



FESTSETZUNGEN

- 1.1 Bauliche Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne § 4 der BauVO, Ausnahme nach § 4, Abs. 3 der BauVO.
- 1.2 Bauweise: Offen.
- 1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke: 650 qm für Einfamilienhäuser.
- 1.4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:
 - 1.41 zu 2.32 Zulässige Grundflächenzahl (GFZ) : 0,4
Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) : 0,5
 - 1.42 zu 2.33 Zulässige Grundflächenzahl (GFZ) : 0,4
Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) : 0,8
 - 1.43 zu 2.34 Zulässige Grundflächenzahl (GFZ) : 0,4
Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) : 0,8
- 1.5 Firstrichtung: die einziehende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.32 - 2.35.
- 1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen:
 - 1.61 zu 2.32 Dachform: Satteldach 17° - 25°
Konstruktiver Dachfuß: nicht über 0,30 m OK. Pfette
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: talwärts gemessen ab gewachsenen Boden nicht über 6,50 m.
 - 1.62 zu 2.33 Dachform: Satteldach 17° - 25°
konstruktiver Dachfuß: unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: talwärts gemessen ab gewachsenen Boden nicht über 6,50 m.
 - 1.63 zu 2.34 Dachform: Satteldach 17° - 25°
Konstruktiver Dachfuß: unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: talwärts gemessen ab gewachsenen Boden nicht über 3,50 m.
 - 1.64 zu 2.35 **Garagen und Nebengebäude:**
Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.
Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern: Traufhöhe nicht über 2,50 m. Bei Garagen mit geneigten Dächern Firsthöhe nicht über 2,75 m. Dem Gelände entsprechend können die Garagen auch als Tiefgaragen mit begehbare Terrasse oder als Hanggarage mit unterkellertem Abstellraum ausgebildet werden.

Bei Hanghäusern können Garagen auch im Untergeschoß eingeplant werden.
Bei Gebäuden mit nur sichtbarem Erdgeschoß werden ausser den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagengebäuden auch Kellergaragen zugelassen, sofern die Geländeverhältnisse es zulassen und keine tieferen Einschnitte als max. 1,50 m erforderlich sind. Die Zulässigkeit ist gesondert zu prüfen und des Gelände im Querschnitt darzustellen.
Werden Garagen an der Grenze zusammen gebaut, so sind sie einheitlich zu gestalten (gleiche Dachform). Dachkehlen sind zu vermeiden. Ein Abschleppen der Dachflächen zur Gewinnung eines überdachten Freisitzes ist zulässig. Traufhöhe nicht über 2,50 m ab fertigem Boden.
- 1.65 **Dacheindeckung:**
Material: Flachdachpfannen oder Asbestzementplatten
Farbe: dunkelbraun (fabrikmäßig eingefärbt) oder schwarz
Ortsgang: 10 - 20 cm Überstand
Traufe: 30 - 50 cm Überstand
- 1.66 **Einfriedung an Straßen und Wegen:**
Art: Holzlattenzaun mit Beton- oder Natursteinsockel
Höhe: über Straßenebene 1,10 m
Ausführung: mit Holz imprägnierungsmittel gestrichen andere Form unzulässig
oder:
Art: Maschendrahtzaun mit Hecke hinterpflanzt
Höhe: über Straßenebene 1,10 m
Ausführung: Maschendrahtzaun an Stahlrohren oder Formstahlstützen befestigt.
andere Form unzulässig.
Farbe: dunkelgrün

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: Gehsteig b = 1,50 m Straße b = 5,50 m
 - 2.23 Straßenbegrenzungslinie, hellgrün
 - 2.24 Spielplatz
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung:
 - 2.31 Baugrenze, blau
 - 2.32 zulässig Erdgeschoß (höchstgrenze)
Kellergeschoß wegen Grundwasser unzulässig
 - 2.33 zulässig Untergeschoß mit Erdgeschoß
 - 2.34 zulässig Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß
 - 2.35 Garage mit Zufahrt
 - 2.36 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen
- 3. für planliche Hinweise:
 - 3.1 Grundstücksplannummern
 - 3.2 bestehende Grundstücksgrenzen
 - 3.3 vorhandene Wohngebäude
 - 3.4 vorhandene Nebengebäude
 - 3.5 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung.
 - 3.6 Höhenlinien: 1,00 m Abstand
 - 3.7 Sichtdreieck
 - 3.8 Wasserleitung
 - 3.9 Schmutzwasserkanal
 - 3.10 20 kV - Erdkabel der OBAG, verläuft innerhalb des Geltungsbereiches nur über öffentliche Verkehrsflächen

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2, Abs. 6 BBauG vom 2.12.1974 bis 7.1.1975 in Griesbach i. Rottal, Rathaus-Zimmer Nr. 818 öffentlich ausgelegt.

Griesbach i. Rottal, den 5. Nov. 1975
Hans Schimpf
1. Bürgermeister

Die Stadt Griesbach hat mit Beschluß des Stadtrates vom 14.5.1975 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 107, Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.

Griesbach i. Rottal, den 5. Nov. 1975
Hans Schimpf
1. Bürgermeister

Die Regierung von Niederbayern / -Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Entschließung / mit Verfügung vom 15.3.1977 Nr. 140/15-349 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Landratsamt Passau, den 15.3.1977
Hans Schimpf
Dr. Fischer

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 5. April 1977 bis 9. Mai 1977 in Rathaus, Zimmer Nr. 4011 gemäß § 12, Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind 14. April 1977 ortsüblich durch Hinschlag an allen fünf Amtstafeln bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

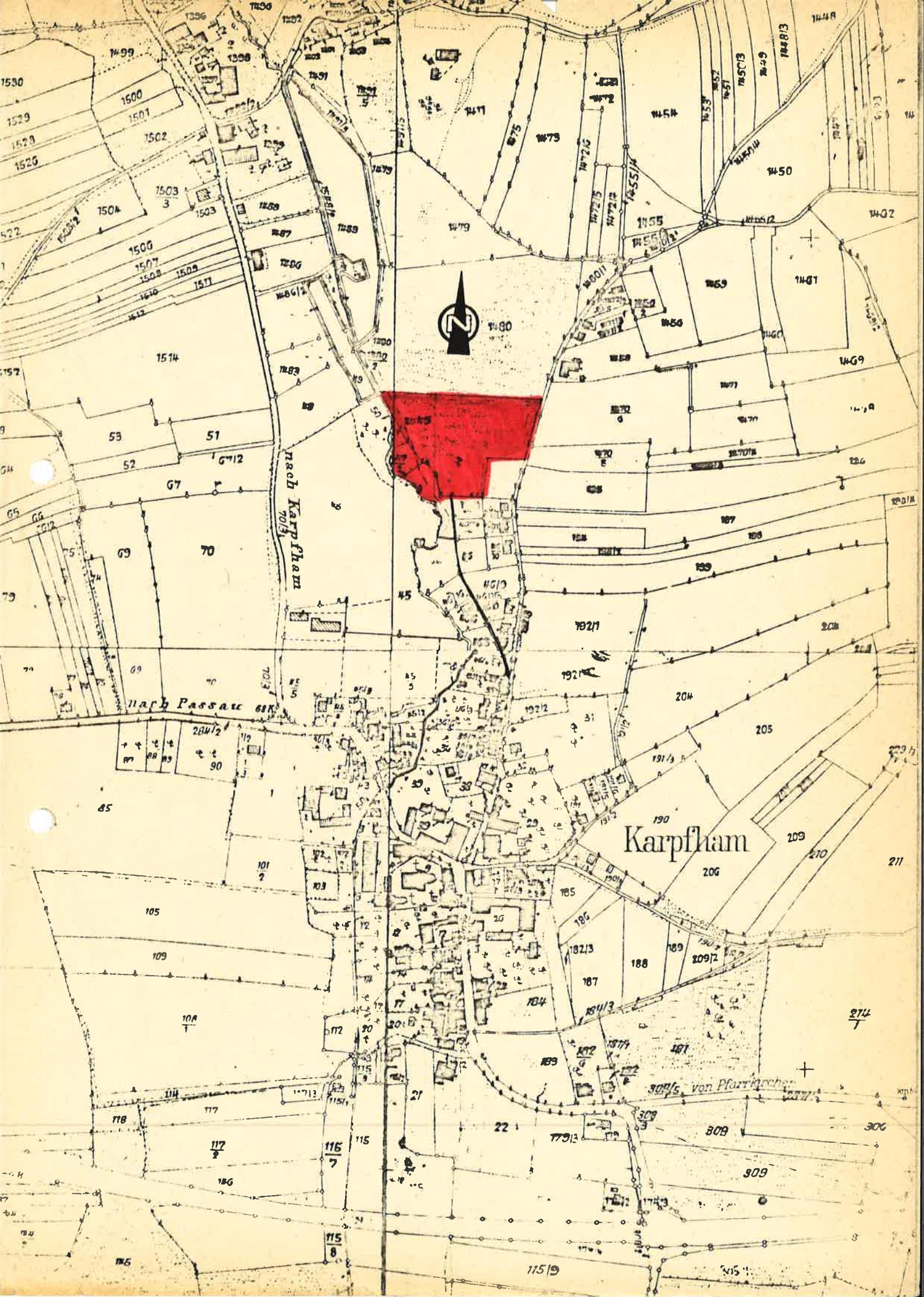
Griesbach i. Rottal, den 10. Mai 1977
Hans Schimpf
1. Bürgermeister
Lindinger
1. Bürgermeister

Bebauungsplan Erlenfeld KARPFFHAM

Stadt Griesbach i. Rottal
GEMEINDE : KARPFFHAM
LANDKREIS : PASSAU

ENTWURF : GRIESBACH DEN 26.8.74
1. AUSFERTIGUNG
INGENIEURBÜRO HANS SCHRIMPF
8399 GRIESBACH
STADT PLATZ 19
TELEFON 08532/8355

GEZ:	26.8.1974		
GEFR:			
GES:			



Karpfham

nach Passau 68K

nach Karpfham 70 1/3

309 1/5 von Pfarrkirchen

Stadtgemeinde Griesbach

Ortsteil Karpfham

Landkreis Passau

Begründung zum

B e b a u u n g s p l a n

K a r p f h a m - E r l e n f e l d

Das Baugebiet "Karpfham" liegt im Norden der Ortschaft Karpfham. Es wird östlich durch die Gemeindestraße Karpfham/Afham, westlich durch die Kreisstraße PA 73 erschlossen. Die unmittelbare Grenze des Baugebietes bildet der Karpfhamer Bach.

1.) Geländeverhältnisse:

Der höchste Punkt des Baugebietes liegt in der Nordostecke, von hier fällt das Gelände nach Westen ab .

Der Boden ist grundsätzlich als bebaubar anzusprechen, denn es steht bis ca. 5 m unter Gelände lehmiger Kies an. Der erste Grundwasserstand ist bei ca. 2,00 m unter der Geländeoberkante anstehend.

2.) Erschließung:

Im Osten wird das Baugebiet von einer Gemeindestraße erschlossen. Daran bindet eine Siedlungsstraße, die nach ca. 100 m in eine weitere, in Nord-Südrichtung verlaufende Siedlungsstraße einmündet.

Die Siedlungsstraßen haben eine Länge von ca. 410 Meter, 4,50 m Breite und einseitig ist ein 1,50 m breiter Gehweg angeordnet.

3.) Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das gemeindliche, örtliche Versorgungsnetz. Eine ausreichende Versorgung ist gewährleistet.

Die Stadtgemeinde Griesbach, Ortsteil Karpfham ist dem Zweckverband "Wasserversorgung Ruhstorfergruppe" angeschlossen.

4.) Abwasserbeseitigung:

Das Baugebiet wird durch eine Kanalisation im Trennsystem an die Gemeindekanalisation angeschlossen und der Kläranlage zugeleitet. Die Abwassermengen aus dem Siedlungsgebiet, wurden bei der Planung der Kläranlage bereits berücksichtigt.

5.) Energieversorgung:

Die Stromversorgung des Siedlungsgebietes erfolgt durch die Ostbayerische Energieversorgung.

6.) Kosten der Gesamterschließung:

Die Kostenteilung der Erschließungskosten geschieht im Verhältnis 9 : 1, zwischen Bewerber und Gemeinde. Der von der Stadtgemeinde zu tragende Anteil, wird jeweils im Haushaltsplan der Gemeinde Karpfham angesetzt.

Die anteiligen Kosten für die Wasserversorgung und die Kanalisation werden durch die jeweiligen gültigen Satzungen geregelt.

Die Erschließung des Baugebietes wird in Abschnitten vorgenommen, so daß der gemeindliche Haushalt für die nächsten Jahre, jeweils dem Bauabschnitt entsprechend, belastet wird.

7.) Höhe der Erschließungskosten und Baugebietsgröße:

Die kanal-, wasser- und straßenmäßige Erschließung des Baugebietes wird mit DM 18,-- pro qm erschlossener Grundfläche angesetzt.

Das Baugebiet beinhaltet im Geltungsbereich ca. 15.000 qm und damit errechnen sich die Gesamtkosten mit DM 270.000,--

Da bereits Vorleistungen erbracht sind, ist nur mit ca. 150.000,-- DM noch echten Kosten zu rechnen! Ausserdem sind die Kosten für die Wasseranschlüsse abzuziehen, welche vom Zweckverband gesondert und nach Satzung eingehoben werden!

8.) Bebauung:

Im Baugebiet "Karpfham" sind an Wohnbauten vorgesehen:

- 3 Erdgeschoß-Häuser
- 7 Erdgeschoß-Häuser mit ausgebauten Untergeschoß
- 2 Erdgeschoß-Häuser mit einem Vollgeschoß

9.) Notwendigkeit der Baugebietsausweisung:

Die Ortschaft Karpfham liegt direkt an der Bundesstraße 338. In näherer Umgebung ist die Industrie, Fottaler-Milchwerk, Schätz-Penning, Hatz-Luhstorf. Die dortigen Arbeitsplätze, Schulen usw. locken die Gemeindebürger weg, wenn man ihnen nicht ein geeignetes Bauland zur Verfügung stellen kann. Da eine Abwanderung der Bürger nicht im Interesse der Gemeinde liegen kann, wurde die Ausweisung dieses Baugebietes notwendig und auch vom Stadtrat beschlossen. Die Größe des ausgewiesenen Bauungsgebietes entspricht dem örtlichen Bedarf und ist auch nur für Gemeindebürger vorgesehen (siehe Entschl. des Bayer. Staatsministeriums d. I. vom 23.8.1973). Fremdkäufe sollen vermieden werden.

Aufgestellt:

Griesbach, den 07.11.1974

INGENIEURBÜRO
HANS SCHRIMPF
8399 GRIESBACH-ROTTAL
STADTPLATZ 19 TEL 08934 1755

.....
(Entwurfverfasser)

Herr Müller

.....
(Bürgermeister)