

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## " GOLF DORF "

ORTSTEIL KARPFHAM

---

STADT : BAD GRIESBACH i. R.

LANDKREIS : PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

## DECKBLATT NR. 4

---

---

ARCHITEKT

MANFRED F. GRAW  
SONNENSTRASSE 4  
94072 BAD FÜSSING  
Tel. 08531/29717

ENTWURF

BAD FÜSSING, DEN 21.3.2007  
1. ÄNDERUNG 2.7.2007





[ geltend für Deckblatt 4 ]

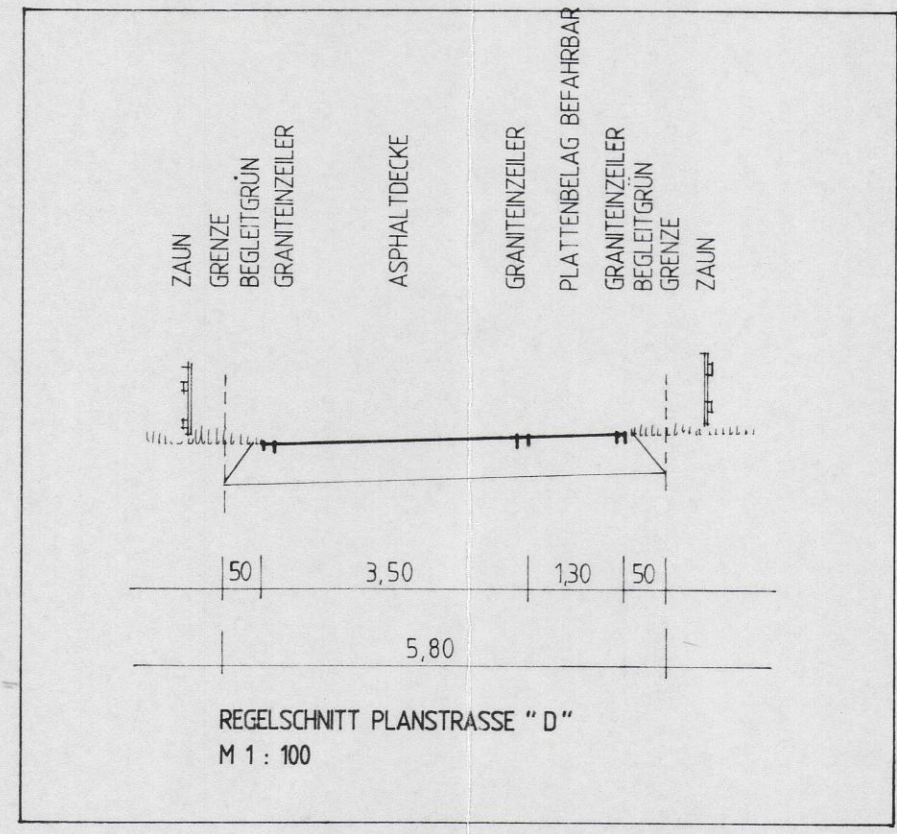
- 6 \_\_\_\_\_ Sonstige Planzeichen
- 4 → Einfahrtbereich
- ◊ Firstrichtung frei wählbar
- RRB Regenwasserrückhaltebecken
- Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
- ⊕ Höhenfestpunkt müNN



ANSCHLUSS: BEBAUUNGSPLAN  
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
"GOLF DORF" VOM 15.6.1999  
i.d.F. VOM 13.10.1999

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜN-  
ORDNUNGSPLAN "GOLF DORF"  
DECKBLATT NR. 4

WA 5	II
2 Wo	
GRZ 0,35	GFZ 0,5
o	SD
ED	25-30°



BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
" GOLF DORF "

ORTSTEIL KARPFHAM

STADT : BAD GRIESBACH i. R.  
LANDKREIS : PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG  
DECKBLATT NR. 4

MASSTAB 1 : 1000

ARCHITEKT  
MANFRED F. GRAW  
SONNENSTRASSE 4  
94072 BAD FÜSSING  
Tel. 08531/29717

ENTWURF  
BAD FÜSSING, DEN 21.3.2007  
1. ÄNDERUNG 2.7.2007





BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

'' GOLFDORF ''

ORTSTEIL KARPFBAM

---

STADT : BAD GRIESBACH i. R.

LANDKREIS : PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

DECKBLATT NR. 4

---

Textliche Festsetzungen

---

ARCHITEKT

MANFRED F. GRAW  
SONNENSTRASSE 4  
94072 BAD FÜSSING  
Tel. 08531/29717

ENTWURF

BAD FÜSSING, DEN 21.3.2007  
1. ÄNDERUNG 2.7.2007



ERGÄNZUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

[geltend für Deckblatt 4]

1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.5 WA 5: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.  
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO  
sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.5 WA 5: Als Höchstgrenze GRZ 0,35 (Grundflächenzahl)  
Als Höchstgrenze GFZ 0,5 (Geschossflächenzahl)

1.3. Bauweise und Grundstücksgrößen

1.3.2 Bauformen:

WA 5: Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.  
zulässig 2 Wohnungen im Einzelhaus  
zulässig 1 Wohnung in einer Doppelhaushälfte

- 1.3.6 Die Firstrichtung verläuft bei den Parzellen 7 und 9 parallel zum eingetragenen Firststrich.

Bei den Parzellen 8, 11- 35 ist die Firstrichtung freigestellt, sie muss jedoch parallel zum eingetragenen Planzeichen verlaufen. Die First-richtung parallel zur Breitseite des Gebäudes ist grundsätzlich unzulässig.

1.3.7 Höhenlage:

Die Fußbodenoberkante des Unter- oder Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem nächstgelegenen Straßenniveau liegen, gemessen in der Hausmitte der zur Straße zugewandten Außenwand. Bei versetzten

noch 1.3.7

Wohnebenen ist die untere Wohnebene anzunehmen. Bei den Parzellen 11 und 21 wird die Unter- oder Erdgeschosshöhe festgesetzt. Bei den Parzellen 16 - 22 und 24 - 26 wird zusätzlich die Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt (Höhenangabe in müNN). Die Garagengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Die Fußbodenoberkante der Garage darf max. 0,20 m über dem nächstgelegenen Straßenniveau liegen, gemessen in der Garagenmitte.

Geringfügige Abweichungen können in begründeten Fällen zugelassen werden.

#### 1.3.8 Höhenplan:

Der Baueingabe ist ein Höhenentwicklungsplan beizufügen mit der Höhenangabe des Straßenniveaus und den erforderlichen Höhenkoten des Wohngebäudes und der Garage. Höhenangaben in müNN. Der notwendige und nächstgelegene Höhenbezugspunkt ist beim Stadtbauamt zu erfragen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landratsamt Passau über die Stadt Bad Griesbach i. R. eine Einmessbestätigung von einer fachkundigen Person vorzulegen.

#### 1.3.9 Höhenfestpunkt:

Im Geltungsbereich sind 3 Höhenfestpunkte zu installieren. Die Höhenfestpunkte müssen öffentlich zugänglich sein. Die Höhenfestpunkte sind durch Planzeichen festgesetzt.

### 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 2.1.1.3 Dachgauben : Zulässig nur bei erdgeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss.  
Zulässig sind ausschließlich stehende Giebelgauben ab 30° Dachneigung des Hauptdaches.  
Die Summe der Einzelgaubenbreiten darf  $\frac{1}{4}$  der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Gemessen wird die Vorderfront der Gaube ohne Dachüberstand.  
Max. Einzelgaubenbreite 1,70 m.  
Max. Ansichtsfläche der Einzelgaube 2,50 m<sup>2</sup>.  
Der Abstand der Gauben zueinander und vom Ortgang muss mindestens 2,00 m betragen.

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Golfdorf“ Ortsteil Karpfham Textl. F. 3/3

- 2.1.1.4 Wandhöhe: Max. 6,50 m ab Fußbodenoberkante  
Untergeschoss bei Bauweise Unter- und Erdgeschoss, traufseitig.  
Max. 6,50 m ab Fußbodenoberkante  
Erdgeschoss bei Bauweise Erd- und Obergeschoss, traufseitig.

2.2 Gestaltung der Außenanlagen

- 2.2.4.3 Bei den Parzellen 7 - 9, 11 - 35 sind straßenseitig die Zäune mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zu setzen.

Hinweis:

Zu den Ergänzungen der Festsetzungen durch Text gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 15.6.1999 i. d. F. vom 13.10.1999.

Architekt  
Manfred F. Graw  
Sonnenstraße 4  
94072 Bad Füssing

Bad Füssing, den 21.03.2007  
1. Änderung 2.7.2007



BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

'' GOLFDORF ''

ORTSTEIL KARPFHAM

---

STADT : BAD GRIESBACH i. R.

LANDKREIS : PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

DECKBLATT NR. 4

---

Begründung

---

ARCHITEKT

MANFRED F. GRAW  
SONNENSTRASSE 4  
94072 BAD FÜSSING  
Tel. 08531/29717

ENTWURF

BAD FÜSSING, DEN 21.3.2007  
1. ÄNDERUNG 2.7.2007

*M.F.G.*





**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN**

„GOLFDORF“ ORTSTEIL KARPFFHAM

STADT BAD GRIESBACH I.R.

LANDKREIS PASSAU

**BEGRÜNDUNG**

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Golfdorf“ wurde auf Grund von Grundstück-Verwertungsinteressen im Bereich der Parzellen 8 - 39 mehrfach geändert. Derzeit ist das Deckblatt 3 vom 10.5.2006 mit den Parzellen 8 - 35 rechtsgültig. Festgesetzt sind 5 Einzelhäuser und 23 Doppelhäuser.

Der Investor, der das Deckblatt 3 veranlasste ist nicht mehr tätig. Die Grundstücke sind wieder im Eigentum von Herrn RA Alois Hartl. Herr RA Alois Hartl beabsichtigt jedoch die Parzellen mit Einzelhäuser zu bebauen und die Baugrundstücke mit oder ohne Bebauung zu verkaufen.

Aus diesem Grund ist es erneut notwendig den Bebauungsplan zu ändern. Im Deckblatt 4 werden ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt. Die Lage der Häuser ist sorgfältiger der Topographie und den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Die Bebauungsdichte ist bei gleichen Nutzungszahlen (GRZ, GFZ) geringer. Durch die neuen Festsetzungen (Höhenlage) und durch die variable Stellung der Wohngebäude und Garagen innerhalb der Baugrenzen wird zusätzlich eine städtebauliche Verbesserung erzielt.

Würdigung der naturschutzrechtlichen Belange:

Die zulässige GRZ von 0.35 wird durch diese Bebauungsplanänderung nicht verändert. Ein weiterer Ausgleichsbedarf ist deshalb nicht erforderlich.

Die weiteren Grundzüge des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

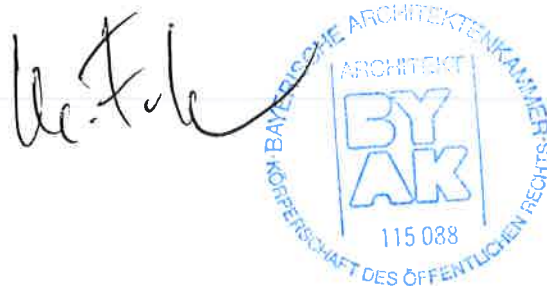
**BEARBEITUNGSVERMERK**

Der Entwurf des Deckblattes wurde im Auftrag des Grundstückseigentümers Herrn RA Alois Hartl, Bad Griesbach i. R. aufgestellt.

Bad Füssing, den 21.3.2007

1. Änderung 2.7.2007

Architekt  
Manfred F. Graw  
Sonnenstraße 4  
94072 Bad Füssing  
Tel. 08531/2 97 17





BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

„GOLFDORF“ ORTSTEIL KARPFFHAM

STADT BAD GRIESBACH I. R.

LANDKREIS PASSAU

**UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht erfolgt in verkürzter Form für das Deckblatt Nr. 4. Für die vorangegangenen Deckblätter 2 + 3 wurden bereits Prüfungen vorgenommen.

Der Geltungsbereich des Deckblattes 4 umfasst Teilbereiche der Fl. Nr. 192/1 und 191/2 und ist im Umfang und Größe identisch mit Deckblatt 3 vom 10.5.2006. Gegenüber dem Deckblatt 3 ergibt sich eine geringere Baudichte und eine höhere Durchgrünungsquote. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die zulässige Art und das zulässige Maß der Nutzung nach BauNVO sind unverändert. Die Auswirkung der Bebauungsplanänderung auf die Schutzgüter des Naturhaushalts sind im Ergebnis gering. Siehe Tabelle des Umweltberichtes zu Deckblatt 3.

Bad Füssing, den 21.3.2007  
1. Änderung 2.7.2007

Architekt  
Manfred F. Graw  
Sonnenstraße 4  
94072 Bad Füssing  
Tel. 08531/2 97 17





# Änderung des Bebauungsplanes „Golfdorf Karpfham“ durch Deckblatt Nr. 4

## Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planbeilage und den textlichen Festsetzungen vom 21.04.2007, zuletzt geändert am 02.07.2007, und dem Umweltbericht vom 21.04.2007, zuletzt geändert am 02.07.2007, wird hiermit ausgefertigt.

Bad Griesbach i. Rottal, 08.11.2007



**Robert Erdl**  
Erster Bürgermeister



## Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.03.2007 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Mit Beschluss vom 21.03.2007 hat der Stadtrat den ausgearbeiteten Deckblattvorentwurf in der Fassung vom 21.03.2007 gebilligt. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.05.2007 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.03.2007 hat vom 18.05.2007 bis 18.06.2007 stattgefunden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.05.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Der Bau- und Werkausschuss hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.07.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.03.2007, zuletzt geändert am 02.07.2007, wurde mit dem Umweltbericht vom 21.03.2007, zuletzt geändert am 02.07.2007, und der Begründung vom 21.03.2007, zuletzt geändert am 02.07.2007, gemäß § 3 Abs. 2. BauGB in der Zeit vom 27.09.2007 bis 29.10.2007 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.03.2007, zuletzt geändert am 02.07.2007, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 27.09.2007 bis 29.10.2007 beteiligt.
6. Die Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 07.11.2007 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 21.03.2007, zuletzt geändert am 02.07.2007, als Satzung beschlossen.
7. Der Satzungsbeschluss wurde am 09.11.2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 09.11.2007 in Kraft getreten.

Bad Griesbach i. Rottal, 12.11.2007

**Stadt Bad Griesbach i. Rottal**



**Robert Erdl**  
Erster Bürgermeister

