 5.3  - Ersatzflächen extensives Grünland


Stadt Griesbach i.R.: 07.06.1994 Planung:

.....
Konrad Ebner 1. Bürgermeister


.....
Wolfgang Spatz
Dipl.-Ing. Architekt

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Lageplan i.d.F. vom 07.06.1994 und den textlichen Festsetzungen i.d.F. vom 07.06.1994 wird hiermit ausgefertigt.

Griesbach i. Rottal. 19. Jan. 1995


.....
Konrad Ebner 1. Bürgermeister



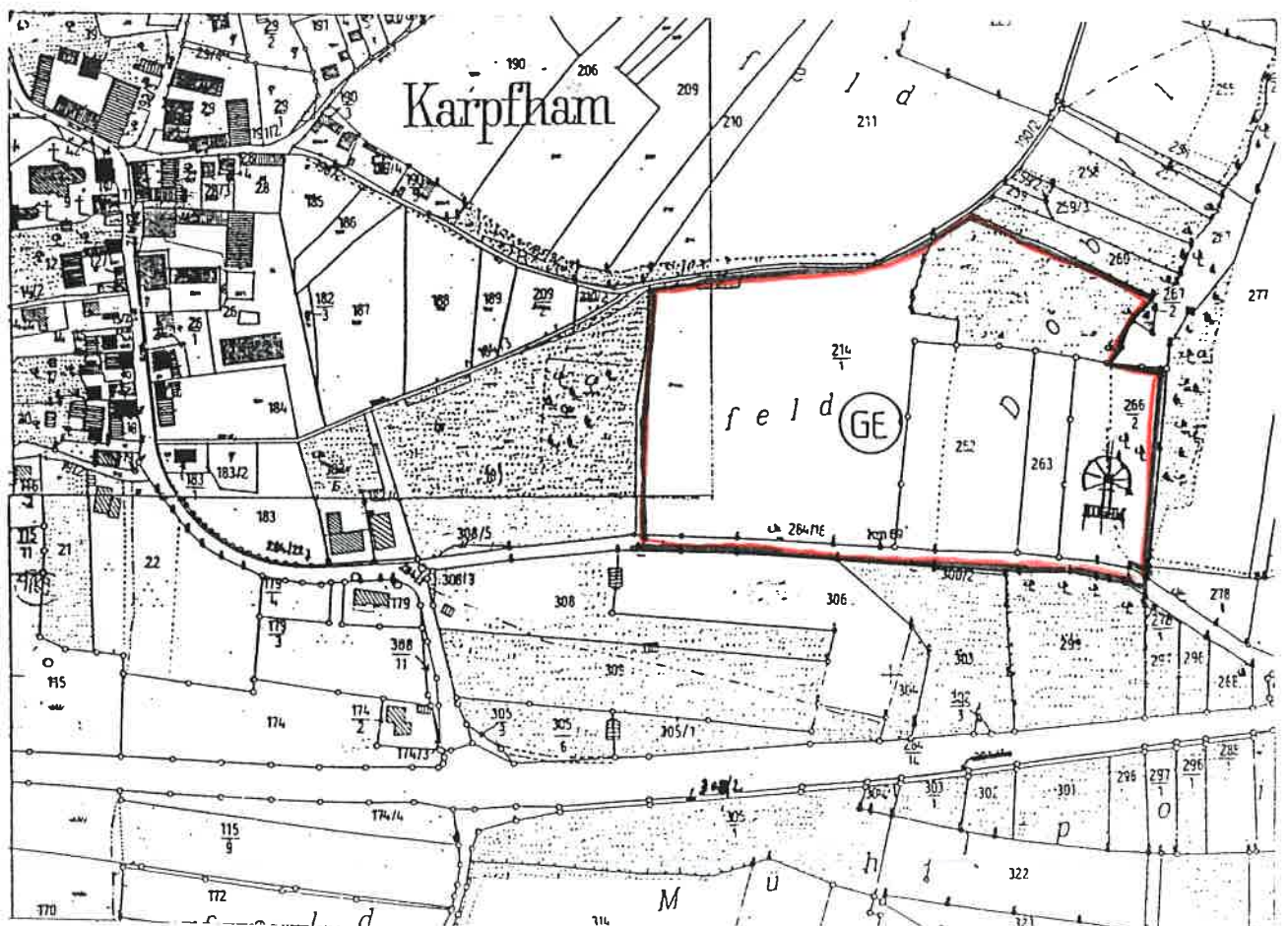
Stadt Griesbach i. Rottal

Staatlich anerkanntes Heilbad und Luftkurort



B E B A U U N G S P L A N

"AN DER KARPFHAMMER FESTWIESE"



VERFAHRENSVERMERKE

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde durch Aushang an den fünf Bekanntmachungstafeln vom 11.4.1994 bis 25.4.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Griesbach i. Rottal, 10.10.1994



F. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 29.04.1994 bis 26.05.1994 durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.4.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Griesbach i. Rottal, 10.10.1994



F. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

3. Der Bauausschuß hat am 7.6.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Der Entwurf, bestehend aus dem Lageplan vom 7.6.1994 und den textlichen Festsetzungen vom 7.6.1994, sowie die Begründung vom 25.4.1994 haben in der Zeit vom 20.6.1994 bis 20.7.1994 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 geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 13.6.1994 bis 4.7.1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Griesbach i. Rottal, 10.10.1994



F. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

4. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.7.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Griesbach i. Rottal, 10.10.1994



F. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

5. Der Entwurf, bestehend aus Lageplan und den textlichen Festsetzungen, wurde am 7.6.1994 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit gleichem Beschluß gebilligt.

Griesbach i. Rottal, 10.10.1994



F. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

6. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 10.10.1994 dem Landratsamt Passau angezeigt worden. Dieses hat mit Schreiben vom 03.01.1995 erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.

Griesbach i. Rottal, 19.01.1995



F. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Lageplan i.d.F. vom 7.6.1994 und den textlichen Festsetzungen i.d.F. vom 7.6.1994, wird hiermit ausgefertigt.

Griesbach i. Rottal, 19.01.1995



J. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

8. 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 den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.01.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist somit am 23.01.1995 in Kraft getreten.

Griesbach i. Rottal, 23.01.1995



J. Ebner
Ebner, 1. Bgm.